

*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 01 de julio de 2026.

No. 52

Folleto Anexo

ACUERDO N° 075/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
RESERVA DEL PROMOTOR SARATOGA**

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 075/2026

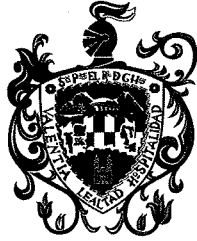
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticinco de febrero del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Reserva del Promotor Saratoga**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en el Ejido Labor de Terrazas de esta ciudad, con superficie de **38,525.921** metros cuadrados, con superficie de aplicación de **983.629** metros cuadrados, en la forma y términos que se detallan en el acuerdo de referencia.

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 04/2026**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 25 de febrero del año 2026, dentro del punto número trece del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

En desahogo de este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Armando Maldonado Ramos, en su carácter de representante legal de Viasi Buildings and Solutions, S.A. de C.V., el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Reserva del Promotor Saratoga", en el predio identificado como resultante de la fusión de la fracción C de la fracción III formada por las fracciones C1 y I-A, fracción 2 de la subdivisión de las fracciones D y K de la fracción III, fracción B de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A y fracción 2 de la subdivisión de la fracción B del predio formado por las fracciones E, F, G y H de la Fracción III de la Parcela 146, Zona 1, Polígono 1/3 ubicadas en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 38,525.921 m², con superficie de aplicación de 983.629 m², con uso de suelo Mixto Moderado, para llevar a cabo el aumento de potencial urbano CUS a 3.63... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con diecisiete votos a favor y tres votos en contra de la Regidora María Elena Rojo Almaraz, el Regidor Miguel Alonso Riggs Baeza y el Regidor Hugo Eduardo González Muñoz, se tomó por mayoría de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Armando Maldonado Ramos, en su carácter de representante legal de Viasi Buildings and Solutions, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Reserva del Promotor Saratoga", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como resultante de la fusión de la fracción C de la fracción III formada por las fracciones C1 y I-A, fracción 2 de

la subdivisión de las fracciones Dy K de la fracción III, fracción B de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A y fracción 2 de la subdivisión de la fracción B del predio formado por las fracciones E, F, G y H de la Fracción III de la Parcela 146, Zona 1, Polígono 1/3 ubicadas en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 38,525.921 metros cuadrados, con superficie de aplicación de 983.629 m², con uso de suelo Mixto Moderado, para llevar a cabo el **aumento de potencial urbano CUS a 3.63.**

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cuatro días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"RESERVA DEL PROMOTOR SARATOGA"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. **Armando Maldonado Ramos**, en su carácter de representante legal de **Viasi Buildings and Solutions, S.A. de C.V.**, el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Reserva del Promotor Saratoga**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como resultante de la fusión de la fracción C de la fracción III formada por las fracciones C1 y I-A, fracción 2 de la subdivisión de las fracciones Dy K de la fracción III, fracción B de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A y fracción 2 de la subdivisión de la fracción B del predio formado por las fracciones E, F, G y H de la Fracción III de la Parcela 146, Zona 1, Polígono 1/3 ubicadas en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 38,525.921 metros cuadrados, con superficie de aplicación de 983.629 metros cuadrados, con uso de suelo Mixto Moderado, para llevar a cabo el **aumento de potencial urbano CUS a 3.63**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el C. **Armando Maldonado Ramos**, en su carácter de representante legal de **Viasi Buildings and Solutions, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Reserva del Promotor Saratoga**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como resultante de la fusión de la fracción C de la fracción III formada por las fracciones C1 y I-A, fracción 2 de la subdivisión de las fracciones Dy K de la fracción III, fracción B de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A y fracción 2 de la subdivisión de la fracción B del predio formado por las fracciones E, F, G y H de la Fracción III de la Parcela 146, Zona 1, Polígono 1/3 ubicadas en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 38,525.921 metros cuadrados, con superficie de aplicación de 983.629 metros cuadrados, con uso de suelo Mixto Moderado, para llevar a cabo el **aumento de potencial urbano CUS a 3.63**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 204.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Reserva del Promotor Saratoga**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos

y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Armando Maldonado Ramos, en su carácter de representante legal de Viasi Buildings and Solutions, S.A. de C.V.;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Armando Maldonado Ramos;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 12,548** de fecha 8 de septiembre del 2011, otorgada ante la Lic. Cynthia Margarita Aguilar Caballero adscrita a la notaría pública número 21, actuando en funciones de Notaria por licencia de su titular, Lic. Mónica Esnayra Pereyra, hace constar la constitución de una sociedad anónima de capital variable denominada Viasi Buildings and Solutions, la cual será administrada por un consejo de administración, designando al señor Armando Maldonado Ramos como presidente de dicho consejo, quien goza de las facultades de poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,808** de fecha 19 de enero del 2024, otorgada ante el Lic. Fernando Espinoza Leyva, Notario Público número 15 del Distrito Judicial Morelos, hace constar la protocolización de un dictamen de fusión DJ 9221 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a solicitud de la persona moral Viasi Buildings and Solutions, S.A. de C.V., la cual es propietaria de la fracción C de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A, la fracción 2 resultante de la subdivisión del predio formado por las fracciones D y K de la fracción III, la fracción B de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A y la fracción 2 resultante de la subdivisión de la fracción B del predio formado por las fracciones E, F, G y H de la fracción III, todas de la parcela 146, zona 1, polígono 1/3 ubicadas en el Ejido Labor de Terrazas de este Municipio de Chihuahua, para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 38,525.921 metros cuadrados, inscrita bajo el número 43 del libro 7223 de la sección primera, con folio real 3124425 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple de la factura de pago del impuesto del predial T2403801** expedido por Tesorería Municipal de fecha 30 de enero del 2025;
6. **Oficio DASDDU/601/2025** de fecha de 14 de agosto del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al

Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;

7. **Oficio 618/2025** emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
8. **Oficio DASDDU/602/2025** de fecha 14 de agosto del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DDHE/981/2025** de fecha 19 de agosto del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona;
10. **Oficio DASDDU/745/2025** de fecha 20 de octubre del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa a la Presidenta del Comité de Vecinos del Fracc. Campestre Alamedas, la C. Karely Coronel Oaxaca, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/743/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/1031/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Copia del Acta de la Décima Sexta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 9 de diciembre del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y Omar Enrique Márquez Estrada, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/010/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 12 de enero de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de prevención de riesgos e implementar las acciones urbanas que de este deriven, análisis e impacto de residuos sólidos urbanos, estudio de impacto urbano y ambiental y estudio de impacto vial el cambio de uso de suelo de **Mixto urbano** a un **aumento de potencial urbano CUS a 3.63**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/010/2026** de fecha 12 de enero del 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE

CONDICIONADO a presentar el estudio de prevención de riesgos e implementar las acciones urbanas que de este deriven, análisis e impacto de residuos sólidos urbanos, estudio de impacto urbano y ambiental y estudio de impacto vial el **aumento de potencial urbano CUS a 3.63** con uso de suelo Mixto Moderado y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Sexta Sesión Extraordinaria celebrada el día 9 de diciembre del 2025, 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 "**Reserva del Promotor Saratoga**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como resultante de la fusión de la fracción C de la fracción III formada por las fracciones C1 y I-A, fracción 2 de la subdivisión de las fracciones Dy K de la fracción III, fracción B de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A y fracción 2 de la subdivisión de la fracción B del predio formado por las fracciones E, F, G y H de la Fracción III de la Parcela 146, Zona 1, Polígono 1/3 ubicadas en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 38,525.921 metros cuadrados, con superficie de aplicación de 983.629 metros cuadrados, con uso de suelo Mixto Moderado, para llevar a cabo el **aumento de potencial urbano CUS a 3.63**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Armando Maldonado Ramos, en su carácter de representante legal de Viasi Buildings and Solutions, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado

“Reserva del Promotor Saratoga”, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como resultante de la fusión de la fracción C de la fracción III formada por las fracciones C1 y I-A, fracción 2 de la subdivisión de las fracciones Dy K de la fracción III, fracción B de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A y fracción 2 de la subdivisión de la fracción B del predio formado por las fracciones E, F, G y H de la Fracción III de la Parcela 146, Zona 1, Polígono 1/3 ubicadas en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 38,525.921 metros cuadrados, con superficie de aplicación de 983.629 metros cuadrados, con uso de suelo Mixto Moderado, para llevar a cabo el **aumento de potencial urbano CUS a 3.63.**

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 25 días del mes de febrero del año 2026.

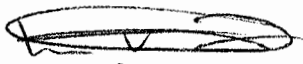
**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**





**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**

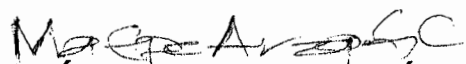


**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL


JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL


MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. ARMANDO MALDONADO RAMOS, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**RESERVA DEL PROMOTOR SARATOGA**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE LA FRACCIÓN C DE LA FRACCIÓN III FORMADA EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE LA FRACCIÓN C DE LA FRACCIÓN III FORMADA POR LAS FRACCIONES C1 Y I-A, FRACCIÓN 2 DE LA SUBDIVISIÓN DE LAS FRACCIONES D Y K DE LA FRACCIÓN III, FRACCIÓN B DE LA FRACCIÓN III DEL PREDIO FORMADO POR LAS FRACCIONES C-1 Y I-A Y FRACCIÓN 2 DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN B DEL PREDIO FORMADO POR LAS FRACCIONES E, F, G Y H DE LA FRACCIÓN III DE LA PARCELA 146, ZONA 1, POLÍGONO 1/3 UBICADAS EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 38,525.921 METROS CUADRADOS, CON SUPERFICIE DE APLICACIÓN DE 983.629 METROS CUADRADOS, CON USO DE SUELO MIXTO MODERADO, PARA LLEVAR A CABO EL **AUMENTO DE POTENCIAL URBANO CUS A 3.63**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/010/2026

Chihuahua, Chih. 12 de enero de 2026

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS S.A. DE C.V.** en su carácter de propietario del **predio identificado como resultante de la fusión de la fracción C de la fracción III formada por las fracciones C1 y I-A, fracción 2 de la subdivisión de las fracciones D y K de la fracción III, fracción B de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A y fracción 2 de la subdivisión de la fracción B del predio formado por las fracciones E, F, G y H de la fracción III de la parcela 146, zona 1, polígono 1/3 ubicadas en el Ejido Labor de Terrazas**, de esta ciudad; con superficie de **38,525.921 m2** y con **superficie de aplicación de 983.629 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Reserva del promotor Saratoga”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **aumento de potencial urbano CUS a 3.63.**

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/601/2025 de fecha 14 de agosto del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Reserva del promotor Saratoga”** 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. 736/2025 de fecha 21 de octubre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Reserva del promotor Saratoga”**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/602/2025 de fecha 14 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/981/2025 de fecha 19 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/745/2025 de fecha 20 de octubre del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de Fracc. Campestre Alamedas, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/743/2025 de fecha 20 de octubre de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con **Oficio No. SJ/DRPA/1031/2025 de fecha 27 de octubre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Reserva del promotor Saratoga”** fue presentado en la **Décima Sexta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **9 de diciembre de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de prevención riesgos e implementar las acciones urbanas que de este deriven, análisis e impacto de residuos sólidos urbanos, Estudio de Impacto urbano y ambiental y Estudio de Impacto vial el aumento de potencial urbano CUS a 3.63** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante Legal.
2. Copia simple de la identificación con fotograffa del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la persona moral.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.

6. **Oficio No. DASDDU/601/2025 de fecha 14 de agosto del 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. **Oficio No. 736/2025 de fecha 21 de octubre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. **Oficio No. DASDDU/602/2025 de fecha 14 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. **Oficio No. DDHE/981/2025 de fecha 19 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio **DASDDU/745/2025 de fecha 20 de octubre del 2025**, emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de Fracc. Campestre Alamedas.
11. **Oficio No. DASDDU/743/2025 de fecha 20 de octubre de 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
12. **Oficio No. SJ/DRPA/1031/2025 de fecha 27 de octubre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Décima Sexta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 09 de diciembre 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"Reserva del promotor Saratoga"**, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



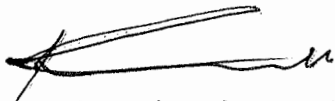
ING. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -06- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Marzo DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

**MODIFICACION
MENOR
AUMENTO DE
CUS**

**RESERVA DEL
PROMOTOR
SARATOGA**

Calle Real de Saratoga, no. 12401, en el
Ejido Labor de Terrazas, Chihuahua,
Chih.

TDU Diseño, S.C.
Leones No.103 San Felipe I Etapa, 31203.
Chihuahua, Chih. México.
Tel. 614 426-7721

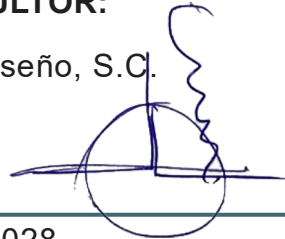
MODIFICACIÓN MENOR

**MODIFICACION
MENOR
AUMENTO DE
CUS**

**RESERVA DEL
PROMOTOR
SARATOGA**

**PROMOTOR:
VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS S.A. DE C.V.**

**CONSULTOR:
TDU Diseño, S.C.**



**D.R.U. 028
Arq. Jose Luis Lozano Arreola**

**Seguimiento:
Arq. Ana Cecilia Medina Ibarra.
629 101 5939**

Julio 2025

CONTENIDO

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

DISPOSICIONES DE ÁMBITO FEDERAL
ÁMBITO ESTATAL.

ANTECEDENTES

DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO
DEFINICIÓN DE ÁREA DE APLICACIÓN

TENENCIA DE LA TIERRA

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN EN EL PREDIO

DIAGNOSTICO

EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA
ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD
USOS DE SUELO.
USOS DE SUELO EN LA ZONA DE ESTUDIO
ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO
MEDIO NATURAL
MEDIO FÍSICO
RIESGOS Y VULNERABILIDAD
RIESGOS NATURALES.
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.
SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN.

ESTRATEGIA

ESTRATEGIA GENERAL
Estrategia Usos de suelo.
Parámetros de lote y construcción.
CONCLUSIONES DE LAS ESTRATEGIAS:

INSTRUMENTACIÓN

PROGRAMACIÓN DE ACCIONES

ANEXO GRAFICO Y DOCUMENTAL

BIBLIOGRAFÍA

CRÉDITOS

LISTA DE IMÁGENES

Ilustración 1. El predio en estudio. Fuente: Propia mayo 2025.	
Ilustración 2. Área de estudio. Elaboración propia TDU 2025.	
Ilustración 3. Polígono de estudio. Fuente: Elaborado por VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.	
Ilustración 4. Lote de 983.629 m2 en estudio. Fuente: Google Earth.	
Ilustración 5. Tabla general de superficies. Elaborado por VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.	
Ilustración 6. Plano de Estructura Urbana. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.	
Ilustración 7. Tabla general de superficies. Elaborado por VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.	
Ilustración 8. Plano Catastral de predio. Fuente: Lic. A.P. Gutiérrez.	
Ilustración 9: Geométrico Autorizado de "Saratoga By Mykonos" por el H. Ayuntamiento. Fuente: Mykonos.	26
Ilustración 10. Zonificación secundaria. Fuente: PDU Séptima Actualización.	
Ilustración 11. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia.	
Ilustración 12. Vista aérea de la zona de estudio. Fuente Google Earth.	
Ilustración 13. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia. Junio 2025.	
Ilustración 14. Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.	
Ilustración 15. Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.	
Ilustración 16. Estadísticas de Población del área de estudio. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.	
Ilustración 17. Estadísticas Económicas del área de estudio. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.	
Ilustración 18. Estadísticas climatológicas de la ciudad de chihuahua. Fuente: Imagen Weather Spark 2025.	
Ilustración 19. Plano de Edafología. Fuente: SIGMUN. Municipio de Chihuahua.	
Ilustración 20. Plano de Geología. Fuente: SIGMUN. Municipio de Chihuahua.	
Ilustración 21. Cuencas Hidrológicas. Fuente: Plan Sectorial de manejo de Agua Pluvial.	
Ilustración 22. Terracerías de predio en estudio. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 23. Plano topográfico. Fuente: Elaboración propia.	
Ilustración 24. Fraccionamientos Saratoga. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 25. Acceso a fraccionamiento Reserva del Parque. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 26. Plaza Andalucía. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 27. 31207 Plaza. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 28. Camellón central con comercio informal. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 29. Jardines de fraccionamientos. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 30. Plaza Castilla. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 31. Fraccionamientos Andares. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 32. Equipamiento Urbano. Fuente: Elaboración propia.	
Ilustración 33: . Equipamiento Urbano. Fuente: Elaboración propia.	
Ilustración 34. UVM Campus Chihuahua. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 35. Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.	

Ilustración 36. Sección Av. Teófilo Borunda Ortiz Fuente: PDU2040.....	
Ilustración 37. Sección Vial Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Propia TDU, 2025.	
Ilustración 38. C. Secundaria Propuesta sin Nombre 02 Fuente: PDU2040.	
Ilustración 39. Sección C. Real De Cali. Fuente: PDU2040	
Ilustración 40. Sección Blvd. Luis H. Alvarez. Fuente: PDU2040	
Ilustración 41. Sección C. Secundaria Propuesta sin Nombre 05. Fuente: PDU2040	
Ilustración 42. Sección Av. Mariano Valenzuela Ceballos. Fuente: PDU2040	
Ilustración 43. Sección Av. Mariano Valenzuela Ceballos. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 44. Red de Rutas de transporte público que inciden en el Área de Estudio. Fuente: SIGMUN Chihuahua, 2025.	
Ilustración 45: Detalle de plano de Red Sanitaria Autorizado por JMAS. 4 septiembre 2024.	
Ilustración 46: Detalle de plano de Red de Agua Potable Autorizado por JMAS. 4 septiembre 2024.	
Ilustración 47. Infraestructura existente. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.	
Ilustración 48. Factibilidad de CFE 30 de enero del 2025.	
Ilustración 49. Factibilidad de JMAS	
Ilustración 50. Riesgos Geologicos de la zona. Fuente: DU 2040 del Centro de Poblacion de Chihuahua	
Ilustración 51. Mapa Riesgos Antropogénicos radios de 500m. Fuente: Elaboración Propia TDU.	
Ilustración 52. Acuerdo de Cabildo.	
Ilustración 53. Niveles de anteproyecto. Fuente: Elaboración propia con alzado de anteproyecto.	
Ilustración 54. Planta Sótano -1. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.	
Ilustración 55. Planta Baja. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.	
Ilustración 56. Planta Nivel 1. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.	
Ilustración 57. Planta Nivel 2. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.	
Ilustración 58. Planta Nivel 3 Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.	
Ilustración 59. Planta Nivel 4. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.	
Ilustración 60. Planta Nivel 5. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.	
Ilustración 61. Planta Nivel 6. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.	
Ilustración 62: Propuesta de Cambio de Uso de Suelo. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.	
Ilustración 63. Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.	
Ilustración 64. Plano de Estructura vial. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.	
Ilustración 65. Sección Av. Teófilo Borunda Ortiz Fuente: PDU2040.....	
Ilustración 66. Sección Av. Teófilo Borunda Ortiz Fuente: PSMAMS 2025.....	
Ilustración 67. Sección Vial Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Propia TDU, 2025.	
Ilustración 68. C. Secundaria Propuesta sin Nombre 02 Fuente: PDU2040.	
Ilustración 69. C. Secundaria Propuesta sin Nombre 02 Fuente: PSMAMS 2025.....	
Ilustración 70. Sección C. Real De Cali. Fuente: PDU2040	
Ilustración 71. Sección C. Real De Cali. Fuente: PSMAMS 2025	
Ilustración 72. Sección Blvd. Luis H. Alvarez. Fuente: PDU2040	
Ilustración 73. Sección C. Secundaria Propuesta sin Nombre 05. Fuente: PDU2040	
Ilustración 74. Sección C. Secundaria Propuesta sin Nombre 05. Fuente: PSMAMS 2025.....	
Ilustración 75. Sección Av. Mariano Valenzuela Ceballos. Fuente: PDU2040	
Ilustración 76. Sección Av. Mariano Valenzuela Ceballos. Fuente: Propia TDU 2025.	
Ilustración 77. Estructura Vial cerca del Poligono de Aplicación. Fuente: SIGMUN 2025	

Ilustración 78. Calle Real de Saratoga Actual . Fuente: Google Earth 2025.....	
Ilustración 79. Calle Propuesta SP-206B en la actualidad. Fuente: Google Earth 2025.....	
Ilustración 80. Esquema de Acceso a Sotano. Fuente: Elaboracion Propia 2025.	
Ilustración 81. Esquema de Acceso a Planta Baja. Fuente: Elaboracion Propia 2025.	
Ilustración 82. Esquema de Estacionamientos de Discapacitados del Sotano. Fuente: Elaboracion Propia 2025.	
Ilustración 83. Esquema de Estacionamientos de Discapacitados de Planta Baja. Fuente: Elaboracion Propia 2025.	

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1: PLANO CATASTRAL

ANEXO 2: ACUERDO DE CABILDO. APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO SARATOGA BY MYKONOS.

ANEXO 3: LICENCIA DE USO DE SUELO.

ANEXO 4: CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN.

ANEXO 5: FACTIBILIDADES DE CFE.

ANEXO 6: FACTIBILIDADES DE JMAS.

ANEXO 7: CONSTANCIA DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS.

ANEXO 8 : PLANO DE LOCALIZACIÓN

ANEXO 9: PLANO DE ACCESIBILIDAD

ANEXO 10: PLANO DE CUENCAS HIDROLOGICAS

ANEXO 11: PLANO DE CURVAS DE NIVEL

ANEXO 12: PLANO DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE

ANEXO 13: PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

ANEXO 14: PROPUESTA DE PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

ANEXO 15: ESCRITURAS.

ANEXO 16: ACTA CONSTITUTIVA.

ANEXO 17: RESOLUCION ESTUDIO DE IMPACTO VIAL.

ANEXO 18: RESOLUCION DE IMPACTO AMBIENTAL

ANEXO 18: CARTA DE CONSENTIMIENTO

ANEXO 19: CONTRATO DE CON INVERSION

ANEXO 20: ESTUDIO DE IMPACTO VIAL.

SARATOGA

Calle Real de Saratoga, no. 12401, en el Ejido Labor de Terrazas, Chihuahua, Chih.

INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación se elabora y presenta al Municipio para solicitar un aumento de CUS, en base al artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021; de un predio en la ciudad de Chihuahua ubicado en Calle Real de Saratoga, no. 12401, en el Ejido Labor de Terrazas, propiedad de Viasi Buildings and Solutions S.A. de C.V. Actualmente **el predio cuenta con un uso de suelo Mixto Moderado y se solicita un aumento de CUS de 2.50 a 3.63 para un giro habitacional plurifamiliar**, siendo actualmente denominado reserva del promotor del **Fraccionamiento Residencial llamado “Saratoga by Mykonos”**.

Dicho predio se encuentra en una zona urbana la cual se encuentra en proceso de consolidación por usos predominantemente habitacionales, mixtos y de equipamiento que convergen entre sí. Es un lote en la Calle Real de Saratoga con número 12401. El fraccionamiento en cuestión, se trata de un proyecto aprobado por cabildo, con acta no. **S.O. 23/2024** Cuenta con un total de 166 lotes, de los cuales 151 son habitacionales.

Al tratarse de un fraccionamiento aprobado, se encuentra en etapa de urbanización, además ya se cuenta con estudios previos como Estudio de Impacto Urbano y Ambiental con resolución **Oficio DDUE. SE. PAOE. 1154/2024**, Licencia de Uso de suelo oficio no. **AUA 08099/2024**, Zonificación oficio no. **AUA 02823/2024**, entre otros, con este estudio se busca un aumento de CUS para uso de suelo **Mixto Moderado de 2.50 a 3.63**, por lo que se clasifica como Modificación Menor de acuerdo a la Ley de Asentamiento Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Chihuahua.

Para lo anterior en el estudio se presentan los análisis del medio natural, construido y socioeconómico para definir el diagnóstico del entorno del predio y justificar la propuesta de aumento de densidad; asimismo se describe la justificación, estrategia de la propuesta y beneficios, conforme el contenido para este tipo de estudios.



Ilustración 1. El predio en estudio. Fuente: Propia mayo 2025.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua (PDU), Visión 2040, Séptima actualización, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Municipal, el Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

Disposiciones de Ámbito Federal

La presente modificación al uso de suelo del predio en estudio, se fundamenta legalmente en el ámbito federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano, La Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente y demás ordenamientos legales aplicables.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas al artículo 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación tanto en febrero de 1983 como en junio de 1999 y sus párrafos reformados y adicionados en junio y diciembre de 2013, en mayo de 2015 y en febrero de 2017; al artículo 27 reformado en abril del 2006 y sus párrafos reformados en junio de 2013 y en febrero de 2014; el artículo 73 y el artículo 115

que 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 25:** Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía y la democracia, y que, mediante el fomento del crecimiento económico, el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales. Se reconoce la participación de los sectores público, social y privado, y se promueve la planeación democrática del desarrollo nacional.

- **Artículo 27:** La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Asimismo, establece que la Nación puede imponer modalidades a la propiedad privada por razones de interés público y utilidad social, incluyendo el uso del suelo y la conservación de recursos naturales.

- **Artículo 73:** El Congreso tiene facultad:
 - Para expedir 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 del artículo 27.
 - Para expedir leyes sobre la planeación nacional del desarrollo económico y social.
 - Para legislar en materia de protección al ambiente, así como preservación y restauración del equilibrio ecológico.

- **Artículo 115:** Faculta a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, para:
 - Formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal.
 - Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, que deberán estar en concordancia con los planes generales.
 - Autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo dentro de su jurisdicción.
 - Participar en la planeación y regulación del crecimiento de los centros de población y de su infraestructura.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

A partir de reformas y adiciones a la Constitución, y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, cuya última reforma fue publicada el 21 de julio de 1993, recientemente actualizada y aprobada en el año de 2016 como Nueva Ley DOF 28-11-2016, última reforma DOF 01-06-2021. Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

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;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

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;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales. Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán

integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

Artículo 45. Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica. Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de Desarrollo Urbano.

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; II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano; VIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.

Artículo 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para: VI. El reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales. XIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación y Mejoramiento.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio. La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán: I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad; La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes: I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y 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, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos 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; b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios.

El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo.

Ámbito Estatal.

Así mismo la presente modificación menor al vigente Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, se fundamenta legalmente en el ámbito Estatal, en lo que establece su Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Planeación, su Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, su Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, su Código Municipal, y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

Constitución Política del Estado de Chihuahua

La Constitución Política del Estado de Chihuahua establece el marco jurídico que regula el régimen interior de la entidad federativa, en armonía con la Constitución Federal.

Artículo 1. Declara que el Estado de Chihuahua es libre y soberano en todo lo concerniente a su régimen interior. Asimismo, reconoce que forma parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos, sujeto a lo dispuesto por la Constitución General de la República.

Artículo 2. Refuerza que el ejercicio de la soberanía del Estado se manifiesta a través de los Poderes del Estado —Ejecutivo, Legislativo y Judicial—, conforme a las disposiciones constitucionales locales y federales.

Artículo 64. Establece las facultades del Congreso del Estado, entre las que destacan:

- Legislar sobre todos los asuntos que atañen al régimen interior del Estado.
- Abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos vigentes.
- Aprobar los planes y programas de desarrollo estatal y regional.
- Expedir leyes en materias como desarrollo urbano, ordenamiento territorial, uso del suelo y protección ambiental, en el ámbito de su competencia.

Artículo 93. Define las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado, incluyendo:

- Promulgar y ejecutar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado.
- Proponer políticas públicas y programas de desarrollo estatal.
- Coordinar la planeación del desarrollo con los municipios y la Federación.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

La Ley de Planeación del Estado de Chihuahua establece el marco normativo que rige el proceso de planeación del desarrollo en la entidad, sustentado en los principios de participación democrática, coordinación intergubernamental y corresponsabilidad social.

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

- I. Las normas y principios que rigen la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua.
- II. Las bases para la creación y operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática.
- III. Las condiciones para la coordinación entre el Ejecutivo Estatal, el Ejecutivo Federal y los Ayuntamientos en materia de planeación.
- IV. Los mecanismos para garantizar la participación democrática de los sectores social y privado en la elaboración de planes y programas.
- V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, orientadas al cumplimiento de los objetivos y prioridades del desarrollo estatal.

Artículo 2. La planeación constituye un instrumento fundamental para el desempeño eficaz de las funciones del Gobierno del Estado y de los gobiernos municipales, y deberá orientarse al desarrollo integral de la entidad, conforme a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos previstos en la Constitución del Estado de Chihuahua.

Artículo 3. La planeación del desarrollo se entiende como la ordenación racional y sistemática de las acciones de las distintas instancias de gobierno, con la participación de los sectores social y privado, con el fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad y elevar la calidad de vida de su población.

Artículo 7, fracción II. En el ámbito municipal, el Sistema Estatal de Planeación Democrática se expresará mediante los Planes Municipales de Desarrollo, los cuales deberán alinearse con los principios y objetivos del Plan Estatal.

Artículo 9. Se reconoce el derecho de participación y consulta de los grupos sociales, con el objetivo de que la población pueda expresar sus opiniones e incidir en la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo, los Planes Municipales de Desarrollo y demás programas derivados de esta Ley.

Artículo 38. El Ejecutivo del Estado, las entidades paraestatales y los Ayuntamientos están facultados para concertar acciones con representaciones de los grupos sociales o con particulares, a fin de implementar las medidas previstas en el Plan Estatal de Desarrollo y sus programas derivados.

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

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua establece las atribuciones específicas de los municipios en materia de planeación, regulación y control del territorio, en concordancia con el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 13. Corresponde a los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

I. Cumplir con el marco legal que garantice la aplicación de los principios, normas y regulaciones establecidas en esta Ley.

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los demás

instrumentos de planeación derivados a que hace referencia 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 en relación con:

a) La ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las acciones urbanísticas que regula esta Ley.

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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)

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

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

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

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

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

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.

Proceso de Aprobación

El proceso para lograr esta modificación al PDU se encuentra contenido en el: Título cuarto. Del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo duodécimo. De la Modificación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Artículo 77. Actualización o modificación de los Planes Municipales de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021.

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

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

ANTECEDENTES

Definición de área de estudio

El área de estudio comprende una zona mayor que el lote donde aplica el cambio de uso de suelo, ya que se trata de identificar las características del contexto amplio del sitio específico, evaluar los asentamientos existentes y el comportamiento en su diversificación de usos. Para lo cual se analizan cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano. El resultado permitirá identificar problemas y potencialidades para obtener perspectiva de la situación a futuro.

Para efectos de la presente modificación, el área o polígono de estudio abarca una superficie aproximada de 2,900 hectáreas. Esta zona corresponde a un sector delimitado por un radio de aproximadamente 5 kilómetros en torno al lote en análisis.

El polígono de aplicación forma parte de un lote irregular que corresponde al Fraccionamiento Habitacional "Saratoga By Mykonos", autorizado mediante el oficio S.O. 23/2024 en la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento celebrada el 19 de diciembre de 2024. Este fraccionamiento contempla un total de 151 lotes destinados a vivienda habitacional y un lote con uso mixto, siendo este último el correspondiente al polígono de aplicación.

La superficie total del polígono es de 983.629 m² y se encuentra ubicado al suroeste de la ciudad de Chihuahua. La propiedad se delimita conforme a las colindancias especificadas en el plano D-01.

- Al Noreste colinda con: C. Sin Nombre
- Al Sureste colinda con: C. Real de Saratoga.
- Al suroeste colinda con: Propiedad Privada.
- Al noroeste colinda con: Fracción 4, Fracción 1, Fracción ICP146.



Ilustración 2. Área de estudio. Elaboración propia TDU 2025.

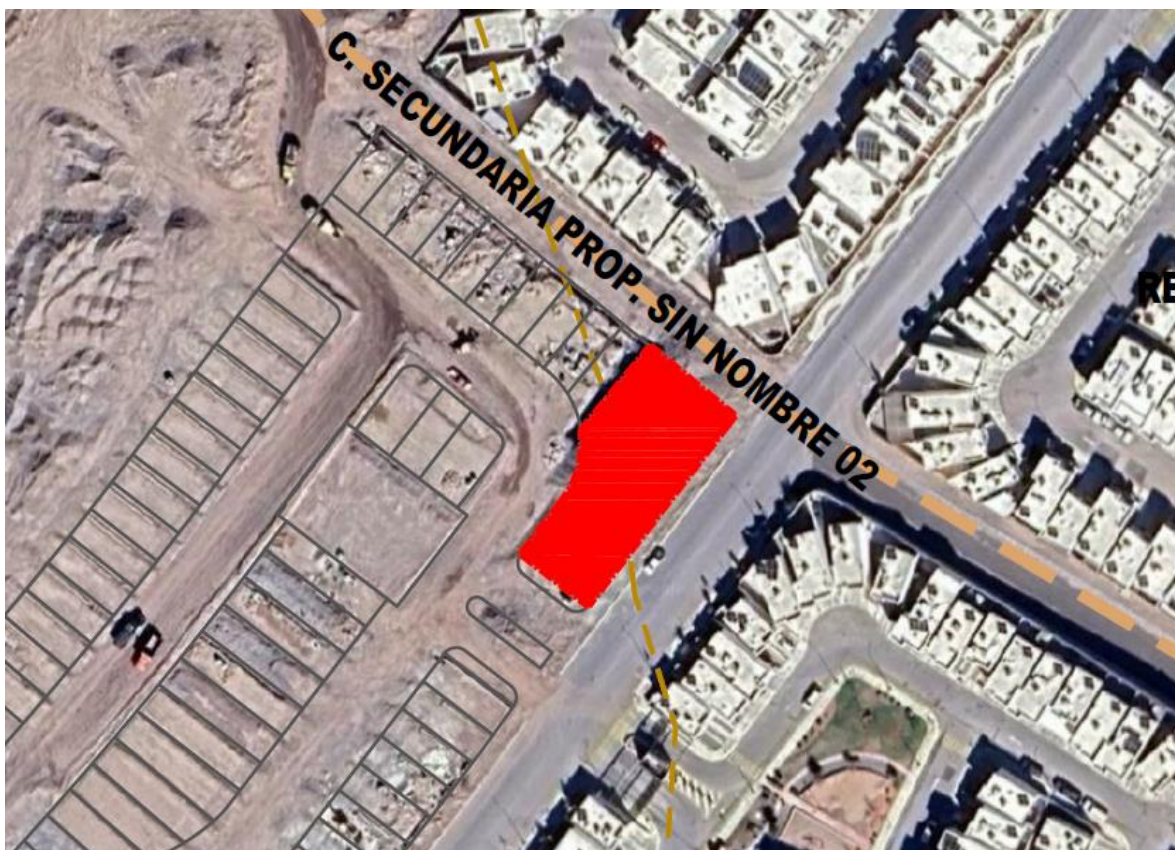


Ilustración 3. Polígono de estudio. Fuente: Elaborado por VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.

Definición de área de aplicación

La superficie de aplicación es parte de un lote irregular conformado por 38,525.921 m² donde se instala una reserva del promotor de 983.629 m² acreditada por acuerdo del H. Ayuntamiento s.o. 23/2024 que será sujeto al aumento de CUS. Ubicado en la Circuito Saratoga, del fraccionamiento Saratoga by Mykonos en el Ejido Labor de Terrazas, de la Ciudad de Chihuahua.

El fraccionamiento cuenta con 151 lotes destinados a vivienda Habitacional y un lote mixto, como se muestra en la tabla de relación general de superficies aprobada por cabildo.

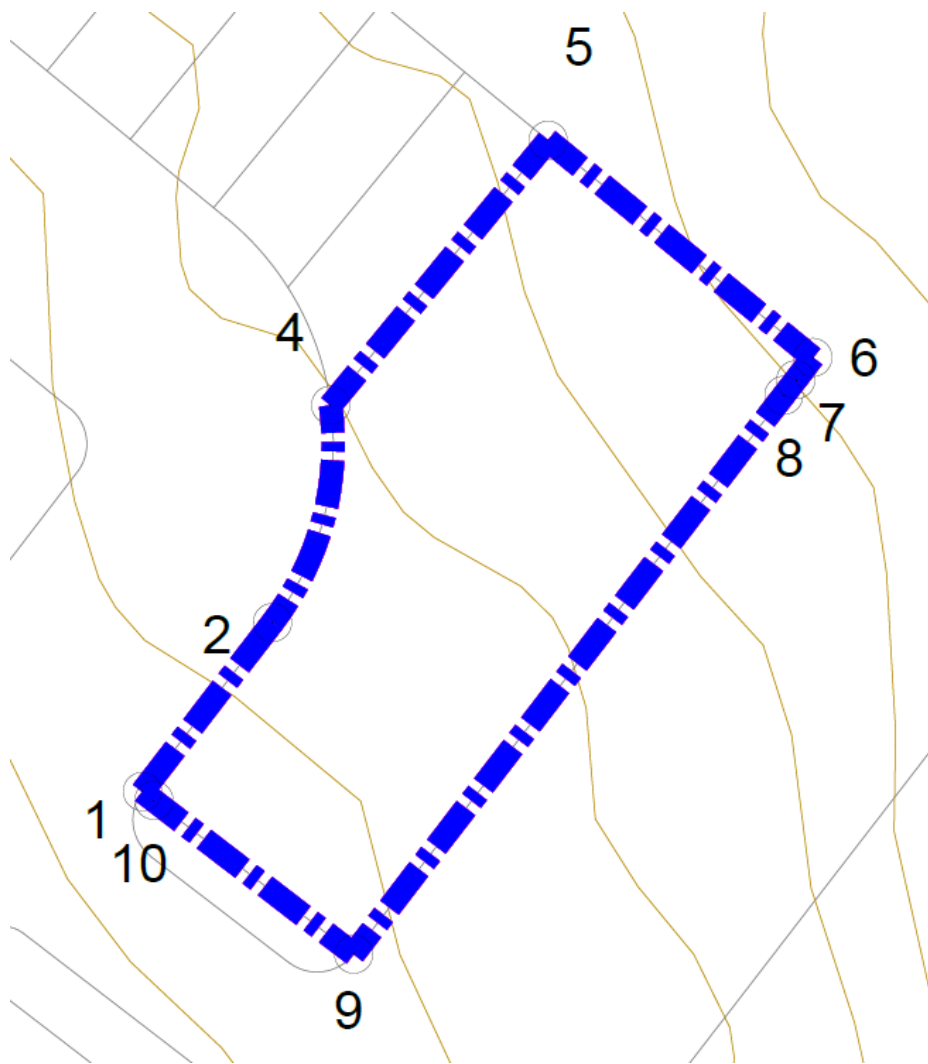




Ilustración 4. Lote de 983.629 m2 en estudio. Fuente: Google Earth.

RELACION GENERAL DE SUPERFICIES			
USOS	SUPERFICIE	LOTES	%
HABITACIONAL	20,100.018 M2	151	52.173 %
AREA VERDE	1,733.666 M2	3	4.500 %
AREA JARDINADA	97.267 M2	2	0.252 %
BARDA	77.464 M2	7	0.201 %
CASETA	77.634 M2	1	0.202 %
MIXTO	983.629 M2	1	2.553 %
TALUD	1,083.003 M2	1	4.600 %
VIALIDADES	13,573.359 M2	1	35.231 %
SUP. POLIGONO ESCRITURAS	38,526.040 M2	166	100.000 %
DONACION DE EQUIPAMIENTO FUERA DEL POLIGONO	2,504.180 M2	1	6.500 %

Ilustración 5. Tabla general de superficies. Elaborado por VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.

Estructura Urbana.

La zona se encuentra en un área en desarrollo. En su estructura urbana destaca la avenida arterial Prolongación Teófilo Borunda, la cual brinda accesibilidad a la zona. Se observan manzanas de trazo regular que albergan, en su mayoría, lotes habitacionales dentro de fraccionamientos relativamente nuevos. A lo largo de la

vialidad principal se ubican plazas comerciales que proveen servicios y satisfacen las necesidades de la población local.

En cuanto a la zonificación primaria, el lote se encuentra en la Zona R (Reserva de Crecimiento), clasificada como Suelo Programado, y destinada como reserva de corto plazo para el desarrollo urbano. Asimismo, se localiza dentro del área de influencia del subcentro urbano Surponiente.



Ilustración 6. Plano de Estructura Urbana. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.

Tenencia de la Tierra

El predio sujeto a este estudio denominado resultante de la fusión de las fracciones “C” de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A 2 resultante de la subdivisión del predio formado por las fracciones D y K de la fracción III; B de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A 2 resultante de la subdivisión de la fracción B del predio formado por las fracciones E, F,G,H de la fracción III: todas de la parcela 146 zona 1 polígono 1/3 es propiedad privada ubicada en la Calle Real de Saratoga, no. 12401, en el Ejido Labor de Terrazas, de la Ciudad de Chihuahua, con clave Catastral 159-273-002, con una superficie de 38,525.921m².

El 19 de Diciembre del 2024 por el oficio S.O. 23/2024 en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento se autoriza el Fraccionamiento Habitacional “Saratoga By Mykonos” donde se autorizan con 151 lotes destinados a vivienda Habitacional y un lote mixto,

el cual es el predio en estudio acreditando la superficie de aplicación de **983.629 m2**

RELACION GENERAL DE SUPERFICIES			
USOS	SUPERFICIE	LOTES	%
HABITACIONAL	20,100.018 M2	151	52.173 %
AREA VERDE	1,733.666 M2	3	4.500 %
AREA JARDINADA	97.267 M2	2	0.252 %
BARDA	77.464 M2	7	0.201 %
CASETA	77.634 M2	1	0.202 %
MIXTO	983.629 M2	1	2.553 %
TALOD	1,883.003 M2	1	4.800 %
VIALIDADES	13,573.359 M2	1	35.231 %
SUP. POLIGONO ESCRITURAS	38,526.040 M2	166	100.000 %
DONACION DE EQUIPAMIENTO FUERA DEL POLIGONO	2,504.180 M2	1	6.500 %

Ilustración 7. Tabla general de superficies. Elaborado por VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.

Dicho fraccionamiento es propiedad de la persona moral:

VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

Acreditando la propiedad, mediante la Escritura Publica número 1,808 mil ochocientos ocho, Volumen 40 cuarenta, en la ciudad de Chihuahua del estado de Chihuahua, a los 19 diecinueve días del mes de enero de 2024 dos mil veinticuatro. Suscrito a la protocolización del dictamen de fusión expedido por el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua expediente DJ 9221. **Ver Anexo 15.**

Datos de la escritura:

Escritura pública número 1,808 volumen 40, del Distrito judicial Morelos.

El presente estudio se trata de un lote urbano al oriente de la ciudad de Chihuahua, de fácil acceso y localización, con coordenadas al centro del predio de latitud 28°35'27.20"N, longitud 106° 7'49.37"O.

Resultante de la fusión de las fracciones "C" de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A 2 resultante de la subdivisión del predio formado por las fracciones D y K de la fracción III; B de la fracción III del predio formado por las fracciones C-1 y I-A 2 resultante de la subdivisión de la fracción B del predio

formado por las fracciones E, F,G,H de la fracción III: todas de la parcela 146 zona 1 poligono 1/3 ubicado en el Ejido Labor de Terrazas, del municipio de Chihuahua.

Se anexa cuadro de construcción con coordenadas UTM, localizado en plano catastral.

Se anexa plano catastral ver anexo 1.

Asimismo el predio se encuentra en contrato de coinversión con garantías hipotecarias y personal que celebran por una parte Viasi Buildings and Solutions SA de CV, donde Mykonos S.A de C.V.es acreedor del contrato mismo que se encuentra inscrito en el registro publico de la propiedad bajo el numero de inscripción 43, libro 7222, sección primera.



Chihuahua, Chihuahua, 27 de mayo de 2025

Oficio MYK-063

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA
Presente.-

Por medio de la presente me permito dar mi consentimiento y mi no objeción, para el trámite de cambio de uso de suelo, presentado por Viasi Buildings and Solutions SA de CV, en el predio localizado en calle Real Saratoga #12401 en el ejido Labor de Terrazas con una superficie de 38,525.921m², Esto derivado de que actualmente se cuenta con una garantía hipotecaria de dicho predio, donde Mykonos S.A. de C.V es acreedor, lo anterior derivado del contrato de coinversión de garantías hipotecaria y personal, mismo que se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad bajo el número de inscripción 43, libro 7222, sección primera.

Se anexa contrato de con inversión.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

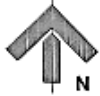


LIC. VÍCTOR OSWALDO DERMA
SINECIO

REPRESENTANTE LEGAL
MYKONOS S.A. DE C.V

Ave Río de Janeiro No. 6700 Plaza Barroca ☎ 52 + 614 433 1540 ,614 433 1541,
www.mykonos.com.mx 📱 Mykonos Desarrollos

Se anexa carta de consentimiento (ver anexo 18) y contrato de con inversion (ver anexo 19).



PLANO CATASTRAL

Propietario
VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.

NOTARIO PÚBLICO NO. 15
JUDICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, CHIH.

Plano de la resultante de fusión de los predios:

FRACCIÓN B DE LA FRACCIÓN III DEL PREDIO FORMADO POR LAS FRACCIONES "D" Y "E" DE LA PARCELA 146, ZONA 1, POLÍGONO 1/3, UBICADO EN EL EJIDO DE LABOR DE TERRAZAS

FRACCIÓN C DE LA FRACCIÓN III DEL PREDIO FORMADO POR LAS FRACCIONES "C-1" Y "1-A" DE LA PARCELA 146, ZONA 1 POLÍGONO 1/3 UBICADO EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS

FRACCIÓN 2 DE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO FORMADO POR LAS FRACCIONES "D" Y "E" DE LA FRACCIÓN III DE LA PARCELA 146, ZONA 1, POLÍGONO 1/3, UBICADO EN EL EJIDO DE LABOR DE TERRAZAS

FRACCIÓN 2 DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN B DEL PREDIO FORMADO POR LAS FRACCIONES "E", "F", "G" Y "H" DE LA FRACCIÓN III DE LA PARCELA 146, ZONA 1, POLÍGONO 1/3, UBICADO EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE FRACCIÓN 2						
LADO EST	Piv	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y X	
1	2	S 37° 34' 43.57" W	1.62 m	1	3,163,268.530 389,614.920	
2	3	S 37° 34' 43.57" W	1.28 m	2	3,163,267.060 389,613.810	
3	4	S 37° 34' 43.57" W	82.50 m	3	3,163,268.07 389,613.030	
4	6	S 30° 07' 52.00" W R 3° 5' 42.25" r=640.83 m	C = 34.62 m LC = 34.62 m	4	3,163,216.54 389,574.91	
6	8	S 40° 02' 59.67" W R 04° 46' 32.82" r=640.83 m	C = 53.40 m LC = 53.42 m	6	3,163,100.58 389,554.50	
8	10	S 70° 56' 09.09" W R 30° 57' 46.12" r=3.20 m	C = 35.06 m LC = 3.16 m	8	3,163,147.71 389,520.13	
10	12	S 71° 48' 56.47" W R 35° 12' 11.36" r=21.90 m	C = 20.20 m LC = 21.00 m	10	3,163,145.71 389,517.24	
12	14	S 16° 41' 43.28" W R 35° 02' 11.80" r=21.56 m	C = 20.14 m LC = 20.94 m	12	3,163,140.41 389,498.05	
14	16	S 17° 39' 32.83" W R 59° 10' 22.27" r=3.08 m	C = 3.05 m LC = 3.16 m	14	3,163,121.11 389,492.28	
16	18	S 46° 33' 10.15" W R 0° 00' 22.97" r=640.23 m	C = 8.39 m LC = 9.39 m	16	3,163,118.21 389,491.34	
18	19	S 44° 05' 06.05" W	147.32 m	18	3,163,111.75 389,484.52	
19	20	S 38° 36' 48.16" W	5.07 m	19	3,163,005.93 389,382.03	
20	21	S 37° 48' 28.30" E	1.35 m	20	3,162,999.6200 389,378.9500	
21	23	S 35° 38' 16.09" W R 0° 00' 41" 10.88" r=99.47 m	C = 11.60 m LC = 11.61 m	21	3,162,998.55 389,377.82	
23	24	N 57° 22' 25.00" W	151.79 m	23	3,162,989.12 389,371.06	
24	25	N 65° 50' 41.25" E	52.22 m	24	3,163,070.96 389,243.22	
25	26	N 60° 12' 42.49" E	93.41 m	25	3,163,092.83 389,290.87	
26	28	N 46° 59' 38.50" E R 11° 18' 58.12" r=395.64 m	C = 89.19 m LC = 89.12 m	26	3,163,128.6399 389,372,2630	
28	30	N 39° 19' 35.83" E R 5° 58' 24.11" r=548.00 m	C = 94.95 m LC = 95.40 m	28	3,163,197.43 389,439.45	
30	31	N 37° 38' 20.09" E	71.04 m	30	3,163,271.077 389,500.190	
31	01	S 50° 37' 12.21" E	92.85 m	31	3,163,274.300 389,543,1500	
Total de terreno = 38,525.921 m ²					31	3,163,268.530 389,614.920

Superficie de Terreno : **38,525.921 m²**

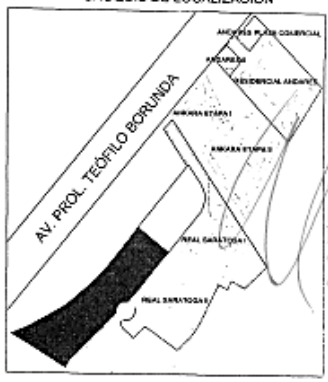
Escala : **1:4,000**

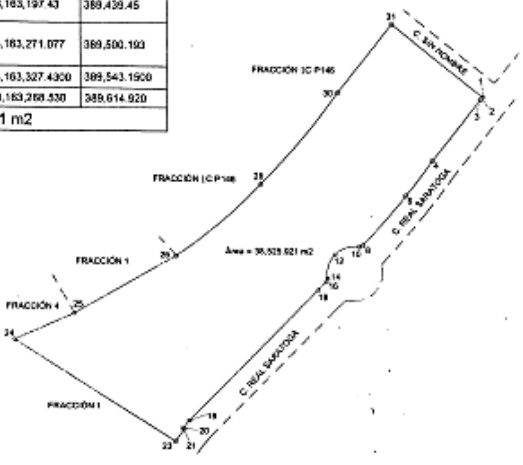
Ubicación: **EJIDO DE LABOR DE TERRAZAS EN LA AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD.**

clave catastral **159-273-002**

clave estándar **08-001-019-00-0001-159-273-00002-00-0000**

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

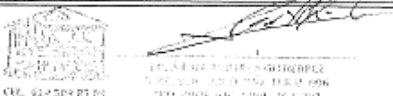




Este documento se agrego
del folio 6 al
Volumen de la Escritura
1808

Lugar y Fecha: **ENERO, 2024**

CHIHUAHUA, CHIH., MÉXICO



EL NOTARIO PÚBLICO GERARDO
GONZÁLEZ GONZÁLEZ
C.C.P. 1099, J.C.P. 1099, M.C.P. 1099
C.C.F. 624 599 82 50

Ilustración 8. Plano Catastral de predio. Fuente: Lic. A.P. Gutiérrez.

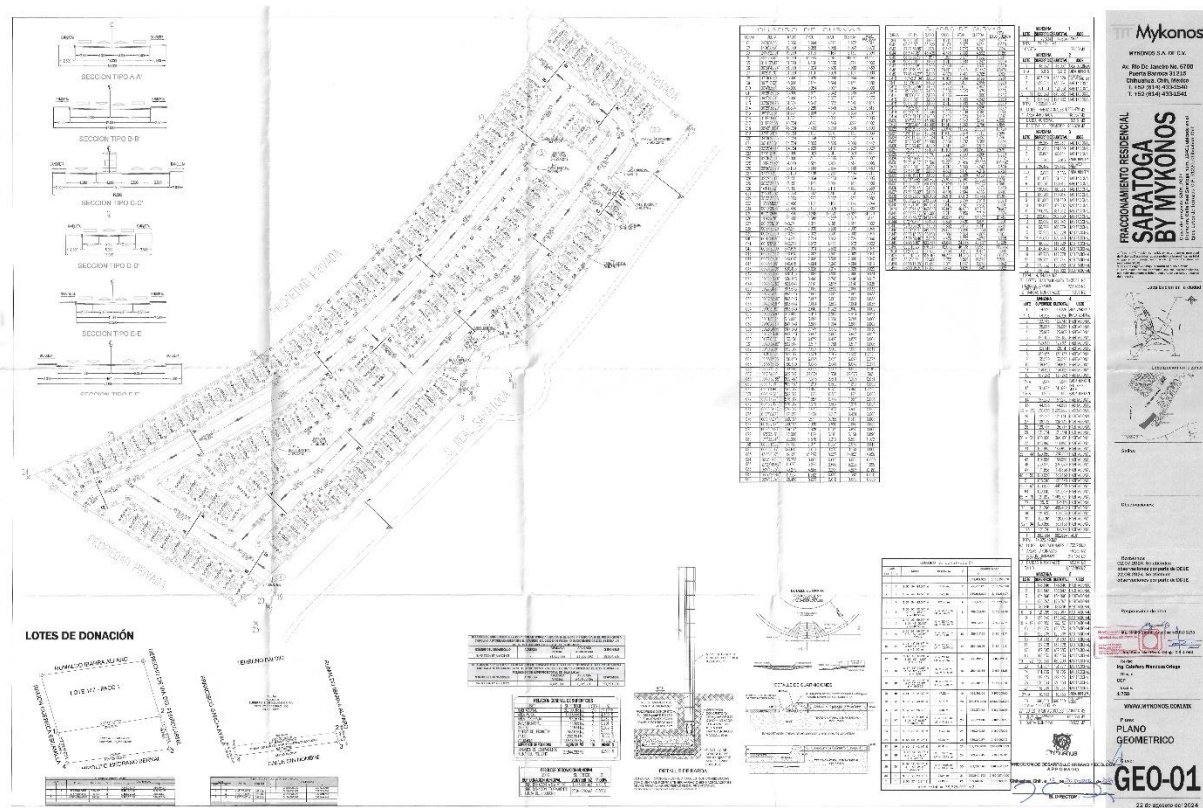


Ilustración 9: Geometrico Autorizado de “Saratoga By Mykonos” por el H. Ayuntamiento. Fuente: Mykonos.

Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima actualización en el predio

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su séptima actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización, establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial, el área que nos ocupa se encuentra como “Zona R” o

Reserva de Crecimiento, en la clase de **Suelo Programado**, la cual se caracteriza por ser superficie de suelo en estado natural y encontrarse fuera del perímetro del área urbanizada, se determina como reserva de corto plazo para el desarrollo, destinado a usos de acuerdo a lo establecido en el PDU 2040.

Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU, séptima actualización, indica que el lote que se estudia tiene un uso de suelo de **Mixto Moderado**

En lo que es la zona, se encuentran diversos usos de suelo, teniendo como predominante H35, contando también con usos de suelo como Comercio y Servicios, Mixto, Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano y Área Natural de Valor Ambiental de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040. Los usos de suelo a continuación se describen en el apartado de Diagnostico.

Ver anexo 13 Plano de Uso de Zonificación

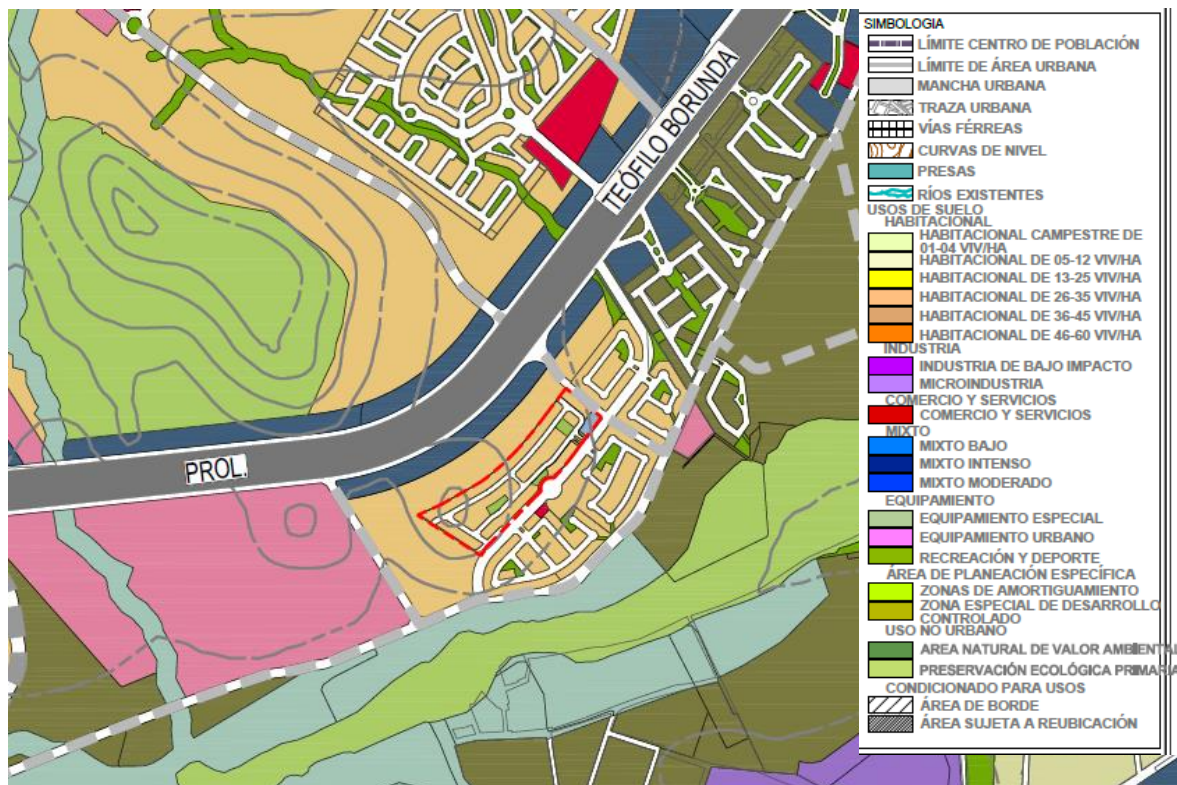


Ilustración 10. Zonificación secundaria. Fuente: PDU Séptima Actualización.



Ilustración 11. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia



Ilustración 12. Vista aérea de la zona de estudio. Fuente Google Earth

DIAGNOSTICO

El contexto, ámbito regional, urbano y de influencia

En el **ámbito regional**, la ciudad de Chihuahua, tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural en la región. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

Destaca que en los últimos años en la ciudad de Chihuahua se han creado abundantes fuentes de empleo, entre las que destacan los complejos industriales, grandes áreas comerciales, además de equipamientos destinados a la educación superior, tanto pública como privada, que sumado a equipamientos de salud y a la realización de eventos culturales y de convenciones relacionadas con los negocios, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

La **población** total del Estado de Chihuahua representa el 3.0 % de la población nacional, donde la mitad de la población tiene 29 años o menos. La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3, 741,896 habitantes.

Chihuahua es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 25.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad.

La posición estratégica de Chihuahua, de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez, Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país.

En cuanto al **ámbito urbano**, la ciudad de Chihuahua, ha consolidado parcialmente su estructura y calidad desde el punto de vista físico, debido a la creación de abundantes fraccionamientos y complementándose con comercios y servicios, que, sumado con los equipamientos educativos, deportivos y de salud, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha tenido un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, en cuanto a la cantidad y la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.); por otro, es una ciudad que constantemente incorpora nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la demanda de vivienda que tiene, por lo tanto, demandando espacios de comercio y servicios. Hace algunos años la tendencia de crecimiento urbano se creó hacia el norte, actualmente se ha ido

generando hacia el oriente y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el aumento natural de la población, donde actualmente se ha presentado el crecimiento urbano hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días. El 3.8 % de la población tiene un lugar de residencia diferente a comparación del 2015, siendo el empleo y la familia las causas principales de migración.

A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continúa manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes y en la cobertura de servicios para la población en general, como lo es la deficiente operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

El **ámbito de influencia** del lote en estudio, se localiza en la zona sur poniente de la ciudad de Chihuahua, zona con alto grado de crecimiento urbano, conformada principalmente por colonias de usos habitacionales, mixtos y comerciales, que se han consolidado en las últimas décadas.

Predomina en este entorno una traza urbana regular con calles continuas, manzanas rectangulares con grandes lotes que se han aprovechado para el desarrollo de fraccionamientos habitacionales, rodeados por usos ZEDEC y algunos de preservación ecológica debido a las características de terrenos.

Los corredores y vialidades primarias que integran al sector con la ciudad son las Av. Prol. Teófilo Borunda con categoría de arteria vial y vialidades secundarias propuestas como C. Real de Cali, C. secundaria propuesta sin nombre 01y Av. Mariano Valenzuela.

Estructura Urbana del sector y la ciudad

La Estructura Urbana en referencia a la organización espacial. Chihuahua es una ciudad que se desarrolla en un valle en forma alargada en el sentido norte sur, tendiendo como límites geográficos de contención la sierra de Nombre de Dios, por el lado oriente, y la cadena de sierras que han definido el borde urbano en la zona poniente.

Los elementos destacados que dan estructura a la ciudad de Chihuahua, han sido, a partir del centro histórico, los grandes ejes viales que en ambos sentidos son las vías de comunicación regional con el resto del estado.

Destacan dentro del polígono de influencia en el sentido este oeste la, Av. Prol. Teófilo Borunda, que es el principal corredor que define la zona en estudio y que aloja los grandes equipamientos, comercios y servicios especializados.

Un elemento que resalta en esta parte de la ciudad, son las áreas verdes y de preservación natural ubicadas en las zonas de cuerpos de agua, así como la existencia de grandes equipamientos de importancia de educación media superior y superior como la UVM, Universidad La Salle y Universidad Politécnica de Chihuahua.

Usos de Suelo.

El predio se ubica sobre la Calle Real de Saratoga. En su entorno inmediato a 1 km de radio se identifica el uso de suelo Habitacional H35, Comercio y Servicios, Mixto, Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano y Área Natural de Valor Ambiental.



Ilustración 13. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia. Junio 2025.

Usos de suelo colindantes.

Los usos de suelo colindantes al predio son predominantemente habitacionales, con una densidad H35. En menor proporción, dentro de las manzanas de los fraccionamientos ubicados al sureste, se localizan también usos de comercio, servicios, así como áreas destinadas a recreación y deportes. **Ver Anexo 13.**

Usos de suelo en la zona de estudio

Habitacional H35. Corresponde al uso asignado al predio en análisis, el cual permite una densidad de entre 26 y 35 viviendas por hectárea. En este tipo de uso de suelo se admite la edificación de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, así como la combinación de usos habitacionales con otros de carácter no habitacional.

Mixto Intenso (MI) Es una zona que permite la integración de usos comerciales, de servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda. Su aprovechamiento está condicionado a un uso intensivo del suelo con desarrollo en altura, requiriéndose como mínimo una construcción de planta baja más dos niveles adicionales. Se encuentra al norte del polígono de estudio.

Equipamiento General (E). Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, entre otros. Se encuentra en diferentes áreas alrededor del polígono, el más cercano se localiza al este, siendo la Universidad Politécnica de Chihuahua.

Recreación y Deporte (RYC). Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes. En la zona de estudio se puede localizar dentro de fraccionamientos habitacionales y a lo largo del centro de la Av. Prol. Teófilo Borunda.

Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) . Esta categoría se asigna a zonas urbanas que, por sus características, presentan un interés ambiental, de servicios y habitacional. El desarrollo en estas áreas deberá realizarse a través de proyectos que aseguren su integración armónica con el entorno natural y el paisaje, así como el aprovechamiento responsable de los recursos naturales disponibles.

ZEDEC 1: Zona geográfica delimitada donde se busca equilibrar el desarrollo económico y habitacional con la conservación ambiental y el uso responsable de los recursos naturales, mediante normas y lineamientos específicos.

Zona de Amortiguamiento. Las zonas de amortiguamiento son áreas que rodean espacios de valor ecológico o infraestructura sensible, como ríos, cuerpos de agua, líneas eléctricas o vías férreas, y pueden estar sujetas a restricciones normativas. También incluyen zonas de riesgo donde debe limitarse la actividad humana.

Análisis Socioeconómico

Población

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 indican que la población en el Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, destacando que las mujeres corresponden al 51.2 % del total de la población, mientras que el 48.8 % corresponde a los hombres, por lo que existen 95 hombres por cada 100 mujeres. La mitad de la población tiene 31 años a menos y existen 44 personas en edad de dependencia por cada 100 en edad productiva.



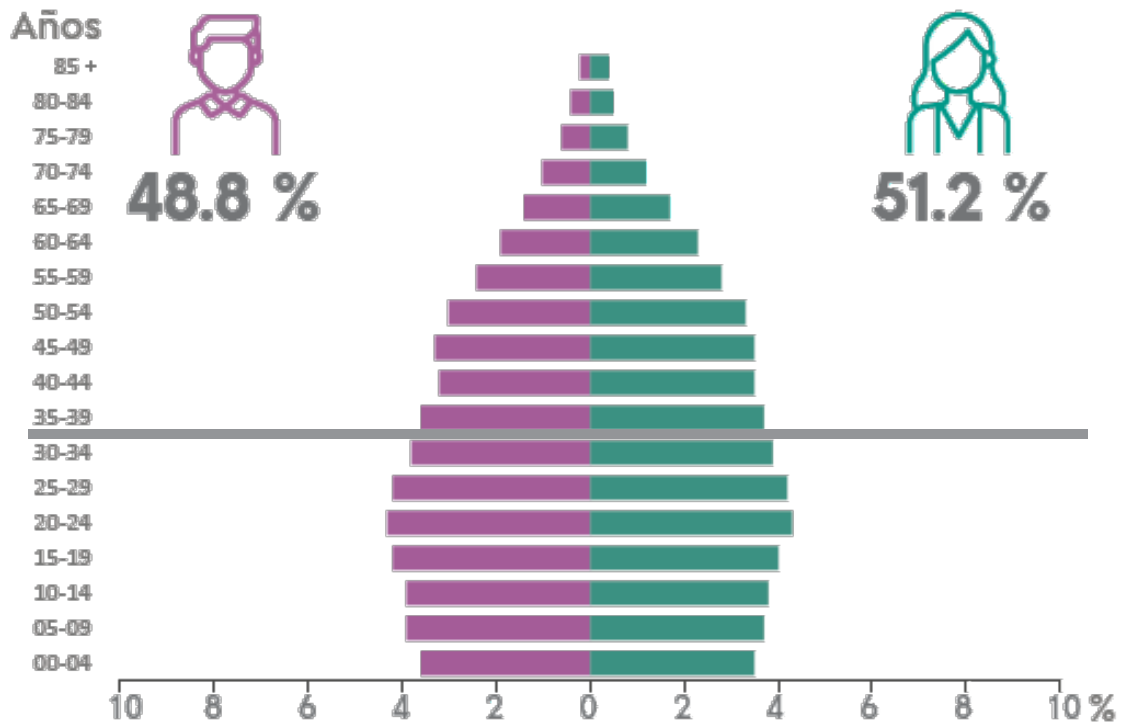


Ilustración 14. Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Sector Económico

En la ciudad de Chihuahua la Población económicamente activa (PEA) corresponde al 63.7 % respecto al total de la población de 12 años y más, dando como resultado que a partir de ese rango que el 98.2 % resulte como Población ocupada.

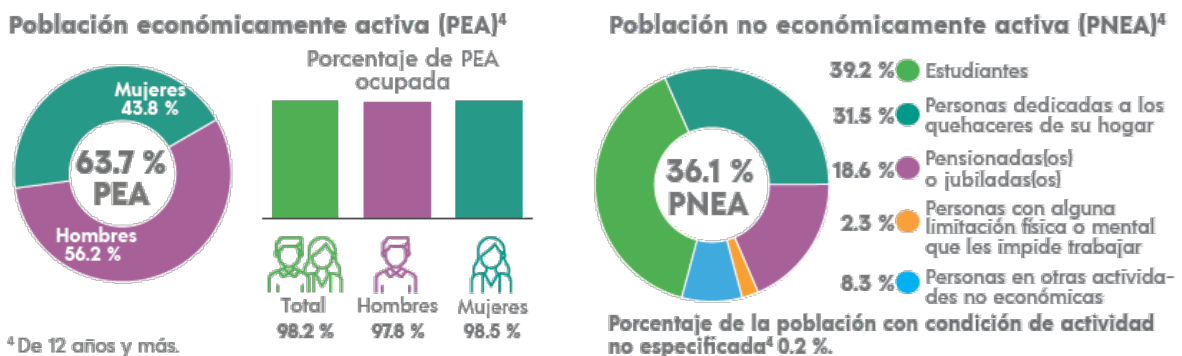


Imagen 11.1 Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Vivienda

En el municipio de Chihuahua de acuerdo al Censo 2020, hay un total de 300,786 viviendas particulares habitadas con un promedio de 3.1 ocupantes por vivienda.

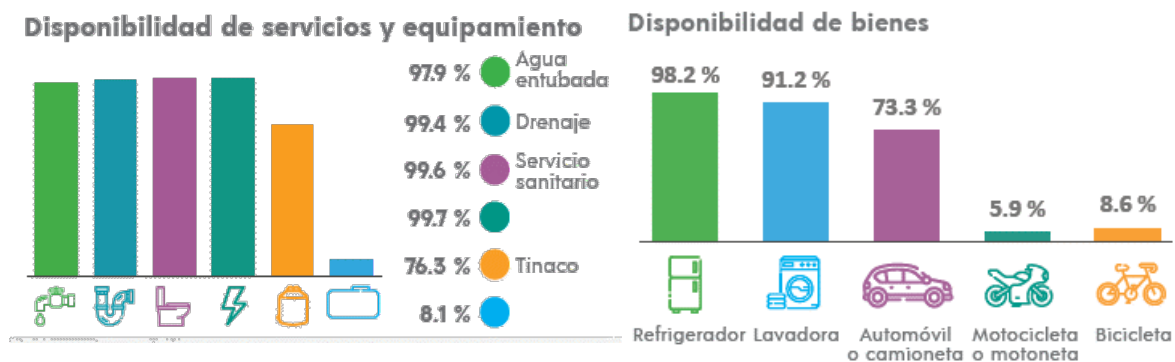


Ilustración 15. Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

En la zona de estudio existe una tipología de vivienda de sector económico medio, medio bajo, siendo familias que adquirieron su lote o casa-habitación mediante un crédito institucional o bancario.

Al ser colonias conformadas mediante un proceso de fraccionamiento con inversión pública y privada, se trata de asentamientos que cuentan con la urbanización completa, es decir cuentan con la infraestructura completa y los servicios públicos necesarios, energía eléctrica, red de agua potable y drenaje sanitario, pavimento y servicios de aseo urbano, vigilancia y mantenimiento de áreas verdes por parte del Municipio.

Educación

De la población total de 15 años y más, el 39.7 % cuenta solo con educación básica, el 25.0 % con educación media superior, el 33.6 % con educación superior, el 0.3 % no especifico y solo el 1.3% no tiene escolaridad alguna.

Sector Salud

En cuanto a la posición que ocupa la población derecho habiente a servicios de salud, corresponde a un 88.8 % de la población total, de los cuales el 66.3 % cuenta con IMSS y 14.1 % con INSABI, 8.9 % a ISSSTE o servicios estatales de salud, 5.5 % a una Institución privada y el 8.2 % a otras instituciones.

Análisis socioeconómico a escala zona de estudio

Para tener información específica de la zona que se estudia se estableció un polígono como ámbito territorial que comprende un sector urbano dentro de un radio de dos kilómetros a partir del lote que se analiza en este documento. Como se muestra a continuación.

La información que se presenta es con datos del INEGI, censo del 2020, disponible en el portal del Municipio, Oficina Virtual de Información Económica (OVIE).

Se tomo un área de influencia de 6km al predio con una población de 71,613 habitantes.

Dentro de la población no se destaca grupos étnicos a destacar.

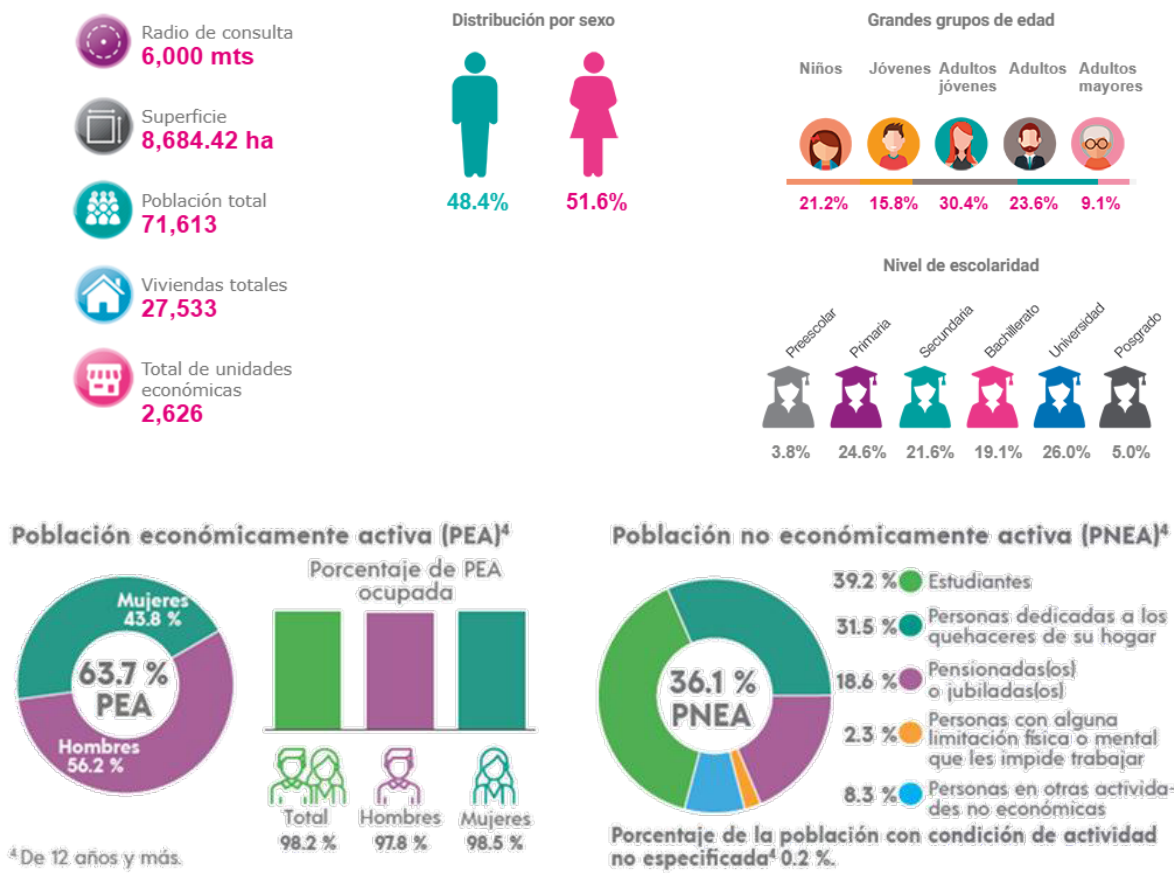


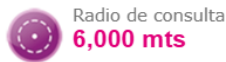
Ilustración 16. Estadísticas de Población del área de estudio. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020

En la ciudad de Chihuahua la Población económicamente activa (PEA) corresponde al 63.7 % respecto al total de la población de 12 años y más, dando como resultado que a partir de ese rango que el 98.2 % resulte como Población ocupada.

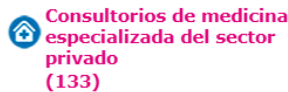
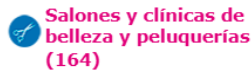
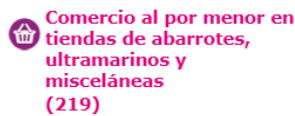
De acuerdo con cifras del Centro de Información de Economía Social (CIES) y de la Promotora para el Desarrollo del Estado de Chihuahua (Prodech), Chihuahua ocupa el primer lugar nacional en generación de empleos de manufactura automotriz.

En al área definida como de estudio para efecto de este documento, se identifican los siguientes datos de la economía del sector.

- Se trata de una zona con un nivel alto de actividad económica, ya que se encuentra dentro de una zona en desarrollo, con comercio y vialidades principales, predominan las actividades de Comercio, Industria y Servicios.
- La mayor parte son servicios como salones y clínicas de belleza, salones de eventos, seguido comercio al por menor, posteriormente industria, que, a pesar de ser el tercer lugar en porcentaje, genera más fuentes de empleo y abarca más territorio que los usos anteriores.
- El 80% de las unidades económicas de la zona, cuentan con un personal de 0 a 5 personas.
- Se identifican 2,626 unidades económicas donde se ocupan 17,219 personas con un ingreso promedio de \$10,545 pesos.
- Más de la mitad de las unidades económicas son del sector servicios, el 47% (Comercio al por menor, Salones, Clínica de belleza y Consultorio de medicina especializada). Las unidades dedicadas servicio son el 55%, destacando las tiendas de abarrotes y misceláneas.



Actividad predominante



Composición de unidades económicas por sector



Comercio



Industria



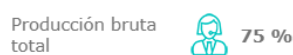
Servicios

El 80% de las unidades económicas tienen de:



0 a 5 personas

Especialización definida



Índice de desarrollo económico

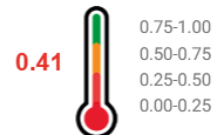


Ilustración 17. Estadísticas Económicas del área de estudio. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020

Medio Natural

Clima

El Municipio de Chihuahua está localizado en una región semiárida identificada como (BS1KW), con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

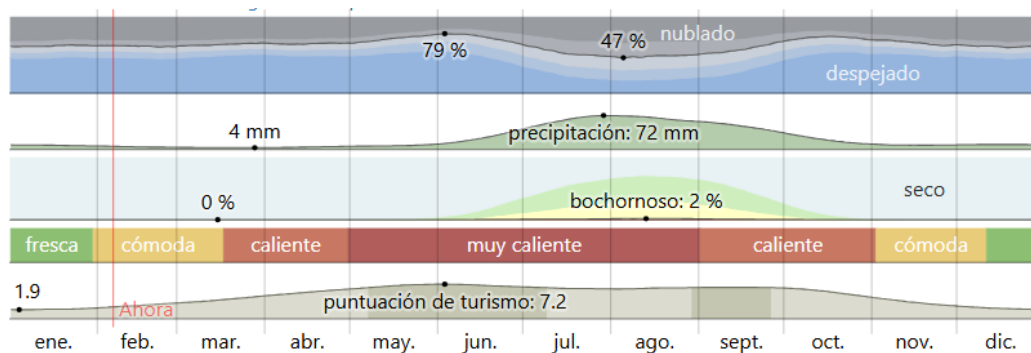


Ilustración 18. Estadísticas climatológicas de la ciudad de chihuahua. Fuente: Imagen Weather Spark 2025.

Edafología.

El predio en estudio se encuentra en una zona con clave WRV: **CMcrsk+RGeusk/2**.

Los suelos en la zona presentan un desarrollo limitado, con alta presencia de material rocoso (esquelético), lo que puede representar un reto para actividades agrícolas o de jardinería intensiva, pero podrían ser viables para urbanización, siempre que se consideren estudios de mecánica de suelos y adecuadas técnicas de cimentación. La fertilidad química (por su carácter eútrico) es un punto a favor en caso de actividades verdes complementarias.



Ilustración 19. Plano de Edafología. Fuente: SIGMUN. Municipio de Chihuahua

Geología.

El predio en estudio se encuentra en una zona con dos claves distintas: Ts(cg) y Tom(R-Ta)

Dentro del predio se identifican dos unidades geológicas. La primera es la clave **Ts (cg)**, correspondiente a una formación de clase **sedimentaria**, tipo **conglomerado**, compuesta por fragmentos rocosos de distintos tamaños cementados por una matriz fina, típica de ambientes de alta energía como corrientes fluviales.

La segunda unidad es la clave **Tom (R-Ta)**, perteneciente a la clase **ígnea extrusiva**, tipo **riolita-toba ácida**. Este tipo de roca se origina por actividad volcánica superficial, caracterizándose por su composición félsica y su textura piroclástica, con alto contenido de sílice, lo que puede influir en la estabilidad del terreno y su aptitud para ciertos usos.

Según el estudio de Mecánica de Suelos, el terreno se localiza al Suroeste de la Ciudad, el subsuelo de la zona se encuentra constituido por depósitos aluviales compuestos principalmente por arenas arcillosas sobre estratos de roca ígnea extrusiva tipo riolita – toba ácida de la era cenozoica, además cabe mencionar que la zona en estudio es representativa de lomerío fuerte.



Ilustración 20. Plano de Geología. Fuente: SIGMUN. Municipio de Chihuahua.

Hidrología

Chihuahua se localiza dentro de la zona desértica donde las lluvias son escasas y se caracterizan por ser torrenciales, de tal forma, que en un solo evento de lluvia puede precipitar el equivalente a más de la tercera parte de la precipitación anual, provocando graves problemas de inundación, permaneciendo el agua almacenada superficialmente por largo tiempo en la zona, provocando retrasos a las obras que se realizan, así como grandes molestias y riesgos a los habitantes.

En un radio de 10 km alrededor del polígono en estudio, se identifican diversas unidades de gestión hidrológica correspondientes a subcuencas de orden secundario y terciario, que forman parte de la cuenca hidrológica del río Conchos, dentro de la Región Hidrológica Número 24: Bravo-Conchos. Entre las subcuencas presentes en esta área destacan: Subcuenca Chuvíscar I, Chuvíscar II, Chuvíscar III, Chuvíscar IV, Subcuenca Rejón, y Subcuenca Plaza Toros, entre otras. Estas subcuencas pertenecen a un sistema de drenaje que converge hacia el río Chuvíscar, el cual constituye un afluente importante del río Chuvíscar y, en última instancia, del río Conchos.

Específicamente, el polígono en estudio se encuentra dentro de la Subcuenca Chuvíscar II, la cual forma parte de la cuenca intermedia del río Chuvíscar. Esta subcuenca se caracteriza por un relieve moderadamente inclinado y la presencia de cauces intermitentes que recogen escurrimientos pluviales locales. La cobertura del suelo en la zona incluye áreas urbanizadas, así como zonas con vegetación

secundaria y uso agropecuario, lo cual influye en la dinámica de infiltración y escurrimiento superficial. La Subcuenca Chuvíscar II presenta una red de drenaje de orden inferior, con un comportamiento típicamente torrencial durante eventos de precipitación intensa, lo que puede representar un factor de riesgo hidrológico en determinadas áreas del valle de Chihuahua. La gestión de esta subcuenca es fundamental para el control de avenidas pluviales y el manejo de la recarga de acuíferos en la zona urbana. Respecto al lote y el inmueble que se estudia, éste no se encuentra en las cercanías de dichos arroyos ni en zona inundable, como lo indica el Atlas de Riesgos.

Ver anexo 10 Plano de Hidrología.

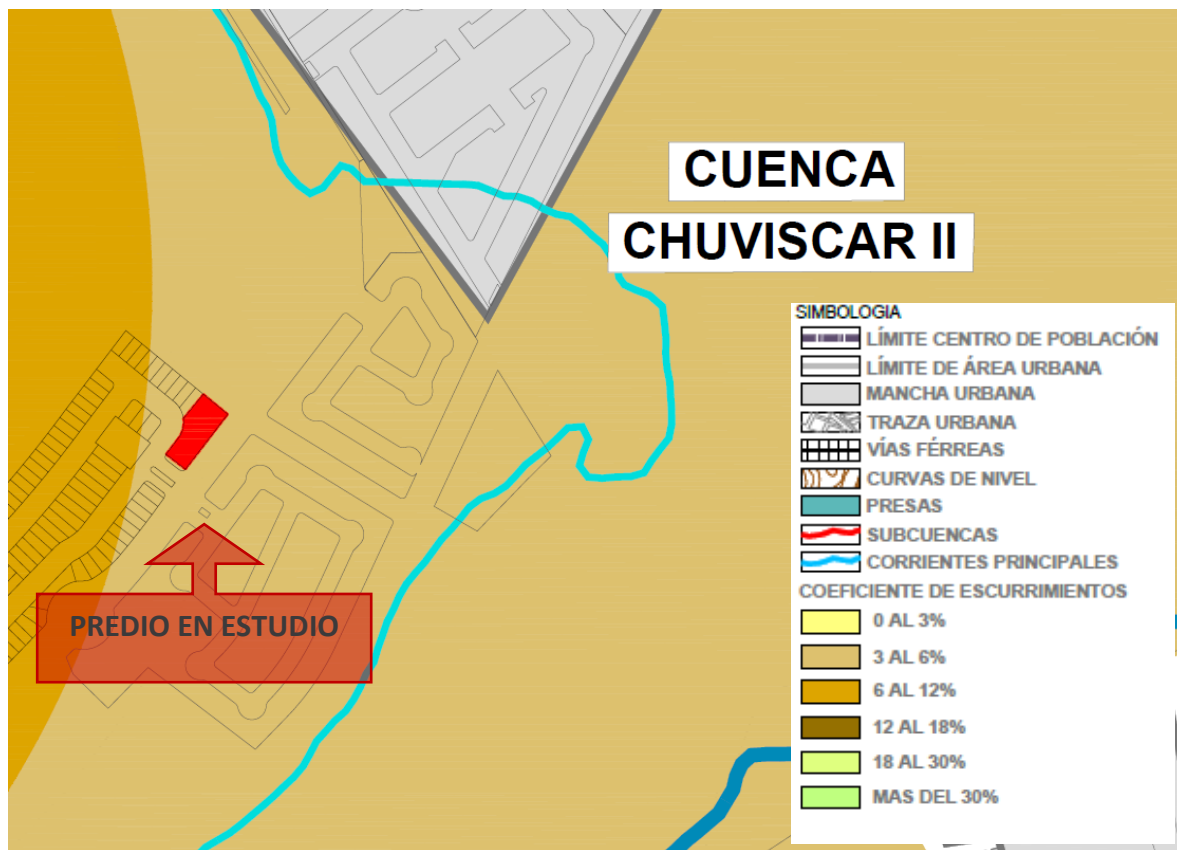


Ilustración 21. Cuencas Hidrológicas. Fuente: Plan Sectorial de manejo de Agua Pluvial

Topografía

El predio se considera un terreno con pendiente del 2%, con una inclinación hacia el noreste;

El subsuelo de la zona se encuentra constituido por suelo gravoso de tipo xerosol háplico, el cual se caracteriza por ser un tipo de suelo seco, de color claro y buen

drenaje, que se caracteriza por ser pobre en materia orgánica y rico en carbonatos de calcio.

Ver anexo 11 Plano de Curvas de Nivel



Ilustración 22. Terracerías de predio en estudio. Fuente: Propia TDU 2025.

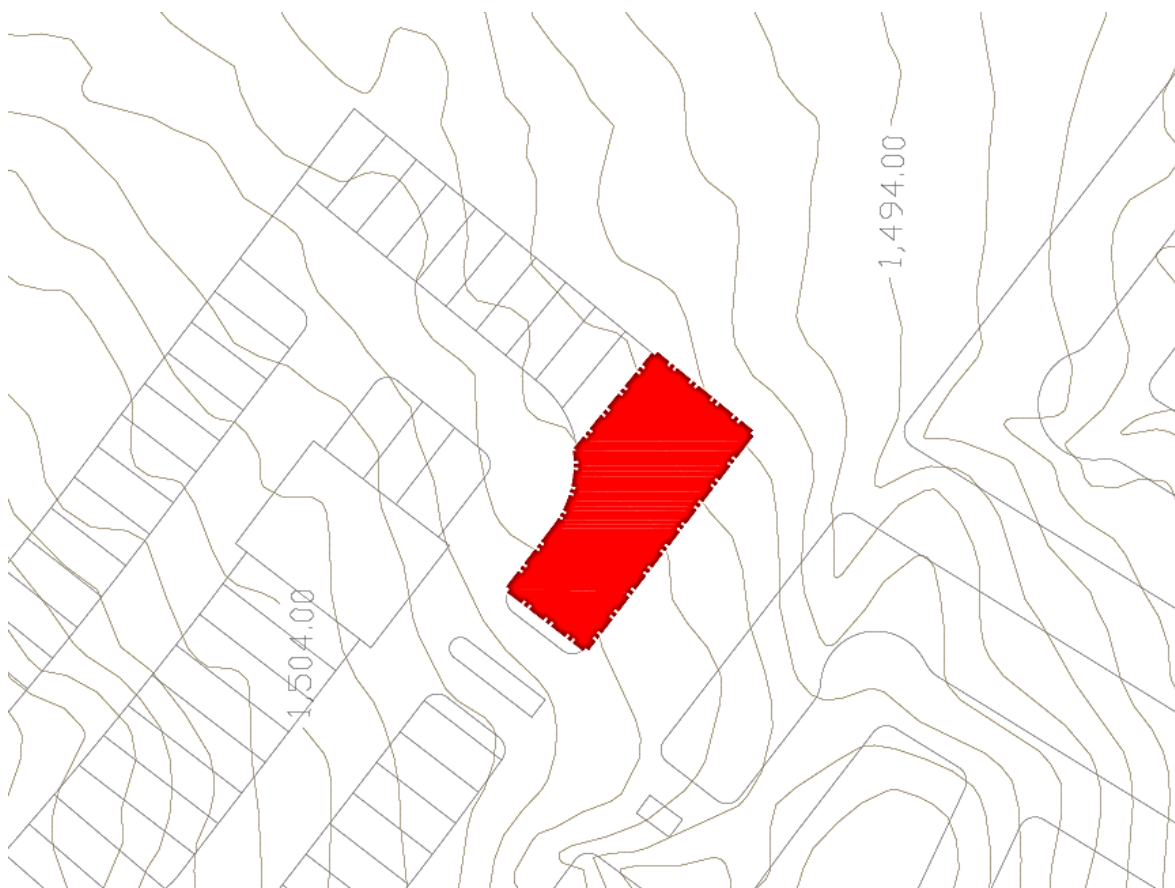


Ilustración 23. Plano topográfico. Fuente: Elaboración propia.

Medio Físico

Habitacional H35 y H45.

En la zona de estudio se encontraron varios predios habitacionales, incluido el presente, los cuales están destinados a fraccionamientos privados con características similares entre sí. El predio en estudio cuenta con una densidad habitacional tipo **H-35**, que es también la más común en la zona. Esta densidad se observa en fraccionamientos como Real Saratoga, ANKARA, Reserva del Parque, Cerrada Castilla, Cerrada Nava, entre otros. Asimismo, se identifican algunos fraccionamientos con una densidad más alta, como **H-45**, ubicados en colonias como Baleares, Berna Residencial, Seratta 36, entre otros.



Ilustración 24. Fraccionamientos Saratoga. Fuente: Propia TDU 2025.



Ilustración 25. Acceso a fraccionamiento Reserva del Parque. Fuente: Propia TDU 2025.

Mixto Intenso (MI)

El uso de suelo mixto intenso se observa principalmente en los lotes colindantes a la vialidad Prolongación Teófilo Borunda, donde se identifican amplias franjas de terreno con esta clasificación. Estas zonas rodean la vialidad y están destinadas a una combinación de usos habitacionales, comerciales y de servicios, lo que genera una mayor densificación y actividad urbana en sus alrededores. De manera común, en la parte posterior de estos lotes se localizan fraccionamientos habitacionales, lo que evidencia una transición gradual entre áreas de alta intensidad urbana y zonas residenciales. El uso mixto intenso en esta vialidad se emplea como una estrategia de planeación urbana para fomentar la integración funcional del territorio, mejorar la accesibilidad a servicios y reducir los desplazamientos cotidianos. Cabe destacar que muchos de estos predios se encuentran aún desocupados.

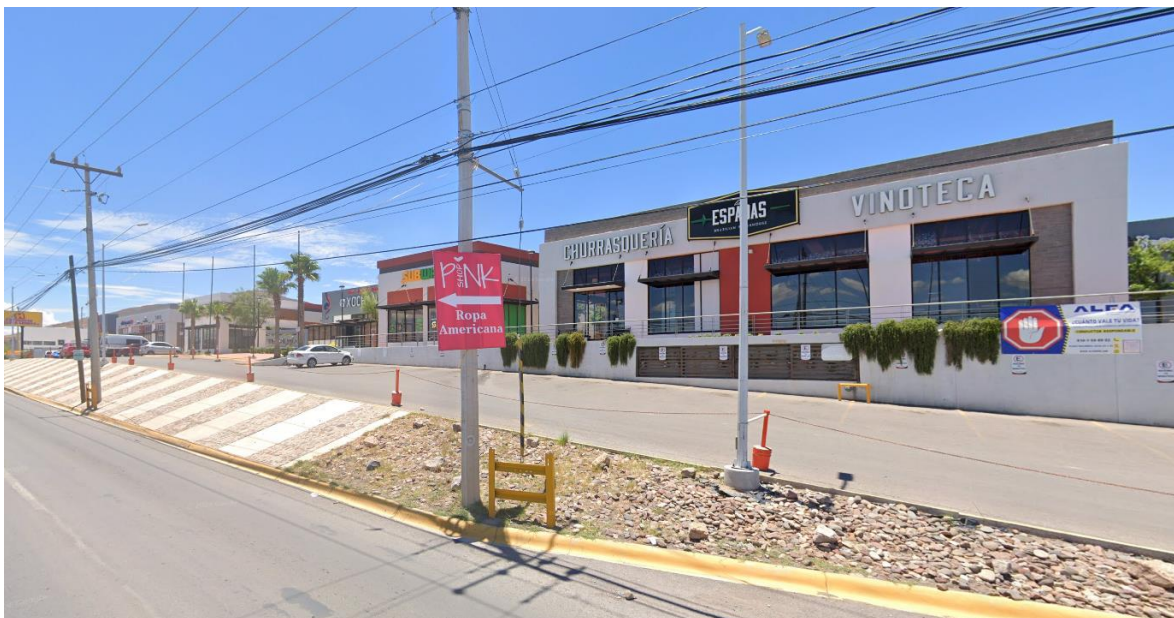


Ilustración 26. Plaza Andalucía. Fuente: Propia TDU 2025.



Ilustración 27. 31207 Plaza. Fuente: Propia TDU 2025

Recreación y Deporte (RYC).

El uso de suelo destinado a recreación y deporte se encuentra presente en la zona principalmente dentro de fraccionamientos privados, donde se manifiesta a través de parques, jardines de barrio y áreas verdes comunes. Asimismo, se ha reservado este tipo de uso en el camellón central de la vialidad Prolongación Teófilo Borunda; sin embargo, dicha área aún no se ha consolidado formalmente como espacio recreativo. Actualmente, gran parte de este terreno permanece en estado natural y ha sido aprovechado de manera informal por comercios ambulantes, como food trucks.



Ilustración 28. Camellón central con comercio informal. Fuente: Propia TDU 2025.



Ilustración 29. Jardines de fraccionamientos. Fuente: Propia TDU 2025.

Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Tipo I.

El uso de suelo correspondiente a Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Tipo I se encuentra en una proporción considerable dentro del área de estudio. Este tipo de uso está presente en diversos fraccionamientos, como Castilla Reliz, Andares y Ankara, así como en desarrollos comerciales como Plaza Reliz. Las ZEDEC Tipo I se caracterizan por establecer criterios específicos de ordenamiento territorial, con el objetivo de promover un desarrollo urbano planificado, sustentable y de alta calidad. Estas zonas permiten una combinación regulada de usos habitacionales, comerciales y de servicios, bajo lineamientos que garantizan la integración armónica con el entorno urbano, el acceso a infraestructura y la conservación de áreas verdes. Su presencia en la zona refleja una estrategia de planeación orientada a consolidar sectores urbanos bien estructurados, funcionales y con alto valor inmobiliario.



Ilustración 30. Plaza Castilla. Fuente: Propia TDU 2025.



Ilustración 31. Fraccionamientos Andares. Fuente: Propia TDU 2025.

Equipamiento

El uso de suelo destinado a equipamiento se encuentra distribuido de manera estratégica en toda la zona, albergando predios de gran tamaño que cumplen funciones fundamentales para el funcionamiento urbano. Destaca especialmente el equipamiento educativo, con presencia de instituciones de nivel medio superior y superior, como la Universidad del Valle de México (UVM), la Universidad La Salle Chihuahua y la Universidad Politécnica de Chihuahua. La localización de estos centros educativos no solo refuerza la vocación académica del área, sino que

también contribuye a su dinamismo social y económico, generando una importante afluencia de estudiantes, personal docente y servicios complementarios. Además, la distribución del equipamiento en la zona facilita el acceso de la población a servicios clave como salud, seguridad, deporte y cultura, consolidando una estructura urbana equilibrada y funcional.

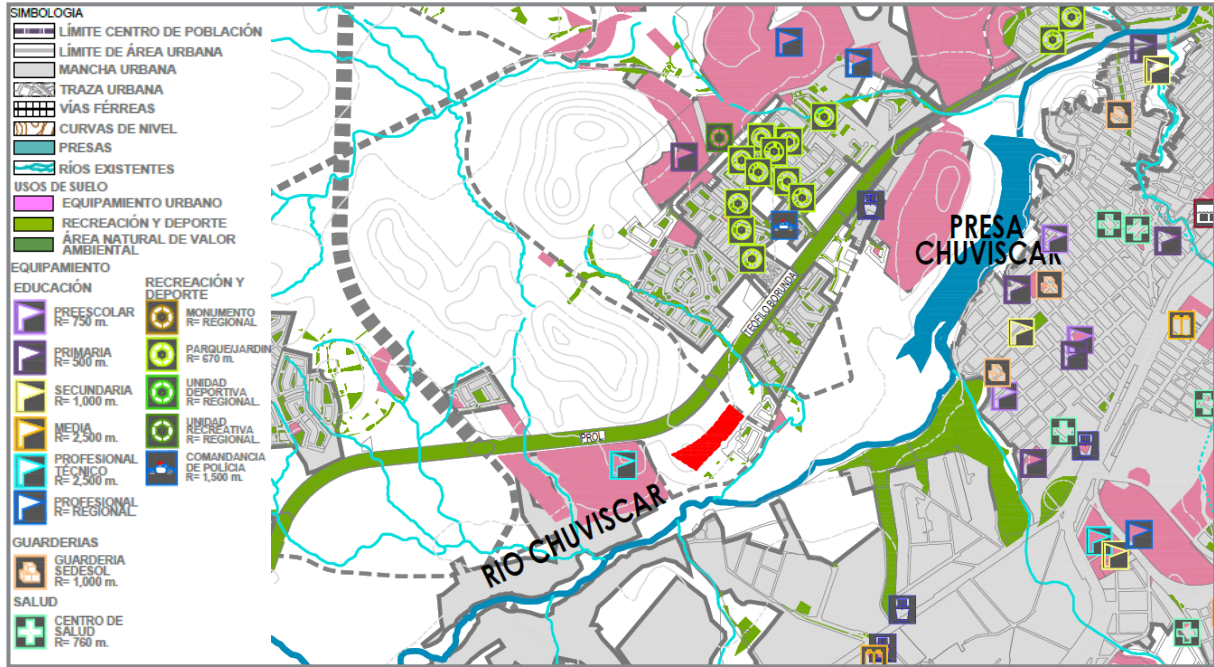


Ilustración 32. Equipamiento Urbano. Fuente: Elaboración propia.

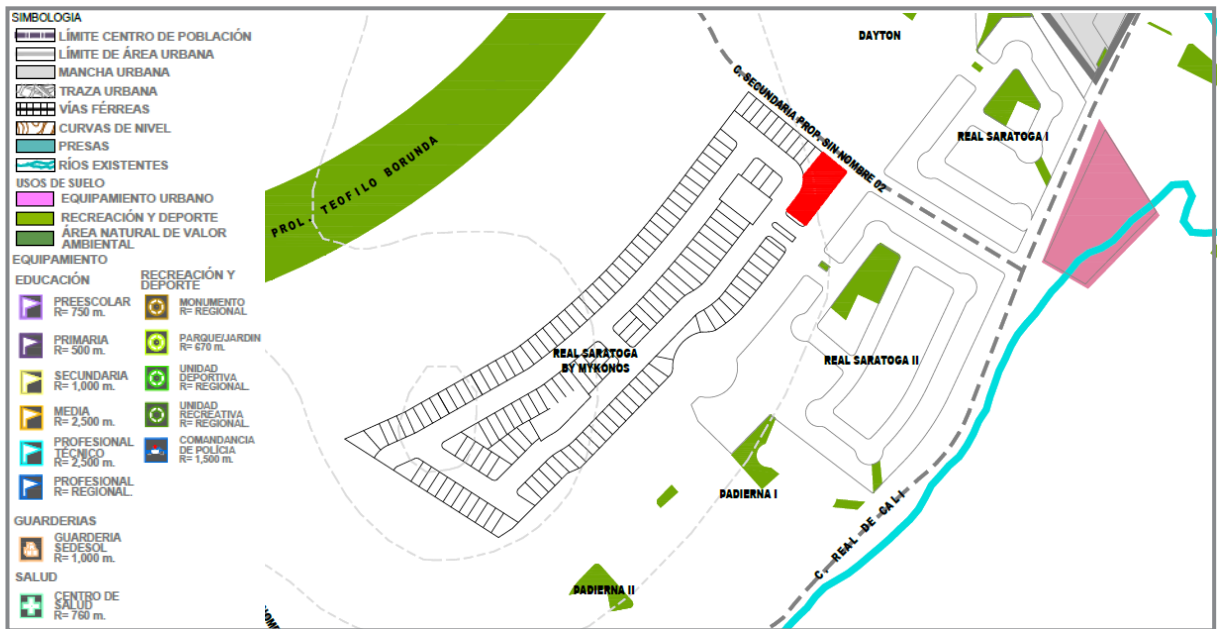


Ilustración 33: . Equipamiento Urbano. Fuente: Elaboración propia



Ilustración 34. UVM Campus Chihuahua. Fuente: Propia TDU 2025.

Estructura vial

El sector Sur Poniente de la ciudad se ha consolidado como una de las zonas con mayor crecimiento en los últimos años, impulsado por el desarrollo habitacional, comercial y educativo. En términos de accesibilidad, destaca por contar con una vialidad arterial principal: la Avenida Prolongación Teófilo Borunda. Esta vía, de seis carriles para automóviles, conecta eficientemente la zona con el resto de la ciudad en sentido este-oeste, funcionando como un corredor estructurante del desarrollo urbano. La estructura vial está claramente jerarquizada a partir de este eje, del cual se ramifican vialidades primarias y secundarias que brindan conectividad directa a fraccionamientos, predios y equipamientos consolidados en los alrededores.

En este contexto, el predio en estudio se localiza sobre la calle Real Saratoga, una vialidad de jerarquía local que da servicio interno a los desarrollos habitacionales del entorno inmediato. Esta calle se encuentra aproximadamente a 350 metros de la vialidad principal, lo que otorga al predio una ubicación accesible pero con un nivel de tránsito vehicular más moderado, ideal para el uso habitacional. Esta relación entre la vialidad local y la red arterial contribuye a una conectividad eficiente sin comprometer la habitabilidad y tranquilidad del entorno.

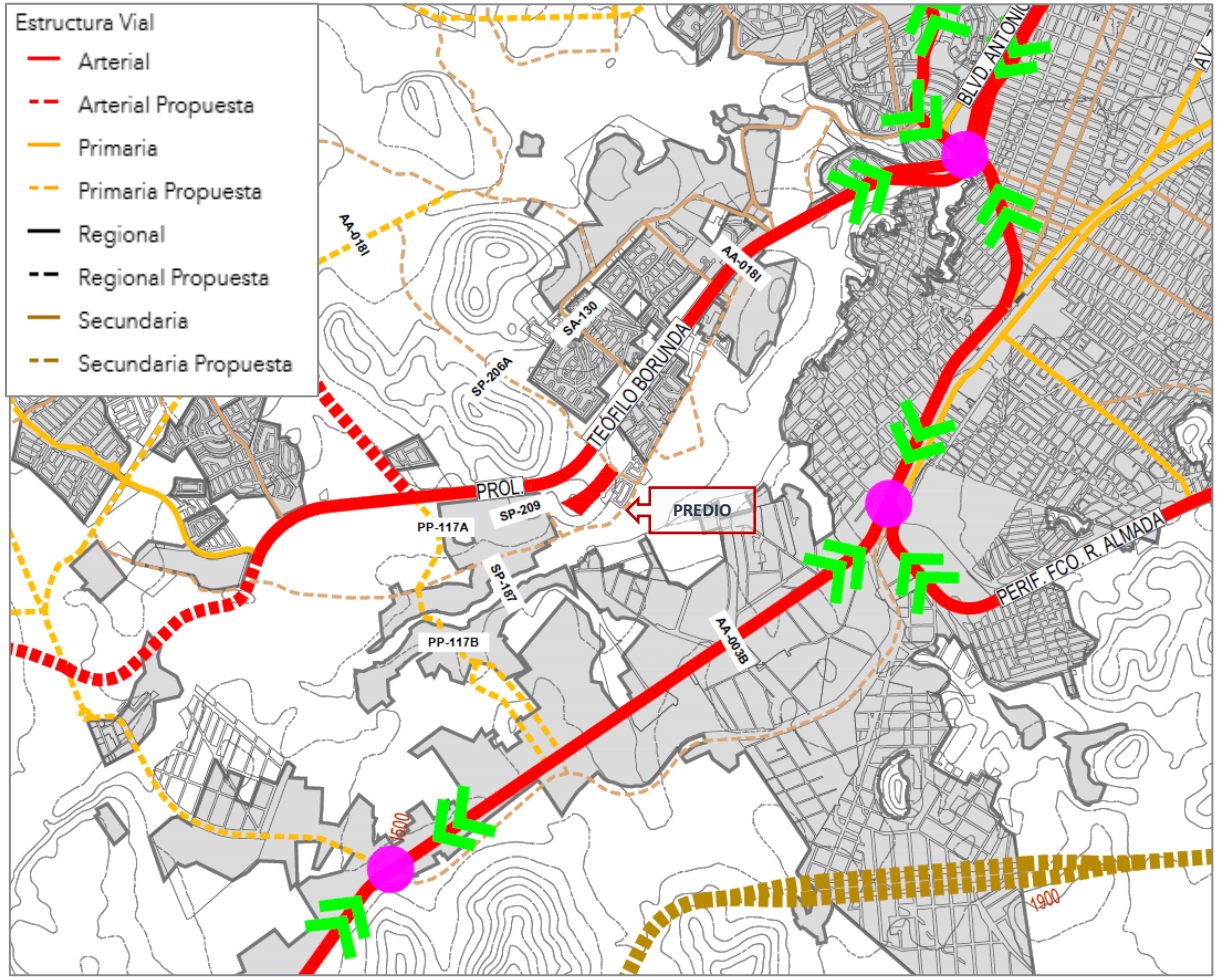
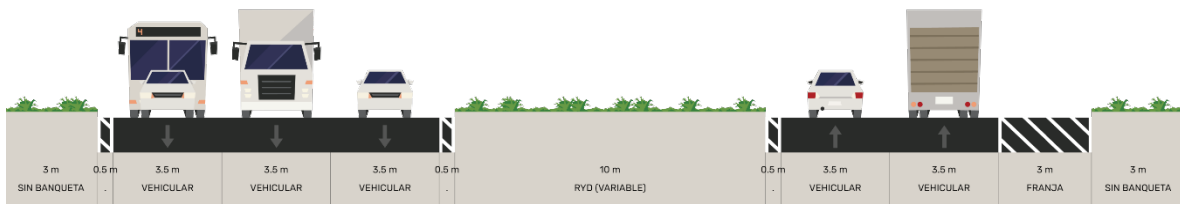


Ilustración 35. Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.

AA-0181



AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ C. PADRE JOSE MALDONADO - AV. MONTEVERDE

Ilustración 36. Sección Av. Teófilo Borunda Ortiz Fuente: PDU2040



Ilustración 37. Sección Vial Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Propia TDU, 2025.

SP-206B



C. SECUNDARIA PROPUESTA SIN NOMBRE 02 AV. LAS TRES PRESAS - RIO CHUVISCAR

Ilustración 38. C. Secundaria Propuesta sin Nombre 02 Fuente: PDU2040.

SP-187

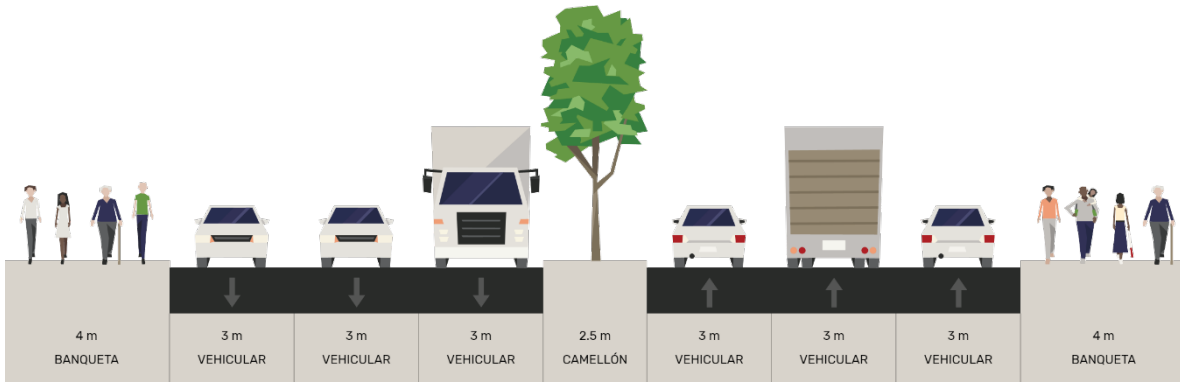


C. REAL DE CALI

AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ

Ilustración 39. Sección C. Real De Cali. Fuente: PDU2040

PP-117A

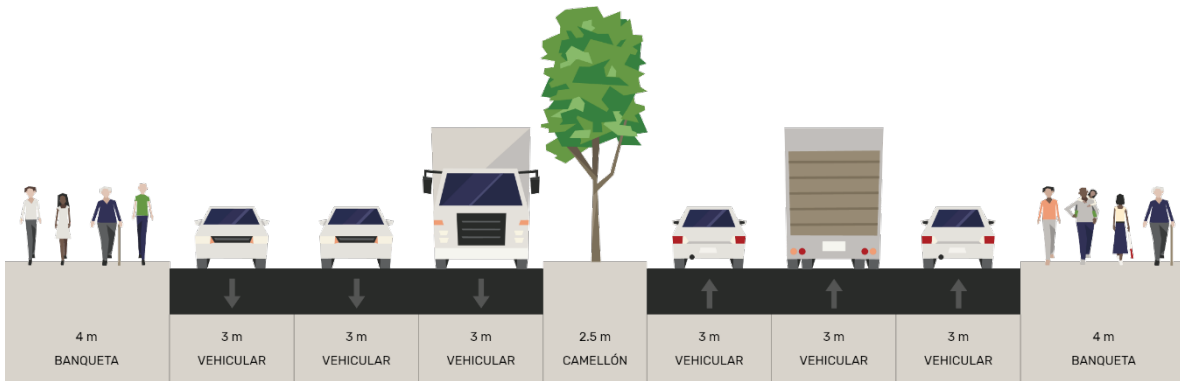


BLVD. LUIS H. ALVAREZ

AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - CARR. CHIHUAHUA – CUAUHTEMOC

Ilustración 40. Sección Blvd. Luis H. Alvarez. Fuente: PDU2040

SP-209

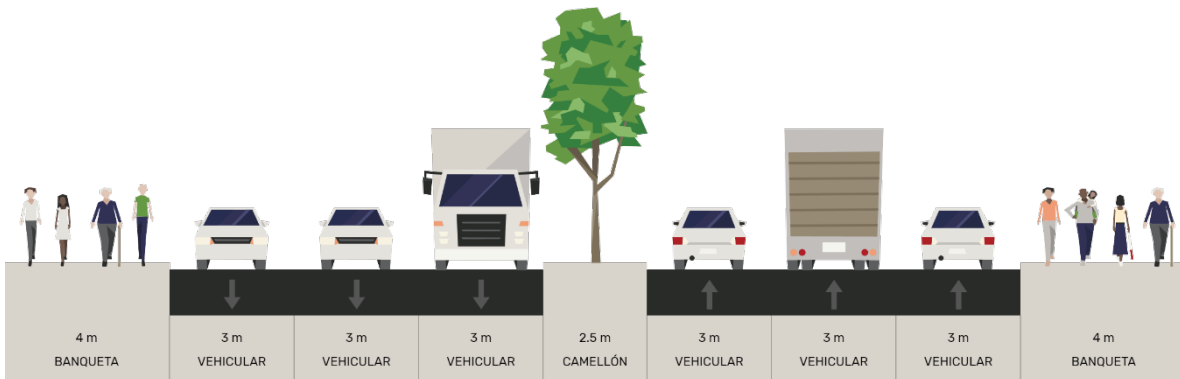


C. SECUNDARIA PROPUESTA SIN NOMBRE 05

AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - LAT. RIO CHUVISCAR

Ilustración 41. Sección C. Secundaria Propuesta sin Nombre 05. Fuente: PDU2040

SA-130



AV. MARIANO VALENZUELA CEBALLOS
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - AV. PEDRO ZULOAGA

Ilustración 42. Sección Av. Mariano Valenzuela Ceballos. Fuente: PDU2040



Ilustración 43. Sección Av. Mariano Valenzuela Ceballos. Fuente: Propia TDU 2025.

Como se mencionó anteriormente, el predio se encuentra dentro de un fraccionamiento que cuenta con aprobación de cabildo, teniendo a su vez un estudio de impacto vial aprobado con el oficio no. PUF 276/2019 por la presente dirección, así como el oficio DIV-0492/2019 del Departamento de Ingeniería Vial. El Impacto Vial mencionado, realiza proyecciones de tráfico hasta el año 2028 a largo plazo, por lo que el año en curso se encuentra contemplado en el estudio, que a continuación se presenta. Ver Anexo. Estudio de Impacto Vial.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y
 ECOLOGÍA SUBDIRECCIÓN DE
 PROGRAMACIÓN URBANA
 OF. No. PUF 276/2019
 V.T.4509, 1187

Chihuahua, Chih. 11 de abril del 2019

ARQ. REYES JAVIER BAEZA CANO.
 D.R.O.1395
 PRESENTE.

Me refiero a su escrito presentado ante esta Dirección, en donde solicita la revisión y en su caso la validación del estudio de impacto vial para el proyecto del condominio denominado "Real Saratoga", ubicado al poniente de esta ciudad.

Al respecto le informo, que después de realizar la revisión correspondiente y consensado con la Mesa Técnica de Vialidad; se considera su solicitud **PROCEDENTE**, condicionado a contribuir con las disposiciones que se detallan en el oficio anexo No. DIV-0492/2019, Folio 4110 emitido por el Departamento de Ingeniería Vial.

Sin otro particular, quedamos de usted para cualquier duda o aclaración.

ATENTAMENTE



ING. GABRIEL VALDERRAMA
 DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO
 VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA
 GMVJ/JCCHV/SGP

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108 Col. Campesina Nueva, C.P. 31414
 Chihuahua, Chih. Conmutador 072 Tel. (614) 201 6800 www.municipiochihuahua.gob.mx

Ilustración 44. Oficio DDUE, Procedente de Estudio de Impacto Vial Real de Saratoga.



COMISIÓN ESTATAL DE SEGURIDAD DIVISIÓN DE POLICÍA VIAL



Departamento de Ingeniería Vial
Oficio DIV-0492/2019
Folio 4110
Chihuahua, Chih. a 04 de Abril del 2019

Asunto: Estudio de Impacto Vial

Ing. Gabriel M. Valdez Juárez
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología
Presente.-

En atención a oficio No. PUF 259/2019 en el que remite a este Departamento de Ingeniería de Vialidad la solicitud realizada por el Arq. Reyes Javier Baeza Cano, por medio del cual solicita la revisión y en su caso aprobación del Estudio de Impacto Vial del proyecto denominado "Fracc. Real Saratoga" ubicado al poniente de esta ciudad.

Después de realizar la revisión correspondiente y consensada en la Mesa Técnica de Vialidad, se determina procedente el estudio presentado, condicionado:

- A contribuir en la conservación, mantenimiento y modificación del señalamiento horizontal (pintura) de la Avenida Teófilo Borunda, misma que dará servicio al fraccionamiento. Esta contribución deberá realizarse mediante la donación de una escarificadora GRINDLAZER 390 GRACO, la cual se utilizará para borrar y realizar las adecuaciones de carriles de circulación que requiera dicha vialidad.

Esta herramienta servirá para mitigar el impacto negativo que pueda generar el desarrollo habitacional a la vialidad y deberá ser entregada más tardar el 5 de Mayo del presente.

Se anexa ficha técnica.

Sin más por el momento, quedo de usted.

Atentamente
Sufragio Efectivo; No Reelección

Ing. Eduardo Cordero Ramírez
Jefe del Departamento de Ingeniería de Vialidad

Arq. Tomás Cadena Ruiz Esparza
Unidad de Proyectos



ECR/TCRE/LAGR

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas"

Ilustración 45. Oficio Departamento de Ingeniería Vial, Procedente de Estudio de Impacto Vial Real de Saratoga.

Transporte Publico

El transporte público y sus recorridos, priorizan las zonas habitacionales, por lo que la ruta mas cercana al predio se encuentran aproximadamente a 200 m de distancia, que permiten conectar el perimetro del poligono con el resto de la ciudad.

Estas rutas convencionales que circulan en calles primarias y secundarias, permiten el traslado de personas de las zonas habitacionales, como es el caso, con otros destinos, centros de trabajo y nucleos de actividad economica o bien a los equipamientos públicos.

La zona de estudio cuenta con una vialidad Arterial la cual es la Av. Teofilo Borunda Ortiz, siendo el principal acceso que comunica el area con el resto de la ciudad, el predio se encuentra dentro del area de influencia de 400m de la ruta de transporte publico que brinda el servicio en la avenida principal:

Nombre de Ruta de Transporte publico: **Av. Zarco Martin Lopez**

Esta ruta abastece la zona poniente de la ciudad , numero de ruta es 19.2 la tarifa para pasajeros es de \$9.00 pesos, recorre la ciudad en sentido este – oeste y llega hasta el centro historico, retornando en la Av. Universidas, en donde se pueden tomar mas rutas de transporte que lleven a cualquier punto de la ciudad , incluyendo el transporte BRT conocido como Bowi.

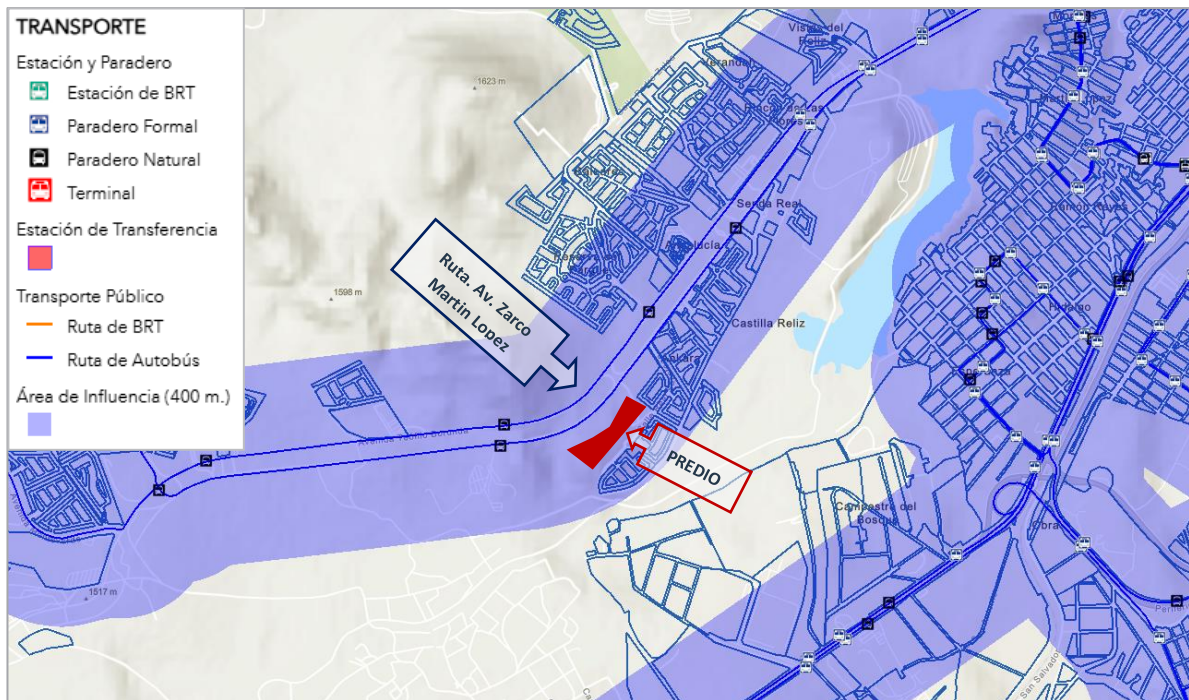


Ilustración 46. Red de Rutas de transporte público que inciden en el Área de Estudio.
Fuente: SIGMUN Chihuahua, 2025.

Infraestructura Existente

El proyecto se encuentra en una zona urbanizada y en desarrollo, en donde abundan fraccionamientos habitacionales que ya han dotado de servicios e infraestructura la zona, como se muestra en el mapa de infraestructura, los fraccionamientos colindantes y vialidades que conectan con el predio, cuentan con luminaria, red de agua potable y alcantarillado sanitario.



Ilustración 47: Detalle de plano de Red Sanitaria Autorizado por JMAS. 4 septiembre 2024.

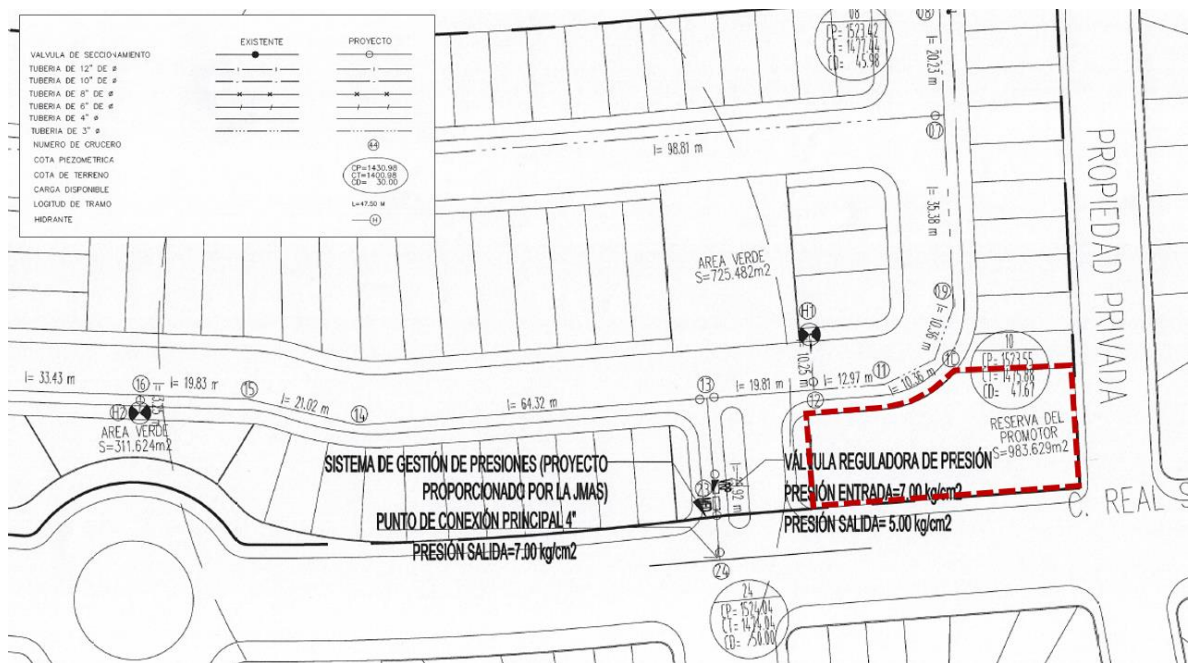


Ilustración 48: Detalle de plano de Red de Agua Potable Autorizado por JMAS. 4 septiembre 2024.

Además, se están tramitando las factibilidades del predio de los servicios necesarios en las dependencias de Junta Municipal de Agua con el oficio y Saneamiento y Comisión Federal de Electricidad. Sin embargo ya se cuentan con planos autorizados del fraccionamiento completo.

Ver anexos 5 y 6 de Factibilidades JMAS y CFE.



Ilustración 49. Infraestructura existente. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.



Gobierno de México



CFE

Servicio Público de Distribución
de Energía Eléctrica División Norte
Zona Chihuahua



Chihuahua, Chih., 15 de julio 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 2497 /2025

Viasi Buildings and Solutions SA de CV
C. Lote 2, Manzana 2
Fracc. Saratoga By Mykonos
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 10 de julio del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle Real Saratoga No. 12401, en el Ejido Labor de Terrazas, (Reserva del promotor) clave catastral 159-273-002, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 983.629 m2

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

Atentamente.



Ing. Luis Martín Merino Burciaga
Superintendente de Zona Chihuahua (E.F.)
C.C. Exp. Factibilidades 2025
lmerin/sml



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Av. Juan Escutón s/n, Col. Nombre de Dios, C.P. 31150 Ciudad Chihuahua, Chih. Tel. 634-442 7008 www.cfe.mx

Ilustración 50. Factibilidad de CFE 30 de enero del 2025.



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 233/07-2025

Chihuahua, Chihuahua; a 18 de julio de 2025.

**VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.
PRESENTE.-**

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto en el capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio, con uso de suelo habitacional H35, ubicado en la Calle Real Saratoga No. 12401, en el Ejido Labor de Terrazas, de acuerdo con licencia de uso de suelo oficio No. AUA 08099/2024 y oficio de la Secretaría del H. Ayuntamiento S.O. 23/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua**, con una superficie de terreno de 983.629 m² nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de **12 meses y el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el periodo de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables:

La Factibilidad de Servicios se concede únicamente cuando se han cumplido todos los requisitos técnicos, administrativos y legales estipulados en el presente Dictamen Técnico. No obstante este documento no constituye una autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se revisen y aprueben técnicamente los planos maestros de las redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, se autoricen sus respectivos proyectos ejecutivos e instalaciones hidráulicas domiciliarias y se realice previamente el pago de derechos, todo según proceda de acuerdo a lo establecido en **Tarifa para el Cobro del Servicio Público y los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.**

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdivididos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

~~CONSENTIMIENTO~~
ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos
Archivo.

Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000.
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

Ilustración 51. Factibilidad de JMAS

Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Naturales.

Cercano a la zona de estudio, existe un área de deslizamiento esto debido a las fallas denominadas Loma Divisadero, El Rejon y Agua Zarca. Todas al norte del área de estudio las cuales no afectan a dicho predio.

Con respecto a deslizamiento, estos son raros en la ciudad de Chihuahua por el carácter de aridez que presenta la región y porque requiere que el suelo material deslizado se encuentre saturado, pero se debe de realizar medidas de mitigación en el proceso de urbanización esto por medio de la construcción de muros de contención y estabilización de los taludes que pudieran presentar. En la zona de topografía tiene un porcentaje mayor que el de la zona que va de moderada a fuerte (12% a 30%).



Ilustración 52. Riesgos Geológicos de la zona. Fuente: DU 2040 del Centro de Población de Chihuahua

Riesgos hidrometeorológicos.

Analizando la información proporcionada por CENAPRED en el Atlas Nacional de Riesgos, se identificó que la zona cuenta con riesgo de inundación, sin embargo cabe mencionar que el predio cuenta con un estudio hidrológico, en el cual se concluye que se considera que las obras de drenaje pluvial existente cuenta con la capacidad necesaria para el desalojo de los escurrimientos del predio, de igual manera menciona que con las propuestas mencionadas se garantiza la seguridad de los habitantes, es importante contemplar que no se consideran riesgos en el estudio, ya que el predio no recibe escurrimientos directamente de algún cauce, sin embargo se propone la colocación de una cuneta por fuera del muro del fraccionamiento a manera de prevención para permitir el flujo de los escurrimientos.

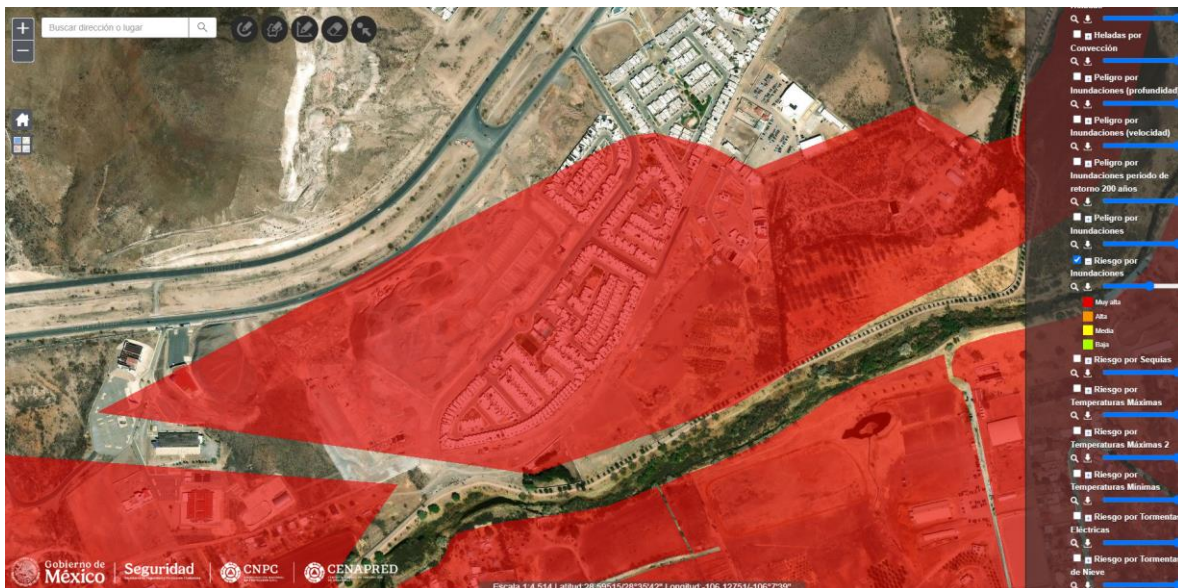


Ilustración 53. Riesgo por inundaciones. Fuente: Mapa de Atlas Nacional de Riesgo.

Riesgos Antropogénicos.

Dado el importante incremento que ha registrado el sector industrial y de servicios en la ciudad, se verifican los principales riesgos antropogénicos, esto con la finalidad de trascender de una cultura reactiva a una cultura preventiva.

En general, los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad.

El área de estudio donde se construirá el fraccionamiento no se localiza en zona de riesgo o de contaminación severa ni en área natural protegida de acuerdo a lo

que establece el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua de acuerdo a la clasificación del Atlas de Riesgo. Esto debido a las áreas industriales y de servicios cercanas son de nivel bajo y medio.

Las gasolineras más cercanas y de reciente creación se encuentran ubicadas en la Av. Teófilo Borunda a 1500 m de distancia aproximadamente, por lo que su radio de salvaguarda no llega al predio, sin contar que estos elementos están sujetos a un programa de certificación para prevención de contingencias avalado por la Coordinación de Protección Civil Municipal.



Ilustración 54. Mapa Riesgos Antropogénicos radios de 500m. Fuente: Elaboración Propia TDU.

Síntesis del Diagnóstico

Este estudio propone un aumento de CUS, pasando de 2.50 a 3.63 en un predio denominado con uso de suelo Mixto Moderado, ubicado en el fraccionamiento “Saratoga by Mykonos”, con la aprobación del Cabildo mediante el acta No. S.O. 23/2024. El predio se denomina como “Reserva del Promotos” en dicho acuerdo, el proyecto cuenta con 25 viviendas en edificación vertical.

El cambio de uso de suelo tiene como objetivo proponer un nuevo tipo de vivienda dentro de la zona el Reliz, alineado con las tendencias actuales de desarrollo urbano. Este cambio busca elevar la calidad de la oferta habitacional, al permitir construcciones con más niveles y mejores condiciones de habitabilidad para los futuros residentes. promoviendo un desarrollo urbano más compacto y sustentable, con una diversificación tipológica que responda a la demanda de vivienda vertical

de nivel medio y residencial, sin desatender la armonía urbana ni la capacidad de infraestructura existente.

El predio se encuentra en una zona urbana consolidada, con acceso a todos los servicios de infraestructura básica, incluyendo redes de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y equipamiento urbano cercano.

En el entorno inmediato predomina el uso de suelo habitacional H35 y H45, así como usos mixtos intensivos en predios colindantes con la avenida arterial. También se identifican zonas de equipamiento relevante y áreas ZEDEC, que complementan los servicios disponibles en la zona.

La traza vial, de forma regular y con calles continuas, facilita el tránsito vehicular y peatonal tanto al interior del fraccionamiento como hacia el resto de la ciudad, destacando como vía principal la avenida Prolongación Teófilo Borunda.

La propuesta de incremento de densidad y CUS busca incentivar la permanencia de la población dentro de la mancha urbana, aprovechando zonas que ya cuentan con servicios e infraestructura adecuada. Esta estrategia contribuye positivamente a la imagen urbana, a la dinamización de la economía local y a la generación de nuevas oportunidades de empleo derivadas del proyecto, sin alterar el entorno urbano existente.

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

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

El proceso para lograr esta modificación al PDU se encuentra contenido en el: Título cuarto. Del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo duodécimo. De la Modificación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Artículo 77. Actualización o modificación de los Planes Municipales de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021.

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

Los municipios de Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de 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 imite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, no 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 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 más no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima actualización.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su séptima actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- a. El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c. La recuperación del Centro Histórico
- d. La regeneración urbana

- e. La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f. La conservación del patrimonio natural y construido
- g. La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h. La mitigación de riesgos
- i. La sostenibilidad ambiental
- j. El desarrollo social
- k. El desarrollo económico y la competitividad

Normatividad

Actualmente en el PDU 2040 vigente en su séptima actualización el predio que se analizan cuenta con un uso de Mixto Moderado, siendo interés de sus propietarios que se realice estudio se busca un aumento de CUS para uso de suelo **Mixto Moderado de 2.50 a 3.63** De acuerdo a las tablas establecidas:

TABLA DE COMPATIBILIDAD

USOS MIXTOS						
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
HABITACIONAL	Unifamiliar	P	P	P	P	P
	Plurifamiliar	P	P	P	P	P

Tabla. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo. Fuente: PDU 2040, Séptima Actualización

TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA LOS USOS DE SUELO MIXTOS.

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de Superficie Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral	Estacionamiento
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Mixtos. **SR:** Sin Restricción; **SP:** Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo. **MI:** Mixto Intenso, **MM:** Mixto moderado, **MB:** Mixto bajo, **MS:** Mixto Suburbano, **MSII:** Mixto Suburbano II.

Tabla. Tabla de Dosificación de Usos de Suelo. Fuente: PDU 2040, Séptima Actualización

El análisis de cumplimiento de tablas y superficies establecidas en relación a la propuesta, se desarrollan en el siguiente apartado de estrategias.

ESTRATEGIA

Estrategia General

Objetivo

El objetivo central de este estudio, es estudio se busca un aumento de CUS para uso de suelo Mixto Moderado de 2.50 a 3.63, dicho predio es parte del proyecto de un fraccionamiento denominado “**Saratoga By Mykonos**” el cual cuenta con previa autorización de Cabildo con el oficio no. **S.O. 23/2024**. El objetivo del cambio de uso de suelo es introducir un nuevo tipo de vivienda dentro de la zona El Reliz, alineado con las tendencias actuales de desarrollo urbano. Esta modificación permitirá construcciones con mayor altura y densidad, favoreciendo un mejor aprovechamiento del suelo, así como la incorporación de propuestas arquitectónicas con mejores condiciones de habitabilidad, iluminación natural, ventilación y áreas comunes.

Asimismo, el cambio busca elevar la calidad de la oferta habitacional en la zona, promoviendo un desarrollo urbano más compacto y sustentable, con una diversificación tipológica que responda a la demanda de vivienda vertical de nivel medio y residencial, sin desatender la armonía urbana ni la capacidad de infraestructura existente.

Usos de Suelo

Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040.

En este sentido el PDU 2040, considera los siguientes elementos que aplican a esta propuesta de aumento de densidad y CUS son los siguientes:

- Contribuye a promover la densificación urbana y la mixtura de usos de suelo en zonas dotadas de servicios.
- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando y densificando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Hacer un aprovechamiento más óptimo y eficiente de la infraestructura existente

- Favorecer la consolidación de subcentros y corredores con diversidad de usos y actividades donde convivan los habitacionales con el comercio, los equipamientos y los espacios de recreación y convivencia social.
- Diversificar los modelos de vivienda con mayor densidad de acuerdo a la demanda del mercado inmobiliario, consolidando sectores urbanos en proceso de desarrollo.

Políticas de Desarrollo

El presente estudio tiene el objetivo de aumentar el CUS del predio con uso de suelo **Mixto Moderado**. Actualmente, el proyecto del fraccionamiento “Saratoga By Mykonos” cuenta con una resolución de Impacto Urbano y Ambiental aprobado con numero **OFICIO DDUE. SE. PAOE, 115/2024** al cual el promotor pretende dar cumplimiento de acuerdo a lo establecido en dicho oficio, en el cual se resuelven temas sobre la mitigación de los diversos impactos que la urbanización y construcción del fraccionamiento en general puedan generar en los diversos procesos.



Chihuahua
Gobierno Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

Chihuahua, Chihuahua, 08 de julio de 2024.

VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.
Presente.

Con fundamento en los Artículos 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 Y 51 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua; los Artículos 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 y 69 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua y a lo dispuesto por las Fracciones I, II, III y IX del Artículo 72 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; los Artículos 2, 8, 69, 70, 71, 73 y 74 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua; y demás relativos aplicables; así como el Convenio de Coordinación en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental celebrado por el Gobierno del Estado de Chihuahua y el Municipio de Chihuahua el 17 de abril de 2019; esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Ecología está legalmente facultada para resolver la solicitud de evaluación del Informe Preventivo de impacto ambiental correspondiente al Proyecto denominado "**FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SARATOGA BY MIKONOS**", promovido ante ésta Dependencia por la persona moral **VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.**, por conducto de su representante legal el **C. ARMANDO MALDONADO RAMOS**, que para los efectos de la presente serán denominados como la **proyecto** y **promotor** respectivamente y,

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

- I. Que con fecha 04 de julio del año en curso, el **promotor** ingresó vía Ventanilla Virtual de trámites de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la solicitud para la autorización en materia de Impacto Ambiental acompañada de los requisitos para su presentación correspondiente al **proyecto**.
- II. Que el **proyecto** consiste en la **preparación del sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional**, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio urbano ubicado en la Calle Real Saratoga, en el Ejido Labor de Terrazas, de esta Ciudad; con una superficie de proyecto de 38,525.921 m², con clave catastral: 159-273-002.
- III. Que el predio en cuestión no se encuentra en un área natural protegida, ya que este se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo Habitacional H-35 con superficie mínima por lote 120.00 m² y 7.00 metros de frente. Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua vigente a la fecha, determina que es compactible la acción urbana que a futuro pretende realizar el promotor, de conformidad a la Constancia de Zonificación con Número de Oficio AUA 02823/2024 de fecha 15 de marzo de 2024.

Que con base en el fundamento citado y en lo antes expuesto la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología,

"2024. Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"
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

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 1 de 8. Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

RESUELVE

ÚNICO. - Autorizar de manera condicionada, en materia de impacto ambiental, el desarrollo del proyecto sujeto a los siguientes,

TÉRMINOS

PRIMERO: La presente resolución en materia de impacto ambiental se emite a fin de establecer las condiciones a que se sujetará a la realización y desarrollo de las actividades del **proyecto** presentado por el **promotor**, para proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir sus efectos negativos sobre el ambiente.

El proyecto consiste en la **preparación del sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional**, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio urbano ubicado en la Calle Real Saratoga, en el Ejido Labor de Terrazas, de esta Ciudad, con la siguiente relación de áreas y superficies:

Superficie de terreno	38,525.921 m²
Habitacional (151 lotes habitacionales)	20,100.018 m ²
Área verde	1,733.666 m ²
Área ajardinada	97.267 m ²
Caseta	77.634 m ²
Barda	77.464 m ²
Vialidades	13,573.359 m ²
Talud	1,882.884 m ²
Mixto	983.629 m ²
 Superficie donación municipal	
Donación municipal	4,237.846 m ²
Donación área verde	1,733.666 m ²
Donación de equipamiento fuera del polígono	2,504.180 m ²

SEGUNDO: La presente resolución tendrá una **vigencia de tres años**, período que comenzará a partir de su notificación y/o recepción. Al término de la vigencia de la presente, podrá ser revalidada a juicio de esta Dependencia, siempre y cuando el **promotor** lo solicite por escrito a esta Instancia Municipal dentro de los treinta días naturales de antelación a su fecha de vencimiento.

TERCERO: La presente resolución se otorga por un **plazo de tres meses** para inicio de obra, contados a partir del día siguiente de su recepción, prorrogable a juicio de esta Dependencia.

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 2 de 8, Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un **fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales**, en un predio con clave catastral 159-273-002.



Chihuahua
Gobierno Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

CUARTO: El **promotor** deberá hacer del conocimiento de esta Dependencia, de manera previa, de cualquier modificación al **proyecto**. Queda prohibido cualquier otro tipo de actividades distintas a las consideradas en el Informe Preventivo correspondiente y a las señaladas en la presente autorización.

QUINTO: La presente se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las actividades descritas en su Término **PRIMERO**. Por ningún motivo, la presente constituye la procedencia de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción u otras licencias o permisos correspondientes para el desarrollo del **proyecto**, ni reconoce o válida la legítima propiedad del predio donde se ubica el mismo.

SEXTO: El desarrollo del **proyecto** deberá sujetarse a la descripción contenida en el Informe Preventivo y los planos presentados, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a las siguientes:

CONDICIONES

SE OTORGA UN PLAZO DE 3 (TRES) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN Y/O RECEPCIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN PARA ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO ANTE ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DE LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES GENERALES Y 6 (SEIS) MESES PARA ATENDER LA TOTALIDAD DE LAS CONDICIONES RESTANTES.

I. GENERALES.

1. El proyecto queda condicionado a llevar a cabo la ejecución de obras necesarias para desalojar los escurrimientos pluviales que afecten al proyecto con la aplicación de materiales impermeables, de manera que se eviten encharcamientos, afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas, así como construcciones colindantes, de acuerdo al Artículo 116, del Reglamento de Desarrollo urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
2. Deberá realizar las medidas de prevención y mitigación propuestas para el proyecto conforme a lo descrito en el Informe Preventivo entregado ante esta Dependencia.

II. RESTRICCIONES.

3. Se le prohíbe:

- a) La disposición y/o quema a cielo abierto de cualquier clase de residuos generados en las actividades del establecimiento.
- b) Las emisiones de ruido, vibraciones, humos, gases, vapores, olores, energía térmica y lumínica, que rebasen los máximos contenidos en las normas Oficiales Mexicanas.

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

en las Normas Técnicas Ecológicas Estatales y en las disposiciones reglamentarias que se expidan por el Estado y los municipios.

- c) La disposición de los residuos sólidos en sitios no permitidos.
 - d) La construcción de obras adicionales y/o modificación a la propuesta presentada, sin previa autorización.
 - e) La obstrucción de la vía pública con cualquier tipo de elemento.
 - f) El proyecto deberá respetar las secciones viales correspondientes.
 - g) Realizar actividades distintas a las consideradas en el Informe Preventivo.
 - h) El cribado y triturado de materiales pétreos en el sitio, sin los permisos correspondientes emitidos por la autoridad competente.
 - i) El uso de explosivos en el predio sin tener las autorizaciones correspondientes municipales y federales para ello.
4. Las maniobras de carga, descarga y acomodo de los de materiales de construcción se deberá realizar dentro del predio del proyecto, a fin de no entorpecer el tráfico vehicular.
5. El proyecto deberá respetar las restricciones de infraestructura, vialidades, afluentes hidráulicos, escurrimientos pluviales, zona federal, área de inundación, contemplar vialidades de proyecto de desarrollos en colindancia y presentar factibilidad de servicios.
6. El escombros generado por la construcción de la obra deberá ser dispuesto en los sitios autorizados por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para tal efecto.
7. El promotor deberá cumplir con las condicionantes señaladas en la Constancia de Zonificación con número de Oficio AUA 02823/2024 de fecha 15 de marzo de 2024, emitida por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

III. DOCUMENTOS

8. Durante las actividades que comprende el proyecto deberá contar con la documentación que a continuación se lista, la cual debe ser acreditada al momento que sea requerida por esta Dependencia:
- a) Licencia de Uso de Suelo.
 - b) Licencia de Construcción.

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 4 de 8. Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.



Chihuahua
Gobierno Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

- c) Las licencias y/o permisos que acrediten el legal funcionamiento del establecimiento expedidos por las autoridades competentes.

IV. EN MATERIA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DEL AGUA.

9. Durante la etapa de construcción, se deberá instalar dentro del predio un sanitario portátil, excusado o letrina, por cada veinticinco trabajadores de la obra o fracción excedente de quince.
10. La fuente de obtención de agua potable debe tener un uso limitado y racional. Así mismo, por ningún motivo debe de realizar actividades que afecten el curso y la calidad de agua de los cauces y/o arroyos cercanos, por lo que se compromete a llevar a cabo todas las medidas necesarias para tal fin.
11. Llevar a cabo las actividades que sean necesarias para controlar la descarga de aguas residuales a sistemas de drenaje y alcantarillado, con estricto apego al cumplimiento de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y las Normas Oficiales Mexicanas NOM-002-SEMARNAT-1996.
12. No podrán descargarse o infiltrarse a los sistemas de drenaje y alcantarillado aguas que contengan contaminantes que rebasen los límites permisibles establecidos en las Normas, sin el previo tratamiento y sin el permiso o autorización de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

V. EN MATERIA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DE LA ATMÓSFERA.

13. Para el transporte de materiales para la construcción deberá cubrir la caja donde se transporte el material con lonas o costales húmedos, a fin de evitar la dispersión y dimensiones de polvo durante el recorrido de traslado y regreso.
14. Cualquier movimiento de tierra y el retiro de materiales y residuos de la construcción del predio, se deberá realizar en húmedo, utilizando para ello agua cruda o tratada. De la misma manera se procederá con los materiales de construcción, cuando sea técnicamente posible debido a la naturaleza o uso del material.
15. Llevar a cabo todas las actividades que sean necesarias para controlar la emisión de contaminantes a la atmósfera, según lo señalan los artículos 124 y 127 del Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua.
16. Durante la etapa de preparación del sitio, el promotor, deberá regar constantemente con agua tratada o sin potabilizar el área de trabajo y terracerías dentro del predio del proyecto; así mismo abstenerse de las actividades de movimientos de tierras en días

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 5 de 8, Corresponsable a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.

"2024. Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"
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 DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

que los vientos se consideren fuertes, esto con la finalidad de evitar la generación de polvos que contribuyen a la contaminación atmosférica.

- 17. Cuando se entreguen materiales a granel que generen emisiones fugitivas de partículas suspendidas totales (grava, arena, agregados, otros) la descarga dentro del predio deberá realizarse en áreas que cuenten con la protección para reducir las emisiones.

VI. EN MATERIA DE MANEJO DE RESIDUOS, LA PREVENCIÓN Y EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO.

- 18. Cumplir con los siguientes lineamientos para la disposición adecuada de los residuos:

- a) La disposición final de los residuos de manejo especial de las etapas de construcción que no sean reciclables, deberá realizarse en depósitos debidamente autorizados, debiendo conservar en el sitio de la obra, el plan de manejo de residuos sólidos que establece la normatividad en la materia, así como los comprobantes de ingreso de los camiones transportistas, que acrediten la cantidad de material recibido y la fecha de recepción.
- b) Los residuos deben depositarse en contenedores adecuados que cuenten con tapadera a fin de evitar su dispersión, así como convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte. Su disposición final debe de realizarse en el Relleno Sanitario Municipal de forma periódica y adecuada. El área deberá mantenerse limpia, ordenada y deberán realizarse fumigaciones periódicamente para evitar la proliferación de fauna nociva, de acuerdo al Artículo 154 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua y Artículo 68 del reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Anexo 2.
- c) En su caso, los residuos peligrosos que sean generados durante las etapas que considere el proyecto deberán ser almacenados dentro de las instalaciones de acuerdo con la normatividad vigente en materia de residuos peligrosos y ser enviados posteriormente a su reciclaje, incineración y/o confinamiento en lugares autorizados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Así mismo deberá obtener registro como empresa generadora de este tipo de residuos ante la misma Secretaría.
- d) Los desperdicios o residuos susceptibles de reciclar, deben separarse y enviarse a empresas dedicadas al reciclaje de estos materiales.

- 19. Cuando sea necesaria alguna reparación o mantenimiento emergente de maquinaria, esta deberá realizarse sobre un área impermeable habilitada para tal efecto en el predio. Si se tratase de aplicación o cambio de lubricantes, sobre el área impermeable se colocarán charolas para contener cualquier posible derrame.

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 6 de 8, Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.



Chihuahua
Gobierno Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

VII. EN MATERIA DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN POR RUIDO, VIBRACIONES, OLORES, ENERGÍA TÉRMICA, LUMÍNICA Y VISUAL.

20. Para las actividades que generan ruido, vibraciones, energía térmica, energía lumínica u olores, deberá contar con los elementos constructivos, dispositivos, materiales, así como deberán llevarse a cabo acciones preventivas y correctivas para evitar los efectos nocivos de tales contaminantes; así mismo deberá cumplir con los límites máximos permisibles establecidos Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones aplicables.

VIII. EN MATERIA DE SEGURIDAD.

21. Llevar a cabo todas las actividades e implementar las medidas preventivas que sean necesarias para garantizar la seguridad durante construcción del proyecto y abatir el riesgo.

22. Cumplir con lo establecido en los Artículos 52, 55 y 57 de la Ley de Protección Civil del Estado de Chihuahua, publicada en Periódico Oficial el día 26 de agosto de 2015, relacionados con el programa interno de protección civil.

IX. EN MATERIA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO.

23. Que el proyecto se encuentra ubicado en una Unidad de Gestión Ambiental denominada UGA-CHH-138 denominada "CHIHUAHUA", cuya Política Ambiental es el **Aprovechamiento Sustentable**, por lo que se deberán cumplir con los lineamientos y criterios ecológicos establecidos en el Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Chihuahua, publicado en el Folleto Anexo No. 111/2019 al Periódico Oficial del Estado el día 06 de abril del 2019.

X. ETAPA DE TÉRMINO DEL PROYECTO.

24. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a esta dependencia con treinta días naturales de anticipación, y presentar la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha exacta del desalojo de las instalaciones.

SÉPTIMO: La presente resolución es personal. El **promotor** será el único responsable de realizar las obras y acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la realización y operación del establecimiento en cuestión que no hayan sido consideradas a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por el titular en el Informe Preventivo.

OCTAVO: La presentación de quejas por parte de los vecinos del establecimiento en forma reiterativa y justificada, o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daño a los bienes públicos y/o particulares, podrá ser motivo para la cancelación de esta resolución.

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 7 de 8, Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un **fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales**, en un predio con clave catastral 159-273-002.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

Lo anterior con fundamento en el Artículo 1 Y 25 Fracción XII de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua que respectivamente manifiestan que "Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano, las autoridades, en los términos de ésta y otras leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho"; y que "El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de la vida de la población".

NOVENO: La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente documento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Así mismo, cuando por cualquier causa no se lleve a cabo una obra o actividad en los términos de la presente otorgada en materia de impacto ambiental, la Dirección ordenará la suspensión de la obra o actividad y evaluará las causas y consecuencias del incumplimiento a fin de imponer las sanciones administrativas que correspondan en un plazo de 20 días hábiles y en su caso procederá conforme a lo dispuesto en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente del Estado de Chihuahua, Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua y los ordenamientos legales le resulten aplicables.

Así mismo en caso de que una vez otorgada la autorización del impacto ambiental referente al **proyecto**, por caso fortuito o fuerza mayor presentaren causas supervenientes del impacto ambiental, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología podrá en cualquier tiempo evaluar nuevamente la manifestación de impacto ambiental de que se trate y requerir al interesado la presentación de la información adicional que fuere necesaria para evaluar el Impacto Ambiental de la obra o actividad respectiva; con fundamento en los Artículos 62, 63 Y 67 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua.

DÉCIMO: Esta resolución no constituye ni acredita de manera alguna la propiedad o posesión del predio en favor del promotor, de igual forma no autoriza la ocupación, uso y/o administración del inmueble propuesto para el proyecto; únicamente se determina el impacto ambiental que pueda ocasionar la obra y/o actividad en el inmueble sujeto a la presente resolución.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADN/MGC/Rerh/mcvr
c.c.p. M.D.U. Gabriel Martín Valdez Juárez. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología. - Gobierno del Estado de Chihuahua.
Archivo.




LIC. ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
SUBDIRECTOR DE ECOLOGÍA

DR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

Página 8 de 8. Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Estrategia Usos de suelo.

Parámetros de lote y construcción.

Con el propósito de cumplir con uso de suelo y parámetros de lote y edificación, de acuerdo al PDU 2040 Séptima Actualización, se tiene lo siguiente:

TABLA DE DOSIFICACIÓN Y NORMATIVIDAD PARA LOS USOS DE SUELO MIXTOS

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Permeable de Superficie Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral	Estacionamiento
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	ACTUAL Remite a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Mixtos. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso), **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo. **MI**: Mixto Intenso, **MM**: Mixto moderado, **MB**: Mixto bajo, **MS**: Mixto Suburbano, **MSII**: Mixto Suburbano II.

Código	viv/ha (máx.)	hab / ha	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Permeable de Superficie Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral
							metros	pisos			
MM	60+	180	250	0.70	3.63	SP	SP	SP	15	SP	SR

Tabla . Tabla de Dosificación de Usos de Suelo. Fuente: elaboración propia con información de PDU 2040, Séptima Actualización

Respecto al uso de suelo, se cuenta con la siguiente tabla comparativa:

Parámetro	Normatividad	Anteproyecto
Lote Mínimo	250 m²	983.629
COS	0.70	0.47
CUS	2.50	3.63
Restricciones	SR	SR
Frente mínimo	15 metros	45.623 metros
% Permeable de superficie libre	SP	60%

Fondo Mínimo	SP	SP
Altura máxima	SP	SP

Tabla . Tabla comparativa de Dosificación Normatividad y Físicamente. Fuente: Elaboración Propia.

De acuerdo al diseño de anteproyecto de fraccionamiento previamente aprobado, se encontró la necesidad de aumentar el CUS establecido para el uso de suelo, ya que se propone un edificio vertical con 2 plantas de estacionamiento, mas 5 niveles para departamentos y un nivel mas de azotea,

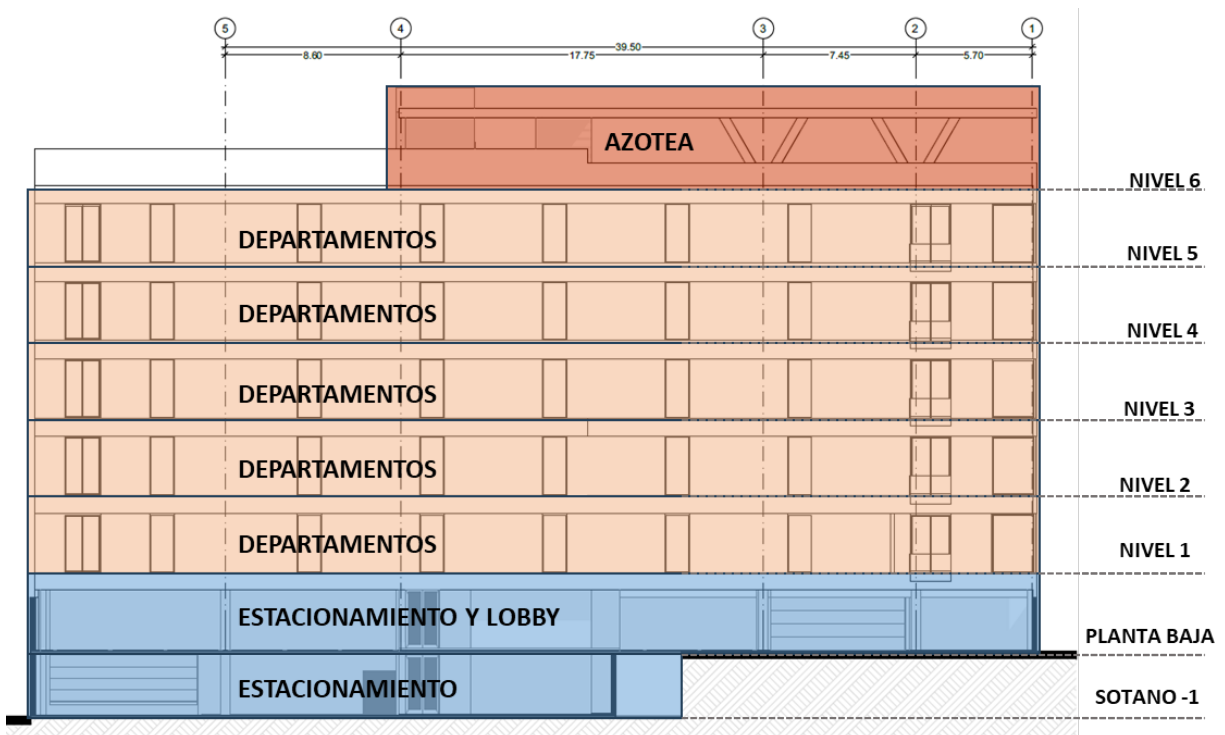


Ilustración 56. Niveles de anteproyecto. Fuente: Elaboración propia con alzado de anteproyecto.

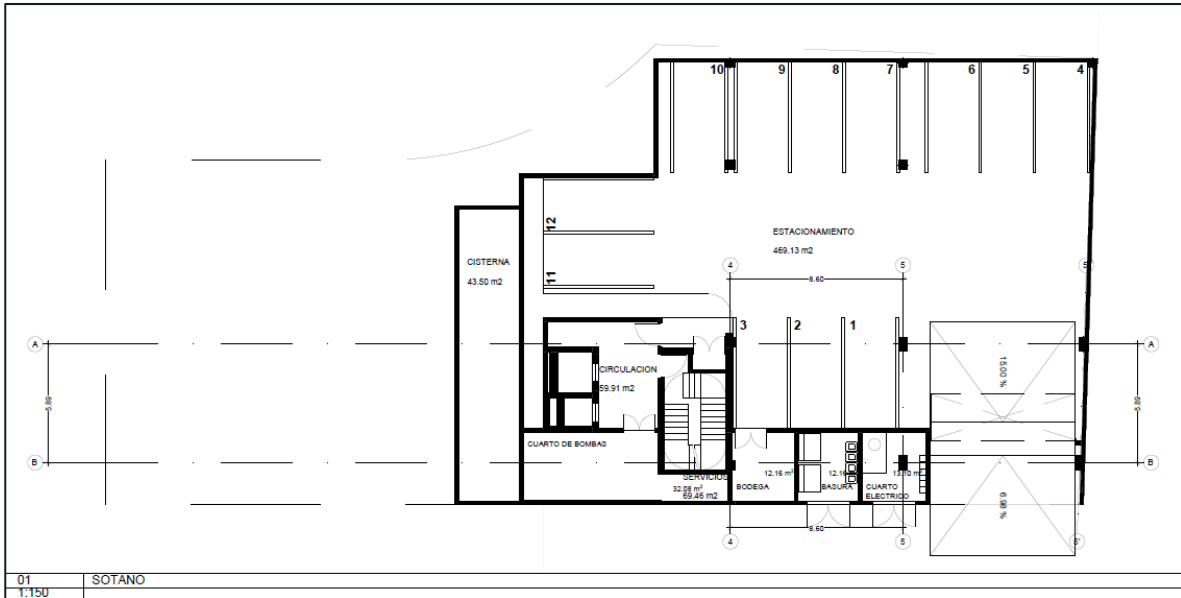


Ilustración 57. Planta Sótano -1. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.

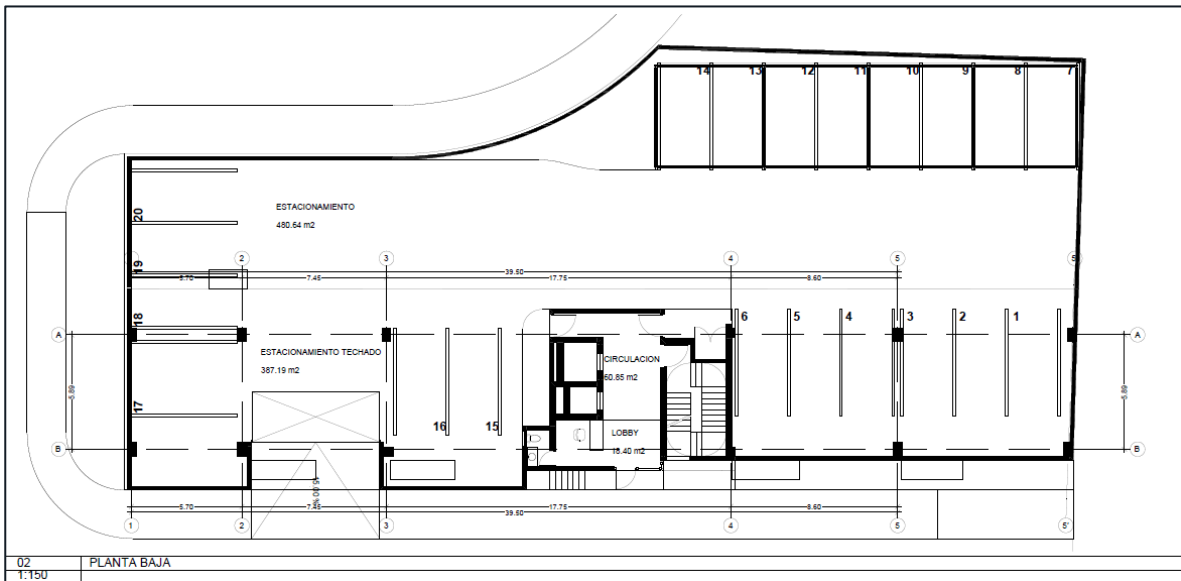


Ilustración 58. Planta Baja. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.

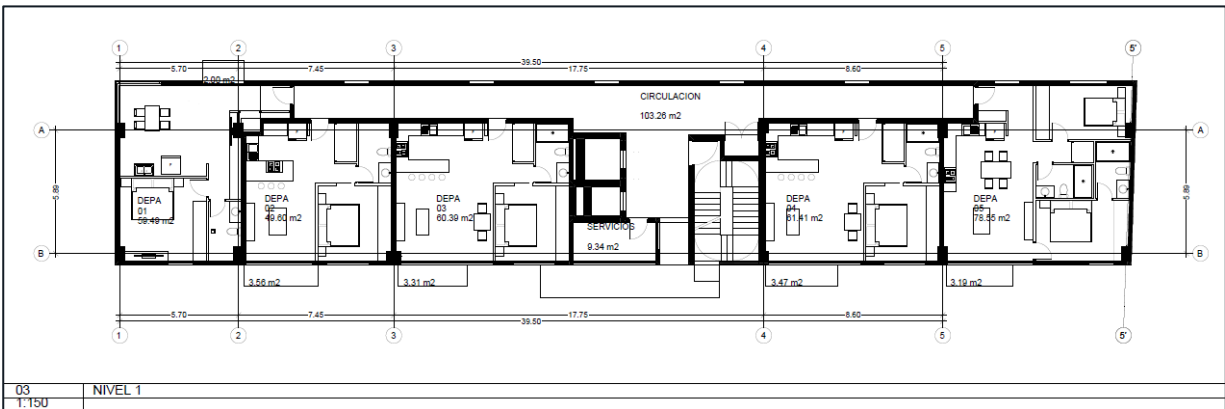


Ilustración 59. Planta Nivel 1. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.

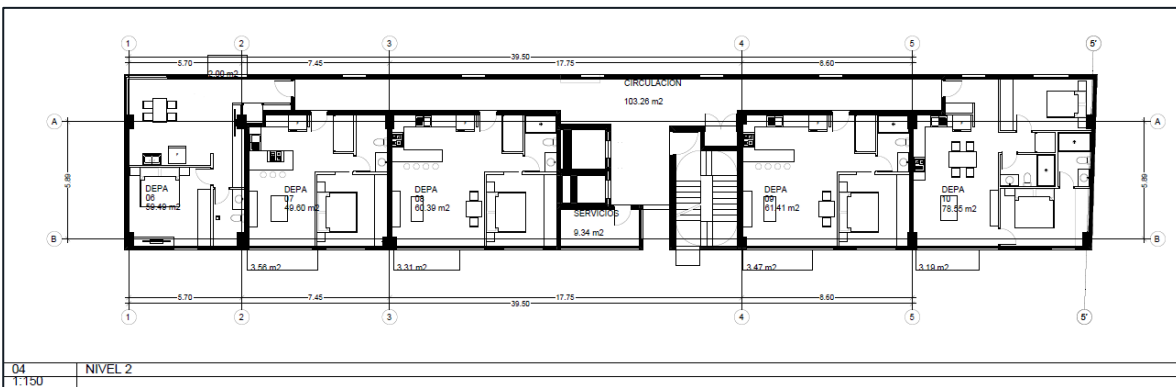


Ilustración 60. Planta Nivel 2. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.

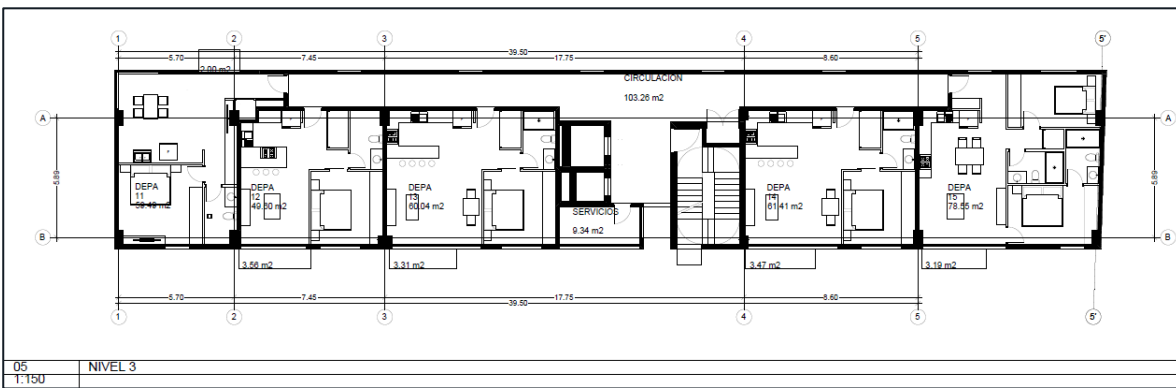


Ilustración 61. Planta Nivel 3 Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.

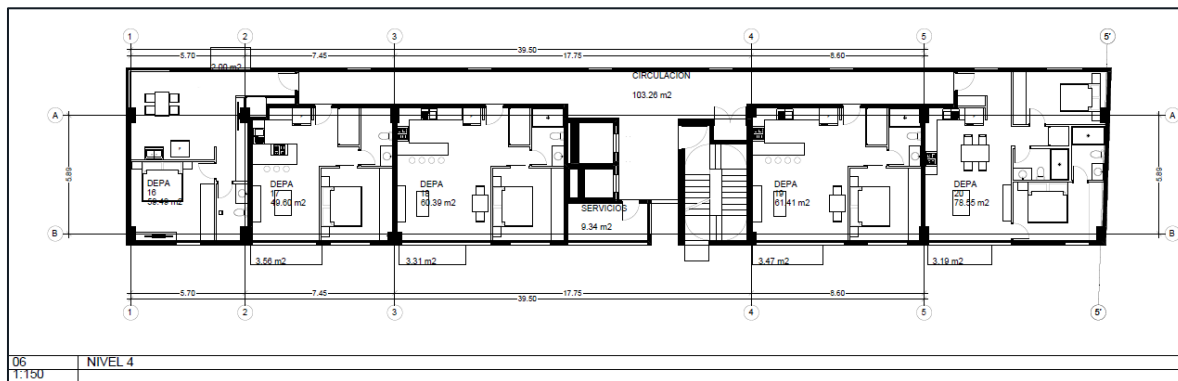


Ilustración 62. Planta Nivel 4. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.

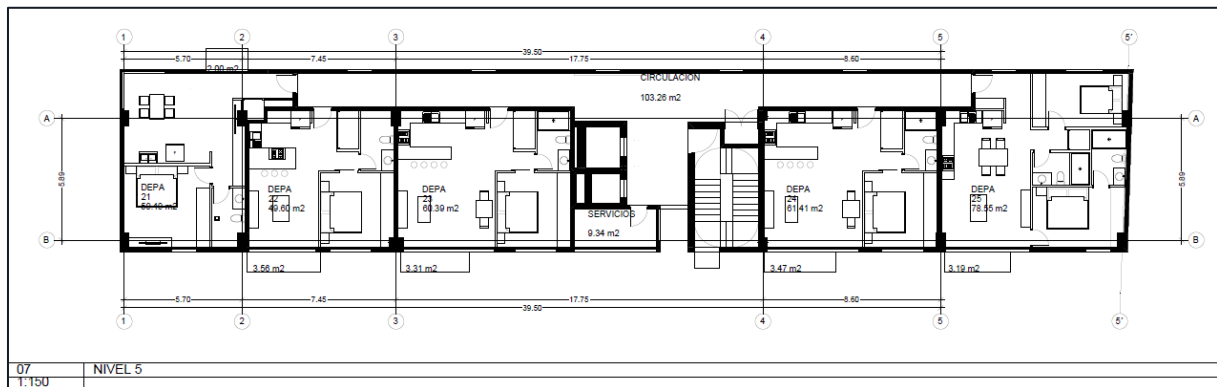


Ilustración 63. Planta Nivel 5. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.

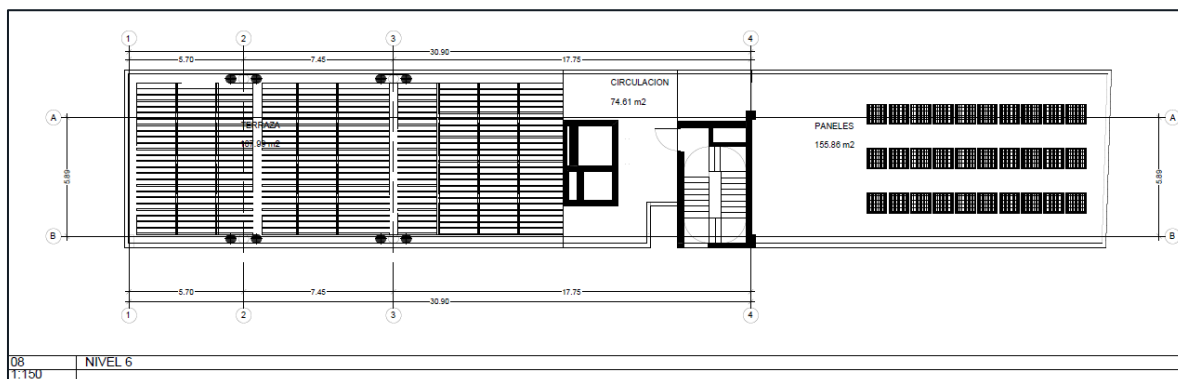


Ilustración 64. Planta Nivel 6. Fuente: Extracto Plano de Anteproyecto.

En el apartado de Anexos, se encontrará el plano completo de anteproyecto arquitectónico de edificio y los demás planos que se vean necesarios para el correcto análisis y estrategias del presente estudio.

También se considera importante señalar que el aumento de Cus solicitado dentro del predio de fraccionamiento “Saratoga by Mikonos” aplica únicamente al lote identificado como “Reserva del Promotor” que cuenta con un uso de suelo Mixto Moderado. Las demás áreas que cuentan con un uso de suelo distinto, como las

destinadas a recreación y deporte, así como las clasificadas como Habitacionales, no están contempladas dentro de la presente propuesta de aumento de densidad, por lo que conservarán su designación actual.



Ilustración 65: Predio uso de suelo Mixto Moderado. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.

1. Estructura Vial

Como estrategia Vial, se busca continuar y respetar lo establecido en el estudio de impacto vial que se realizó para el fraccionamiento, atendiendo las condicionantes establecida en el oficio no. **DIV-0492/2019**.

Ing. Gabriel M. Valdez Juárez
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología
Presente.-

En atención a oficio No. PUF 259/2019 en el que remite a este Departamento de Ingeniería de Vialidad la solicitud realizada por el Arq. Reyes Javier Baeza Cano, por medio del cual solicita la revisión y en su caso aprobación del Estudio de Impacto Vial del proyecto denominado "**Fracc. Real Saratoga**" ubicado al poniente de esta ciudad.

Después de realizar la revisión correspondiente y consensada en la Mesa Técnica de Vialidad, se determina **procedente** el estudio presentado, condicionado:

- A contribuir en la conservación, mantenimiento y modificación del señalamiento horizontal (pintura) de la Avenida Teófilo Borunda, misma que dará servicio al fraccionamiento. Esta contribución deberá realizarse mediante la donación de una escarificadora GRINDLAZER 390 GRACO, la cual se utilizará para borrar y realizar las adecuaciones de carriles de circulación que requiera dicha vialidad.

Esta herramienta servirá para mitigar el impacto negativo que pueda generar el desarrollo habitacional a la vialidad y deberá ser entregada más tardar el 5 de Mayo del presente.

Se anexa ficha técnica.

Sin más por el momento, quedo de usted.

Ver Anexo 17. Resolución estudio de impacto vial

En dicho oficio se solicita la donación de una escarificadora, con el propósito de realizar las adecuaciones necesarias en los carriles de circulación que requiera la vialidad, así como para llevar a cabo labores de conservación, mantenimiento y modificación del señalamiento horizontal (pintura) sobre la Avenida Teófilo Borunda.

En cuanto a la estructura vial de la zona, se plantea conservarla y actuar conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua, Séptima Actualización. A continuación se muestra la estructura secciones viales analizadas en el estudio.

Dentro del Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua sostiene que las vialidades principales se menciona que las vialidades analizadas en este estudio deben de ser consolidadas, rectificadas y homologadas. En cuanto al Blvd. Luis H. Alvarez según el programa Se propone conservar una sección de dos carriles por sentido y construirla junto con el tramo 3 del Blvd. Luis H. Álvarez (largo plazo). Sin embargo, en 2035 se sugiere evaluar la viabilidad de una sección de tres carriles, y la decisión sobre la extensión de Av. Teófilo Borunda dependerá de los resultados de ese análisis.

Cabe mencionar, que el predio se encuentra ubicado en esquina, con frente a las vialidades exteriores al Fraccionamiento, es decir es colindante con la C. Secundaria Propuesta SP203-B y con la C. Real de Saratoga.

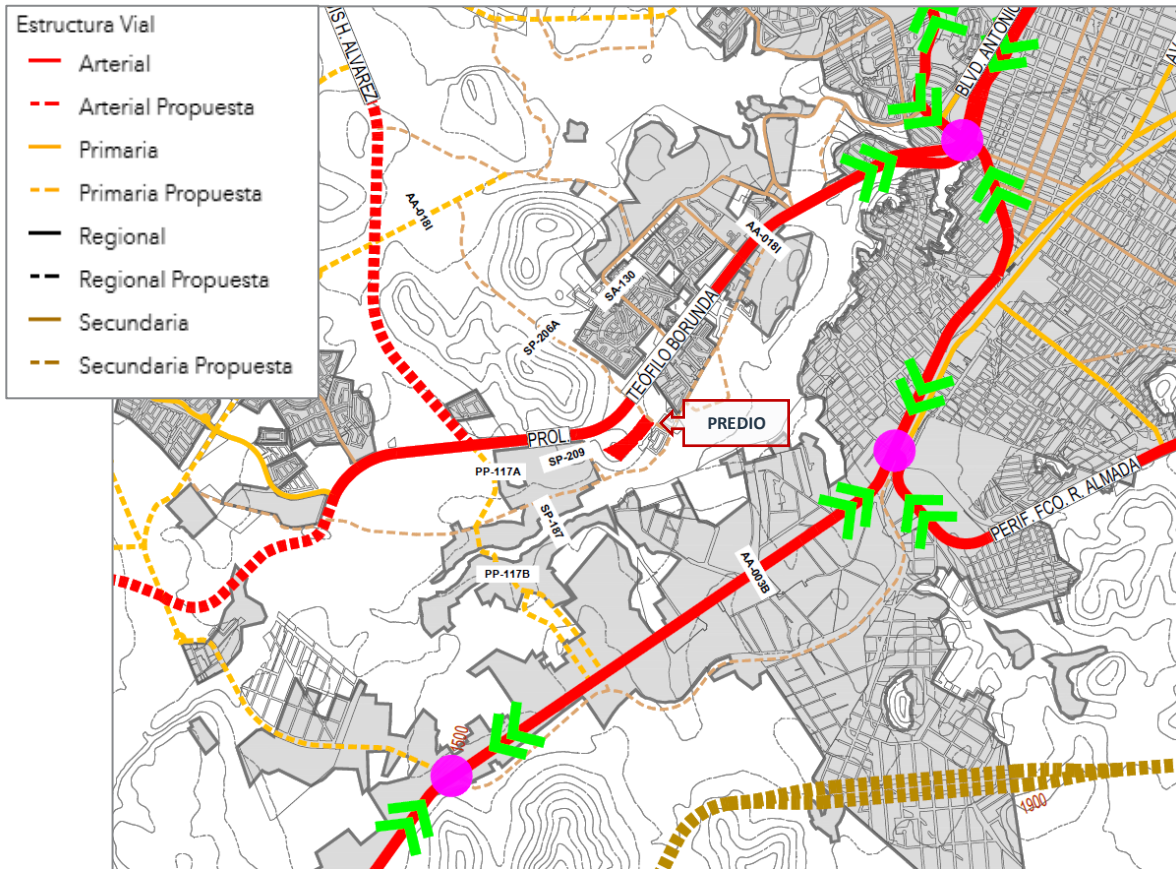
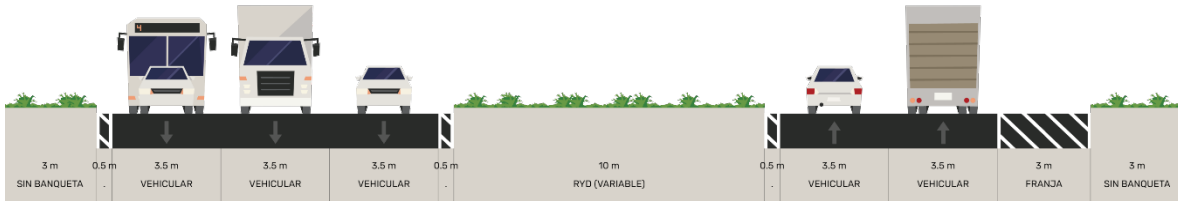


Ilustración 66. Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 67. Plano de Estructura vial. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.

AA-018L



**AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
C. PADRE JOSE MALDONADO - AV. MONTEVERDE**

Ilustración 68. Sección Av. Teófilo Borunda Ortiz Fuente: PDU2040

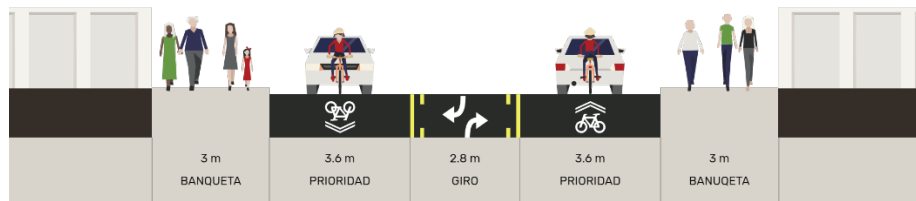
AP-018L	Arterial Propuesta	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	CARR. PRESA CHIHUAHUA - CARR. CHIHUAHUA-CUAHTEMOC	50.00 metros	Rectificación en anchos de carriles, banquetas y cameltones centrales y laterales
---------	--------------------	---------------------------	---	--------------	---

Ilustración 69. Sección Av. Teófilo Borunda Ortiz Fuente: PSMAMS 2025



Ilustración 70. Sección Vial Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente: Propia TDU, 2025.

SP-206B



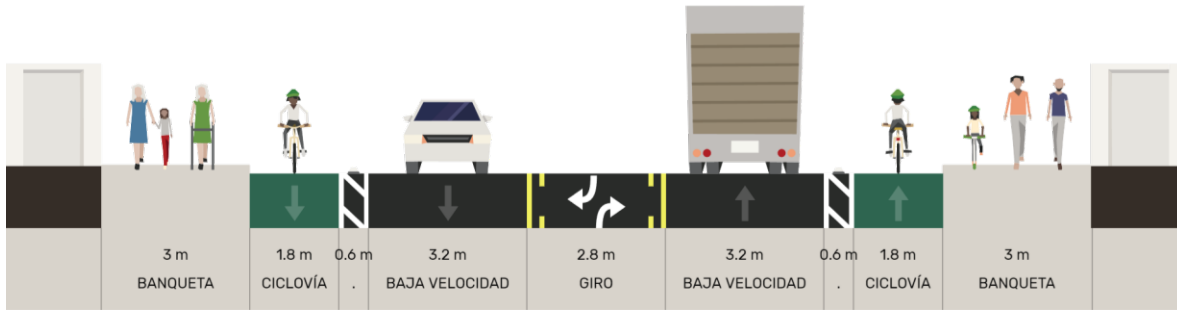
**C. SECUNDARIA PROPUESTA SIN NOMBRE 02
AV. LAS TRES PRESAS - RIO CHUVISCAR**

Ilustración 71. C. Secundaria Propuesta sin Nombre 02 Fuente: PDU2040.

SA-187A	Secundaria	C. REAL DE CALI	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - ACCESO FRACCIONAMIENTO BERNA	12.00 metros	Actualización de vialidad propuesta a vialidad actual
---------	------------	-----------------	--	--------------	---

Ilustración 72. C. Secundaria Propuesta sin Nombre 02 Fuente: PSMAMS 2025.

SP-187



C. REAL DE CALI

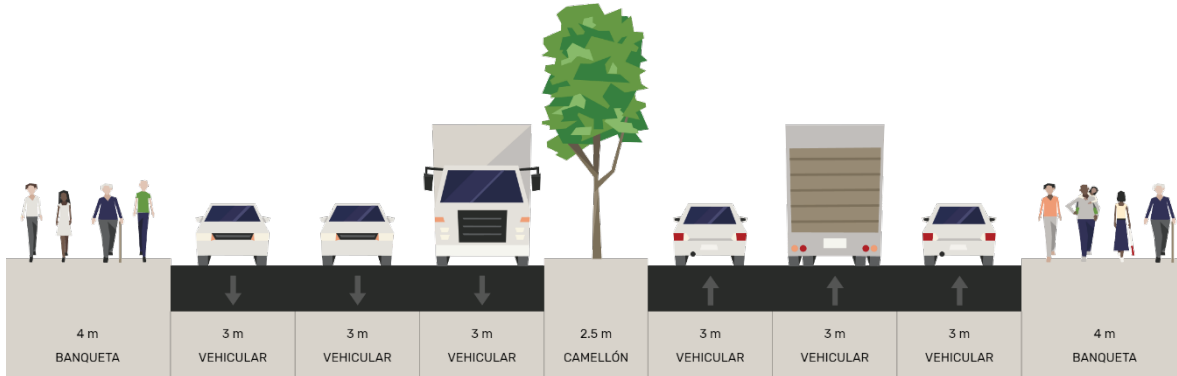
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ

Ilustración 73. Sección C. Real De Cali. Fuente: PDU2040

SP-187B	Secundaria Propuesta	C. REAL DE CALI	ACCESO RESIDENCIAL BERNA - AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	20.00 metros	Homologación de la sección con Plan Maestro autorizado
---------	----------------------	-----------------	--	--------------	--

Ilustración 74. Sección C. Real De Cali. Fuente: PSMAMS 2025

PP-117A



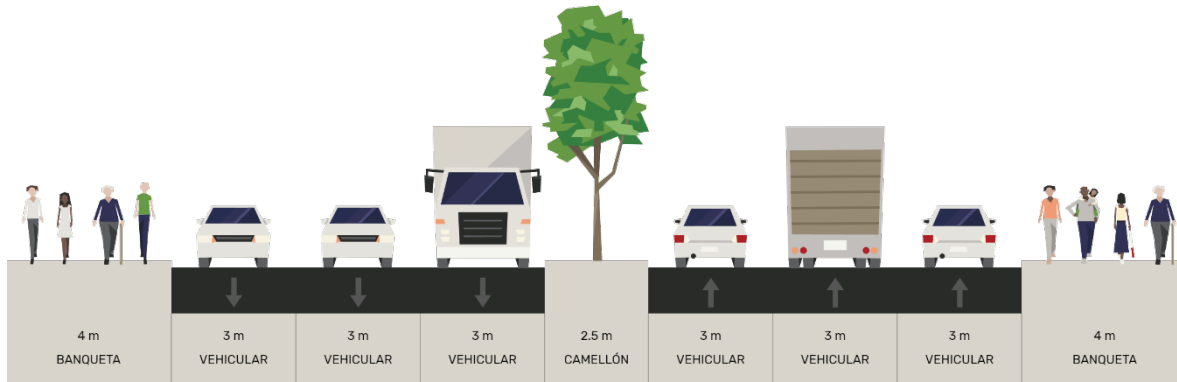
BLVD. LUIS H. ALVAREZ

AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - CARR. CHIHUAHUA – CUAUHTEMOC

Ilustración 75. Sección Blvd. Luis H. Alvarez. Fuente: PDU2040

Según el Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad sugiere conservar una sección similar al tramo inmediato, con dos carriles por sentido y se deberá construir en la misma fase del tramo 3 del Blvd. Luis H. Álvarez (largo plazo). No obstante, se sugiere realizar una evaluación de viabilidad en 2035 (mediano plazo), considerando la sección original de 3 carriles. La construcción de la extensión de la Av. Teófilo Borunda quedará condicionada a los resultados de este nuevo análisis, el cual permitirá tomar una decisión más informada y alineada con las necesidades futuras de la movilidad.

SP-209



C. SECUNDARIA PROPUESTA SIN NOMBRE 05

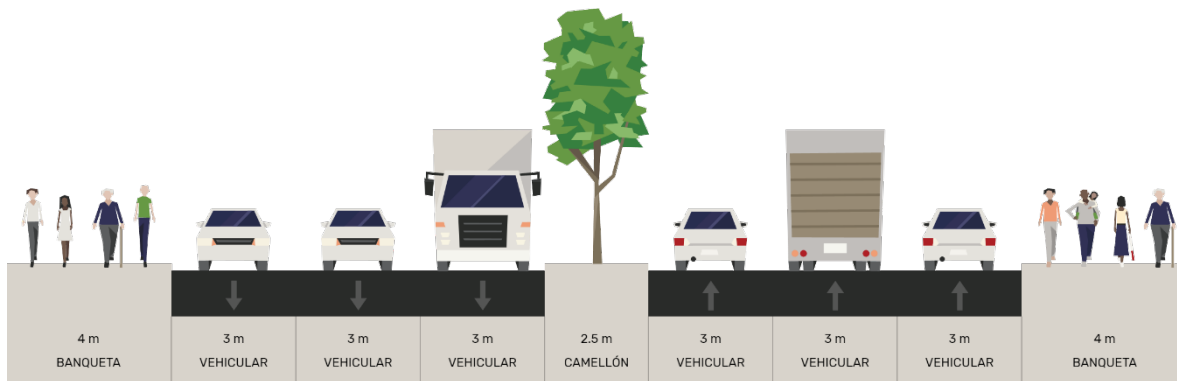
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - LAT. RIO CHUVISCAR

Ilustración 76. Sección C. Secundaria Propuesta sin Nombre 05. Fuente: PDU2040

SP-209	Secundaria Propuesta	C. SECUNDARIA PROPUESTA SIN NOMBRE 05	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - LAT. RIO CHUVISCAR	18.00 metros	Rectificación en anchos de carriles, banquetas y camellones centrales y laterales
--------	----------------------	---------------------------------------	--	--------------	---

Ilustración 77. Sección C. Secundaria Propuesta sin Nombre 05. Fuente: PSMAMS 2025

SA-130



AV. MARIANO VALENZUELA CEBALLOS

AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - AV. PEDRO ZULOAGA

Ilustración 78. Sección Av. Mariano Valenzuela Ceballos. Fuente: PDU2040



Ilustración 79. Sección Av. Mariano Valenzuela Ceballos. Fuente: Propia TDU 2025.

Es importante denota que el impacto vial del proyecto no afectara al Fraccionamiento “Saratoga by Mykonos” ya que este lote se encuentra fuera de la estructura vial del fraccionamiento. Este tiene como via principal de acceso la Calle Real de Saratoga. Siendo esta una calle habilitada para el flujo de vivienda de la zona, además que se proyecta una calle secundaria la cual conecta con la Av. Teofilo Borunda la cual en un futuro ayudara al dsfogue de automóviles en la C. real de Saratoga.



Ilustración 80. Estructura Vial cerca del Poligono de Aplicación. Fuente: SIGMUN 2025



Ilustración 81. Calle Real de Saratoga Actual . Fuente: Google Earth 2025



Ilustración 82. Calle Propuesta SP-206B en la actualidad. Fuente: Google Earth 2025

Accesibilidad

El acceso al anteproyecto es por la Calle Real de Saratoga, reslatando que el flujo e impacto vial del fraccionamiento no se vera afectado ya que es aparte del fraccionamiento ya que no tiene conexión al circuito vial interno. Teniendo dos accesos a las dos plantas de estacionamiento (planta baja y sotano).

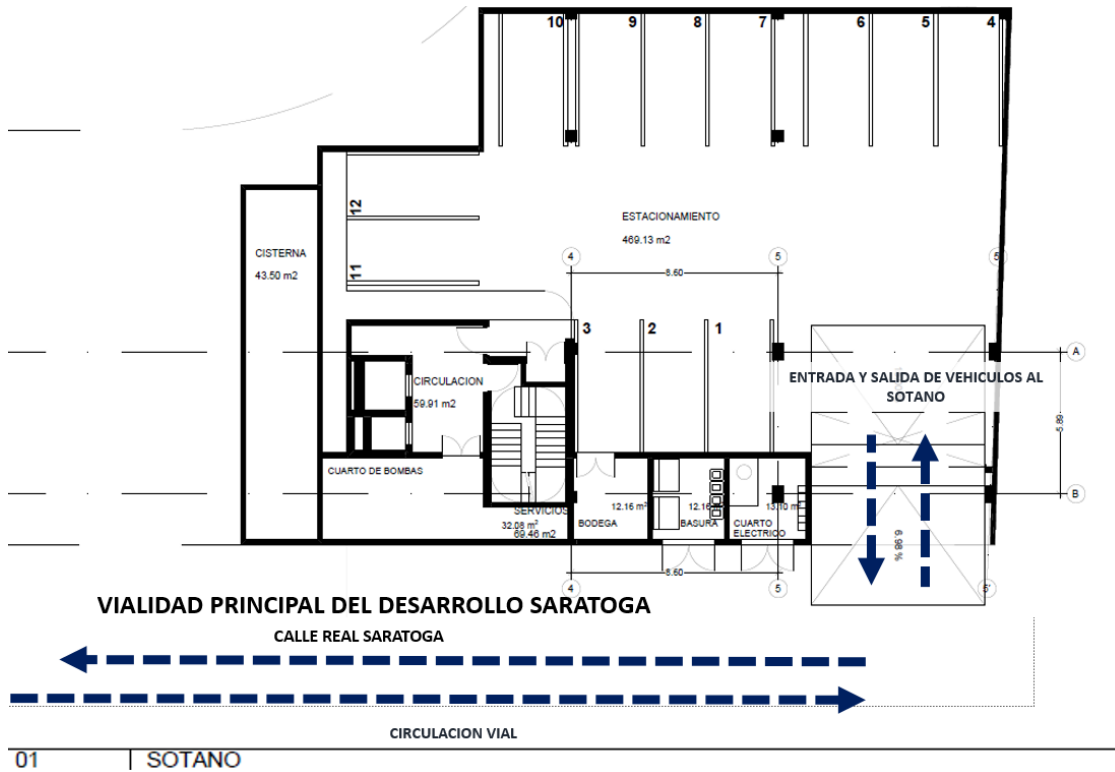


Ilustración 83. Esquema de Acceso a Sotano. Fuente: Elaboracion Propia 2025.

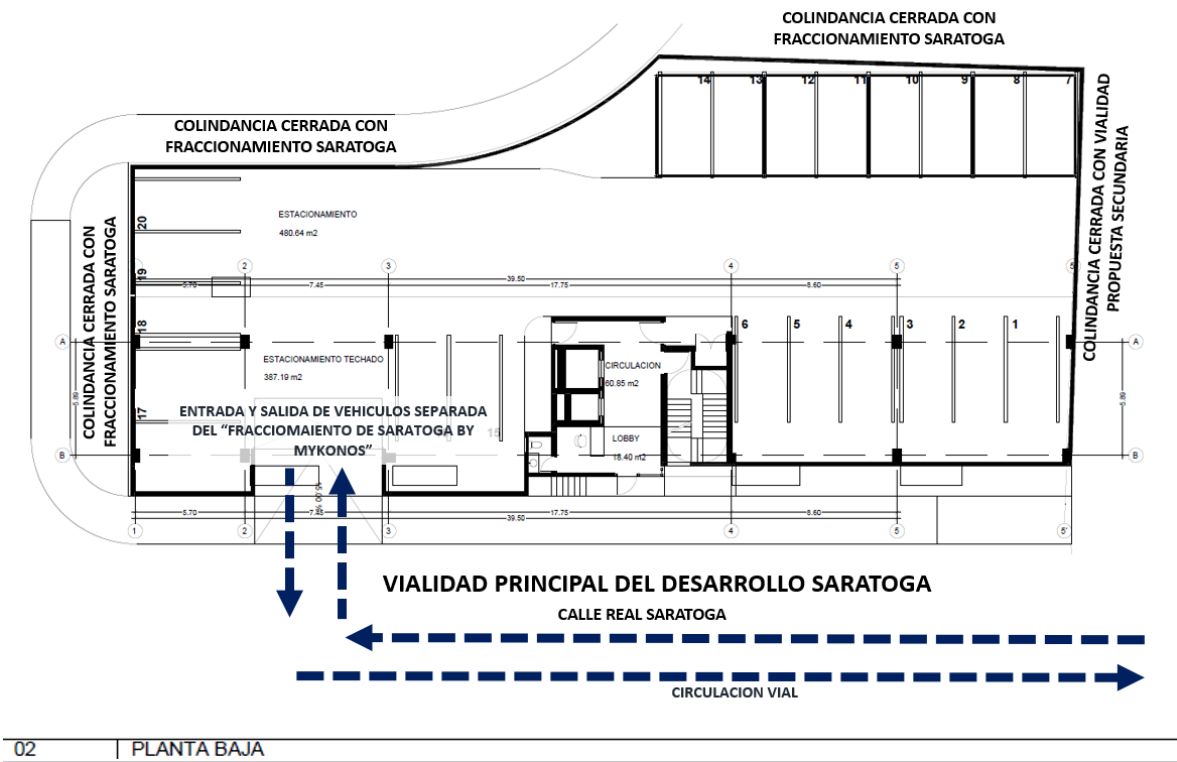


Ilustración 84. Esquema de Acceso a Planta Baja. Fuente: Elaboracion Propia 2025.

Sobre los cajones de estacionamientos, el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua señala que el mínimo de cajones de estacionamiento para vivienda plurifamiliras será 1 por cada vivienda de hasta 60m² y 1.25 por cada vivienda de mas de 60m² hasta 120m². El proyecto incluye 32 cajones, de los cuales 3 se destinarán a discapacitados, como se muestra en el siguiente esquema.

Tipología	Área construida/unidad	Número mínimo de cajones
I. Habitación:		
I.1 Unifamiliar	hasta 120 m ²	1 por cada vivienda
	de más del 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	de más de 300 m ²	3 por cada vivienda
I.2 Plurifamiliar	hasta 60 m ²	1 por cada vivienda
	de más de 60 m ² hasta 120 m ²	1.25 por cada vivienda
	de más de 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	de más de 250 m ²	3 por cada vivienda

Tabla 1 Tabla normativa de numero mnimpo de estacionamientos. Fuente: Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Por lo que se obtuvo la siguiente información respecto al proyecto:

5 departamentos con $59.49 * 1 = 5$ cajones

5 departamentos con $49.60 * 1 = 5$ cajones

5 departamentos con $60.56 * 1.25 = 6.25$ cajones

5 departamentos con $61.41 * 1.25 = 6.25$ cajones

5 departamentos con $78.55 * 1.25 = 6.25$ cajones

28.75 = 29 cajones.

para discapacitados se encuentran en ambas plantas para fortalecer la accesibilidad del proyecto.

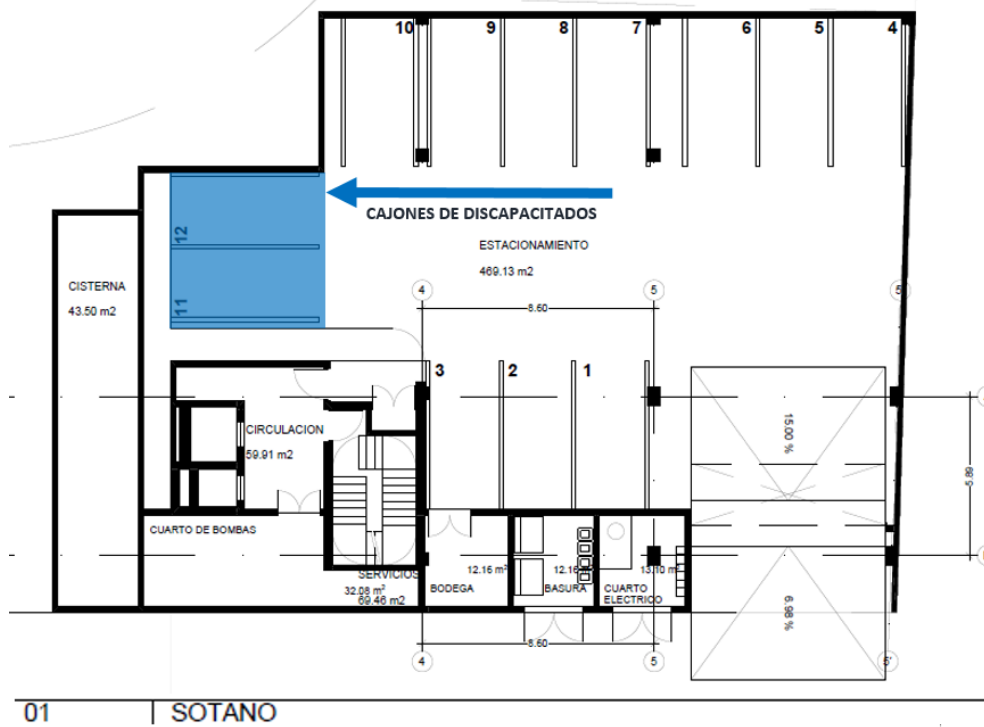


Ilustración 85. Esquema de Estacionamientos de Discapitados del Sotano. Fuente: Elaboración Propia 2025.

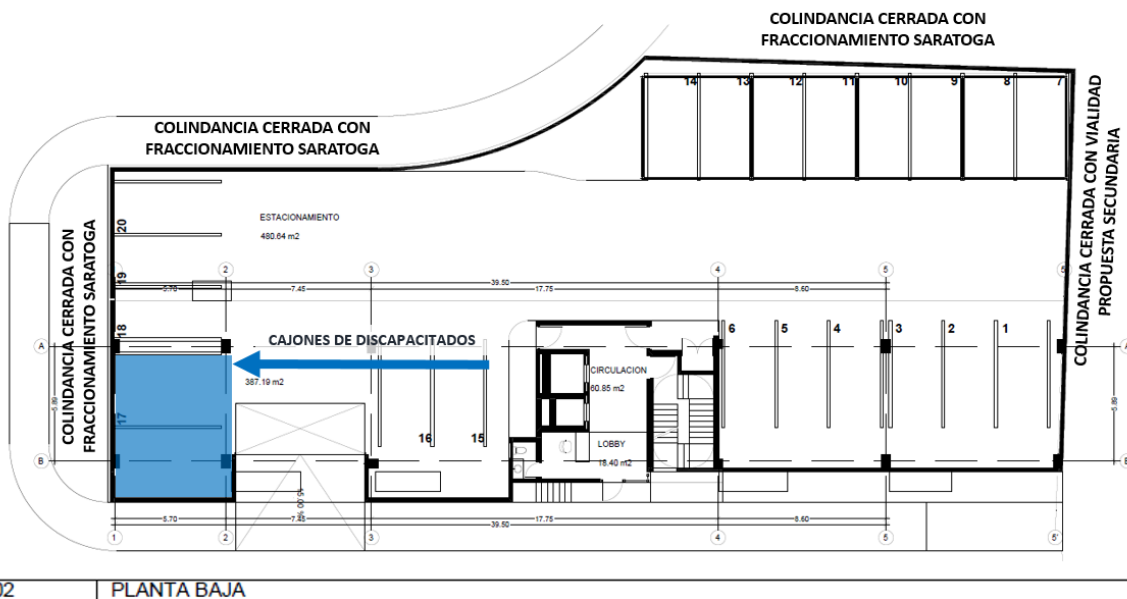


Ilustración 86. Esquema de Estacionamientos de Discapitados de Planta Baja. Fuente: Elaboración Propia 2025.

El proyecto incluye 32 cajones, de los cuales 3 se destinarán a discapacitados, como se muestra en el siguiente esquema.

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

V. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;

VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;

VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;

2. Infraestructura

Debido a que la zona en cuestión se encuentra ya desarrollada y consolidada, el predio cuenta con condiciones óptimas para su incorporación al entorno urbano. Además, el proyecto ya dispone de la aprobación de los proyectos de agua potable, alcantarillado y electricidad por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) y la Comisión Federal de Electricidad (CFE), lo que garantiza el abastecimiento de los servicios básicos dentro del fraccionamiento en desarrollo.

Adicionalmente, el proyecto cuenta con diversas autorizaciones que respaldan la disponibilidad de infraestructura y servicios necesarios para su operación adecuada. Entre estas se incluyen la aprobación del servicio de recolección de basura, visto bueno de Protección Civil, así como los proyectos de hidrantes, señalización vial y alumbrado público, lo que asegura que el fraccionamiento cumple con los requerimientos técnicos y normativos establecidos por las autoridades competentes. Ver anexos 20 de planos aprobados por dependencias correspondientes.

3. Social

La estrategia social del proyecto tiene como objetivo principal ofrecer una mejor calidad de vida a la población que busca establecerse en la zona. Esto se plantea mediante la promoción de vivienda confortable, digna y accesible, así como

mediante el desarrollo de un entorno integral que responda de manera adecuada a las necesidades básicas de los futuros habitantes.

El proyecto contempla una planeación urbana que incluye infraestructura vial eficiente, servicios básicos garantizados, equipamiento urbano funcional y accesible, así como espacios destinados a la educación, la recreación y la convivencia comunitaria. Todo ello con el propósito de generar un entorno seguro, ordenado y con oportunidades de desarrollo social y familiar.

Para mayor referencia sobre la propuesta de vivienda, se puede consultar el Anexo 20, correspondiente a los planos arquitectónicos de las unidades habitacionales proyectadas.

Conclusiones de las estrategias:

Estrategia	
Usos de suelo	Como estrategia, se propone el aprovechamiento del uso de suelo actual, así como de la dotación de servicios con los que ya cuenta la zona, sin generar un impacto que altere el entorno urbano, se busca continuar con uso Habitacional, únicamente aumentando la densidad con la finalidad de respetar dosificación de usos de suelo en tablas establecidas por PDU.
Vial	Como estrategia Vial, se busca continuar y respetar lo establecido en el estudio de impacto vial que se realizó para el fraccionamiento, atendiendo las condicionantes establecida en el oficio no. DIV-0492/2019 . Ver Anexo 17. Resolución estudio de impacto vial. De igual manera se busca respetar y continuar con lo establecido en la estructura vial propuesta por PDU 2040.
Infraestructura	Por cuestiones de que la zona se encuentra ya desarrollada y consolidada, además que el predio ya cuenta con los proyectos de agua potable, alcantarillado y electricidad ya aprobados por JMAS y CFE para el abastecimiento de servicios básicos dentro del fraccionamiento en desarrollo. Además, el proyecto cuenta con otras autorizaciones que aseguran la infraestructura necesaria para el fraccionamiento como recolección de basura, aprobación de protección civil, proyecto de hidrantes, proyecto de señalización vial, alumbrado público. Ver anexos 20 de planos aprobados por dependencias correspondientes.

Social	La estrategia social, es ofrecer mejor calidad de vida a la población que busca establecerse en la zona, por medio de vivienda confortable y ofreciendo una zona que cubra todas las necesidades básicas, en cuanto a infraestructura, servicios, equipamiento, educación, etc. Ver Anexo 20 de planos arquitectónicos de vivienda.
Proyecto de Fraccionamiento.	El Proyecto de fraccionamiento ya se encuentra aprobado por Cabildo bajo el Acuerdo acta no. S.O. 23/2024. De igual forma cuenta con Estudio de Impacto Urbano y Ambiental con resolución Oficio DDUE. SE. PAOE. 1154/2024 en el cual se establecen las estrategias a realizar durante la construcción del fraccionamiento en cuestión. Como estrategia se respeta y se pretende seguir con las acciones ya acordadas

INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se definen los instrumentos para llevar a cabo la ejecución de la Modificación Menor sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los reglamentos Municipales en la materia.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social.

Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

- La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- La participación del sector social.
- La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto, lo cual tiene repercusiones en el área de aplicación de esta Modificación.

El proyecto a desarrollar es de inversión privada del propietario y promotor del fraccionamiento para generar una oferta de vivienda de interés social para familias de trabajadores sujetos de crédito de organismos financiero privados y públicos.

Para ello, con base en la normatividad en materia de desarrollo urbano y fraccionamientos se plantea instrumentar el desarrollo realizando las siguientes acciones y corresponsabilidades.

Acciones, obras y/o servicios	Propietario	Municipio	Organismos de servicios
Regularización de aumento de Densidad			
Elaboración de estudios, proyectos y pago de derechos y permisos			
Autorización de permisos y licencias			
Obras de construcción de vivienda.			

ANEXO GRAFICO Y DOCUMENTAL

ANEXO 1: PLANO CATASTRAL

NOTARIO PÚBLICO No. 15
JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.

Plano de la resultante de fusión de los predios:

FRACCIÓN C DE LA FRACCIÓN III DEL PREDIO FORMADO POR LAS FRACCIONES "C-1" Y "1-A" DE LA PARCELA 146, ZONA 1, POLIGONO 1.13, UBICADO EN EL EJIDO DE TERRAZAS

FRACCIÓN 2 DE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO FORMADO POR LAS FRACCIONES "D" Y "K" DE LA FRACCIÓN III DE LA PARCELA 146, ZONA 1, POLIGONO 1.13, UBICADO EN EL EJIDO DE LABOR DE TERRAZAS

FRACCIÓN 2 DE LA SUBDIVISIÓN DE LA FRACCIÓN B DEL PREDIO FORMADO POR LAS FRACCIONES "E", "F", "G" Y "H" DE LA FRACCIÓN III DE LA PARCELA 146, ZONA 1, POLIGONO 1.13, UBICADO EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS.

PLANO CATASTRAL

Propietario:
VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE FRACCIÓN 2

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	X
1	2	S 37° 34' 43.57" W	1.62 m	1	3,163,268.530	389,614.920
2	3	S 37° 34' 43.57" W	1.28 m	2	3,163,267.060	389,613.810
3	4	S 37° 34' 43.57" W	62.90 m	3	3,163,266.07	389,613.030
4	6	S 37° 07' 53.08" W C = 34.62 m LC = 34.62 m		4	3,163,216.54	389,574.81
6	8	S 40° 02' 58.63" W C = 63.40 m LC = 53.42 m		6	3,163,180.55	389,554.50
8	10	S 40° 02' 58.63" W C = 63.40 m LC = 53.42 m		8	3,163,147.71	389,520.13
10	12	S 70° 56' 09.05" W C = 36.05 m LC = 3.16 m		10	3,163,146.71	389,517.24
12	14	S 71° 44' 56.47" W C = 20.20 m LC = 21.05 m		12	3,163,140.41	389,498.05
14	16	S 16° 41' 45.28" W C = 20.14 m LC = 20.94 m		14	3,163,121.11	389,492.26
16	18	S 17° 32' 33.83" W C = 3.05 m LC = 3.16 m		16	3,163,118.21	389,491.34
18	20	S 46° 33' 10.15" W C = 9.39 m LC = 9.39 m		18	3,163,111.75	389,484.62
20	22	S 44° 05' 06.05" W	147.32 m	20	3,162,995.92	389,382.03
22	24	S 37° 46' 26.30" E	1.35 m	22	3,162,998.55	389,377.82
24	26	S 35° 38' 16.05" W C = 11.60 m LC = 11.61 m		24	3,162,989.12	389,371.06
26	28	N 37° 22' 25.09" W	151.79 m	26	3,163,070.96	389,243.22
28	30	N 60° 50' 41.25" E	52.22 m	28	3,163,092.30	389,230.87
30	32	N 60° 12' 42.49" E	93.41 m	30	3,163,138.6966	389,372.2630
32	34	N 46° 58' 38.50" E C = 89.13 m LC = 89.12 m		32	3,163,197.43	389,429.45
34	36	N 39° 19' 35.83" E C = 94.95 m LC = 85.40 m		34	3,163,271.077	389,500.193
36	38	S 5° 50' 34.11" W	548.00 m	36	3,163,327.4320	389,543.1950
38	40	N 37° 36' 23.09" E	71.04 m	38	3,163,269.530	389,614.920
40	42	S 50° 37' 12.21" E	92.85 m	40	3,163,269.530	389,614.920

Total de terreno = 38,525.921 m2

Superficie de Terreno : **38,525.921 m2**
 Escala : **1:4,000**
 Ubicación :
EJIDO DE LABOR DE TERRAZAS EN LA AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ AL SUROESTE DE ESTA CIUDAD.
 clave catastral **159-273-002**
 clave estándar **08-001-019-00-0001-159-273-00002-00-0000**

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Este documento se agregó al expediente al momento de la Escritura **1808**

Lugar y Fecha: **ENERO, 2024**
CHIHUAHUA, CHIH., MÉXICO

Notario Público
 No. 15
 Chihuahua, Chih., México
 C.F. 62-759-87-50

ANEXO 2: Acuerdo de Cabildo. Aprobación de fraccionamiento Saratoga by Mykonos.



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 23/2024**

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 19 de diciembre del año 2024, dentro del punto número nueve del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Omar Enrique Márquez Estrada, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el Lic. Armando Maldonado Ramos, en su carácter de representante legal de Viasi Buildings and Solutions, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata que se denominará "Saratoga By Mykonos" y su nomenclatura, ubicado en la zona sur poniente de la ciudad de Chihuahua con superficie de 38,525.921 m²... 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Lic. Armando Maldonado Ramos, en su carácter de representante legal de Viasi Buildings and Solutions, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Fraccionamiento Habitacional de urbanización inmediata denominado "Saratoga By Mykonos" y su nomenclatura, ubicado en la zona Oriente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 38,525.921 m², donde se instala el uso habitacional entre otros.

COLINDANCIAS

- Al Norte: con propiedad privada.
- Al Sur: con C. Real Saratoga.
- Al Este: con propiedad privada.
- Al Oeste: con propiedad privada.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso comercial mayor a 120.05 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	20,100.018	151
Área verde	1,733.666	3



Área jardinada	97.267	2
Barda municipal	77.486	7
Caseta	77.634	1
Reserva del promotor	983.629	1
Talud	1.882.884	1
Vialidades	13.573.337	-
Deslinde	38.525.921	166
Donación de equipamiento fuera de polígono (donación anticipada lote 147 autorizada mediante acuerdo S.O. 23/2023)	21.255.092	-
Donación de equipamiento fuera de polígono (donación anticipada lote 149 autorizada mediante acuerdo S.O. 23/2023)	6.689.200	-

Relación de superficies de la donación anticipada identificada como lote 147 ubicada en el predio Quinta Carolina autorizada mediante el acuerdo S.O. 23/2023 de fecha 13 de diciembre del 2023, se dona un polígono con superficie total de 60,060.00 m ²				
Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
SARATOGA BY MYKONOS	-	21,255.092	21,255.092	38,804.908

Relación de superficies de la donación anticipada identificada como lote 149 ubicada en el predio Quinta Carolina autorizada mediante el acuerdo S.O. 23/2023 de fecha 13 de diciembre del 2023, se dona un polígono con superficie total de 59,941.00 m ²				
Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
SARATOGA BY MYKONOS	-	6,689.200	6,689.200	53,251.800

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 22 de agosto del 2024 y ratificado el día 03 de octubre del 2024 determinándose procedente.

La autorización queda sujeta a las siguientes:

CONDICIONES:

- Que las tomas domiciliarias sean según especificación del proyecto aprobado por la J.M.A.S., debiendo instalarse hidrantes contra incendio de acuerdo a la superficie lotificada, geometría del mismo y especificaciones establecidas.
- Que la red de agua potable sea de tubería de P.V.C. hidráulico, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto aprobado por la J.M.A.S.
- Que la red de alcantarillado sanitario sea de tubería de P.V.C. sanitario SERIE 20, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto aprobado por la J.M.A.S.



- d) Que la red de agua residual tratada sea de tubería de P.V.C. RD-32.5, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto autorizado por la J.M.A.S.
- e) Que la totalidad de las instalaciones eléctricas deberán de ser subterráneas.
- f) Que el alumbrado público sea de acuerdo a lo que el Departamento de Alumbrado Público determine para que el mantenimiento sea efectivo.
- g) Se recomienda considerar dentro del Proyecto de Alumbrado Público del desarrollo, la implementación de sistemas de iluminación de vanguardia, con el fin de aumentar la vida útil del equipo, reducir costos de mantenimiento y ser eficientes en el consumo de energía.
- h) Que el señalamiento de las calles sea adquirido e instalado de acuerdo a especificaciones de la Dirección de Vialidad y Protección Civil y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- i) Que las áreas de cesión, destinadas a equipamiento urbano, sean acondicionadas por el fraccionador de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, entregándose limpia y nivelada, con las tomas de agua, descargas sanitarias, electrificación, alumbrado, acceso vial y peatonal.
- j) Las áreas destinadas a parques y jardines deberán entregarse con tomas de agua, banquetas, guarniciones y arboladas.
- k) Las Vialidades deberán ser construidas con las siguientes especificaciones:

El terreno natural se compactará en un espesor mínimo de 0.20 m al 90% del peso volumétrico seco máximo del material, determinado mediante el procedimiento de prueba ASTM D-698. En la zona de corte en roca solo se afinará la cama de corte, evitando tener protuberancias grandes o picos.

Se colocará la capa de subrasante deberá construirse con material de banco, que cumpla con las siguientes características: tamaño máximo de 7.5 cm (3"), contenido de finos menores que la Malla No. 200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 35%, Índice Plástico máximo de 12% y C.B.R. estándar de 30% mínimo, compactado al 95% como mínimo de su P.V.S.M. determinado por la prueba AASHTO modificada (ASTM D-1557).

Sobre la capa de subrasante o la cama de corte se construirá la capa de Base Hidráulica en el espesor indicado. Deberá estar compactada al 100% de su P.V.S.M. determinado por la prueba ASTM D-1557. Es importante que el contenido de finos en esta capa no exceda de 10%, que el límite líquido de su fracción fina no sobrepase de 30% ni su índice plástico de 10% y un C.B.R. del 100% como mínimo y que, en general, se verifique que el material cumpla con la normativa del Transporte de la SCT para Base Hidráulica de Pavimento Flexible.

Cuando la superficie de la Base Hidráulica se encuentre seca y previo barrido de la superficie, se aplicará el Riego de Impregnación con una emulsión asfáltica tipo ECI-60 con una cantidad aproximada de 1.3 lts/m². El asfalto deberá penetrar un mínimo de 3 mm en la capa de Base Hidráulica.

Previo al tendido de la carpeta y no antes de que se haya evaporado el agua del Riego de Impregnación, se aplicará el Riego de Liga con una emulsión asfáltica tipo ECR-60 a razón de aproximadamente 0.3 lt/m².



Inmediatamente después de ser aplicado el Riego de Liga se tenderá la Carpeta Asfáltica. La mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-30 ó PG 70-22 en proporción de 5.2% del peso seco de los agregados pétreos. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 544 kilogramos como mínimo y la capa se compactará al 95% del peso volumétrico máximo determinado por el Diseño Marshall.

Adicionalmente para el diseño Marshall se recomienda que se efectúe con los requisitos marcados en las Norma N.CMT.4.04/17 y N.CMT.4.05.003/16 para mezclas de granulometría densa y un tránsito inferior a un millón de ejes equivalentes.

Vialidad	Estructura de pavimento flexible
<ul style="list-style-type: none"> Vialidades locales 	Subrasante 20 cm Base 15 cm Carpeta asfáltica 5 cm
<ul style="list-style-type: none"> Vialidades principales 	Subrasante 20 cm Base 18 cm Carpeta asfáltica 6 cm

De conformidad a lo establecido en el artículo 72 fracción III del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, los materiales y procedimientos constructivos empleados, deberán ser analizados y aprobados por un laboratorio reconocido y calificado, el cual aplicará las normas contenidas en las especificaciones generales de construcción de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

- l) Relleno de zanjas para servicios públicos, se deberán tapar con capas no mayores de 20 cm de espesor y compactadas a un mínimo de 90% Porter Standard previo a la capa de subrasante con material de tamaño máximo 3".
- m) El concreto hidráulico para las banquetas, deberá ser como mínimo de 8 cm de espesor y con una $f_c=150 \text{ kg/cm}^2$. Cuando se trate de áreas para acceso de vehículos en las cocheras se incrementará el espesor a 12 cm. y la $f_c=200 \text{ kg/cm}^2$.
- n) Deberán contar las banquetas en las esquinas, con rampas adecuadas para personas con discapacidad, así como la construcción de rampas para los accesos de los vehículos a la cochera de las viviendas, de acuerdo a las especificaciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- o) En las banquetas se podrá permitir una pendiente longitudinal, la cual no deberá sobrepasar el 12%. Se reservará en ellas un ancho mínimo de 1.20 metros sin obstáculos para el libre y continuo desplazamiento de peatones.
- p) El mobiliario urbano (como postes, basureros, y otros), estarán a una distancia mínima de 100 cm de las rampas peatonales para permitir su acceso.
- q) Los pavimentos de las banquetas serán continuos, sin cambios bruscos. La diferencia de niveles entre pavimentos será como máximo de 0.6 centímetros. Deberán contar con señalización con cambios de textura para orientar o indicar peligro a las personas ciegas y débiles visuales.



- r) El fraccionador deberá aportar a esta Presidencia Municipal el 1.7% sobre el valor de las obras de urbanización, tomando como base de incidencia el costo promedio de hectárea urbanizada, de acuerdo al análisis de costos promedios según el tipo de fraccionamiento que emite la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- s) Cuando el fraccionador solicite el acta de recepción, deberá haber cumplido con todos los compromisos y obligaciones aquí señaladas.
- t) El fraccionador tendrá la obligación de otorgar al Municipio de Chihuahua, garantía por el 30% del monto total de las obras de urbanización que deberá realizar.
- u) Deberá utilizar agua residual debidamente tratada para los procesos de urbanización consistentes en: movimientos de terracerías, construcción de plataformas y construcción de bases y sub-rasantes.
- v) La autorización del H. Ayuntamiento, no exime al fraccionador de la responsabilidad del uso de explosivos, al hacer los trabajos de urbanización, debiendo recabar en su momento los permisos correspondientes para su uso.
- w) El escombro producto de las obras de urbanización y de edificación en el Fraccionamiento deberán trasladarse a un tiradero autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo acreditar tal disposición.
- x) El fraccionador deberá entregar al Municipio de Chihuahua la cantidad de árboles y con la especificación que determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Ecología conforme al Reglamento de Protección al Medio Ambiente y cambio Climático del Municipio de Chihuahua.
- y) El fraccionador deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones establecidas en la Resolución de Impacto Ambiental emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. DDUE. SE. PAOE. 1154/2024 de fecha 08 del 2024.
- z) El fraccionador deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones establecidas en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. PUF 276/2019 de fecha 11 de abril del 2019.
- aa) El fraccionador deberá presentar las licencias de construcción de los muros de contención al momento de solicitar la recepción anticipada de las obras.
- bb) El fraccionador, en relación a la promoción que se realice de este desarrollo, deberá tramitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la licencia correspondiente para instalar anuncios publicitarios en los sitios que se tenga acceso público o que sean percibidos desde la vía pública.
- cc) Queda estrictamente prohibido alterar los drenes, canales y salidas pluviales, cuyos claros no podrán ser alterados, ni combinar secciones de dren con barda, debiendo contar con reja en toda su sección. Así mismo, será responsabilidad del Fraccionador el mantenimiento periódico de la infraestructura pluvial hasta su municipalización e informar y transmitir al comité de vecinos acerca de esta obligación al tratarse de fraccionamientos con acceso controlado.
- dd) Si la zona donde se ubica el desarrollo no cuenta con acceso a la Red de Agua Tratada, será responsabilidad del Fraccionador habilitar la red al interior del fraccionamiento, garantizando la futura conexión de la red del desarrollo a la línea de Agua Tratada del organismo operador.



Con base al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Anexo 3, Sección de la Nominación de Vías Públicas artículo 226, 227 y 228; y Sección Sexta de la Nominación y Delimitación de Desarrollos Urbanos, y de acuerdo a la investigación física, cartografía catastral e imagen satelital, se dictamina técnicamente procedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del fraccionamiento habitacional "Saratoga By Mykonos" ubicado en el Sector 125 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

Nombre del Fraccionamiento Habitacional propuesto:
Saratoga By Mykonos

Vialidad de prolongación	Ubicación
Calle Real Saratoga	De la Avenida Teófilo Borunda Ortiz al acceso del desarrollo.

Vialidad de nueva creación	Ubicación
Circuito Saratoga	De la Calle Real Saratoga al retorno de la misma vialidad.

TERCERO. El promovente deberá realizar la protocolización en escritura pública de esta autorización, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación, según los artículos 234 fracción V y 316 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

CUARTO. Previo a la expedición de la constancia respectiva, la Secretaría del H. Ayuntamiento, deberá exigir al solicitante la presentación del recibo que acredite el pago de los derechos correspondientes, realizar las notificaciones a las Dependencias encargadas de Catastro y condicionar al solicitante a cumplir con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, en el sentido de presentar la Cédula correspondiente.

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



ANEXO 3: Licencia de Uso de Suelo.



Chihuahua
Gobierno Municipal

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
SUBDIRECCION DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACION DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. **AUA 08099/2024**
CLAVE CATASTRAL: **159-273-002**
ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**

Chihuahua, Chih. a 31 de Mayo de 2024

A QUIEN CORRESPONDA

Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA *** HABITACIONAL H35 *** PARA UN PREDIO URBANO UBICADO EN LA CALLE REAL SARATOGA No.12401, EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 38,525.921 M2.

ESTA DIRECCIÓN CONCEDE LA LICENCIA DE USO DE SUELO PROPUESTA, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN XXXVIII, 11 FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, 59, 60, 69, 77, 94 Y 114 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; ARTÍCULOS 7 FRACCIÓN XVI, 13 FRACCIÓN IX INCISO A), 87, 210 FRACCIÓN II, 213, 217, 237 Y 316 FRACCIÓN II DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTICULO 72, FRACCIONES II, III Y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 69 FRACCIONES I, XII Y XVII Y 73 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 4 FRACCIÓN XXXII, 9 FRACCIÓN III Y V, 11 FRACCIONES I, VI Y VII, 43, 66 FRACCIONES I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 5 FRACCIONES I, XII, XIII Y XVI Y 27 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE.

EL PREDIO SE ENCUENTRA EN UN SECTOR CON USO DE SUELO H35 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR CON SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO 120.00 METROS CUADRADOS Y 7.00 METROS DE FRENTE MÍNIMO, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO Y EL FACTOR ESTABLECIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO C.O.S. 0.75 Y UN COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO C.U.S. 1.6.

NOTAS:

- CONDICIONADO A HABILITAR LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 64 Y 65 DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- AL DESARROLLAR CUALQUIER PROYECTO DEBERÁ RESPETAR RESTRICCIONES DE INFRAESTRUCTURA, VIALIDADES, AFLUENTES HIDRÁULICOS, ESCURRIMIENTOS PLUVIALES, CONTEMPLAR VIALIDADES DE PROYECTOS DE DESARROLLOS EN COLINDANCIA Y PRESENTAR FACTIBILIDAD DE SERVICIOS.
- DEBERÁ GARANTIZAR EL FRENTE DEL PREDIO Y EJECUTAR POR SU CUENTA TODOS LOS TRABAJOS DE LIGA DE DISTINTOS SERVICIOS URBANOS, LOS COSTOS QUE REPRESENTEN LAS OBRAS REALIZADAS Y URBANIZAR AL FRENTE DE SU PREDIO, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 99 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
- SE PROHIBE EL USODELA VÍAPÚBLICAPARA ACONDICIONAMIENTO DE ESTACIONAMIENTO, DE ACUERDO AL ART. 117 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, POR LO QUE DEBERÁ IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA SU PREVENCIÓN.

LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE 5 AÑOS.

ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA.

ESTA LICENCIA PODRÁ SER REVOCADA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES.



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvísar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipal@chihuahua.gob.mx

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
SUBDIRECCION DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACION DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. **AUA 08099/2024**
CLAVE CATASTRAL: **159-273-002**
ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**

Chihuahua, Chih. a 31 de Mayo de 2024

***** HABITACIONAL H35 *** PARA UN PREDIO URBANO UBICADO EN LA CALLE REAL SARATOGA No.12401, EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 38,525.921 M2.**

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

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

ATENTAMENTE


ARO. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ADN 'SJH' 3158


M.D.U. SIGIFREDO JUARÉZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"



ANEXO 4: Constancia de Zonificación.



SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA,
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR,
OFICIO NO. AUA 02823/2024
CLAVE CATASTRAL 159-273-002
ASUNTO: CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 15 de Marzo de 2024

A QUIEN CORRESPONDA

Presente.-

La DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA del Municipio de Chihuahua, hace constar que el predio que a continuación se describe y del cual se adjunta el plano catastral correspondiente:

Actividad analizada: Fraccionamiento habitacional
Superficie de Terreno 38,525.921 m2.
Predio urbano ubicado en la Calle Real Saratoga en el Ejido Labor de Terrazas de esta ciudad.
COLINDANCIA:
Lado Noreste: con Calle sin nombre
Lado Sudeste: con C. Real Saratoga
Lado Sudoeste: con fracción I
Lado Noroeste: con fracción I, fracción IC y fracción 4

Y con fundamento en el Artículo 115 Fracción V Incios a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 11, Fracción I, II, III, VI, XI, Artículo 16, fracción I, Artículos 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, Fracción I, Artículos 59, 60, 69, 77 y 94 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículos 13, Fracción I, VI, IX y XXIX, 88, 90, 210 fracción I, 221, 223 y 315 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Artículo 72, Fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Artículo 69, 72 y 73 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua, Artículo 9, fracción III, Artículo 11, Fracción I, VI y VII, Artículos 43, 45, 66, Fracción I y IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Artículo 5, Fracción I, XII, XIII y XVI, 27 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua vigente, determina que es compatible:

Se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo Habitacional H-35, con superficie mínima por lote de 120.00 m2 y 7.00 metros de frente.

CONDICIONANTES DE PROYECTO

- Según el giro específico pretendido deberá presentar los siguientes requisitos de manera enunciativa más no limitativa:
> Condicionado a habilitar los espacios de estacionamiento requeridos dentro del predio, para el giro manifestado, según los artículos 64 y 65 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.
> Resolución del Estudio de Impacto Ambiental, emitido por la autoridad competente.
> Se prohíbe el uso de la vía Pública para acondicionamiento de estacionamiento, de acuerdo al artículo 111, fracción II del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, por lo que deberá implementar las medidas necesarias para su prevención.
> Deberá garantizar el frente del predio y ejecutar por su cuenta todos los trabajos de liga de distintos servicios urbanos, los costos que representen las obras realizadas y urbanizar al frente de su predio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 99 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.
> Al desarrollar cualquier proyecto deberá respetar restricciones de infraestructura, vialidades, afluentes hidráulicos, escurrimientos pluviales, contemplar vialidades de proyectos de desarrollos en colindancia y presentar factibilidad de servicios.
> Deberá respetar el derecho de vía en calle sin nombre, sección vial 19.00 metros.

RESTRICCIONES GENERALES

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 y en los diferentes Planes Parciales que tienen injerencia en esta zona.
No se podrá cambiar a otro Uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

9

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



SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA.
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
 OFICIO NO. **AUA 02823/2024**
 CLAVE CATASTRAL **159-273-002**
 ASUNTO: **CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN**
Página 2/2

Chihuahua, Chih., a 15 de Marzo de 2024

Actividad analizada: Fraccionamiento habitacional	
Superficie de Terreno 38,525.921 m2.	
Predio urbano ubicado en la Calle Real Saratoga en el Ejido Labor de Terrazas de esta ciudad.	
COLINDANCIA:	
Lado Noreste:	con Calle sin nombre
Lado Sudeste:	con C. Real Saratoga
Lado Sudoeste:	con fracción 1
Lado Noroeste:	con fracción 1, fracción 1C y fracción 4

Nota.-

- La vigencia de este documento será indefinida, a menos que cambien los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
- Esta constancia **no implica la autorización para:** Subdivisión, fusión, relotificación, apeo y deslinde o para iniciar la obra proyectada, hasta en tanto no estén revisados y aprobados los planos y pagados los derechos correspondientes.
- La superficie declarada queda bajo responsabilidad del solicitante, cualquier alteración o modificación sin la autorización de la autoridad competente serán responsabilidad de quien las declaró.
- Esta constancia no acredita posesión o propiedad para quien lo tramita, toda vez que puede ser solicitada por cualquier persona por ser información pública de oficio con alcances únicamente declarativos de la normatividad urbana vigente.
- En caso de ser requerido se solicitará un estudio de impacto vial y ejecutará las medidas de mitigación que de él se deriven.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
 DIRECTORA DE DESARROLLO
 URBANO Y ECOLÓGIA



ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ADN 00CV MVC

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"



ANEXO 5: Factibilidades de CFE.

 Gobierno de México CFE	Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica División Norte Zona Chihuahua	
Chihuahua, Chih., 15 de julio 2025 Oficio N° ZDCH-EFNM- 2497 /2025		
Viasi Buildings and Solutions SA de CV C. Lote 2, Manzana 2 Fracc. Saratoga By Mykonos Chihuahua, Chih.		
Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico		
En atención a su solicitud de fecha 10 de julio del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle Real Saratoga No. 12401, en el Ejido Labor de Terrazas, (Reserva del promotor) clave catastral 159-273-002, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 983.629 m2		
Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.		
Atentamente.		
 Ing. Luis Martín Merino Burciaga Supendente de Zona Chihuahua (E.F.) C.C. Exp. Factibilidades 2025 lmerm/ami		
 2025 Año de La Mujer Indígena	Av. Juan Escutia s/n, Col. Hombre de Dios, C.P. 31150 Ciudad Chihuahua, Chih. Tel. 634 442 70 08 www.cfe.mx	

ANEXO 6: Factibilidades de JMAS.

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 233/07-2025

Chihuahua, Chihuahua; a 18 de julio de 2025.

VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.
PRESENTE.-

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto en el capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio, con uso de suelo habitacional H35, ubicado en la Calle Real Saratoga No. 12401, en el Ejido Labor de Terrazas, de acuerdo con licencia de uso de suelo oficio No. AUA 08099/2024 y oficio de la Secretaría del H. Ayuntamiento S.O. 23/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 983.629 m² nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de **12 meses y el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el periodo de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

La Factibilidad de Servicios se concede únicamente cuando se han cumplido todos los requisitos técnicos, administrativos y legales estipulados en el presente Dictamen Técnico. No obstante este documento no constituye una autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se revisen y aprueben técnicamente los planos maestros de las redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, se autoricen sus respectivos proyectos ejecutivos e instalaciones hidráulicas domiciliarias y se realice previamente el pago de derechos, todo según proceda de acuerdo a lo establecido en **Tarifa para el Cobro del Servicio Público y los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.**

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdivididos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos
Archivo.

Ava. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000.
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

FOR SE410-06

Revisión 2

Fecha de Rev. 01-06-2023

ANEXO 7: Constancia de Medidas y Colindancias.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
OFICINA DE TOPOGRAFÍA
OFICIO N° PUT 034/2024
HOJA 1/2

Chihuahua, Chih., a 31 de enero del 2024.

CONSTANCIA DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS

Se ha presentado ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal solicitud de Medidas y Colindancias de un predio ubicado en la Calle Real Saratoga en el Ejido Labor de Terrazas, de esta ciudad, propiedad de **VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS S.A. DE C.V.**, para lo cual se anexa:

1.- Dictamen de Fusión, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, con el Exp. DJ 9221, con fecha 11 de octubre del 2023, en el cual se fusionan los predios identificados como Fracción C de la Fracción III de las Fracciones C-1 y I-A, la Fracción 2 de la Fracciones D y K de la Fracción III, la Fracción B de la Fracción III de la Fracción III de las Fracciones C-1 y I-A y la Fracción 2 de la Fracción B de las Fracciones E, F, G y H de la Fracción III, formando una sola unidad topográfica con una superficie de 38,525.921 m².

2.- Peritaje presentado por Arq. Ángel Portilla Cutiérrez, perito registrado ante ésta Dirección con el No. 930, en el cual determina que sus Medidas y Colindancias son:

LADO		RUMBO	DISTANCIA (m)	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				A	3,163,268.530	389,614.920
A	A	S 37°26'04.84" W	1.826	B	3,163,267.080	389,613.810
B	B	S 37°40'41.13" W	1.276	C	3,163,266.070	389,613.030
C	C	S 37°34'59.25" W	62.501	D	3,163,216.540	389,574.910
D	D	S 36°07'42.15" W DELTA = 03°5'42.67" RADIO = 640.880	34.617 L.C. = 34.621 S.T. = 17.315	E	3,163,188.580	389,554.500
E	E	S 40°03'44.87" W DELTA = 04°46'31.85" RADIO = 640.880	53.401 L.C. = 53.416 S.T. = 26.724	F	3,163,147.710	389,520.130

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

Arq. Ángel Portilla Cutiérrez
06/02/2024

F	F	S 70°54'47.94" W DELTA = 57°5'15.77" RADIO = 3.200	3.058 L.C. = 3.188 S.T. = 1.741	G	3,163,146.710	389,517.240
G	G	S 71°49'30.72" W DELTA = 55°11'38.31" RADIO = 21.800	20.198 L.C. = 21.000 S.T. = 11.395	H	3,163,140.410	389,498.050
H	H	S 16°41'57.28" W DELTA = 54°55'34.69" RADIO = 21.846	20.150 L.C. = 20.943 S.T. = 11.354	I	3,163,121.110	389,492.260
I	I	S 17°36'04.25" W DELTA = 59°10'24.80" RADIO = 3.081	3.042 L.C. = 3.182 S.T. = 1.749	J	3,163,118.210	389,491.340
J	J	S 46°33'10.15" W DELTA = 00°50'26.46" RADIO = 640.230	9.394 L.C. = 9.394 S.T. = 4.697	K	3,163,111.750	389,484.520
K	K	S 44°05'02.97" W	147.316	L	3,163,005.930	389,382.030
L	L	S 38°36'55.75" W	8.076	M	3,162,999.620	389,376.990
M	M	S 37°48'02.76" E	1.354	N	3,162,998.550	389,377.820
N	N	S 35°38'06.96" W DELTA = 06°41'59.09" RADIO = 99.282	11.603 L.C. = 11.609 S.T. = 5.811	Ñ	3,162,989.120	389,371.060
Ñ	Ñ	N 57°22'25.09" W	151.792	O	3,163,070.960	389,243.220
O	O	N 65°50'41.25" E	52.223	P	3,163,092.330	389,290.870
P	P	N 60°20'07.67" E	93.670	Q	3,163,138.689	389,372.263
Q	Q	N 48°50'13.51" E DELTA = 09°9'8.80" RADIO = 559.280	89.245 L.C. = 89.340 S.T. = 44.765	R	3,163,197.430	389,439.450
R	R	N 39°30'55.18" E DELTA = 06°35'23.20" RADIO = 830.493	95.465 L.C. = 95.518 S.T. = 47.812	S	3,163,271.077	389,500.193
S	S	N 37°19'03.72" E	70.859	T	3,163,327.430	389,543.150
T	T	S 50°37'30.20" E	92.845	A	3,163,268.530	389,614.920

AMPARANDO UNA SUPERFICIE DE 38,525.921 m².



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
OFICINA DE TOPOGRAFÍA
OFICIO N° PUT 034/2024
HOJA 2/2

3.- Recibida la información y llevado a cabo el levantamiento topográfico por personal técnico de ésta Dependencia se determina que de acuerdo a los vértices entregados por el perito sus Medidas y Colindancias físicas son:

LADO		RUMBO	DISTANCIA (m)	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,163,268.530	389,614.920
1	2	S 37°26'04.84" W	1.826	2	3,163,267.080	389,613.810
2	3	S 37°40'41.13" W	1.276	3	3,163,266.070	389,613.030
3	4	S 37°34'59.25" W	62.501	4	3,163,216.540	389,574.910
4	5	S 36°07'42.15" W DELTA = 03°5'42.67" RADIO = 640.880	34.617 L.C. = 34.621 S.T. = 17.315	5	3,163,188.580	389,554.500
5	6	S 40°03'44.87" W DELTA = 04°46'31.85" RADIO = 640.880	53.401 L.C. = 53.416 S.T. = 26.724	6	3,163,147.710	389,520.130
6	7	S 70°54'47.94" W DELTA = 57°5'15.77" RADIO = 3.200	3.058 L.C. = 3.188 S.T. = 1.741	7	3,163,146.710	389,517.240
7	8	S 71°49'30.72" W DELTA = 55°11'38.31" RADIO = 21.800	20.198 L.C. = 21.000 S.T. = 11.395	8	3,163,140.410	389,498.050
8	9	S 16°41'57.28" W DELTA = 54°55'34.69" RADIO = 21.846	20.150 L.C. = 20.943 S.T. = 11.354	9	3,163,121.110	389,492.260
9	10	S 17°36'04.25" W DELTA = 59°10'24.80" RADIO = 3.081	3.042 L.C. = 3.182 S.T. = 1.749	10	3,163,118.210	389,491.340
10	11	S 46°33'10.15" W DELTA = 00°50'26.46" RADIO = 640.230	9.394 L.C. = 9.394 S.T. = 4.697	11	3,163,111.750	389,484.520
11	12	S 44°05'02.97" W	147.316	12	3,163,005.930	389,382.030
12	13	S 38°36'55.75" W	8.076	13	3,162,999.620	389,376.990
13	14	S 37°48'02.76" E	1.354	14	3,162,998.550	389,377.820

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

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 | municplochihuahua.gob.mx

14	15	S 35°38'06.96" W DELTA = 06°41'59.09" RADIO = 99.282	11.603 L.C. = 11.609 S.T. = 5.811	15	3,162,989.120	389,371.060
15	16	N 57°22'25.09" W	151.792	16	3,163,070.960	389,243.220
16	17	N 65°50'41.25" E	52.223	17	3,163,092.330	389,290.870
17	18	N 60°20'07.67" E	93.670	18	3,163,138.689	389,372.263
18	19	N 48°50'13.51" E DELTA = 09°9'8.80" RADIO = 559.280	89.245 L.C. = 89.340 S.T. = 44.765	19	3,163,197.430	389,439.450
19	20	N 39°30'55.18" E DELTA = 06°35'23.20" RADIO = 830.493	95.465 L.C. = 95.518 S.T. = 47.812	20	3,163,271.077	389,500.193
20	21	N 37°19'03.72" E	70.859	21	3,163,327.430	389,543.150
21	1	S 50°37'30.20" E	92.845	1	3,163,268.530	389,614.920

AMPARANDO UNA SUPERFICIE DE 38,525.921 m².

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

Las autorizaciones urbanísticas no acreditan la propiedad.

Art. 317. Las constancias autorizaciones y licencias que expida la autoridad estatal o municipal no constituyen ni certifican constancias a apeo y deslinde respecto de los inmuebles de que se traten, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Art. 29.- Constancia de Medidas y Colindancias del Nuevo Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. Es un documento de valor oficial que expide esta Dirección, previa solicitud del interesado en el que se indican las medidas, colindancias y superficies de algún predio específico, teniendo como base la certificación de la propiedad el Levantamiento y el Dictamen de un Perito vigente y el Levantamiento Físico por esta Dirección previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en los formatos aprobados. **La Certificación de Medidas y Colindancias por ningún motivo será un documento que acredite la propiedad y tendrá una vigencia de tres años.**

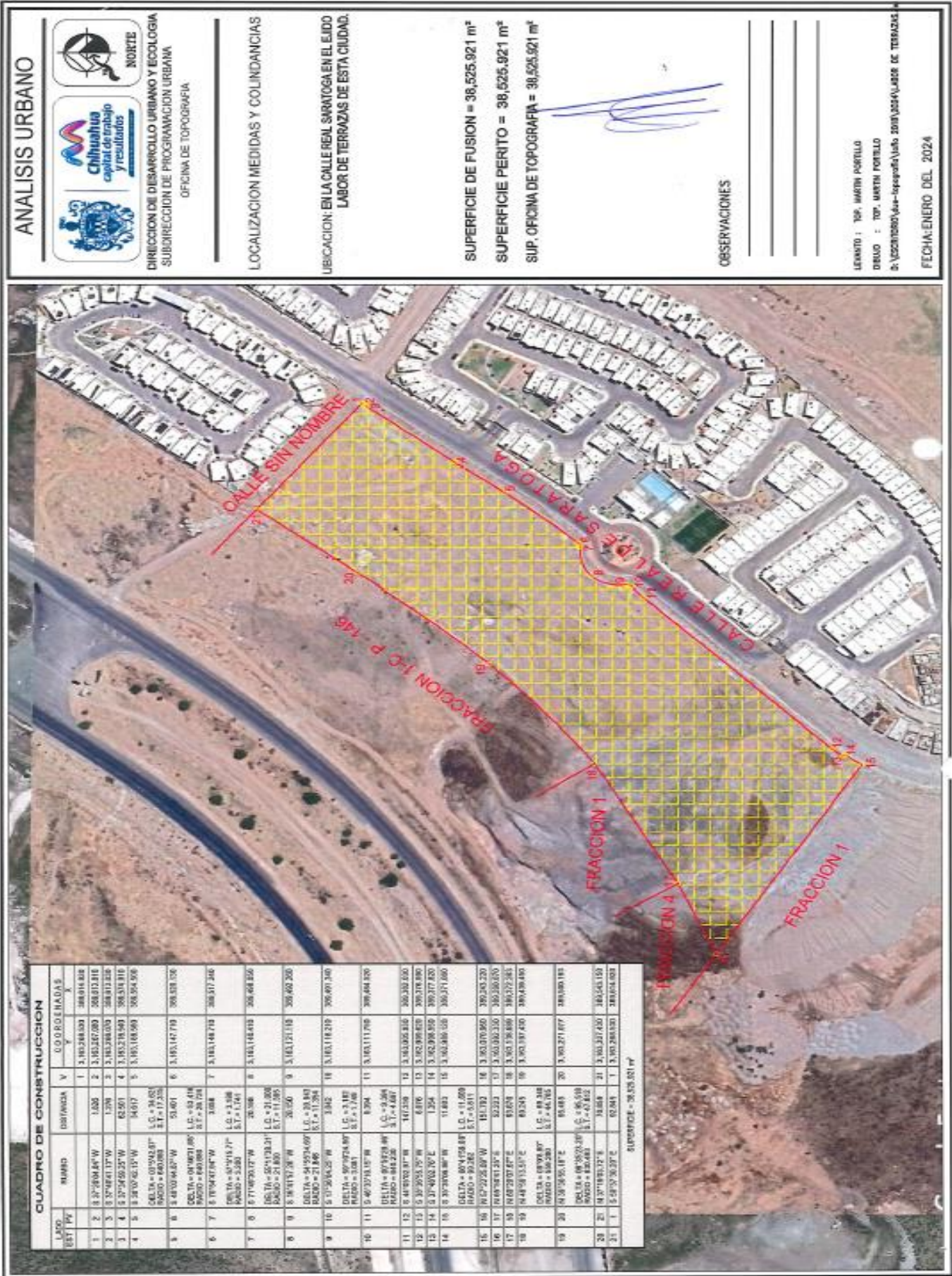
A petición de la parte interesada se expide la presente Constancia de Medidas y Colindancias por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a los 31 días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRÉTE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ADN/3CCHV/JAHA/EOG

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA



ANÁLISIS URBANO

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCION DE PROGRAMACION URBANA
OFICINA DE TOPOGRAFIA

LOCALIZACION MEDIDAS Y COLINDANCIAS

UBICACION: EN LA CALLE REAL SARATOGA EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS DE ESTA CIUDAD.

SUPERFICIE DE FUSION = 38,525.921 m²
SUPERFICIE PERITO = 38,525.921 m²
SUP. OFICINA DE TOPOGRAFIA = 38,525.921 m²

OBSERVACIONES

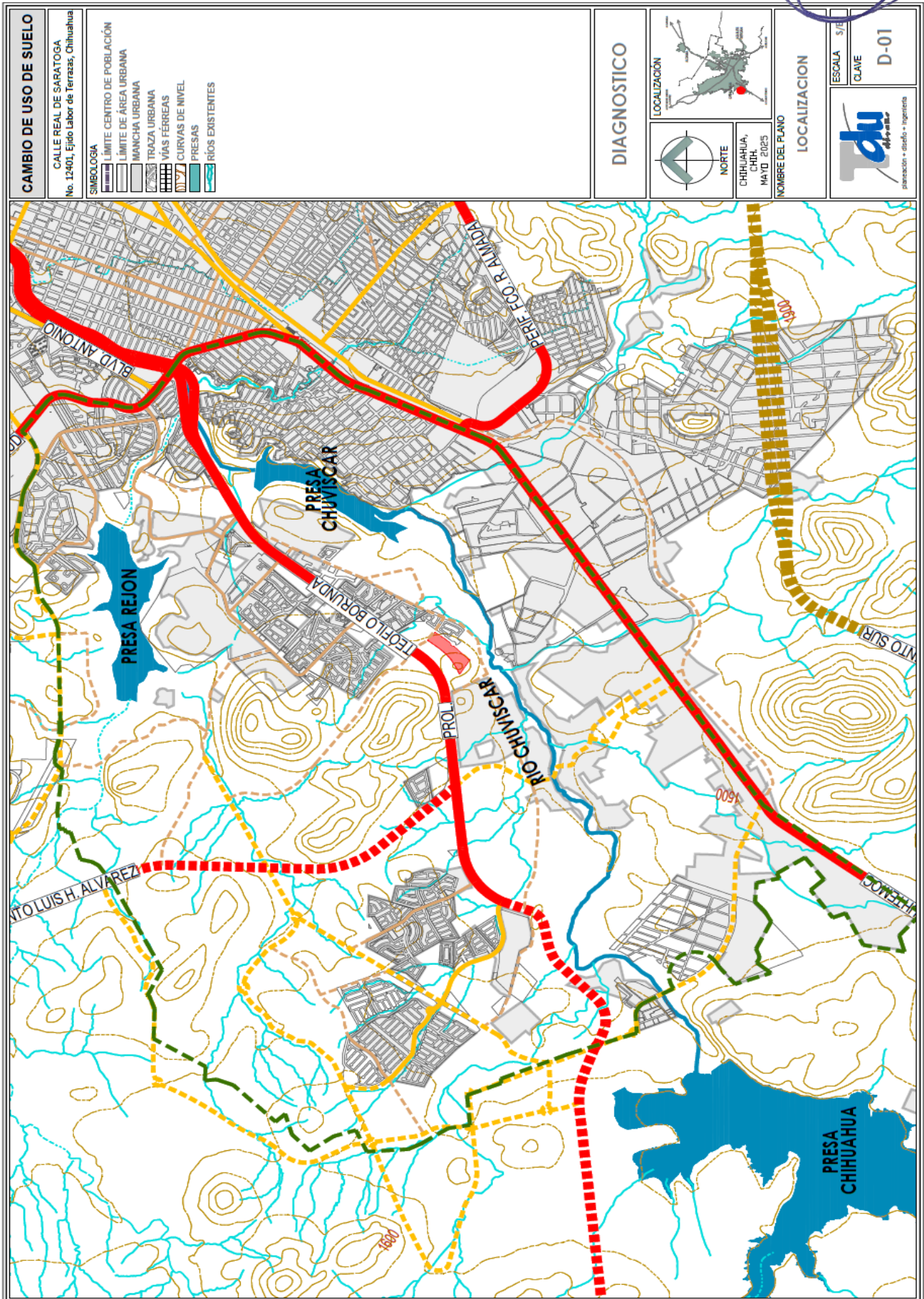
LEVANTO : TOP. MARTIN PORTILLO
DISEÑO : TOP. MARTIN PORTILLO
A:\2023\05\04-Topografia\Julo 2019\05\04\JULIO DE TERRAZAS
FECHA: ENERO DEL 2024

CUADRO DE CONSTRUCCION

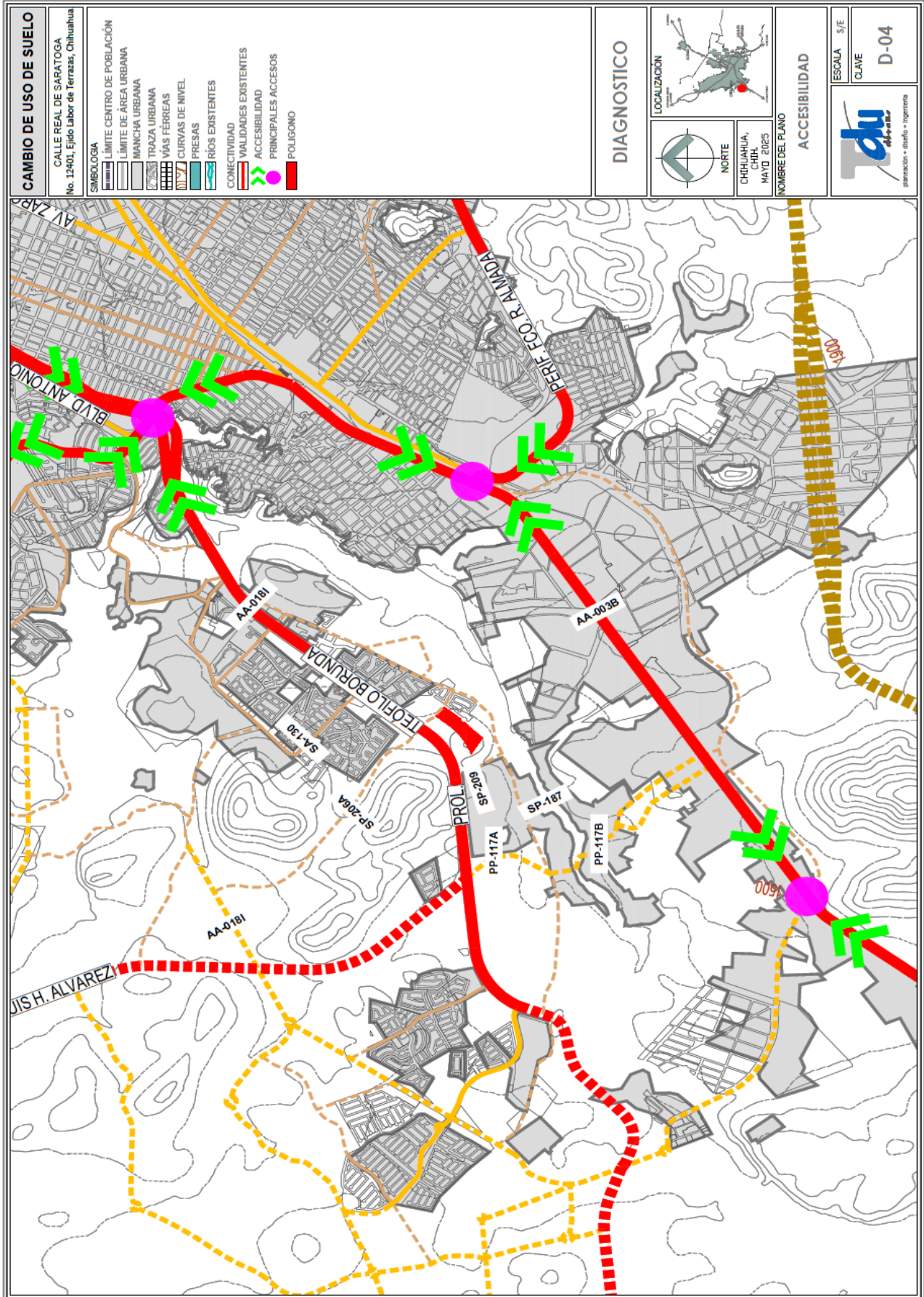
LADO	EST. PV.	NUMERO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
					X
1	2	3.37°20'04.84"W	1.000	2	3,185,248.000
2	3	3.37°49'41.17"W	1.350	3	3,185,257.000
3	4	3.37°49'41.17"W	1.350	4	3,185,248.000
4	5	3.37°49'41.17"W	1.350	5	3,185,248.000
5	6	3.37°49'41.17"W	1.350	6	3,185,248.000
6	7	3.37°49'41.17"W	1.350	7	3,185,248.000
7	8	3.37°49'41.17"W	1.350	8	3,185,248.000
8	9	3.37°49'41.17"W	1.350	9	3,185,248.000
9	10	3.37°49'41.17"W	1.350	10	3,185,248.000
10	11	3.37°49'41.17"W	1.350	11	3,185,248.000
11	12	3.37°49'41.17"W	1.350	12	3,185,248.000
12	13	3.37°49'41.17"W	1.350	13	3,185,248.000
13	14	3.37°49'41.17"W	1.350	14	3,185,248.000
14	15	3.37°49'41.17"W	1.350	15	3,185,248.000
15	16	3.37°49'41.17"W	1.350	16	3,185,248.000
16	17	3.37°49'41.17"W	1.350	17	3,185,248.000
17	18	3.37°49'41.17"W	1.350	18	3,185,248.000
18	19	3.37°49'41.17"W	1.350	19	3,185,248.000
19	20	3.37°49'41.17"W	1.350	20	3,185,248.000
20	21	3.37°49'41.17"W	1.350	21	3,185,248.000
21	22	3.37°49'41.17"W	1.350	22	3,185,248.000
22	23	3.37°49'41.17"W	1.350	23	3,185,248.000
23	24	3.37°49'41.17"W	1.350	24	3,185,248.000
24	25	3.37°49'41.17"W	1.350	25	3,185,248.000
25	26	3.37°49'41.17"W	1.350	26	3,185,248.000
26	27	3.37°49'41.17"W	1.350	27	3,185,248.000
27	28	3.37°49'41.17"W	1.350	28	3,185,248.000
28	29	3.37°49'41.17"W	1.350	29	3,185,248.000
29	30	3.37°49'41.17"W	1.350	30	3,185,248.000
30	31	3.37°49'41.17"W	1.350	31	3,185,248.000
31	32	3.37°49'41.17"W	1.350	32	3,185,248.000
32	33	3.37°49'41.17"W	1.350	33	3,185,248.000
33	34	3.37°49'41.17"W	1.350	34	3,185,248.000
34	35	3.37°49'41.17"W	1.350	35	3,185,248.000
35	36	3.37°49'41.17"W	1.350	36	3,185,248.000
36	37	3.37°49'41.17"W	1.350	37	3,185,248.000
37	38	3.37°49'41.17"W	1.350	38	3,185,248.000
38	39	3.37°49'41.17"W	1.350	39	3,185,248.000
39	40	3.37°49'41.17"W	1.350	40	3,185,248.000
40	41	3.37°49'41.17"W	1.350	41	3,185,248.000
41	42	3.37°49'41.17"W	1.350	42	3,185,248.000
42	43	3.37°49'41.17"W	1.350	43	3,185,248.000
43	44	3.37°49'41.17"W	1.350	44	3,185,248.000
44	45	3.37°49'41.17"W	1.350	45	3,185,248.000
45	46	3.37°49'41.17"W	1.350	46	3,185,248.000
46	47	3.37°49'41.17"W	1.350	47	3,185,248.000
47	48	3.37°49'41.17"W	1.350	48	3,185,248.000
48	49	3.37°49'41.17"W	1.350	49	3,185,248.000
49	50	3.37°49'41.17"W	1.350	50	3,185,248.000
50	51	3.37°49'41.17"W	1.350	51	3,185,248.000
51	52	3.37°49'41.17"W	1.350	52	3,185,248.000
52	53	3.37°49'41.17"W	1.350	53	3,185,248.000
53	54	3.37°49'41.17"W	1.350	54	3,185,248.000
54	55	3.37°49'41.17"W	1.350	55	3,185,248.000
55	56	3.37°49'41.17"W	1.350	56	3,185,248.000
56	57	3.37°49'41.17"W	1.350	57	3,185,248.000
57	58	3.37°49'41.17"W	1.350	58	3,185,248.000
58	59	3.37°49'41.17"W	1.350	59	3,185,248.000
59	60	3.37°49'41.17"W	1.350	60	3,185,248.000
60	61	3.37°49'41.17"W	1.350	61	3,185,248.000
61	62	3.37°49'41.17"W	1.350	62	3,185,248.000
62	63	3.37°49'41.17"W	1.350	63	3,185,248.000
63	64	3.37°49'41.17"W	1.350	64	3,185,248.000
64	65	3.37°49'41.17"W	1.350	65	3,185,248.000
65	66	3.37°49'41.17"W	1.350	66	3,185,248.000
66	67	3.37°49'41.17"W	1.350	67	3,185,248.000
67	68	3.37°49'41.17"W	1.350	68	3,185,248.000
68	69	3.37°49'41.17"W	1.350	69	3,185,248.000
69	70	3.37°49'41.17"W	1.350	70	3,185,248.000
70	71	3.37°49'41.17"W	1.350	71	3,185,248.000
71	72	3.37°49'41.17"W	1.350	72	3,185,248.000
72	73	3.37°49'41.17"W	1.350	73	3,185,248.000
73	74	3.37°49'41.17"W	1.350	74	3,185,248.000
74	75	3.37°49'41.17"W	1.350	75	3,185,248.000
75	76	3.37°49'41.17"W	1.350	76	3,185,248.000
76	77	3.37°49'41.17"W	1.350	77	3,185,248.000
77	78	3.37°49'41.17"W	1.350	78	3,185,248.000
78	79	3.37°49'41.17"W	1.350	79	3,185,248.000
79	80	3.37°49'41.17"W	1.350	80	3,185,248.000
80	81	3.37°49'41.17"W	1.350	81	3,185,248.000
81	82	3.37°49'41.17"W	1.350	82	3,185,248.000
82	83	3.37°49'41.17"W	1.350	83	3,185,248.000
83	84	3.37°49'41.17"W	1.350	84	3,185,248.000
84	85	3.37°49'41.17"W	1.350	85	3,185,248.000
85	86	3.37°49'41.17"W	1.350	86	3,185,248.000
86	87	3.37°49'41.17"W	1.350	87	3,185,248.000
87	88	3.37°49'41.17"W	1.350	88	3,185,248.000
88	89	3.37°49'41.17"W	1.350	89	3,185,248.000
89	90	3.37°49'41.17"W	1.350	90	3,185,248.000
90	91	3.37°49'41.17"W	1.350	91	3,185,248.000
91	92	3.37°49'41.17"W	1.350	92	3,185,248.000
92	93	3.37°49'41.17"W	1.350	93	3,185,248.000
93	94	3.37°49'41.17"W	1.350	94	3,185,248.000
94	95	3.37°49'41.17"W	1.350	95	3,185,248.000
95	96	3.37°49'41.17"W	1.350	96	3,185,248.000
96	97	3.37°49'41.17"W	1.350	97	3,185,248.000
97	98	3.37°49'41.17"W	1.350	98	3,185,248.000
98	99	3.37°49'41.17"W	1.350	99	3,185,248.000
99	100	3.37°49'41.17"W	1.350	100	3,185,248.000

SUPERFICIE = 38,525.921 m²

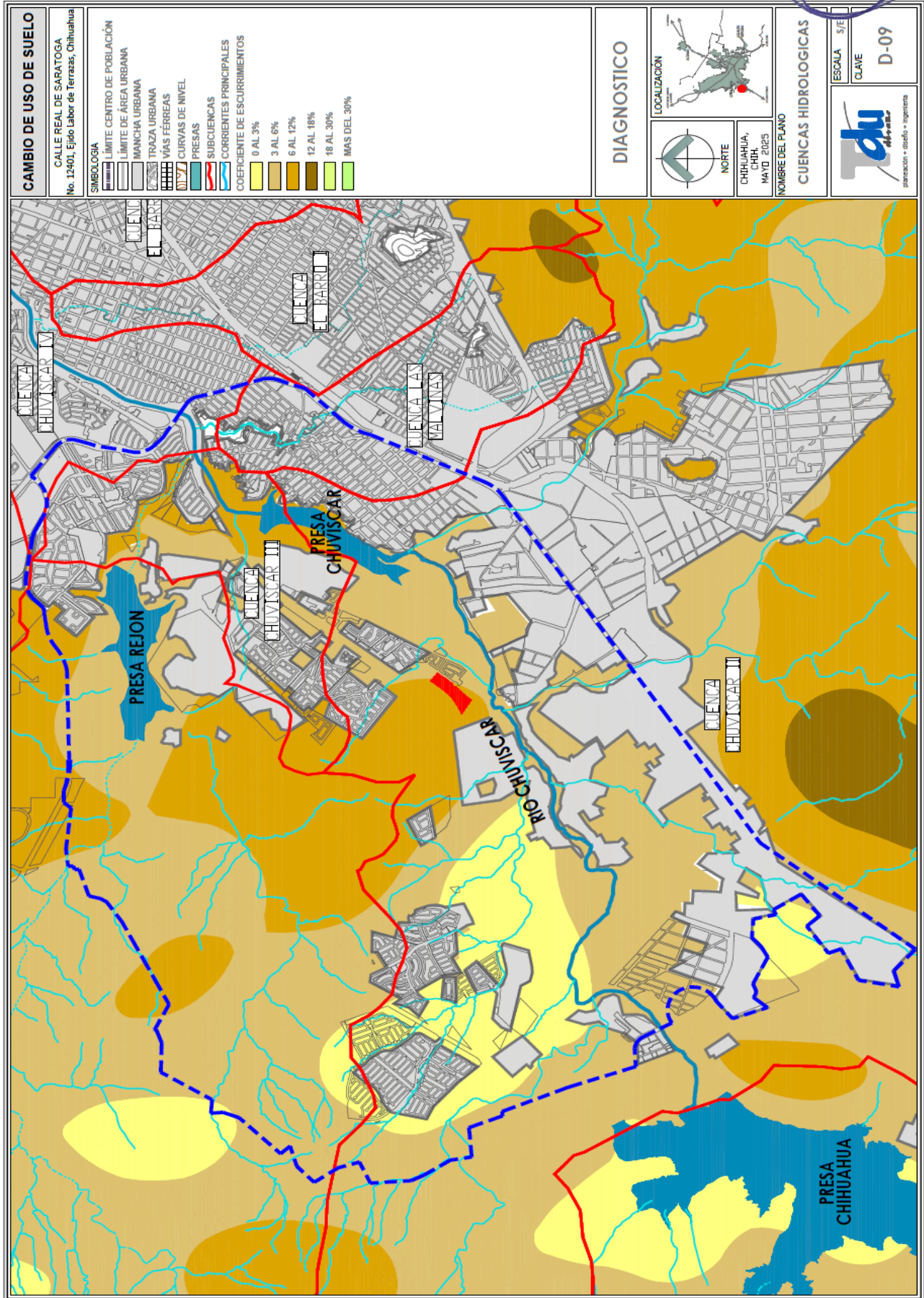
ANEXO 8 : PLANO DE LOCALIZACIÓN



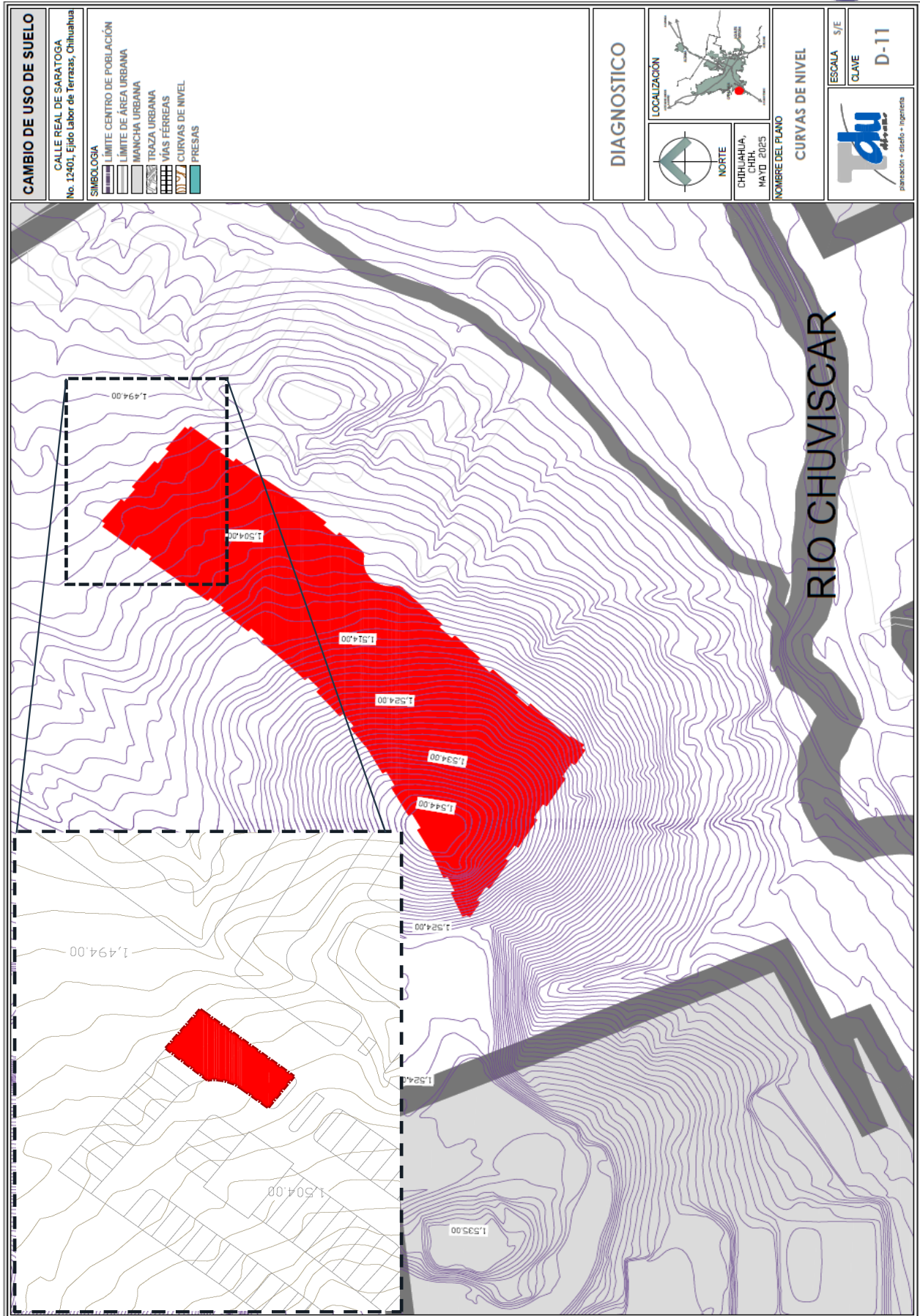
ANEXO 9: PLANO DE ACCESIBILIDAD



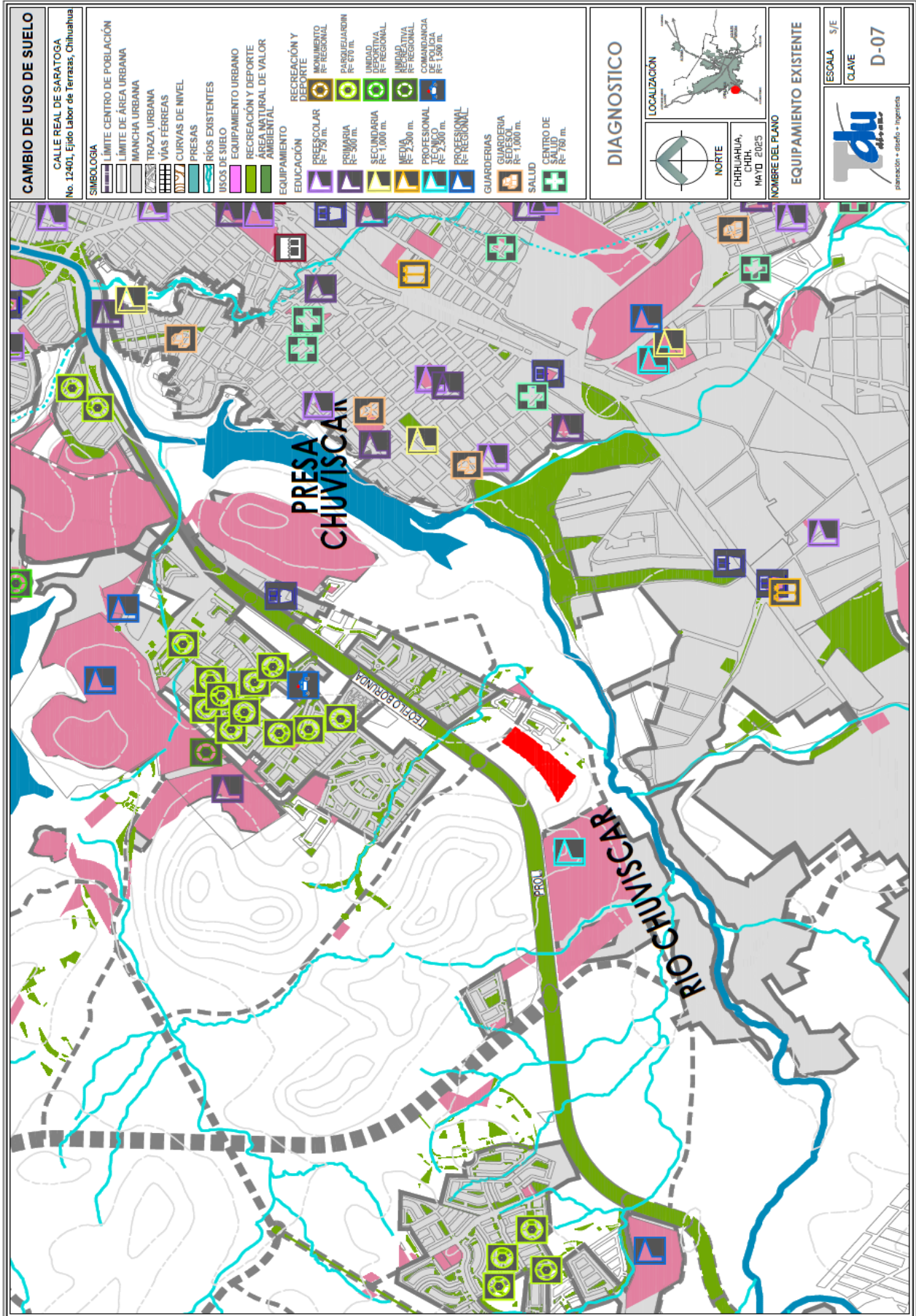
ANEXO 10: PLANO DE CUENCAS HIDROLOGICAS



ANEXO 11: PLANO DE CURVAS DE NIVEL



ANEXO 12: PLANO DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE



ANEXO 13: PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



ANEXO 14: PROPUESTA DE PLANO DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



ANEXO 15: ESCRITURAS.

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



VOLUMEN CUARENTA (40)

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL OCHOCIENTOS OCHO (1808)

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 19 diecinueve días del mes de enero de 2024 dos mil veinticuatro, ante mí, Licenciado FERNANDO ESPINOZA LEYVA, Notario Público Número Quince, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparece el señor ARMANDO MALDONADO RAMOS, en representación de la persona moral VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y expone:

Que por medio del presente instrumento viene a solicitar del suscrito la PROTOCOLIZACIÓN del dictamen de fusión expedido por el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, de fecha 11 once de octubre de 2023 dos mil veintitrés, relativo al expediente DJ 9221 letras "D", "J", nueve, dos, dos, uno, por el cual se autorizó la fusión de los inmuebles que más adelante se especifican, y como consecuencia de lo anterior la inscripción del presente instrumento en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, a efecto de que se abra inscripción del inmueble resultante de la fusión referida.

Lo anterior de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

PRIMERA.- Manifiesta el señor ARMANDO MALDONADO RAMOS que su representada, la persona moral VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, es propietaria de los siguientes bienes inmuebles:

1.- Fracción C letra "C" de la fracción III tres romano del predio formado por las fracciones C-1 letra "C", guión, uno, y I-A uno romano, guión, letra "A", de la parcela 146 ciento cuarenta y seis, zona 1 uno, polígono 1/3 uno, diagonal, tres, ubicado en el Ejido Labor de Terrazas, de esta Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 13,006.37 M2 trece mil seis metros treinta y siete centímetros cuadrados, y los siguientes lados, medidas y colindancias: del punto 1 uno al punto 3 tres, en línea curva, 82.64 ochenta y dos metros sesenta y cuatro centímetros, con fracción K letra "K"; del punto 3 tres al punto 4 cuatro, en línea recta, 38.78 treinta y ocho metros setenta y ocho centímetros, con fracción K letra "K"; del punto 4 cuatro al punto 6 seis, en línea curva, 35.37 treinta y cinco metros treinta y siete centímetros, con fracción K letra "K"; del punto 6 seis al punto 8 ocho, en línea curva, 10.95 diez metros noventa y cinco centímetros, con fracción K letra "K"; del punto 8 ocho al punto 9 nueve, en línea recta, 107.95 ciento siete metros noventa y cinco centímetros, con fracción D letra "D"; del punto 9 nueve al punto 11 once, en línea curva, 89.12 ochenta y nueve metros doce centímetros, con fracción I C uno romano letra "C", P146 letra "P" ciento cuarenta y seis; del punto 11 once al punto 12 doce, en línea recta, 81.77 ochenta y un metros setenta y siete centímetros, con fracción B letra "B"; del punto 12 doce al punto 14 catorce, en línea curva, 20.94 veinte metros noventa y cuatro centímetros,

C O D I C I A D O

con fracción K letra "K", y; del punto 14 catorce al punto 1 uno de partida, en línea curva, 3.18 tres metros dieciocho centímetros, con fracción K letra "K".-----

--- 2.- Fracción 2 dos resultante de la subdivisión del predio formado por las fracciones D letra "D" y K letra "K" de la fracción III romano, de la parcela 146 ciento cuarenta y seis, zona 1 uno, polígono 1/3 uno, diagonal, tres, ubicado en el Ejido Labor de Terrazas, de esta Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 7,233.181 M2 siete mil doscientos treinta y tres metros ciento ochenta y un milímetros cuadrados, y los siguientes lados, medidas y colindancias: del punto 1 uno al punto 2 dos, en línea recta, 147.32 ciento cuarenta y siete metros treinta y dos centímetros, con fracción 3 tres; del punto 2 dos al punto 3 tres, en línea recta, 8.07 ocho metros siete centímetros, con fracción 3 tres; del punto 3 tres al punto 4 cuatro, en línea recta, 20.40 veinte metros cuarenta centímetros, con fracción G letra "G"; del punto 4 cuatro al punto 6 seis, en línea curva, 68.96 sesenta y ocho metros noventa y seis centímetros, con fracción G letra "G" y fracción F letra "F"; del punto 6 seis al punto 7 siete, en línea recta, 29.56 veintinueve metros cincuenta y seis centímetros, con fracción F letra "F"; del punto 7 siete al punto 8 ocho, en línea recta, 15.02 quince metros dos centímetros, con fracción E letra "E"; del punto 8 ocho al punto 9 nueve, en línea recta, 16.27 dieciséis metros veintisiete centímetros, con fracción E letra "E"; del punto 9 nueve al punto 10 diez, en línea recta 93.41 noventa y tres metros cuarenta y un centímetros, con fracción 1 uno; del punto 10 diez al punto 11 once, en línea recta, 107.95 ciento siete metros noventa y cinco centímetros, con fracción C letra "C"; del punto 11 once al punto 13 trece, en línea curva, 10.94 diez metros noventa y cuatro centímetros, con fracción C letra "C"; del punto 13 trece al punto 15 quince, en línea curva, 35.37 treinta y cinco metros treinta y siete centímetros, con fracción C letra "C"; del punto 15 quince al punto 16 dieciséis, en línea recta, 38.78 treinta y ocho metros setenta y ocho centímetros, con fracción C letra "C", y del punto 16 dieciséis al punto 1 uno de partida, en línea curva, 73.25 setenta y tres metros veinticinco centímetros, con fracción C letra "C".-----

--- 3.- Fracción B letra "B" de la fracción III tres romano del predio formado por las fracciones C-1 letra "C", guión, uno, y I-A uno romano, guión, letra "A", de la parcela 146 ciento cuarenta y seis, zona 1 uno, polígono 1/3 uno, diagonal, tres, ubicado en el Ejido Labor de Terrazas, de esta Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 15,661.47 M2 quince mil seiscientos sesenta y un metros cuarenta y siete centímetros cuadrados, y los siguientes lados, medidas y colindancias: del punto 1 uno al punto 3 tres, en línea curva, 34.62 treinta y cuatro metros sesenta y dos centímetros, con fracción II dos romano; del punto 3 tres al punto 5 cinco, en línea curva, 53.42 cincuenta y tres metros cuarenta y dos centímetros, con fracción II dos romano; del punto 5 cinco al punto 7 siete, en línea curva, 3.18 tres metros dieciocho centímetros, con fracción K letra "K"; del punto 7 siete al punto 9 nueve, en línea curva, 21.00 veintiún metros, con fracción K letra "K"; del punto 9 nueve al punto 10 diez, 81.77 ochenta y un metros setenta y siete centímetros, con fracción C letra "C"; del punto 10

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



diez al punto 12 doce, en línea curva, 95.40 noventa y cinco metros cuarenta centímetros, con fracción I C uno romano letra "C", P146 letra "P" ciento cuarenta y seis; del punto 12 doce al punto 13 trece, en línea recta, 71.04 setenta y un metros cuatro centímetros, con fracción I C uno romano letra "C", P146 letra "P" ciento cuarenta y seis; del punto 13 trece al punto 14 catorce, en línea recta, 92.85 noventa y dos metros ochenta y cinco centímetros, con fracción A letra "A"; del punto 14 catorce al punto 15 quince, en línea recta, 1.82 un metro ochenta y dos centímetros, con fracción I uno romano; del punto 15 quince al punto 16 dieciséis, en línea recta, 1.28 un metro veintiocho centímetros, con fracción I uno romano, y; del punto 16 dieciséis al punto 1 uno de partida, en línea recta, 62.50 sesenta y dos metros cincuenta centímetros, con fracción II dos romano.-----

--- 4.- Fracción 2 dos resultante de la subdivisión de la fracción B letra "B" del predio formado por las fracciones E letra "E", F letra "F", G letra "G" y H letra "H" de la fracción III tres romano, de la parcela 146 ciento cuarenta y seis, zona 1 uno, polígono 1/3 uno, diagonal, tres, ubicado en el Ejido Labor de Terrazas, de esta Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 2,624.90 M2 dos mil seiscientos veinticuatro metros noventa centímetros cuadrados, y los siguientes lados, medidas y colindancias: del punto 1 uno al punto 3 tres, en línea curva, 11.61 once metros sesenta y un centímetros, con fracción 3 tres; del punto 3 tres al punto 4 cuatro, en línea recta, 151.79 ciento cincuenta y un metros setenta y nueve centímetros, con fracción 1 uno; del punto 4 cuatro al punto 5 cinco, en línea recta, 52.22 cincuenta y dos metros veintidós centímetros, con fracción 4 cuatro; del punto 5 cinco al punto 6 seis, en línea recta, 16.28 dieciséis metros veintiocho centímetros, con fracción D letra "D"; del punto 6 seis al punto 7 siete, en línea recta, 15.02 quince metros dos centímetros, con fracción K letra "K" (calle Real Saratoga); del punto 7 siete al punto 8 ocho, en línea recta, 29.56 veintinueve metros cincuenta y seis centímetros, con fracción K letra "K" (calle Real Saratoga); del punto 8 ocho al punto 10 diez, en línea curva, 50.57 cincuenta metros cincuenta y siete centímetros, con fracción K letra "K" (calle Real Saratoga); del punto 10 diez al punto 12 doce, en línea curva, 18.39 dieciocho metros treinta y nueve centímetros, con fracción K letra "K" (calle Real Saratoga), y; del punto 12 doce al punto 1 uno de partida, en línea recta, 21.76 veintiún metros setenta y seis centímetros, con fracción K letra "K" (calle Real Saratoga).-----

--- Para mejor identificación de los inmuebles anteriormente descritos, el declarante me exhibe planos de los mismos, los cuales agrego al apéndice del protocolo de esta escritura, marcados con los números del "1" uno al "4" cuatro, para que formen parte integrante de ella.-----

--- SEGUNDA.- Sigue manifestando el señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS** que los inmuebles anteriormente descritos los adquirió su representada, la persona moral **VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, mediante dación en pago que a su favor hizo Espacio Torre Celeste,

C O T E J U A

Sociedad Anónima de Capital Variable, con motivo de diversas obligaciones de pago a su cargo, de Desarrollos Inmobiliarios Puente de Cantera, Sociedad Anónima de Capital Variable, y del señor José Rogelio Piñón Sánchez, lo que se hizo constar mediante los siguientes instrumentos públicos:-----

--- Escritura Pública número 9,733 nueve mil setecientos treinta y tres, otorgada en esta ciudad el día 21 veintiuno de enero de 2022 dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público Número Uno para este Distrito Judicial Morelos, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio mercantil electrónico 1934936 un millón novecientos treinta y cuatro mil novecientos treinta y seis, inscripción 29 veintinueve, del libro 6880 seis mil ochocientos ochenta, de la sección primera.-----

--- Escritura Pública número 10,185 diez mil ciento ochenta y cinco, otorgada en esta ciudad el día 8 ocho de abril de 2022 dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Mauricio Alfredo O'Reilly Attolini, en esa fecha Notario Auxiliar de la Notaría Pública Número Uno de este Distrito Judicial Morelos, en funciones por separación temporal de su titular, Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio mercantil electrónico 3027049 tres millones veintisiete mil cuarenta y nueve, inscripción 112 ciento doce, del libro 6953 seis mil novecientos cincuenta y tres, de la sección primera.-----

--- Escritura Pública número 9,531 nueve mil quinientos treinta y uno, otorgada en esta ciudad el día 17 diecisiete de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público Número Uno para este Distrito Judicial Morelos, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio mercantil electrónico 1934935 un millón novecientos treinta y cuatro mil novecientos treinta y cinco, inscripción 74 setenta y cuatro, del libro 6841 seis mil ochocientos cuarenta y uno, de la sección primera.-----

--- Escritura Pública número 10,184 diez mil ciento ochenta y cuatro, otorgada en esta ciudad el día 8 ocho de abril de 2022 dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Mauricio Alfredo O'Reilly Attolini, en esa fecha Notario Auxiliar de la Notaría Pública Número Uno de este Distrito Judicial Morelos, en funciones por separación temporal de su titular, Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio mercantil electrónico 3027014 tres millones veintisiete mil catorce, inscripción 102 ciento dos, del libro 6949 seis mil novecientos cuarenta y nueve, de la sección primera.-----

--- **TERCERA.-** Refiere el señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS** que su representada, la persona moral **VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, solicitó y obtuvo del Departamento Jurídico de

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, mediante oficio de fecha 11 once de octubre de 2023 dos mil veintitrés, relativo al expediente DJ 9221 letras "D", "J", nueve, dos, dos, uno, autorización para fusionar los inmuebles descritos en los numerales del 1 uno al 4 cuatro de la declaración primera que antecede y formar una sola unidad topográfica con una superficie total de 38,525.921 M2 treinta y ocho mil quinientos veinticinco metros novecientos veintidós milímetros cuadrados.-----

--- A efecto de justificar lo anterior el declarante me exhibe el dictamen de fusión referido, el cual doy fe tener a la vista y del que obtengo copia certificada para agregarla al apéndice del protocolo de esta escritura, marcada con el número "5" cinco, para que forme parte integrante de ella.-----

--- CUARTA.- Sigue manifestando el señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS** que derivado del dictamen referido en la declaración que antecede, el inmueble resultante de la fusión autorizada a su representada es el siguiente:-----

--- Lote de terreno urbano resultante de la fusión de las fracciones C letra "C" de la fracción III tres romano del predio formado por las fracciones C-1 letra "C", guión, uno, y I-A uno romano, guión, letra "A"; 2 dos resultante de la subdivisión del predio formado por las fracciones D letra "D" y K letra "K" de la fracción III romano; B letra "B" de la fracción III tres romano del predio formado por las fracciones C-1 letra "C", guión, uno, y I-A uno romano, guión, letra "A", y; 2 dos resultante de la subdivisión de la fracción B letra "B" del predio formado por las fracciones E letra "E", F letra "F", G letra "G" y H letra "H" de la fracción III tres romano; todas de la parcela 146 ciento cuarenta y seis, zona 1 uno, polígono 1/3 uno, diagonal, tres, ubicado en el Ejido Labor de Terrazas, de esta Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 38,525.921 M2 treinta y ocho mil quinientos veinticinco metros novecientos veintidós milímetros cuadrados, y los siguientes lados, medidas y colindancias: del punto 1 uno al punto 2 dos, en línea recta, 1.82 un metro ochenta y dos centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 2 dos al punto 3 tres, en línea recta, 1.28 un metro veintiocho centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 3 tres al punto 4 cuatro, en línea recta, 62.50 sesenta y dos metros cincuenta centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 4 cuatro al punto 6 seis, en línea curva, 34.62 treinta y cuatro metros sesenta y dos centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 6 seis al punto 8 ocho, en línea curva, 53.42 cincuenta y tres metros cuarenta y dos centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 8 ocho al punto 10 diez, en línea curva, 3.18 tres metros dieciocho centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 10 diez al punto 12 doce, en línea curva, 21.00 veintiún metros, con calle Real Saratoga; del punto 12 doce al punto 14 catorce, en línea curva, 20.94 veinte metros noventa y cuatro centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 14 catorce al punto 16 dieciséis, en línea curva, 3.18 tres metros dieciocho centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 16 dieciséis al punto 18 dieciocho, en línea recta, 9.39 nueve metros treinta y nueve centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 18 dieciocho al punto 19

0
0
0
0
0
0
0
0
0
0

diecinueve, en línea recta, 147.32 ciento cuarenta y siete metros treinta y dos centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 19 diecinueve al punto 20 veinte, 8.07 ocho metros siete centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 20 veinte al punto 21 veintiuno, en línea recta, 1.35 un metro treinta y cinco centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 21 veintiuno al punto 23 veintitrés, en línea curva, 11.61 once metros sesenta y un centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 23 veintitrés al punto 24 veinticuatro, en línea recta, 151.79 ciento cincuenta y un metros setenta y nueve centímetros, con fracción 1 uno; del punto 24 veinticuatro al punto 25 veinticinco, en línea recta, 52.22 cincuenta y dos metros veintidós centímetros, con fracción 4 cuatro; del punto 25 veinticinco al punto 26 veintiséis, en línea recta, 93.41 noventa y tres metros cuarenta y un centímetros, con fracción 1 uno; del punto 26 veintiséis al punto 28 veintiocho, en línea curva, 89.12 ochenta y nueve metros doce centímetros, con fracción I C uno romano letra "C", P146 letra "P" ciento cuarenta y seis; del punto 28 veintiocho al punto 30 treinta, en línea curva, 95.40 noventa y cinco metros cuarenta centímetros, con fracción I C uno romano letra "C", P146 letra "P" ciento cuarenta y seis; del punto 30 treinta al punto 31 treinta y uno, en línea recta, 71.04 setenta y un metros cuatro centímetros, con fracción I C uno romano letra "C", P146 letra "P" ciento cuarenta y seis, y; del punto 31 treinta y uno al punto 1 uno de partida, en línea recta, 92.85 noventa y dos metros ochenta y cinco centímetros, con calle sin nombre.-----

--- Para mejor identificación del inmueble resultante de la fusión agrego plano de él al apéndice del protocolo en que se asienta esta escritura, marcado con el número "6" seis, para que forme parte integrante de ella.-----

--- QUINTA.- En atención a las declaraciones antes expuestas y a solicitud del señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS**, en su carácter indicado, procedo a protocolizar el dictamen de fusión exhibido por él, lo cual realizo al tenor de las siguientes:-----

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

--- PRIMERA.- Queda **PROTOCOLIZADO** el dictamen de fusión expedido por el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, de fecha 11 once de octubre de 2023 dos mil veintitrés, relativo al expediente DJ 9221 letras "D", "J", nueve, dos, dos, uno.-----

--- SEGUNDA.- Atento al dictamen protocolizado se fusionan los inmuebles descritos en los numerales del 1 uno al 4 cuatro de la declaración primera, para formar una sola unidad topográfica, la cual se describe como quedó precisado en la declaración cuarta de este instrumento, teniéndose por reproducidos en la presente cláusula los datos de identificación de la misma como si a la letra se insertasen de nuevo.-----

--- TERCERA.- En virtud de lo anterior, el señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS**, en representación de la persona moral **VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, solicita del Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial Morelos, abra inscripción del inmueble resultante de la fusión referida en virtud de la protocolización del dictamen

ANEXO 16: ACTA CONSTITUTIVA.



LIC. MONICA ESNAYRA PEREYRA

NOTARIA PUBLICA VEINTIUNO

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

VOLUMEN SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE

ESCRITURA NÚMERO DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO

En la ciudad de Chihuahua, estado de Chihuahua, a los 8 ocho días del mes de septiembre del año dos mil once, Yo licenciada **CYNTHIA MARGARITA AGUILAR CABALLERO, ADSCRITA A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO** actuando en funciones de Notaria por licencia de su Titular licenciada **MÓNICA ESNAYRA PEREYRA**, en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua, comparecieron el señor **VICTOR MANUEL MALDONADO RAMOS**, el señor **IVAN ALEJANDRO MALDONADO RAMOS** y el señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS** y me manifestaron:

Que por medio de este instrumento vienen a constituir una **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, de acuerdo con las siguientes **DECLARACIONES Y CLÁUSULAS**:

DECLARACIONES:

PRIMERA - Manifiestan los comparecientes que han acordado constituir una **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se denominará **"VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS"** debiendo ir seguida esta denominación de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus abreviaturas **S.A. DE C.V.**

SEGUNDA - Los comparecientes para estar en posibilidades de constituir esta Sociedad, solicitaron y obtuvieron permiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores número **0801100** cero, ocho, cero, uno, uno, cero, cero expediente número **20110801024 dos, cero, uno, uno, cero, ocho, cero, uno, cero, dos, cuatro**, folio número **110907081004 uno, uno, cero, nueve, cero, siete, cero, ocho, uno, cero, cero, cuatro**, de fecha 7 siete de septiembre del 2011 dos mil once, mismo que agrego al apéndice del volumen en el que se asienta esta escritura en el legajo correspondiente marcado con el número **"UNO"**

HECHAS LAS DECLARACIONES ANTERIORES, LOS COMPARECIENTES CONSTITUYEN UNA **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, LA CUAL SUJETAN A LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS:

CLÁUSULAS:

PRIMERA - El señor **VICTOR MANUEL MALDONADO RAMOS**, el señor **IVAN ALEJANDRO MALDONADO RAMOS** y el señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS**, constituyen una Sociedad que se denomina **"VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS"** debiendo ir seguida esta denominación de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus abreviaturas **S.A. DE C.V.**

SEGUNDA - El domicilio de la Sociedad será en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, pudiendo establecer sucursales o agencias en cualesquier lugar de la República o del Extranjero. -

TERCERA - La duración de la Sociedad será de **99** noventa y nueve años contados a partir de la fecha de la presente Escritura.

CUARTA - La **Nacionalidad** de la Sociedad será Mexicana, y por lo tanto se conviene mediante esta cláusula en que: "Todo extranjero, que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la sociedad se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana"

QUINTA - La Sociedad denominada **"VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, tendrá por objeto:

- a) Realizar contratos de corretaje y comisión mercantil para la venta o arrendamiento de bienes inmuebles y muebles.
- b) Usar, poseer, adquirir, enajenar, acondicionar y negociar toda clase de inmuebles urbanos, suburbanos y rústicos.
- c) La compra venta, arrendamiento, subarrendamiento, consignación, comodato y celebración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles tanto en México como en el extranjero, así como la celebración de todo tipo de contratos civiles y mercantiles que tengan por materia los bienes antes mencionados.

COTEJADO

- d).- Adquirir, comprar, vender, arrendar, subarrendar, comercializar, tomar y dar en comodato, usar, poseer, adquirir, reparar, enajenar y operar por cualquier título legal toda clase de equipos, implementos, maquinarias, muebles, bodegas, almacenes, plantas, oficinas, salones, locales, bienes raíces, inmuebles, fraccionamientos, enseres y demás establecimientos necesarios o convenientes para la realización de los objetos de la Sociedad, incluyendo la adquisición y enajenación de muebles, inmuebles y derechos reales que se consideren indispensables y que las leyes permitan. -----
- e).- Prestar servicios profesionales inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e inmuebles, operación de condominios, fraccionamientos, operación de centros comerciales, entre otros. -----
- f).- Adquirir, instalar, operar y tener participación con el carácter de inversionista, socio o licenciante en toda clase de sociedades, establecimientos, salones, locales comerciales y plantas industriales ubicadas en cualquier parte del país y que se requieran para el cumplimiento de su objeto social. -----
- g).- Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir y tomar participación en el capital social y/o patrimonio de todo tipo de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación. -----
- h).- La adquisición, negociación, custodia y enajenación de cualquier título, acciones, bonos, obligaciones y, en general, títulos de crédito, valores y partes sociales de sociedades mercantiles, civiles o asociaciones de cualquier índole, tanto nacionales como extranjeras. -----
- i).- Operar otros servicios complementarios relacionados directa o indirectamente con la compraventa, consignación y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles. -----
- j).- La comercialización más completa de todo tipo de mercancías en general, incluyendo la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, comodato, comisión mercantil, leasing, importación y exportación y cualquier otra forma de adquisición, venta y tráfico de mercancías. -----
- k).- Contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales y delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias de su objeto. -----
- l).- Transportar todo tipo de carga en el país y en el extranjero, debiendo obtener en todo caso permisos para hacerlo. -----
- m).- Obtener, adquirir, desarrollar, hacer mejoras, utilizar, otorgar y recibir licencias o disponer bajo cualquier título legal, de toda clase de patentes, marcas, modelos de utilidad, diseños industriales, secretos industriales, certificados de invención, avisos y nombres comerciales y cualesquiera otros derechos de propiedad industrial, así como derechos de autor, ya sea en México o en el extranjero. -----
- n).- Actuar como distribuidor, mediador, franquiciador, franquiciado o intermediario y aceptar el desempeño de representaciones, negociaciones, franquicias o actividades de todo tipo en la República Mexicana o en el extranjero. -----
- ñ).- Representar en calidad de agente, intermediario o mediador, comisionista, factor consignatario, representante legal o mandatario de toda clase de empresas o personas nacionales o extranjeras. -----
- o).- Gestionar, obtener préstamos, conseguir recursos, créditos y dinero para cualesquiera de los objetivos sociales sin limitación en lo que se refiere a importes y plazos, así como girar, librar, suscribir, otorgar, negociar, aceptar y endosar toda clase de documentos y comprobantes de adeudo, ya sean ejecutivos o no, garantizando su pago, así como el pago de intereses que causen por medio de hipoteca o pignoración, venta o cesión en fideicomiso de todo o en parte de las propiedades de la sociedad, para la realización de los fines sociales. -----
- p).- Contraer o conceder préstamos, otorgando o recibiendo las garantías correspondientes, emitir obligaciones con o sin garantía específica, aceptar, girar, endosar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por terceros. -----
- q).- La adquisición de todo tipo de bienes muebles e inmuebles para el mejor funcionamiento del objeto social. -----





LIC. MONICA ESNAYRA PEREYRA

NOTARIA PUBLICA VEINTIUNO

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

r).- Importar, exportar, adquirir, comprar, vender, arrendar, manufacturar, producir, distribuir y en general, comercializar con toda clase de bienes y servicios, materias primas, productos terminados o semi-terminados y de cualquier otra forma celebrar todos los actos de comercio n. de industria civil o mercantil que no estén expresamente prohibidos por las leyes.

s).- Proyectar, organizar exportar, administrar o tomar participación en el capital, en el financiamiento o en la administración general de empresas industriales, comerciales de crédito o de cualquier otra índole.

t).- La realización por cuenta propia o ajena de los actos o negocios jurídicos, civiles, mercantiles y de cualquier otra naturaleza, necesarios o convenientes a la consecuencia de su objeto social, incluyendo la emisión, giro, aceptación, endoso, suscripción y aval de títulos de crédito, obligar cambiariamente a la sociedad, otorgar o suscribir préstamos, asumir obligaciones por cuenta de terceros y otorgar toda clase de garantías personales, reales, fiduciarias, cambiantes o de cualquier índole para garantizar obligaciones, así como la suscripción de obligaciones con o sin garantía específica y la aceptación de obligaciones propias o de terceros, pudiendo constituirse en obligado o deudor solidario de las mismas y/o aval de toda clase de títulos de crédito, pudiendo también constituir hipotecas, prendas o fideicomisos en garantía en los amplios términos del artículo 9º noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

u) Celebrar y participar en toda clase de fideicomisos en cualquier forma permitida por la ley.

v).- Todas las operaciones de inversión, prestación de servicios y las conexas con los objetos anteriores, así como las permitidas por la Ley y que la sociedad acuerde posteriormente llevar a cabo.

w).- Celebrar contratos con toda clase de autoridades y obtener de ellas concesiones, permisos y autorizaciones para realizar cualquiera de los objetos sociales que se relacionan en los incisos anteriores y que se relacionen directa o indirectamente con ellos.

x).- Tener representantes dentro de la República Mexicana o en el extranjero, en calidad de comisionista, agente, intermediario o factor, representante legal o apoderado.

y).- Asumir obligaciones por cuenta de terceros y garantizar las mismas real o personalmente, así como avalar toda clase de títulos de crédito en asuntos que se encuentren relacionados con los intereses de la sociedad o de sus filiales o subsidiarias.

z) En general realizar y celebrar toda clase de actos jurídicos conexos, habituales, accesorios o accidentales necesarios, consecuentes o convenientes para la realización, desarrollo y explotación de la actividad empresarial de la sociedad.

SEXTA - El capital de la Sociedad será variable, el capital fijo inicial y sin derecho a retiro de la Sociedad es la cantidad de **\$60,000.00 SESENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS** Moneda Nacional, representado por **60 sesenta acciones nominativas** con valor de **\$1,000.00 MIL PESOS CERO CENTAVOS** Moneda Nacional cada una, cuyo valor queda íntegramente suscrito y pagado por los socios en la forma que se determina en la cláusula primera transitoria de esta escritura.

SEPTIMA - La Sociedad que por este instrumento se constituye se regirá por las cláusulas que anteceden y por los **ESTATUTOS** que exhiben en este acto los comparecientes, debidamente firmados por ellos y que **YO** la Adscrita que actúa **PROTOCOLIZO** adrecoándolos al anónimo del volumen en el que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente marcados con el número "DOS".

TRANSITORIOS

PRIMERA - El capital social de **\$60,000.00 SESENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS** Moneda Nacional, ha quedado totalmente suscrito y pagado en numerario por los otorgantes, en la siguiente forma:

ACCIONISTAS	ACCIONES	APORTACIÓN
VICTOR MANUEL MALDONADO RAMOS	20	\$20,000.00
IVAN ALEJANDRO MALDONADO RAMOS	20	\$20,000.00
ARMANDO MALDONADO RAMOS	20	\$20,000.00
TOTALES	60	\$60,000.00

COTEJADO

SEGUNDA - Los comparecientes atribuyendo a este otorgamiento el carácter de primera asamblea general ordinaria de accionistas y encontrándose representado el 100% cien por ciento del capital social, la declaran legalmente instalada y toman por unanimidad de votos los siguientes acuerdos:

A).- Que la Sociedad será Administrada por un **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, quedando constituido de la siguiente manera:

PRESIDENTE----- **ARMANDO MALDONADO RAMOS**-----

SECRETARIO----- **IVAN ALEJANDRO MALDONADO RAMOS**-----

TESORERO----- **VICTOR MANUEL MALDONADO RAMOS**-----

B).- Se designa como **COMISARIO**, al señor **MARCO ANTONIO LOPEZ MAGALLANES**.

TERCERA - Los miembros del Consejo de Administración, y el Comisario de la Sociedad aceptan sus nombramientos, y se les releva de la obligación de caucionar su encargo.

CUARTA - Los ejercicios sociales durarán un año que se computará del 1º primero de enero al 31 treinta y uno de diciembre, excepto el primero que empezará a contarse desde la fecha de esta escritura y terminará el día 31 treinta y uno de diciembre del presente año.

QUINTA - El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad se da por recibido del pago de las acciones suscritas.

SEXTA - Se le confiere al **PRESIDENTE** del **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS**, todas las facultades contenidas en el artículo décimo-tercero de los estatutos, es decir, todas las facultades contenidas en **UN MANDATO CON LAS FACULTADES DE UN PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DOMINIO**, con todas las facultades generales a que se refieren los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil Vigente para el estado de Chihuahua, su correlativo el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro para el Distrito Federal y sus concordantes de las demás Entidades Federativas y las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial, inclusive las comprendidas en el artículo 2486 dos mil cuatrocientos ochenta y seis del Código Civil del Estado de Chihuahua y su concordante el artículo 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y sus correlativos de las Entidades Federativas. Las facultades que se otorgan en este poder son simplemente enunciativas y no limitativas y expresamente está facultado para otorgar otros poderes o mandatos y revocarlos según crea conveniente. Para mayor claridad queda investido expresamente de todas las correspondientes a un apoderado con:

A).- **Poder General para Administrar los bienes y negocios de la Sociedad**, en los términos del segundo párrafo del indicado artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y su correlativo el artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el estado de Chihuahua y de las demás Entidades Federativas:

B).- **Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas**, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley y a las cuales se refiere el artículo 2486 dos mil cuatrocientos ochenta y seis del Código Civil Vigente en el estado de Chihuahua, su correlativo el artículo 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y las demás Entidades Federativas y sus concordantes en los Ordenamientos que regulan otras materias, pudiendo ejercitarlo ante Autoridades Federales, Estatales o Municipales. En uso de este mandato puede: Desistirse, transigir, comprometer en árbitros, dirimir controversias a través de amigables compositores, recusar, recibir pagos, entablar toda clase de recursos, absolver y articular posiciones, presentar denuncias y querrelas de carácter penal, coadyuvar con el Ministerio Público, otorgar perdones e interponer y desistirse del Juicio de Amparo y sus recursos siendo estas facultades meramente enunciativas y de ningún modo limitativas; ya que el presente poder es de lo más amplio como en derecho sea posible y sin limitación de ninguna especie.

Para que tramite todo tipo de asuntos fiscales ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en todas y cada una de sus dependencias, el Servicio de Administración Tributaria, Secretaría de Economía, Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, Suprema Corte de Justicia de la



LIC. MONICA ESNAYRA PEREYRA

NOTARIA PUBLICA VEINTIUNO

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



Nación, Instituto Mexicano del Seguro Social y demás organismos descentralizados o paraestatales que directa o indirectamente se relacionen con asuntos fiscales; pudiendo, en consecuencia, firmar, gestionar, tramitar, promover, presentar pruebas, formular alegatos, interponer recursos, presentar toda clase de documentos, oír notificaciones, suscribir, novar, modificar, extinguir, rescindir, resolver contratos o convenios para los fines mencionados, siendo lo anterior enunciativo y no limitativo, toda vez que se le otorga el poder más amplio como en derecho sea posible.

C).- Poder General para ejecutar Actos de Dominio respecto de los bienes y derechos de la Sociedad, con la amplitud del tercer párrafo del indicado artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y su correlativo el artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil para el estado de Chihuahua y de las demás Entidades Federativas.

EL EJERCICIO DEL PRESENTE MANDATO QUEDA LIMITADO EN CUANTO A LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y/O PARA EL OTORGAMIENTO DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS Y/O FIDUCIARIAS, A QUE SE OBTENGA EL VOTO FAVORABLE DE CUANDO MENOS LAS DOS TERCERAS PARTES DE LOS ACCIONISTAS QUE ASISTAN A LA ASAMBLEA GENERAL, EN CONSECUENCIA, PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD, SI QUEDA FACULTADO EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EJERCER EL MANDATO SIN EL REQUISITO ANTERIOR.

D).- Poder General para actos de Administración en materia laboral en lo relativo a las relaciones obrero patronales de la Sociedad; para los efectos de los artículos 11 once, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento treinta y cuatro, fracción III tercera, 523 quinientos veintitres, 692 seiscientos noventa y dos, fracciones I primera, II segunda y III tercera, 786 setecientos ochenta y seis, 787 setecientos ochenta y siete, 788 setecientos ochenta y ocho, 873 ochocientos setenta y tres, 874 ochocientos setenta y cuatro, 875 ochocientos setenta y cinco, 876 ochocientos setenta y seis, 877 ochocientos setenta y siete, 878 ochocientos setenta y ocho, 879 ochocientos setenta y nueve, 880 ochocientos ochenta, 883 ochocientos ochenta y tres, 884 ochocientos ochenta y cuatro y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo vigente, podrá actuar ante o frente: I - Los Sindicatos con los cuales existan celebrados contratos de trabajo y para todos los actos de conflictos colectivos - II - Los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales, en general para todos los asuntos obrero patronales y para ejercitarse ante cualquiera de las autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el artículo 523 quinientos veintitres de la Ley Federal del Trabajo; podrá, asimismo, comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales, proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, para tomar toda clase de decisiones, para negociar y suscribir convenios laborales, al mismo tiempo podrá actuar como representante de la Empresa en calidad de Administrador, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquier autoridad. Al mismo tiempo podrá celebrar, modificar, resolver, novar, extinguir, revocar o rescindir contratos de trabajo, podrá exigir y recibir pagos, podrá intentar toda clase de recursos, juicios y procedimientos e incluso el de Amparo y desistirse de uno de otros.

E).- Poder General para suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, con las siguientes facultades:

a).- Para manejar cuentas de cheques de la Sociedad.

b).- Otorgar, suscribir, emitir, avalar, endosar, negociar y en cualesquier forma operar con títulos de crédito de toda clase, así como obligar cambiariamente a la Sociedad.

F).- Nombrar y remover al Gerente o Gerentes de la Sociedad y señalarles sus facultades, obligaciones y remuneraciones.

G).- Resolver los arbitrajes, consultas, opiniones y demás cuestiones que las Autoridades puedan someter a su consideración.

COTEJADO

H) - Actuar en el desahogo de sus atribuciones por medio de delegados nombrados de entre sus miembros y en su defecto, por medio de su Presidente, en caso de que la administración se confíe a un Consejo. -----

I) - Sustituir sus facultades, con reserva expresa de las mismas y nombrar apoderados con las facultades que en cada caso estime pertinentes, de las que sean propias al mismo Consejo o Administrador, así como revocar los respectivos poderes o sustituciones. -----

J) - En general ejecutar todos los acuerdos de las asambleas generales y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la Ley o por estos estatutos a la asamblea general. -----

Se transcribe el texto íntegro del artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal o del Distrito Federal. -----

ARTÍCULO 2554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL FEDERAL. "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quieran limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". -----

Se transcribe el texto íntegro del artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil Vigente en el Estado de Chihuahua. -----

ARTÍCULO 2453 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. "En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter, para que el mandatario ejerza toda clase de facultades administrativas. En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se dé con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para ejercer todas las acciones que se requieran para defenderlos. Tratándose de actos gratuitos, es necesaria autorización expresa del mandante. Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los mandatarios, se consignarán las limitaciones, o los mandatos serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los instrumentos de los mandatos que se otorguen". -----

YO LA ADSCRITA, DOY FE Y CERTIFICO: -----

PRIMERO. - Que conozco a los comparecientes quienes en mi concepto son personas hábiles para contratar y obligarse, sin que me conste nada en contrario y se identifican con credencial para votar expedidas por el Instituto Federal Electoral, documentos que tengo a la vista y que en copia certificada por la Adscrita que actúa, agrego al apéndice del Volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcada con el número "TRES". -----

POR SUS GENERALES LOS COMPARECIENTES BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD ME MANIFESTARON SER MEXICANOS. -----

___ El señor **VÍCTOR MANUEL MALDONADO RAMOS**, originario de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, en donde nació el día 1 primero de junio de 1969 mil novecientos sesenta y nueve, empleado, casado y con domicilio en avenida Américas número 411 cuatrocientos once de esta Ciudad. -----

___ El señor **IVAN ALEJANDRO MALDONADO RAMOS**, originario de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, en donde nació el día 21 veintiuno de noviembre de 1973 mil novecientos setenta y



ANEXO 17: RESOLUCION ESTUDIO DE IMPACTO VIAL.



**COMISIÓN
ESTATAL DE SEGURIDAD
DIVISIÓN DE POLICÍA VIAL**



Departamento de Ingeniería Vial
Oficio DIV-0492/2019
Folio 4110
Chihuahua, Chih. a 04 de Abril del 2019

Asunto: Estudio de Impacto Vial

Ing. Gabriel M. Valdez Juárez
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología
Presente.-

En atención a oficio No. PUF 259/2019 en el que remite a este Departamento de Ingeniería de Vialidad la solicitud realizada por el Arq. Reyes Javier Baeza Cano, por medio del cual solicita la revisión y en su caso aprobación del Estudio de Impacto Vial del proyecto denominado **"Fracc. Real Saratoga"** ubicado al poniente de esta ciudad.

Después de realizar la revisión correspondiente y consensada en la Mesa Técnica de Vialidad, se determina **procedente** el estudio presentado, condicionado:

- A contribuir en la conservación, mantenimiento y modificación del señalamiento horizontal (pintura) de la Avenida Teófilo Borunda, misma que dará servicio al fraccionamiento. Esta contribución deberá realizarse mediante la donación de una escarificadora GRINDLAZER 390 GRACO, la cual se utilizará para borrar y realizar las adecuaciones de carriles de circulación que requiera dicha vialidad.

Esta herramienta servirá para mitigar el impacto negativo que pueda generar el desarrollo habitacional a la vialidad y deberá ser entregada más tardar el 5 de Mayo del presente.

Se anexa ficha técnica.

Sin más por el momento, quedo de usted.

Atentamente
Sufragio Efectivo; No Reelección

Ing. Eduardo Cordero Ramírez
Jefe del Departamento de Ingeniería de Vialidad

Arq. Tomás Cadena Ruiz Esparza
Unidad de Proyectos



ECR/TCRE/LAGR

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas"

ANEXO 18: RESOLUCION DE IMPACTO AMBIENTAL



Chihuahua
Gobierno Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. **M002/2024**
CLAVE CATASTRAL: **159-273-002**

ASUNTO: **Resolución de Impacto Ambiental Modalidad IP**

Chihuahua, Chihuahua, 08 de julio de 2024.

VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.
Presente.

Con fundamento en los Artículos 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 Y 51 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua; los Artículos 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 y 69 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua y a lo dispuesto por las Fracciones I, II, III y IX del Artículo 72 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; los Artículos 2 8, 69, 70, 71, 73 y 74 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua; y demás relativos aplicables; así como el Convenio de Coordinación en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental celebrado por el Gobierno del Estado de Chihuahua y el Municipio de Chihuahua el 17 de abril de 2019; esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Ecología está legalmente facultada para resolver la solicitud de evaluación del Informe Preventivo de impacto ambiental correspondiente al Proyecto denominado **"FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SARATOGA BY MIKONOS"**, promovido ante ésta Dependencia por la persona moral **VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, S.A. DE C.V.**, por conducto de su representante legal el **C. ARMANDO MALDONADO RAMOS**, que para los efectos de la presente serán denominados como la **proyecto** y **promotor** respectivamente y,

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

- I. Que con fecha 04 de julio del año en curso, el **promotor** ingresó vía Ventanilla Virtual de trámites de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la solicitud para la autorización en materia de Impacto Ambiental acompañada de los requisitos para su presentación correspondiente al **proyecto**.
- II. Que el **proyecto** consiste en la **preparación del sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional**, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio urbano ubicado en la Calle Real Saratoga, en el Ejido Labor de Terrazas, de esta Ciudad; con una superficie de proyecto de 38,525.921 m², con clave catastral: 159-273-002.
- III. Que el predio en cuestión no se encuentra en un área natural protegida, ya que este se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo Habitacional H-35 con superficie mínima por lote 120.00 m² y 7.00 metros de frente. Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua vigente a la fecha, determina que es compactible la acción urbana que a futuro pretende realizar el promotor, de conformidad a la Constancia de Zonificación con Número de Oficio AUA 02823/2024 de fecha 15 de marzo de 2024.

Que con base en el fundamento citado y en lo antes expuesto la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología,

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"
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

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 1 de 8, Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. **M002/2024**, Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un **fraccionamiento habitacional**, con un total de **151 lotes habitacionales**, en un predio con clave catastral **159-273-002**.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. T154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

RESUELVE

ÚNICO. - Autorizar de manera condicionada, en materia de impacto ambiental, el desarrollo del proyecto sujeto a los siguientes,

TÉRMINOS

PRIMERO: La presente resolución en materia de impacto ambiental se emite a fin de establecer las condiciones a que se sujetará a la realización y desarrollo de las actividades del **proyecto** presentado por el **promotor**, para proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir sus efectos negativos sobre el ambiente.

El proyecto consiste en la **preparación del sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional**, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio urbano ubicado en la Calle Real Saratoga, en el Ejido Labor de Terrazas, de esta Ciudad, con la siguiente relación de áreas y superficies:

Superficie de terreno	38,525.921 m²
Habitacional (151 lotes habitacionales)	20,100.018 m ²
Área verde	1,733.666 m ²
Área ajardinada	97.267 m ²
Caseta	77.634 m ²
Barda	77.464 m ²
Vialidades	13,573.359 m ²
Talud	1,882.884 m ²
Mixto	983.629 m ²
 Superficie donación municipal	
Donación municipal	4,237.846 m ²
Donación área verde	1,733.666 m ²
Donación de equipamiento fuera del polígono	2,504.180 m ²

SEGUNDO: La presente resolución tendrá una **vigencia de tres años**, período que comenzará a partir de su notificación y/o recepción. Al término de la vigencia de la presente, podrá ser revalidada a juicio de esta Dependencia, siempre y cuando el **promotor** lo solicite por escrito a esta Instancia Municipal dentro de los treinta días naturales de antelación a su fecha de vencimiento.

TERCERO: La presente resolución se otorga por un **plazo de tres meses** para inicio de obra, contados a partir del día siguiente de su recepción, prorrogable a juicio de esta Dependencia.

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 2 de 8. Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un **fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales**, en un predio con clave catastral 159-273-002.



Chihuahua
Gobierno Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

CUARTO: El **promotor** deberá hacer del conocimiento de esta Dependencia, de manera previa, de cualquier modificación al **proyecto**. Queda prohibido cualquier otro tipo de actividades distintas a las consideradas en el Informe Preventivo correspondiente y a las señaladas en la presente autorización.

QUINTO: La presente se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las actividades descritas en su Término **PRIMERO**. Por ningún motivo, la presente constituye la procedencia de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción u otras licencias o permisos correspondientes para el desarrollo del **proyecto**, ni reconoce o válida la legítima propiedad del predio donde se ubica el mismo.

SEXTO: El desarrollo del **proyecto** deberá sujetarse a la descripción contenida en el Informe Preventivo y los planos presentados, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a las siguientes:

CONDICIONES

SE OTORGA UN PLAZO DE 3 (TRES) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN Y/O RECEPCIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN PARA ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO ANTE ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DE LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES GENERALES Y 6 (SEIS) MESES PARA ATENDER LA TOTALIDAD DE LAS CONDICIONES RESTANTES.

I. GENERALES.

1. El proyecto queda condicionado a llevar a cabo la ejecución de obras necesarias para desalojar los escurrimientos pluviales que afecten al proyecto con la aplicación de materiales impermeables, de manera que se eviten encharcamientos, afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas, así como construcciones colindantes, de acuerdo al Artículo 116, del Reglamento de Desarrollo urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
2. Deberá realizar las medidas de prevención y mitigación propuestas para el proyecto conforme a lo descrito en el Informe Preventivo entregado ante esta Dependencia.

II. RESTRICCIONES.

3. Se le prohíbe:

- a) La disposición y/o quema a cielo abierto de cualquier clase de residuos generados en las actividades del establecimiento.
- b) Las emisiones de ruido, vibraciones, humos, gases, vapores, olores, energía térmica y lumínica, que rebasen los máximos contenidos en las normas Oficiales Mexicanas.

"2024. Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 3 de 8, Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
 DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
 Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
 OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
 CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
 Impacto Ambiental Modalidad IP

en las Normas Técnicas Ecológicas Estatales y en las disposiciones reglamentarias que se expidan por el Estado y los municipios.

- c) La disposición de los residuos sólidos en sitios no permitidos.
 - d) La construcción de obras adicionales y/o modificación a la propuesta presentada, sin previa autorización.
 - e) La obstrucción de la vía pública con cualquier tipo de elemento.
 - f) El proyecto deberá respetar las secciones viales correspondientes.
 - g) Realizar actividades distintas a las consideradas en el Informe Preventivo.
 - h) El cribado y triturado de materiales pétreos en el sitio, sin los permisos correspondientes emitidos por la autoridad competente.
 - i) El uso de explosivos en el predio sin tener las autorizaciones correspondientes municipales y federales para ello.
4. Las maniobras de carga, descarga y acomodo de los de materiales de construcción se deberá realizar dentro del predio del proyecto, a fin de no entorpecer el tráfico vehicular.
 5. El proyecto deberá respetar las restricciones de infraestructura, vialidades, afluentes hidráulicos, escurrimientos pluviales, zona federal, área de inundación, contemplar vialidades de proyecto de desarrollos en colindancia y presentar factibilidad de servicios.
 6. El escombro generado por la construcción de la obra deberá ser dispuesto en los sitios autorizados por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para tal efecto.
 7. El promotor deberá cumplir con las condicionantes señaladas en la Constancia de Zonificación con número de Oficio AUA 02823/2024 de fecha 15 de marzo de 2024, emitida por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

III. DOCUMENTOS

8. Durante las actividades que comprende el proyecto deberá contar con la documentación que a continuación se lista, la cual debe ser acreditada al momento que sea requerida por esta Dependencia:
 - a) Licencia de Uso de Suelo.
 - b) Licencia de Construcción.

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 4 de 8. Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.



Chihuahua
Gobierno Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

- c) Las licencias y/o permisos que acrediten el legal funcionamiento del establecimiento expedidos por las autoridades competentes.

IV. EN MATERIA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DEL AGUA.

9. Durante la etapa de construcción, se deberá instalar dentro del predio un sanitario portátil, excusado o letrina, por cada veinticinco trabajadores de la obra o fracción excedente de quince.
10. La fuente de obtención de agua potable debe tener un uso limitado y racional. Así mismo, por ningún motivo debe de realizar actividades que afecten el curso y la calidad de agua de los cauces y/o arroyos cercanos, por lo que se compromete a llevar a cabo todas las medidas necesarias para tal fin.
11. Llevar a cabo las actividades que sean necesarias para controlar la descarga de aguas residuales a sistemas de drenaje y alcantarillado, con estricto apego al cumplimiento de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y las Normas Oficiales Mexicanas NOM-002-SEMARNAT-1996.
12. No podrán descargarse o infiltrarse a los sistemas de drenaje y alcantarillado aguas que contengan contaminantes que rebasen los límites permisibles establecidos en las Normas, sin el previo tratamiento y sin el permiso o autorización de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

V. EN MATERIA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DE LA ATMÓSFERA.

13. Para el transporte de materiales para la construcción deberá cubrir la caja donde se transporte el material con lonas o costales húmedos, a fin de evitar la dispersión y dimensiones de polvo durante el recorrido de traslado y regreso.
14. Cualquier movimiento de tierra y el retiro de materiales y residuos de la construcción del predio, se deberá realizar en húmedo, utilizando para ello agua cruda o tratada. De la misma manera se procederá con los materiales de construcción, cuando sea técnicamente posible debido a la naturaleza o uso del material.
15. Llevar a cabo todas las actividades que sean necesarias para controlar la emisión de contaminantes a la atmósfera, según lo señalan los artículos 124 y 127 del Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua.
16. Durante la etapa de preparación del sitio, el promotor, deberá regar constantemente con agua tratada o sin potabilizar el área de trabajo y terracerías dentro del predio del proyecto; así mismo abstenerse de las actividades de movimientos de tierras en días

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 5 de 8. Corresponde a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.

"2024. Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"
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 DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
 DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
 Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
 OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
 CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
 Impacto Ambiental Modalidad IP

que los vientos se consideren fuertes, esto con la finalidad de evitar la generación de polvos que contribuyen a la contaminación atmosférica.

17. Cuando se entreguen materiales a granel que generen emisiones fugitivas de partículas suspendidas totales (grava, arena, agregados, otros) la descarga dentro del predio deberá realizarse en áreas que cuenten con la protección para reducir las emisiones.

VI. EN MATERIA DE MANEJO DE RESIDUOS, LA PREVENCIÓN Y EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO.

18. Cumplir con los siguientes lineamientos para la disposición adecuada de los residuos:

- a) La disposición final de los residuos de manejo especial de las etapas de construcción que no sean reciclables, deberá realizarse en depósitos debidamente autorizados, debiendo conservar en el sitio de la obra, el plan de manejo de residuos sólidos que establece la normatividad en la materia, así como los comprobantes de ingreso de los camiones transportistas, que acrediten la cantidad de material recibido y la fecha de recepción.
- b) Los residuos deben depositarse en contenedores adecuados que cuenten con tapadera a fin de evitar su dispersión, así como convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte. Su disposición final debe de realizarse en el Relleno Sanitario Municipal de forma periódica y adecuada. El área deberá mantenerse limpia, ordenada y deberán realizarse fumigaciones periódicamente para evitar la proliferación de fauna nociva, de acuerdo al Artículo 154 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua y Artículo 68 del reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Anexo 2.
- c) En su caso, los residuos peligrosos que sean generados durante las etapas que considere el proyecto deberán ser almacenados dentro de las instalaciones de acuerdo con la normatividad vigente en materia de residuos peligrosos y ser enviados posteriormente a su reciclaje, incineración y/o confinamiento en lugares autorizados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Así mismo deberá obtener registro como empresa generadora de este tipo de residuos ante la misma Secretaría.
- d) Los desperdicios o residuos susceptibles de reciclar, deben separarse y enviarse a empresas dedicadas al reciclaje de estos materiales.

19. Cuando sea necesaria alguna reparación o mantenimiento emergente de maquinaria, esta deberá realizarse sobre un área impermeable habilitada para tal efecto en el predio. Si se tratase de aplicación o cambio de lubricantes, sobre el área impermeable se colocarán charolas para contener cualquier posible derrame.

Al contestar, sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 6 de 8. Corresponsable a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.



Chihuahua
Gobierno Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

VII. EN MATERIA DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN POR RUIDO, VIBRACIONES, OLORES, ENERGÍA TÉRMICA, LUMÍNICA Y VISUAL.

20. Para las actividades que generan ruido, vibraciones, energía térmica, energía lumínica u olores, deberá contar con los elementos constructivos, dispositivos, materiales, así como deberán llevarse a cabo acciones preventivas y correctivas para evitar los efectos nocivos de tales contaminantes; así mismo deberá cumplir con los límites máximos permisibles establecidos Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones aplicables.

VIII. EN MATERIA DE SEGURIDAD.

21. Llevar a cabo todas las actividades e implementar las medidas preventivas que sean necesarias para garantizar la seguridad durante construcción del proyecto y abatir el riesgo.
22. Cumplir con lo establecido en los Artículos 52, 55 y 57 de la Ley de Protección Civil del Estado de Chihuahua, publicada en Periódico Oficial el día 26 de agosto de 2015, relacionados con el programa interno de protección civil.

IX. EN MATERIA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO.

23. Que el proyecto se encuentra ubicado en una Unidad de Gestión Ambiental denominada **UGA-CHH-138** denominada "**CHIHUAHUA**", cuya Política Ambiental es el **Aprovechamiento Sustentable**, por lo que se deberán cumplir con los lineamientos y criterios ecológicos establecidos en el Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Chihuahua, publicado en el Folleto Anexo No. 111/2019 al Periódico Oficial del Estado el día 06 de abril del 2019.

X. ETAPA DE TÉRMINO DEL PROYECTO.

24. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a esta dependencia con treinta días naturales de anticipación, y presentar la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha exacta del desalojo de las instalaciones.

SÉPTIMO: La presente resolución es personal. El **promotor** será el único responsable de realizar las obras y acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la realización y operación del establecimiento en cuestión que no hayan sido consideradas a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por el titular en el Informe Preventivo.

OCTAVO: La presentación de quejas por parte de los vecinos del establecimiento en forma reiterativa y justificada, o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daño a los bienes públicos y/o particulares, podrá ser motivo para la cancelación de esta resolución.

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"
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

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 7 de 8, Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPTO. DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
OFICIO DDUE. SE. PAOE. 1154/2024

EXPEDIENTE No. M002/2024
CLAVE CATASTRAL: 159-273-002

ASUNTO: Resolución de
Impacto Ambiental Modalidad IP

Lo anterior con fundamento en el Artículo 1 Y 25 Fracción XII de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua que respectivamente manifiestan que "Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano, las autoridades, en los términos de ésta y otras leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho"; y que "El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de la vida de la población".

NOVENO: La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente documento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Así mismo, cuando por cualquier causa no se lleve a cabo una obra o actividad en los términos de la presente otorgada en materia de impacto ambiental, la Dirección ordenará la suspensión de la obra o actividad y evaluará las causas y consecuencias del incumplimiento a fin de imponer las sanciones administrativas que correspondan en un plazo de 20 días hábiles y en su caso procederá conforme a lo dispuesto en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente del Estado de Chihuahua, Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua y los ordenamientos legales le resulten aplicables.

Así mismo en caso de que una vez otorgada la autorización del impacto ambiental referente al **proyecto**, por caso fortuito o fuerza mayor presentaren causas supervenientes del impacto ambiental, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología podrá en cualquier tiempo evaluar nuevamente la manifestación de impacto ambiental de que se trate y requerir al interesado la presentación de la información adicional que fuere necesaria para evaluar el Impacto Ambiental de la obra o actividad respectiva; con fundamento en los Artículos 62, 63 Y 67 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua.

DÉCIMO: Esta resolución no constituye ni acredita de manera alguna la propiedad o posesión del predio en favor del promotor, de igual forma no autoriza la ocupación, uso y/o administración del inmueble propuesto para el proyecto; únicamente se determina el impacto ambiental que pueda ocasionar la obra y/o actividad en el inmueble sujeto a la presente resolución.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADN/AIC/Reh/mcwr
c.c.p. M.D.U. Gabriel Martín Valdez Juárez. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología.
Archivo.




E.C. ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
SUBDIRECTOR DE ECOLOGÍA



"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

Al contestar sírvase citar invariablemente el número de oficio y de expediente

Página 8 de 8, Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. M002/2024. Proyecto de preparación de sitio, equipamiento y construcción de un fraccionamiento habitacional, con un total de 151 lotes habitacionales, en un predio con clave catastral 159-273-002.

ANEXO 18: CARTA DE CONSENTIMIENTO

Chihuahua, Chihuahua, 27 de mayo de 2025

Oficio MYK-063

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

Presente.-

Por medio de la presente me permito dar mi consentimiento y mi no objeción, para el trámite de cambio de uso de suelo, presentado por Viasi Buildings and Solutions SA de CV, en el predio localizado en calle Real Saratoga #12401 en el ejido Labor de Terrazas con una superficie de 38,525.921m², Esto derivado de que actualmente se cuenta con una garantía hipotecaria de dicho predio, donde Mykonos S.A. de C.V es acreedor, lo anterior derivado del contrato de coinversión de garantías hipotecaria y personal, mismo que se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad bajo el número de inscripción 43, libro 7222, sección primera.

Se anexa contrato de con inversión.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE



LIC. VÍCTOR OSWALDO DERMA

SINECIO

REPRESENTANTE LEGAL

MYKONOS S.A. DE C.V

Ave Río de Janeiro No. 6700 Plaza Barroca ☎ 52 + 614 433 1540 ,614 433 1541,
www.mykonos.com.mx 📱 Mykonos Desarrollos

ANEXO 19: CONTRATO DE CON INVERSION

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



VOLUMEN SETENTA Y TRES (73)

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRES MIL ONCE (3011)

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 26 veintiséis días del mes de febrero de 2025 dos mil veinticinco, el suscrito Licenciado JOSÉ ANTONIO CHÁVEZ LÓPEZ, Notario Auxiliar de la Notaría Pública Número Quince del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones por separación temporal de su titular Licenciado FERNANDO ESPINOZA LEYVA, hago constar los siguientes actos jurídicos:

I.- EL CONTRATO DE COINVERSIÓN CON GARANTÍAS HIPOTECARIA Y PERSONAL que celebran, por una parte, VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor ARMANDO MALDONADO RAMOS, a quien en lo sucesivo se le identificará como "LA INVERSIONISTA 1" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA", por otra, el citado señor ARMANDO MALDONADO RAMOS, en lo personal y por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le identificará como "EL OBLIGADO SOLIDARIO DE LA INVERSIONISTA 1", por otra, MYKONOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor VÍCTOR OSWALDO DERMA SINECIO, a quien en lo sucesivo se le identificará como "LA INVERSIONISTA 2", y por la otra, el señor JOSÉ LUIS GARCÍA MAYAGOITIA, en lo personal y por sus propios derechos, a quien en lo sucesivo se le identificará como "EL OBLIGADO SOLIDARIO DE LA INVERSIONISTA 2".

II.- EL CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL que celebran, por una parte, VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y por la otra, MYKONOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representadas como ha quedado precisado en el numeral que antecede.

Actos que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES

PRIMERA.- Declara "LA INVERSIONISTA 1" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA", por conducto de su representante legal, que:

a).- Es una sociedad mercantil constituida al amparo de las leyes mexicanas de conformidad con la Escritura Pública número 12,548 doce mil quinientos cuarenta y ocho, otorgada en esta ciudad el día 8 ocho de septiembre de 2011 dos mil once, ante la fe de la Licenciada Cynthia Margarita Aguilar Caballero, Aspirante al ejercicio del Notariado, en esa fecha Adscrita a la Notaría Pública Número Veintiuno de este Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notaría por licencia de su titular, Licenciada Mónica Esnayra Pereyra, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial Morelos, bajo el folio mercantil electrónico 26795 veintiséis mil setecientos noventa y cinco, con fecha 23 veintitrés de septiembre de 2011 dos mil once.

b) Su representante legal cuenta con facultades suficientes y necesarias para obligar a su representada en términos del presente instrumento, las cuales no le han sido revocadas, limitadas o restringidas en forma alguna, lo cual acredita con el instrumento público referido en el inciso que antecede, en donde se le designó como Presidente del Consejo de Administración y se le confirieron todas las facultades previstas en el artículo décimo tercero de los estatutos sociales.

c).- Es dueña en legítima propiedad, posesión y dominio del siguiente inmueble:

Lote de terreno urbano ubicado en calle Real Saratoga número 12401 doce mil cuatrocientos uno, del Ejido Labor de Terrazas, de esta Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 38,525.921 M2 treinta y ocho mil quinientos veinticinco metros novecientos veintiún milímetros cuadrados, y los siguientes lados, medidas y colindancias: del punto 1 uno

DECLARACIONES

al punto 2 dos, en línea recta, 1.82 un metro ochenta y dos centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 2 dos al punto 3 tres, en línea recta, 1.28 un metro veintiocho centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 3 tres al punto 4 cuatro, en línea recta, 62.50 sesenta y dos metros cincuenta centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 4 cuatro al punto 6 seis, en línea curva, 34.62 treinta y cuatro metros sesenta y dos centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 6 seis al punto 8 ocho, en línea curva, 53.42 cincuenta y tres metros cuarenta y dos centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 8 ocho al punto 10 diez, en línea curva, 3.18 tres metros dieciocho centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 10 diez al punto 12 doce, en línea curva, 21.00 veintiún metros, con calle Real Saratoga; del punto 12 doce al punto 14 catorce, en línea curva, 20.94 veinte metros noventa y cuatro centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 14 catorce al punto 16 dieciséis, en línea curva, 3.18 tres metros dieciocho centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 16 dieciséis al punto 18 dieciocho, en línea recta, 9.39 nueve metros treinta y nueve centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 18 dieciocho al punto 19 diecinueve, en línea recta, 147.32 ciento cuarenta y siete metros treinta y dos centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 19 diecinueve al punto 20 veinte, 8.07 ocho metros siete centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 20 veinte al punto 21 veintiuno, en línea recta, 1.35 un metro treinta y cinco centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 21 veintiuno al punto 23 veintitrés, en línea curva, 11.61 once metros sesenta y un centímetros, con calle Real Saratoga; del punto 23 veintitrés al punto 24 veinticuatro, en línea recta, 151.79 ciento cincuenta y un metros setenta y nueve centímetros, con fracción 1 uno; del punto 24 veinticuatro al punto 25 veinticinco, en línea recta, 52.22 cincuenta y dos metros veintidós centímetros, con fracción 4 cuatro; del punto 25 veinticinco al punto 26 veintiséis, en línea recta, 93.41 noventa y tres metros cuarenta y un centímetros, con fracción 1 uno; del punto 26 veintiséis al punto 28 veintiocho, en línea curva, 89.12 ochenta y nueve metros doce centímetros, con fracción I C uno romano letra "C", P146 letra "P" ciento cuarenta y seis; del punto 28 veintiocho al punto 30 treinta, en línea curva, 95.40 noventa y cinco metros cuarenta centímetros, con fracción I C uno romano letra "C", P146 letra "P" ciento cuarenta y seis; del punto 30 treinta al punto 31 treinta y uno, en línea recta, 71.04 setenta y un metros cuatro centímetros, con fracción I C uno romano letra "C", P146 letra "P" ciento cuarenta y seis, y; del punto 31 treinta y uno al punto 1 uno de partida, en línea recta, 92.85 noventa y dos metros ochenta y cinco centímetros, con calle sin nombre.-----

--- El inmueble referido se encuentra en condiciones de ser dotado de los derechos inherentes a conexión a la infraestructura primaria que se relaciona con la instalación de redes eléctricas, de gas, de imagen urbana, red de agua potable, descarga sanitaria, red de agua tratada y cualesquier otro servicio que deba contar y se conecten a la vialidad principal de acceso al inmueble realizada por diversos promotores y/o desarrolladores.-----

--- En lo sucesivo se le identificará como "**INMUEBLE**".-----

--- Para mejor identificación del inmueble referido, se agrega plano de él al apéndice del protocolo en que se asienta esta escritura, marcado con el número "1" uno, para que forme parte integrante de ella.-----

--- d).- El inmueble anteriormente descrito y deslindado lo adquirió mediante la dación en pago que se pactó en el contrato de transacción que celebró el día 6 seis de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, en unión de la señora Mónica Maldonado Ramos, Armando Maldonado Ramos y Víctor Manuel Maldonado Ramos, con Espacio Torre Celeste, Sociedad Anónima de Capital Variable, Desarrollos Inmobiliarios Puente de Canteras, Sociedad Anónima de Capital Variable, y el señor José Rogelio Piñón Sánchez, con la intervención de Inmobiliaria Imante, Sociedad

Lic. Fernando Espinoza Leyva

**NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.**



Anónima de Capital Variable, y mediante el cual acordaron dar por concluidos los conflictos que se ventilaban en los juicios ejecutivos mercantiles con números de expedientes 297/2021 doscientos noventa y siete, diagonal, dos mil veintiuno, 298/2021 doscientos noventa y ocho, diagonal, dos mil veintiuno, 299/2021 doscientos noventa y nueve, diagonal, dos mil veintiuno, 300/2021 trescientos, diagonal, dos mil veintiuno, y 449/2021 cuatrocientos cuarenta y cuatro, diagonal, dos mil veintiuno, todos del índice del Juzgado Noveno Civil por Audiencias, así como del 471/2021 cuatrocientos setenta y uno, diagonal, dos mil veintiuno, del índice del Juzgado Quinto Civil por Audiencias, ambos Juzgados de este Distrito Judicial Morelos.-----

--- Copia del referido contrato de transacción la agrego al apéndice del protocolo de esta escritura, marcada con el número "2" dos", para que forme parte integrante de ella.-----

--- En el referido convenio se pactó que los inmuebles objeto de la dación en pago tenían derecho a acceder y hacer uso de las amenidades que están ubicadas en el Conjunto Urbano conocido como Real Saratoga II dos romano, consistentes en parques, áreas de juego infantil, casa club con alberca, gimnasio, cancha de futbol, centro de negocios, ludoteca, parque de mascotas y huerto orgánico, por lo que una vez que sobre el mismo se desarrolle cualesquier conjunto urbano, se construyan viviendas y se transmitan las mismas o los lotes resultantes del fraccionamiento, condominio o conjunto urbano que en él se desarrolle, sus propietarios podrán acceder y hacer uso de dichas amenidades.-----

--- e).- En ejecución del convenio de transacción referido en el inciso que antecede, Espacio Torre Celeste, Sociedad Anónima de Capital Variable, con motivo de las obligaciones de pago que asumió, así como de las de Desarrollos Inmobiliarios Puente de Cantera, Sociedad Anónima de Capital Variable, y del señor José Rogelio Piñón Sánchez, le dió en pago 4 cuatro inmuebles, lo que se hizo constar y formalizó mediante los siguientes instrumentos públicos:-----
--- Escritura Pública número 9,733 nueve mil setecientos treinta y tres, otorgada en esta ciudad el día 21 veintiuno de enero de 2022 dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público Número Uno para este Distrito Judicial Morelos, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio real 1934936 un millón novecientos treinta y cuatro mil novecientos treinta y seis, inscripción 29 veintinueve, del libro 6880 seis mil ochocientos ochenta, de la sección primera.-----

--- Escritura Pública número 10,185 diez mil ciento ochenta y cinco, otorgada en esta ciudad el día 8 ocho de abril de 2022 dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Mauricio Alfredo O'Reilly Attolini, en esa fecha Notario Auxiliar de la Notaría Pública Número Uno de este Distrito Judicial Morelos, en funciones por separación temporal de su titular, Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio real 3027049 tres millones veintisiete mil cuarenta y nueve, inscripción 112 ciento doce, del libro 6953 seis mil novecientos cincuenta y tres, de la sección primera.-----

--- Escritura Pública número 9,531 nueve mil quinientos treinta y uno, otorgada en esta ciudad el día 17 diecisiete de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público Número Uno para este Distrito Judicial Morelos, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio real 1934935 un millón novecientos treinta y cuatro mil novecientos treinta y cinco, inscripción 74 setenta y cuatro, del libro 6841 seis mil ochocientos cuarenta y uno, de la sección primera.-----

--- Escritura Pública número 10,184 diez mil ciento ochenta y cuatro, otorgada en esta ciudad

D
O
C
U
M
E
N
T
O

el día 8 ocho de abril de 2022 dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Mauricio Alfredo O'Reilly Attolini, en esa fecha Notario Auxiliar de la Notaría Pública Número Uno de este Distrito Judicial Morelos, en funciones por separación temporal de su titular, Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio real 3027014 tres millones veintisiete mil catorce, inscripción 102 ciento dos, del libro 6949 seis mil novecientos cuarenta y nueve, de la sección primera.-----

--- f).- Luego de las adquisiciones referidas en el inciso que antecede, llevó a cabo la acción urbana de fusión de los inmuebles adquiridos mediante los instrumentos públicos ahí relacionados y que dio origen al "INMUEBLE" descrito en el inciso c) letra "c", habiéndose autorizada la misma mediante el dictamen emitido por el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, de fecha 11 once de octubre de 2023 dos mil veintitrés, relativo al expediente DJ 9221 letras "D", "J", nueve, dos, dos, uno, el cual se protocolizó mediante Escritura Pública número 1,808 mil ochocientos ocho, otorgada en esta ciudad el día 19 diecinueve de enero del año en curso, ante la fe del suscrito Notario, cuyo primer testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio real 3124425 tres millones ciento veinticuatro mil cuatrocientos veinticinco, inscripción 43 cuarenta y tres, del libro 7223 siete mil doscientos veintitrés, de la sección primera.-----

--- g).- El "INMUEBLE" 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, como lo demuestra con los certificados de libertad de gravamen y de inexistencia de sección séptima, de fechas 14 catorce y 13 trece del mes y año en curso, expedidos por el Registro Público de la Propiedad y del Notariado, los cuales se agregan al apéndice del protocolo en que se asienta esta escritura, marcados con los números "3" tres y "4" cuatro, para que formen parte integrante de ella.-----

--- h).- El "INMUEBLE" se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, lo que se acredita con el comprobante fiscal de pago del Impuesto Predial que ampara la clave catastral estándar número 08-001-019-00-0001-159-273-00002-00-0000 cero, ocho, guion, cero, cero, uno, guion, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, guion, cero, cero, uno, guion, uno, cinco, nueve, guion, dos, siete, tres, guion, cero, cero, cero, dos, guion, cero, cero, guion, cero, cero, de fecha 30 treinta de enero de 2025 dos mil veinticinco, expedida por la Tesorería Municipal de Chihuahua, misma que cubre hasta el sexto bimestre del año 2025 dos mil veinticinco, la cual se agrega al apéndice del protocolo en que se asienta esta escritura, marcada con el número "5" cinco, para que forme parte integrante de ella.-----

--- i).- No tiene conocimiento de que el "INMUEBLE" esté expropiado o afectado por algún proyecto de planificación aprobado.-----

--- j).- El "INMUEBLE" se encuentra libre de arrendamiento y totalmente desocupado, libre de invasiones, servidumbres y gravámenes, motivo por el cual no es necesario dar aviso de los actos que se formalizan en este instrumento a inquilino o persona alguna que tuviera derecho de preferencia o del tanto para adquirir.-----

--- k).- A la fecha no existen notificaciones o reclamaciones de incumplimiento de cualquier ley, reglamento o disposición legal en relación con asuntos en materia ambiental, ecológica o de desarrollo forestal alguno, ni respecto a materiales o residuos peligrosos en lo que corresponde al "INMUEBLE", y no se tiene conocimiento de hecho o circunstancia que

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO NO. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



involucra al "INMUEBLE", en alguna contingencia ambiental. Por lo tanto, a su leal saber y entender cumple con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, con la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable y toda y cualesquier otra legislación, reglamento o disposición ambiental, federal, estatal o municipal, incluyendo Normas Oficiales Mexicanas, y que el "INMUEBLE" en su superficie y/o subsuelo, a su leal saber y entender, está libre de cualquier sustancia que haya sido clasificada o definida como radioactiva, tóxica, dañina o de cualquier otra forma peligrosa para la salud o para el medio ambiente y, en general, de cualquier sustancia que es o pueda (i) ser dañina para la salud humana o el medio ambiente, (ii) estar en violación de cualquier ley, reglamento, tratado o disposición promulgada por cualquier entidad gubernamental, y/o (iii) afectar el valor del "INMUEBLE", o cualquier parte del mismo, no se encuentra contaminado y no tienen conocimiento de que existan condiciones potenciales de contaminación en los mismos.

--- l).- Con antelación al otorgamiento del presente instrumento convino de manera verbal con "LA INVERSIONISTA 2" realizar un negocio inmobiliario consistente en el desarrollo de uno o varios conjuntos urbanos sobre el "INMUEBLE", para lograr, entre otros fines, la construcción y comercialización de viviendas y unidades que se edifiquen en él, a fin de obtener beneficios económicos en partes iguales para ambas partes, por lo que ha convenido con la "LA INVERSIONISTA 2" en celebrar el presente instrumentos a fin de formalizar los pactos verbales previamente celebrados, mismos que a la fecha se están ejecutando, y que sea el presente instrumento el acuerdo final en el que obren los derechos y obligaciones de ambas partes.

--- m).- Puso a disposición de "LA INVERSIONISTA 2" el "INMUEBLE" y toda la información que le fue requerida a fin de que realizara las verificaciones, revisiones y estudios para que analizara la viabilidad de "EL PROYECTO".

--- n).- El "INMUEBLE" y demás inversiones que realizará con motivo del CONTRATO DE COINVERSIÓN formalizado en este instrumento son y serán obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino por actividades ilícitas.

--- ñ).- A la fecha no existe acción, juicio o procedimiento alguno, de cualquier naturaleza, pendiente o en trámite ante cualquier tribunal, dependencia gubernamental o árbitro que pudiera afectar en forma adversa e importante su condición financiera u operaciones; tampoco probabilidad o amenaza de que se produzca en su contra, o en contra de sus propiedades o activos, que pudiera afectar cualquiera de las obligaciones contenidas en este instrumento, o que, si se resolviera en su contra, pudieran tener un efecto substancialmente adverso en el negocio, operaciones, asuntos, situación, propiedades o activos de ella.

--- o).- No requiere de autorización, aprobación o de cualquier otro acto para la debida suscripción y cumplimiento de su parte de las obligaciones que asume mediante el presente instrumento.

--- SEGUNDA.- Declara "LA INVERSIONISTA 2", por conducto de su representante legal, que:

--- a).- Que es una sociedad mercantil constituida al amparo de las leyes mexicanas de conformidad con la Escritura Pública número 9,786 nueve mil setecientos ochenta y seis, otorgada en esta ciudad el día 13 trece de diciembre de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del Licenciado Francisco de Asís García Ramos, en esa fecha Notario Público Número Nueve para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito

Vertical stamp or mark on the right margin.

Judicial Morelos, bajo el folio mercantil electrónico 12669 doce mil seiscientos sesenta y nueve, con fecha 20 veinte de febrero de 1995 mil novecientos noventa y cinco.-----

--- b).- Su representante legal cuenta con facultades suficientes y necesarias para obligar a su representada en términos del presente instrumento, las cuales no le han sido revocadas, limitadas o restringidas en forma alguna, lo cual acredita con el instrumento que contiene el poder y mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración, cambiario y actos de dominio que le fue otorgado el día 16 dieciséis de octubre de 2015 dos mil quince, el cual se ratificó en esa misma fecha ante la fe del Licenciado Francisco de Asís García Ramos, en esa fecha Notario Público Número Nueve para este Distrito Judicial Morelos, y quedó inscrito en el volumen 28 veintiocho del Libro de Registro de Actos fuera de Protocolo de esa Notaría, bajo el número de acto 32,291 treinta y dos mil doscientos noventa y uno.-----

--- c).- Su objeto social consiste, entre otros, en comprar, vender, construir, fraccionar, urbanizar, desarrollar, administrar, comercializar, adquirir y enajenar por cualquier título, obtener o ceder vía permuta o cualquier otra, tomar o dar en arrendamiento o subarrendamiento por cuenta propia o ajena, toda clase de bienes muebles e inmuebles; desarrollar y comercializar fraccionamientos, regímenes de propiedad en condominio, unidades habitacionales, industriales, comerciales o de cualquier tipo de construcción fure cual fuere su destino; constitución, participación o administración de toda clase de fideicomisos.---

--- d).- Que con antelación al otorgamiento del presente instrumento convino de manera verbal con "LA INVERSIONISTA 1" realizar un negocio inmobiliario, el cual a la fecha se está ejecutando, consistente en el desarrollo de uno o varios conjuntos urbanos sobre el "INMUEBLE", para lograr, entre otros fines, la construcción y comercialización de viviendas y unidades que se edifiquen en él, a fin de obtener beneficios económicos para ambas partes mediante la venta a diversos clientes del "INMUEBLE" y la construcción de las viviendas que se realicen, por lo que ha convenido con la "LA INVERSIONISTA 1" en celebrar el presente instrumento a fin de formalizar los pactos verbales previamente celebrados y que sea el presente instrumento el acuerdo final en el que obren los derechos y obligaciones de ambas partes.-----

--- e).- Que "LA INVERSIONISTA 1" le permitió el acceso al "INMUEBLE" y recibió de ella toda la documentación que le requirió y que en base ello realizó las revisiones y verificaciones necesarias para determinar la viabilidad de "EL PROYECTO", y realizó un análisis material y jurídico del "INMUEBLE" y que en su calidad de perito en la construcción y comercialización de viviendas concluyó que es factible material y jurídicamente la construcción y comercialización de las viviendas objeto de "EL PROYECTO" y en base a ese análisis realizó el proyecto ejecutivo referido en este instrumento como "EL PROYECTO" que se establece en el plano geométrico que en este acto exhibe y que se agrega al apéndice del protocolo de esta escritura, marcado con el número "6" seis, para que forme parte integrante de ella, al cual en lo sucesivo se referirá indistintamente como "EL PROYECTO" y/o el negocio inmobiliario, mismo que a la fecha se encuentra aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio.-----

--- f).- Con posterioridad a que determinó la viabilidad de "EL PROYECTO" en el "INMUEBLE", recibió el acceso y la disponibilidad del mismo a fin de que poder dar inicio a los trabajos, obras y erogaciones necesarias para la debida ejecución de "EL PROYECTO", lo que ha continuado realizando hasta por el monto precisado en el último párrafo del inciso a) letra "a" del numeral II dos romano de la cláusula SEGUNDA del presente instrumento.-----

--- g).- Será la encargada de la construcción de "EL PROYECTO" y de la comercialización de

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



los inmuebles que resulten del mismo, y las obras las ejecutará de acuerdo al nivel económico que implica la infraestructura de "EL PROYECTO" y tomando como base las autorizaciones correspondientes por las autoridades competentes.

h).- Con motivo lo anterior, solicitó y obtuvo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, en su Sesión Ordinaria número S.O. 23/2024 letras "S", "O", veintitrés, diagonal, dos mil veinticuatro, de fecha 19 diecinueve de diciembre de 2024 dos mil veinticuatro, la autorización correspondiente para el desarrollo del fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado "SARATOGA BY MYKONOS", lo que justifica al exhibir la certificación expedida por el Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, de fecha 14 catorce de enero de 2025 dos mil veinticinco, de la cual agrego copia certificada al apéndice del protocolo de esta escritura, marcada con el número "7" siete, para que forme parte integrante de ella.

El desarrollo del fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado "SARATOGA BY MYKONOS" consta de 5 cinco manzanas, compuestas de 166 ciento sesenta y seis lotes distribuidos de la siguiente manera:

- 151 ciento cincuenta y un lotes habitacionales;
3 tres lotes destinados a área verde;
2 dos lotes destinados a área jardinada;
7 siete lotes destinados a barda municipal;
1 un lote destinado a caseta;
1 un lote destinado a reserva del promotor.
1 uno lote destinado a talud.

Asimismo, al referido fraccionamiento le corresponden 2 dos lotes destinados a equipamiento que se encuentran fuera del polígono sobre el que se desarrolló el mismo.

En lo sucesivo se hará referencia a este fraccionamiento como el fraccionamiento "SARATOGA BY MYKONOS".

i).- Tiene plena capacidad, organización, personal y recursos económicos para la formalización y cumplimiento de las obligaciones que contrae a través del presente instrumento.

j).- Las inversiones que realizará con motivo del CONTRATO DE COINVERSIÓN formalizado en este instrumento son y serán obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino por actividades ilícitas.

k).- A la fecha no existe acción, juicio o procedimiento alguno, de cualquier naturaleza, pendiente o en trámite ante cualquier tribunal, dependencia gubernamental o árbitro que pudiera afectar en forma adversa e importante su condición financiera u operaciones; tampoco probabilidad o amenaza de que se produzca en su contra, o en contra de sus propiedades o activos, que pudiera afectar cualquiera de las obligaciones contenidas en este instrumento, o que, si se resolviera en su contra, pudieran tener un efecto substancialmente adverso en el negocio, operaciones, asuntos, situación, propiedades o activos de ella.

l).- No requiere de autorización, aprobación o de cualquier otro acto para la debida suscripción y cumplimiento de su parte de las obligaciones que asume mediante el presente instrumento.

TERCERA.- Declaran "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2", por conducto de sus representantes legales, que:

a).- Se reconocen mutuamente la capacidad, personalidad y facultades jurídicas para

Vertical stamp or mark on the right margin of the page.

celebrar el presente instrumento y obligarse en sus términos.-----

--- b).- En el otorgamiento del presente instrumento no ha mediado error, dolo, violencia, lesión, mala fe, ni vicio en el consentimiento alguno.-----

--- c).- Han convenido en conceder un derecho de preferencia al señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS** y/o a **COMERCIALIZADORA Y DESARROLLADORA DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y/o **HINT CHIHUAHUA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, para que vendan y suministren materiales relacionados con "EL "PROYECTO" en los términos pactados en este instrumento, toda vez que dichas personas tienen relación con "LA INVERSIONISTA 1" y la venta de materiales por parte de dichas personas para "EL "PROYECTO" es uno de los motivos fundamentales por los que "LA INVERSIONISTA 1" ha decidido llevar a cabo "EL PROYECTO". En virtud de lo anterior, están de acuerdo en obligarse en los términos que se precisan en este instrumento, manifestando que conocen las obligaciones asumidas por su formalización.-----

--- d).- Previamente convinieron de manera verbal en realizar un negocio inmobiliario, consistente en el desarrollo de uno o varios conjuntos urbanos sobre el "INMUEBLE", para lograr, entre otros fines, la construcción y comercialización de viviendas y unidades que se edifiquen en él, a fin obtener beneficios económicos iguales para ambas partes, acordando que cada una de ellas cumplirá y asumirá sus obligaciones fiscales de acuerdo a sus condiciones particulares, para lo cual pactaron que en la ejecución de "EL PROYECTO" cada una de ellas realizará la mitad de las inversiones necesarias para la construcción y comercialización de "EL PROYECTO", en el entendido de que la obligación de "LA INVERSIONISTA 1" es permitir el acceso y la disponibilidad del "INMUEBLE" a "LA INVERSIONISTA 2" para que realice las obras y construcciones necesarias para ejecutar "EL PROYECTO" y realizar las inversiones subsecuentes para completar la mitad del costo de "EL PROYECTO" y la obligación de "LA INVERSIONISTA 2" es realizar la construcción y la comercialización de las viviendas y unidades resultantes de "EL PROYECTO" y las inversiones necesarias para completar la mitad del costo del mismo, sin que la "LA INVERSIONISTA 1" tenga ninguna obligación de hacer para la construcción y comercialización de "EL PROYECTO". Declarando ambas partes que el señalado negocio inmobiliario a la fecha se está ejecutando y su fin es que se comercialicen las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO" a los consumidores finales, en el entendido de que al momento de la venta de cada vivienda y/o unidad, "LA INVERSIONISTA 1" transmitirá a cada consumidor final la propiedad y posesión de la parte proporcional del "INMUEBLE" que corresponda a cada una de ellas y "LA INVERSIONISTA 2" transmitirá a cada consumidor final la propiedad y posesión de la construcción de cada vivienda y sus accesorios, emitiendo en ese momento cada parte el comprobante fiscal que corresponda conforme a la legislación fiscal.-----

--- e).- Derivado de los acuerdos verbales referidos en el inciso que antecede, propalaron que cada una de ellas realizaría una inversión inicial por la cantidad de **\$57,788,881.50 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)** en dinero y/o en especie y que con posterioridad ambas partes realizarían las inversiones necesarias para completar el costo total de "EL PROYECTO".-----

--- Con motivo de lo anterior, acordaron que la inversión inicial de "LA INVERSIONISTA 1" es en especie y consiste en otorgar el acceso y la disponibilidad del "INMUEBLE" a "LA INVERSIONISTA 2" para que realice las obras y construcciones necesarias para construir las

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



viviendas materia de "EL PROYECTO" y permitirle la ejecución del desarrollo inmobiliario en el "INMUEBLE", conviniendo ambas partes en que, para efectos de la inversión en el negocio inmobiliario, el valor del "INMUEBLE" es por el importe de \$57,788,881.50 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)-----

--- En ese sentido la "LA INVERSIONISTA 1" solicitó y obtuvo de un perito autorizado avalúo de fecha 23 veintitrés de julio de 2024 dos mil veinticuatro, del "INMUEBLE" habiéndose determinado un valor de \$57,788,881.50 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL). Un ejemplar de dicho avalúo se agrega al apéndice del protocolo en que se asienta esta escritura, marcado con el número "8" ocho, para que forme parte integrante de ella. Manifestando la "LA INVERSIONISTA 2" que conoce ese avalúo y que está conforme tanto con el valor como el contenido del mismo. Manifestando ambas partes que saben que el "INMUEBLE", a la fecha, no cuenta con contrato de suministro de agua potable y que no obstante lo anterior, tiene derecho a ser dotado de la infraestructura primaria que se relaciona con la instalación de red de agua potable, descarga sanitaria y red de agua tratada, manifestando ambas partes su conformidad con lo anterior; reconociendo ambas partes que al no contar con las cartas de anuencia del desarrollador inmobiliario para la conexión a la infraestructura primaria del proyecto antes referida, dicha situación podría generar un incremento en el costo del proyecto que deberá ser absorbido por "LA INVERSIONISTA 1" y la "LA INVERSIONISTA 2" en partes iguales.-----

--- De igual manera, acordaron que "LA INVERSIONISTA 2" realizaría por concepto de inversión inicial, sea en dinero y/o en especie, el costo y pago de licencias, derechos, permisos, factibilidades, impuestos, gastos, autorizaciones diversas, obras de urbanización, terracerías, obras civiles necesarias, entrega de áreas de equipamiento y cualesquier trabajos, actos y/o obras necesarias para la construcción de "EL PROYECTO" para completar la cantidad de \$57,788,881.50 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL) para la ejecución de "EL PROYECTO".-----

--- Asimismo, pactaron que una vez realizadas las inversiones iniciales establecidas con antelación, las subsecuentes inversiones las realizarán por partes iguales y podrán ser en dinero y/o en especie, pactando que sus inversiones serán únicamente las necesarias para la ejecución de "EL PROYECTO" y en los términos pactados en el presente convenio, pues la intención de ellas es realizar inversiones en partes iguales conforme la construcción de "EL PROYECTO" lo vaya necesitando, a fin de repartirse por partes iguales todos los beneficios económicos derivados de "EL PROYECTO", debiendo cada una de ellas cumplir con sus obligaciones fiscales de acuerdo a sus condiciones particulares, esto es, el objetivo de las partes es que "EL PROYECTO" sea construido con inversiones de igual valor, con el propósito de obtener un fin común lucrativo de carácter mercantil, a través de la comercialización y venta de las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO", pactando que el importe de las ventas y/o cualquier tipo de ingreso y/o beneficio económico relacionado con "EL PROYECTO" se reparta entre ellas de manera equitativa y en partes iguales en los términos pactados en el presente instrumento. Entendiendo por partes iguales, 50% cincuenta por ciento y 50% cincuenta por ciento para cada una de ellas, siendo su obligación cumplir y asumir sus obligaciones fiscales de acuerdo a sus condiciones particulares.-----

--- f).- Igualmente, han convenido que "LA INVERSIONISTA 2", derivado de su experticia en

O
D
O
C
O
T
O

el ramo inmobiliario, será la encargada de ejecutar, con cargo a las inversiones que deban realizar en términos de este instrumento, todos los gastos y trabajos inherentes a "EL PROYECTO", como son de manera enunciativa y de ninguna forma limitativa: gastos administrativos, legales, terracerías, cortes, compactación, trabajos de carpeta y pavimentación de las vialidades, trabajos de obra civil, electrificación, obras hidrosanitarias, arborización, equipamiento urbano, caseta de acceso, áreas verdes, bardas exteriores y municipales, banquetas, infraestructura de cabecera, servidumbres pluviales, así como la edificación de 151 ciento cincuenta y un viviendas que se ilustran en los planos arquitectónicos que en este acto exhiben y que se agregan al apéndice del protocolo de esta escritura, marcados con los números "9" nueve, "10" diez y "11" once, para que formen parte integrante de ella, siendo también la encargada de realizar todos los actos para la comercialización de los inmuebles materia de "EL PROYECTO" y la obligada de administrar y comercializar mediante compraventas las viviendas y terrenos que resulten de la construcción y ejecución de "EL PROYECTO".-----

--- g).- Asimismo, en los acuerdos verbales que propalaron para la ejecución del negocio inmobiliario, acordaron que una vez que "LA INVERSIONISTA 2" haya realizado inversiones para la construcción de "EL PROYECTO" en los términos pactados en el presente instrumento por la cantidad de \$57,788,881.50 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), "LA INVERSIONISTA 1" constituirá a su favor HIPOTECA EN PRIMER LUGAR DE GRADO Y PREFERENCIA respecto de el "INMUEBLE", para garantizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente instrumento.-----

--- h).- En virtud de los pactos verbales previamente celebrados, acordaron celebrar EL CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL que se hace constar en el presente instrumento, el cual tiene como propósito evitarse controversias futuras sobre el negocio inmobiliario y plasmar los derechos y obligaciones de las partes.-----

--- i).- Por lo anterior, aceptan que todas las inversiones y la entrega del "INMUEBLE" en la que se ejecutará "EL PROYECTO" serán destinadas única y exclusivamente para la ejecución total y definitiva del mismo, en los términos del cronograma de obra que en este acto se exhiben y que se agrega al apéndice del protocolo de esta escritura, marcado con el número "12" doce, para que forma parte integrante de ella.-----

--- j).- Toda vez que dentro de "EL PROYECTO" existe un polígono que está destinado a reserva del promotor y/o de "LA INVERSIONISTA 1", desde este momento reconocen que dicho polígono estará sujeto a los mismos términos y condiciones de la coinversión que formalizan en este instrumento, esto es, mediante inversiones y utilidades en partes iguales, ya que sobre él realizarán en lo futuro otro proyecto que pudiese ser un conjunto urbano de vivienda vertical y con áreas comerciales y que será definido con posterioridad de común acuerdo.-----

--- k).- Conscientes que la finalidad de la coinversión, en los términos que han quedado indicados y reconociendo que el éxito del negocio inmobiliario se actualiza con la comercialización y venta de las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO", son conformes al amparo de los artículos 2944 dos mil novecientos cuarenta y cuatro, 2945 dos mil novecientos cuarenta y cinco, 2961 dos mil novecientos sesenta y uno, 2962 dos mil novecientos sesenta y dos, 2963 dos mil novecientos sesenta y tres y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal, y de los artículos 384 trescientos ochenta y cuatro, 385 trescientos ochenta y cinco, 387 trescientos ochenta y siete, 388 trescientos ochenta y ocho y

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



relativos del Código Adjetivo Civil Federal, ambas disposiciones aplicables supletoriamente en materia mercantil, en celebrar EL CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL que se hace constar en el presente instrumento, el cual tiene como propósito evitarse controversias futuras sobre el negocio inmobiliario y que el mismo pueda seguir operando para obtener sus fines, aun en casos de diferencia entre ellas y eventuales incumplimientos que den origen a procedimientos jurisdiccionales, ya sea durante o después de la etapa de urbanización, de construcción, de comercialización de viviendas o unidades, antes del reparto de utilidades, así como para regular el cumplimiento del futuro negocio inmobiliario mencionado en el inciso j) letra "j" que antecede, o en su caso, sea liquidado en caso de que este último no pueda ejecutarse.

--- I).- Es su intención que las declaraciones y acuerdos plasmados en el presente instrumento sean los únicos que rijan la relación comercial relacionada con "EL PROYECTO" y se obligan a estar y pasar por EL CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL que otorgan en el presente instrumento, en todo tiempo y lugar, como si se tratara de sentencia definitiva con efectos de cosa juzgada, por no contener cláusula alguna contraria a la moral o al derecho.

--- CUARTA.- Declara "EL OBLIGADO SOLIDARIO DE LA INVERSIONISTA 1" que:

--- a).- Tiene plena capacidad para contratar y obligarse en los términos del presente instrumento.

--- b).- Conoce los términos y condiciones del CONTRATO DE COINVERSIÓN que se formaliza en el presente instrumento y está de acuerdo en constituirse como "OBLIGADO SOLIDARIO" renunciando a los beneficios de orden y excusión, frente y a favor de "LA INVERSIONISTA 2", en el cumplimiento solidario de las obligaciones comprendidas en dicho contrato y que son a cargo de "LA INVERSIONISTA 1", hasta que dicho acuerdo de voluntades se termine por convenirlo las partes o se declare concluido judicialmente por actualizarse cualquier causa que así determine la ley y así se declare judicialmente.

--- c).- Está de acuerdo en garantizar las obligaciones presentes y futuras de "LA INVERSIONISTA 1" para con "LA INVERSIONISTA 2", las cuales para los efectos precisados considera como propias.

--- d).- No existe acción, demanda o procedimiento en su contra por o ante alguna autoridad o tribunal, ni tiene conocimiento de que se vaya a ejercitar una acción, demanda o procedimiento en su contra que pueda afectar en forma adversa e importante su situación financiera o la facultad de cumplir con las obligaciones contraídas bajo el presente instrumento.

--- QUINTA.- Declara "EL OBLIGADO SOLIDARIO DE LA INVERSIONISTA 2" que:

--- a).- Tiene plena capacidad para contratar y obligarse en los términos del presente instrumento.

--- b).- Conoce los términos y condiciones del CONTRATO DE COINVERSIÓN que se formaliza en el presente instrumento y está de acuerdo en constituirse como "OBLIGADO SOLIDARIO" renunciando a los beneficios de orden y excusión, frente y a favor de "LA INVERSIONISTA 1", en el cumplimiento solidario de las obligaciones comprendidas en dicho contrato y que son a cargo de "LA INVERSIONISTA 2", hasta que dicho acuerdo de voluntades se termine por convenirlo las partes o se declare concluido judicialmente por actualizarse cualquier causa que así determine la ley y así se declare judicialmente.

--- c).- Está de acuerdo en garantizar las obligaciones presentes y futuras de "LA INVERSIONISTA 2" para con "LA INVERSIONISTA 1", las cuales para los efectos precisados considera como propias.

--- d).- No existe acción, demanda o procedimiento en su contra por o ante alguna autoridad o

Vertical stamp or mark on the right margin.

tribunal, ni tiene conocimiento de que se vaya a ejercitar una acción, demanda o procedimiento en su contra que pueda afectar en forma adversa e importante su situación financiera o la facultad de cumplir con las obligaciones contraídas bajo el presente instrumento.-----

--- **SEXTA.**- En atención a las declaraciones antes expuestas, los comparecientes celebran los siguientes actos al tenor de las cláusulas que en cada uno de ellos se establecen.-----

----- **CONTRATO DE COINVERSIÓN** -----

----- **CON GARANTÍAS HIPOTECARIA Y PERSONAL** -----

----- **CLÁUSULAS** -----

--- **PRIMERA.**- **VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS**, y **MYKONOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor **VÍCTOR OSWALDO DERMA SINECIO**, formalizan el **CONTRATO DE COINVERSIÓN** previamente celebrado entre ellas de manera verbal y que tiene por objeto realizar un negocio inmobiliario mediante el desarrollo de uno o varios conjuntos urbanos sobre el **"INMUEBLE"** con el fin de obtener beneficios económicos para ambas partes, mediante la construcción y comercialización de viviendas y unidades que se edifiquen en el **"INMUEBLE"**.-----

--- Las partes acuerdan que el desarrollo inmobiliario a realizarse el **"INMUEBLE"** es el contenido en **"EL PROYECTO"**, el cual contiene el número de casas, su costo, tiempos de construcción, vialidades internas, parques, alumbrado, infraestructura y demás obras necesarias para la realización del conjunto o conjuntos urbanos sobre los que versa el negocio inmobiliario materia del presente instrumento.-----

--- Las partes acuerdan que el costo calculado de **"EL PROYECTO"** puede variar por las condiciones del mercado, de costos de materiales, de diseño, de proyecto, de infraestructura, de costo de licencia, de impuestos, derechos, fianzas, comisiones, verificación de viviendas por organismos y entidades crediticias, seguros de calidad, control de calidad, entre otros, por lo que en su caso podrán realizar estipulaciones posteriores para realizar de común acuerdo los ajustes en costos y precios de venta de las casas y demás inmuebles que resulten de la ejecución de **"EL PROYECTO"**.-----

--- **SEGUNDA.**- Para los efectos de la **COINVERSIÓN** se establece que las inversiones de las partes serán:-----

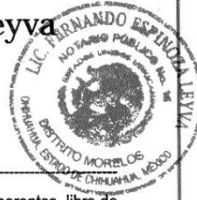
--- I.- De **"LA INVERSIONISTA 1"**:-----

--- a).- Por concepto de inversión inicial otorgar el acceso y la disponibilidad del **"INMUEBLE"** a **"LA INVERSIONISTA 2"** para que lleve a cabo la realización de **"EL PROYECTO"**, obligándose **"LA INVERSIONISTA 1"** a no disponer del **"INMUEBLE"** para ningún otro fin ni darle un uso distinto al negocio pactado en el presente instrumento, aceptándose por las partes que el valor de esta inversión es de **\$57,788,881.50 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)**.-----

--- Las partes son acordes que la inversión indicada con antelación y que realiza **"LA INVERSIONISTA 1"**, de ninguna manera constituye una enajenación en términos de la fracción III tercera del artículo 14 catorce del Código Fiscal de la Federación, ya que **"LA INVERSIONISTA 1"** transmitirá al tercero adquirente de la vivienda y/o unidad privativa, la propiedad del terreno sobre el cual se lleve a cabo la edificación de la referida vivienda y/o unidad privativa construida al amparo de este instrumento sobre el **"INMUEBLE"**, hasta que se realice su venta y comercialización, y en su caso, al Municipio de Chihuahua, las áreas de donación y vialidades correspondientes al realizarse la municipalización del fraccionamiento

Lic. Fernando Espinoza Leyva

**NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.**



de urbanización inmediata denominado "SARATOGA BY MYKONOS".

— Lo anterior se realiza encontrándose el "INMUEBLE" y sus derechos inherentes, libre de todo gravamen y limitaciones de dominio, al corriente en el pago de sus contribuciones e incluyendo accesiones, servidumbres, anexidades y en general todo lo que de hecho y por derecho le corresponda o pudiera corresponderle y en el estado material y jurídico en el que se encuentra a la fecha de la presente escritura.

— Reconociendo "LA INVERSIONISTA 2" que la inversión inicial de "LA INVERSIONISTA 1" ya se ha realizado, estando en consecuencia conformes ambas partes con la inversión inicial de "LA INVERSIONISTA 1" y no estando pendiente ningún otro acto ni erogación a cargo de ella en relación su inversión inicial.

— Las partes acuerdan que la enajenación de los lotes de terreno resultantes en el "INMUEBLE" con motivo de la ejecución de "EL PROYECTO", se hará al futuro adquirente de cada vivienda de manera conjunta con la enajenación de la construcción en él realizada, por lo que "LA INVERSIONISTA 1" se obliga a transmitir al momento de las ventas, tanto la posesión como la propiedad del terreno a cada uno de los futuros clientes conforme los contratos de compraventa de vivienda que eventualmente se suscriban por las partes con sus futuros clientes.

— Estando conformes las partes que, en caso de que sea necesario, "LA INVERSIONISTA 1", por sí o por conducto de "LA INVERSIONISTA 2", entregará al Municipio de Chihuahua las áreas de donación y vialidades correspondientes al realizarse la municipalización del fraccionamiento de urbanización inmediata denominado "SARATOGA BY MYKONOS".

— b).- Por concepto de inversiones subsiguientes, la parte proporcional, en un 50% cincuenta por ciento, de las erogaciones necesarias para la ejecución de "EL PROYECTO", las cuales iniciarán una vez que "LA INVERSIONISTA 2" haya erogado e invertido en "EL PROYECTO" la cantidad de \$57,788,881.50 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), en los términos establecidos en el mismo.

II.- De "LA INVERSIONISTA 2":

— a).- Por concepto de inversión inicial, la cantidad inicial de \$57,788,881.50 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), conforme a los erogaciones necesarias para la ejecución de "EL PROYECTO" en los términos establecidos en el mismo.

— Al respecto, las partes reconocen que para cubrir la inversión inicial de "LA INVERSIONISTA 2" ha realizado lo siguiente:

— 1.- Erogaciones que en su conjunto ascienden a la cantidad de \$23,885,679.64 (VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 64/100 MONEDA NACIONAL), las cuales se han aplicado única y exclusivamente con motivo de la ejecución de "EL PROYECTO" y que han sido revisadas y aprobadas de manera previa por ambas partes.

— 2.- Invertido el valor de los derechos derivados del área de equipamiento que donó de manera anticipada al Municipio de Chihuahua y que asciende a la cantidad de \$3,772,479.15 (TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 15/100 MONEDA NACIONAL), resultante de 27,944.29 M2 veintisiete mil novecientos cuarenta y cuatro metros veintinueve centímetros cuadrados, a razón de \$135.00 (CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por metro cuadrado, según lo determinó el Departamento de Control y Evaluación de Fraccionamientos de la

0
0
A
1
4
H
0
0

Subdirección de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio de Chihuahua.-----

En consecuencia, ambas partes están de acuerdo en que "LA INVERSIONISTA 2" ha cubierto, a la fecha, la cantidad de \$27,658,158.79 (VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 79/100. MONEDA NACIONAL) de la totalidad de su inversión inicial y que a la fecha existe un saldo a su cargo de \$30,130,722.71 (TREINTA MILLONES CIENTO TREINTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL) para cubrir por completo su inversión inicial pactada.-----

--- b).- Por concepto de inversiones subsecuentes, la parte proporcional, en un 50% cincuenta por ciento, de las erogaciones necesarias para la ejecución de "EL PROYECTO", una vez que haya realizado la erogación total pactada como inversión inicial en los términos señalados en el inciso a) letra "a" que precede.-----

--- "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2" acuerdan que las inversiones subsecuentes a su cargo las realizarán en función del valor de todos aquellos gastos y obras que sean necesarios pagar, relativas a licencias, derechos, permisos, factibilidades, impuestos, gastos, autorizaciones diversas, obras de urbanización, terracerías, obras civiles necesarias para ejecutar el "PROYECTO", entre otras, que de acuerdo a lo pactado en este contrato sea necesario realizar para la conclusión del "PROYECTO".-----

--- En el entendido de que los trabajos a ejecutar serán realizados única y exclusivamente por "LA INVERSIONISTA 2" e incluyen toda la mano de obra, equipos y personal necesario para realizar todas las obras y los trabajos necesarios y el material a emplear en el desarrollo del conjunto urbano y construcción de viviendas en los términos referidos en este instrumento, así como también todos los materiales y mano de obra para dotar a dicho conjunto urbano de los trabajos de terracería, infraestructura sanitaria, de agua potable y alcantarillado para urbanizar los lotes y casas que lo compondrán, de acuerdo a los documentos referidos en el presente instrumento, obligándose también a realizar cuanta obra civil sea necesaria para la instalación de carpeta asfáltica para las vialidades, la instalación de bardas, señalización vial, arborización y equipamiento urbano y los que eventualmente sean necesarios realizar, de acuerdo a la legislación aplicable para la ejecución de conjuntos urbanos; además de los trabajos, materiales y mano de obra para la construcción de caseta de acceso, áreas verdes, bardas exteriores, bardas y banquetas municipales, servidumbres pluviales, así como la entrega recepción de las obras que componen el conjunto urbano y la municipalización del mismo ante las autoridades competentes.-----

---Todo lo anterior, dentro de los plazos y características establecidas en "EL PROYECTO" y en el "CRONOGRAMA DE OBRA".-----

--- Asimismo, las partes reconocen que dentro de las inversiones de "LA INVERSIONISTA 2" se incluye una partida por concepto de gerencia y administración del "PROYECTO", la cual, dada la experticia de "LA INVERSIONISTA 2", han convenido será llevada a cabo por ésta última durante y hasta la ejecución total de "EL PROYECTO", habiendo convenido que ello tendrá un costo del 1% uno por ciento sobre los costos de urbanización y edificación de las viviendas y que dicho porcentaje se aplicará a las inversiones que debe realizar "LA INVERSIONISTA 2" y será contemplado en cada estimación que surja con la ejecución de "EL PROYECTO", por lo que no es un costo adicional.-----

--- Por lo anterior "LA INVERSIONISTA 2" asume la obligación de responder de: (i) la verificación del avance de las obras realizadas, tanto en la urbanización, como en la

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



construcción de las unidades de vivienda y/o casas habitación que se realicen en ejecución de
"EL PROYECTO", y (ii) del cumplimiento o incumplimiento que se dé a las disposiciones
legales o reglamentarias que sean aplicables al "INMUEBLE" dentro del área habitacional,
con motivo de la urbanización, incluyendo las ambientales, en la inteligencia de que podrá
transferir el cumplimiento de dichas obligaciones a la persona física o moral que contrate para
llevar a cabo la realización de las obras y cumplimiento de obligaciones aquí contenidas.---

--- TERCERA.- Las partes acuerdan que una vez que "LA INVERSIONISTA 2" haya realizado
las inversiones que le corresponden, en términos de lo establecido en el inciso a) letra "a" del
numeral II dos romano de la cláusula segunda, y las mismas correspondan a la cantidad de
\$57,788,881.50 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL
OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), nacerá la
obligación de ambas para realizar las inversiones subsecuentes en los términos precisados en
la cláusula segunda del presente contrato.---

--- Por tanto, "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2" se obligan a realizar las
subsecuentes inversiones por partes iguales hasta completar el importe del 100% cien por
ciento del costo para la ejecución de "EL PROYECTO", en los términos del "CRONOGRAMA
DE OBRA" que se agregó al apéndice del protocolo de esta escritura y en los términos
precisados en la cláusula segunda del presente contrato.---

--- Las inversiones subsecuentes en dinero deberán realizarse y depositarse mensualmente
en la cuenta bancaria número 0124596137 dos, uno, dos, cuatro, cinco, nueve, seis, uno, tres,
siete, clave bancaria estandarizada (CLABE) 012150001245961375 cero, uno, dos, uno,
cinco, cero, cero, cero, uno, dos, cuatro, cinco, nueve, seis, uno, tres, siete, cinco, de la
institución BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero
BBVA México, de la que es titular "LA INVERSIONISTA 2", dentro de los 7 siete días naturales
siguientes a que haya sido aprobada por ambas partes la solicitud de inversión que "LA
INVERSIONISTA 2" le haya enviado a "LA INVERSIONISTA 1", y serán única y
exclusivamente para la ejecución de "EL PROYECTO". En lo sucesivo esta cuenta bancaria
será referida como "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN".---

--- Las inversiones y recursos depositados a la cuenta referida se utilizarán única y
exclusivamente para operar la coinversión establecida en este instrumento.---

--- A la solicitud de inversión "LA INVERSIONISTA 2" deberá acompañar:---

--- a).- Los comprobantes de las erogaciones que sean necesarias realizar para la ejecución
de "EL PROYECTO".---

--- b).- Un estado financiero de "EL PROYECTO" que incluya, al menos, los importes de las
inversiones realizadas por ambas partes, los gastos y cualquier tipo de erogaciones realizadas
con motivo del mismo y el saldo pendiente para su conclusión.---

--- c).- Un informe del estado de la ejecución de "EL PROYECTO".---

--- d).- Los gastos y obras que se van a amortizar con la inversión solicitada.---

--- e).- La comprobación del avance de obra realizado con la inversión inmediata anterior,
relacionada con las estimaciones de obra correspondientes. Dicha comprobación deberá
incluir al menos, fotografías y/o videos, facturas, contratos, comprobantes bancarios y/o los
demás documentos que comprueben el avance de obra.---

--- f).- El número de viviendas comercializadas y/o vendidas y las pendientes de vender.---

--- En lo sucesivo a toda la información precisada en los incisos que preceden se le denominará
el "REPORTE DE AVANCE DE OBRA".---

--- "LA INVERSIONISTA 1" podrá realizar en un término de 5 cinco días contados a partir de

COPIA

recibir la solicitud, las observaciones y verificaciones que considere pertinentes sobre el "REPORTE DE AVANCE DE OBRA" y el estado material de la obra relacionada con "EL PROYECTO", debiendo "LA INVERSIONISTA 2" realizar en un término de 3 tres días contados a partir de recibir las observaciones, las aclaraciones necesarias y, una vez que ambas partes estén conformes con el "REPORTE DE AVANCE DE OBRA", estarán obligadas a realizar las inversiones subsecuentes. En caso de que el estado material de la obra no corresponda a lo expresado en el "REPORTE DE AVANCE DE OBRA" o a "EL PROYECTO", "LA INVERSIONISTA 1" no estará obligada a realizar sus inversiones hasta en tanto se realicen las correcciones necesarias para que el estado material de la obra corresponda a lo expresado en el "REPORTE DE AVANCE DE OBRA" y en "EL PROYECTO".-----

--- En el evento de que "LA INVERSIONISTA 1" no esté conforme con las aclaraciones hechas por "LA INVERSIONISTA 2" una vez que esta última le haya presentado las aclaraciones, pero que el reporte corresponda a lo expresado en el "REPORTE DE AVANCE DE OBRA" y en el "CRONOGRAMA DE OBRA", la primera de las mencionadas estará obligada dentro del plazo de dos días hábiles, contados a partir de la recepción de la aclaración que se le haya realizado, de entregar el importe requerido por "LA INVERSIONISTA 2", pues expresamente reconoce que ésta última es la experta en la ejecución de "EL PROYECTO" y que por lo tanto será responsable de cualquier daño o perjuicio que se cause, toda vez que la ejecución del proyecto por conveniencia recíproca de las partes no se puede suspender, por lo que cualquier diferencia se ajustará en la siguiente estimación.-----

--- En caso que alguna de las partes no realice en tiempo y forma la inversión que le corresponde en términos de lo anterior, podrá hacerlo en su nombre la otra, teniendo en este caso derecho a cobrarle la cantidad correspondiente, más una pena convencional que resulte de aplicar a dicha cantidad y durante todo el período en que permanezca insoluto el adeudo, la tasa resultante de sumar tres puntos a la tasa T.I.I.E. (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a plazo de 28 (veintiocho) días. La tasa T.I.I.E. que servirá de base para el cálculo de la pena convencional será la última publicada, previo al inicio del período en que empezó la mora. Si en cualquier momento se produjere la imposibilidad de que se determine la tasa anteriormente referida con base a la tasa T.I.I.E., las partes acuerdan que la tasa sustitutiva de ésta será la tasa de Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a 28 (veintiocho) días y en caso de que ésta no se emita, aquella que sustituya a esta última tasa.-----

--- Lo anterior, sin perjuicio de que la parte afectada podrá hacer valer, a su elección, por el incumplimiento de su contraparte, lo pactado en el contrato de transacción que se formaliza en este instrumento.-----

--- CUARTA.- "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2" pactan que los beneficios económicos que se obtengan por la ejecución de "EL PROYECTO" se repartirán entre ellas en partes iguales y cada uno deberá cumplir con sus obligaciones fiscales de acuerdo a sus condiciones particulares, para lo cual, al momento de la suscripción de las compraventas que eventualmente se realicen sobre las viviendas y/o unidades que resulten de la ejecución de "EL PROYECTO", cada una recibirá el 50% cincuenta por ciento del precio y/o cualquier beneficio económico que se obtenga de cada vivienda y/o terreno y/o cualquier otro bien que resulte de la ejecución de "EL PROYECTO", en los términos previstos en la cláusula DÉCIMA de este acuerdo de voluntades.-----

--- Las partes acuerdan que ambas deberán de participar en la celebración de los eventuales y futuros contratos de compraventa que se realicen de las viviendas y/o unidades resultantes

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO NO. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



de "EL PROYECTO", en virtud de la coinversión que pactan en este instrumento, conviniendo por lo anterior que las utilidades y/o pérdidas serán asumidas de manera proporcional, de acuerdo al valor de sus inversiones que quedaron precisadas en este instrumento.

Las partes convienen, en relación al polígono existente en "EL PROYECTO" y que en términos del plano geométrico que obra agregado al apéndice del protocolo de esta escritura está destinado a reserva del promotor y/o de "LA INVERSIONISTA 1", sobre el cual de igual manera pactarán a futuro coinvertir y realizar un conjunto urbano de vivienda vertical y con áreas comerciales y/o cualquier otro que de común acuerdo pacten, que en el evento de que por cualquier razón o bien que de manera voluntaria decidan no continuar con el desarrollo, construcción y comercialización del citado conjunto urbano, se procederá a su venta, ya sea de manera conjunta o de ser necesario mediante autorización judicial, y el producto de ello se repartirá entre las partes en partes iguales, asumiendo cada una de las contribuciones fiscales que les correspondan.

QUINTA.- Las partes reconocen que con antelación y en virtud de los acuerdos previos al otorgamiento del presente instrumento, "LA INVERSIONISTA 1" le dio acceso y disponibilidad a "LA INVERSIONISTA 2" del "INMUEBLE", a fin de que pudiera realizar los trabajos y obras necesarios para la debida ejecución de "EL PROYECTO"; lo cual continuará durante toda la vigencia de la coinversión con el fin de que "LA INVERSIONISTA 2" continúe y pueda seguir ejecutando "EL PROYECTO", de acuerdo a los documentos que se agregaron al apéndice del presente instrumento y que se relacionan con el mismo, en el entendido de que lo anterior se dará por extinguido en caso de que "LA INVERSIONISTA 2" incumpla con las obligaciones a su cargo.

En virtud de lo anterior, las partes deberán de común acuerdo constituir a cargo del patrimonio del presente contrato las garantías que soliciten las autoridades y/o dependencias públicas o privadas correspondientes para asegurar la terminación de las obras de urbanización autorizadas y/o el buen funcionamiento de las obras de infraestructura que dotarán de los servicios públicos al "INMUEBLE", aceptándose en este acto por las partes que "LA INVERSIONISTA 2" con consentimiento previo y autorización previa de "LA INVERSIONISTA 1", efectúe la entrega recepción de las obras correspondientes a las autoridades competentes, así como lleve a cabo la municipalización del fraccionamiento, lo que deberá realizar única y exclusivamente con el "INMUEBLE" propiedad de "LA INVERSIONISTA 1".

Por lo anterior, "LA INVERSIONISTA 2" queda expresamente autorizada y facultada para realizar todos los actos jurídicos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines de presente contrato, salvo las limitaciones pactadas en este instrumento, limitaciones que incluyen la prohibición de transmitir el dominio y/o posesión y/o uso y/o goce y/o constituir cualquier gravamen y/o servidumbre y/o cesión respecto del "INMUEBLE".

SEXTA.- "EL PROYECTO" será ejecutado y comercializado por "LA INVERSIONISTA 2", estando incluido en ello, de acuerdo a las inversiones que deba realizar en conjunto con "LA INVERSIONISTA 1", el costo total de la urbanización, construcción, comercialización, promoción, venta y/o cualquier acto necesario, en los términos de lo estipulado en este contrato.

En este este acto, sin asumir responsabilidad "LA INVERSIONISTA 1", permite, autoriza y faculta a "LA INVERSIONISTA 2" para que propale con terceros mediante la celebración de los contratos de promesa de compraventa, venta o cualquier otro convenio, instrumento o documento tendiente a su comercialización, sin necesidad de autorización alguna, siempre y

BO T E J A D O

cuando se convenga en dichos instrumentos lo siguiente:-----

--- a).- Que se haya pactado el precio mínimo previamente con "LA INVERSIONISTA 1", de acuerdo a los prototipos de viviendas que se edificaran en el "INMUEBLE" y con motivo de la ejecución de "EL PROYECTO", los cuales se establecen en los documento que en este acto me exhiben y que se agregan al apéndice del protocolo de esta escritura, marcados con los números "13" **trece**, "14" **catorce** y "15" **quince**, para que forme parte integrante de ella, los cuales aceptan podrán modificarse por escrito firmado por ellas, de acuerdo a las condiciones, ofertas y estrategias de venta.-----

--- b).- Que el pago del precio, enganche o anticipo del mismo y los eventuales intereses que se generen, se paguen única y exclusivamente mediante depósito en "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN".-----

--- c).- Que cualquier financiamiento directo que conceda "LA INVERSIONISTA 2" a los eventuales compradores, no exceda de un plazo de 2 dos meses, salvo que las partes convengan por escrito alguna modificación.-----

--- d).- Que se pacte en dichos contratos de promesa de compraventa, que bajo ninguna hipótesis podrá transmitirse la posesión del inmueble hasta que se realice su pago total en la citada cuenta, por lo que deberá reservarse la entrega de la posesión del bien de que se trate, hasta la firma de escritura de transmisión de propiedad y pago total de la unidad.-----

--- En caso de rescisión, terminación, nulidad, cancelación y/o por cualquier motivo se extingan alguno de los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa celebrados con terceros, respecto de las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO" y como consecuencia se requiera devolver a dichos terceros los recursos recibidos por ellos, descontando en caso de que procedan penas convencionales, se deberá efectuar la devolución de los recursos a dicho tercero, debiendo ambas partes regresar la parte que hubiesen recibido del precio, siempre y cuando la extinción del contrato de compraventa no hubiese sido por causa imputable a "LA INVERSIONISTA 2" en cuyo caso será la única responsable de realizar cualquier tipo de devolución y/o pago.-----

--- "LA INVERSIONISTA 2" deberá informar a "LA INVERSIONISTA 1", dentro de los 3 tres días hábiles siguientes, que ha ocurrido una causa de extinción de uno o varios contratos de promesa y/o compraventa celebrados con terceros sobre las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO".-----

--- Conforme a lo anterior, "LA INVERSIONISTA 2" será la única responsable frente a los terceros con los que contrate por los derechos y obligaciones pactados en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, liberando a "LA INVERSIONISTA 1" de toda responsabilidad u obligación contractual al respecto, por lo que en cualquier caso deberá "LA INVERSIONISTA 2" defenderla, así como sacarla y mantenerla en paz y a salvo y a su costa de cualquier demanda, denuncia, queja o reclamación, siempre y cuando el conflicto sea imputable a ella, pues en cualquier otro caso el costo judicial y cualquier responsabilidad que se derive de las acciones antes referidas, será pagada en partes iguales por "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2".-----

--- De igual forma se establece que los recursos provenientes de los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa de las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO" se recibirán en "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN" de la que es titular "LA INVERSIONISTA 2".-----

--- Toda vez que "LA INVERSIONISTA 2" es la titular de dicha cuenta, será ella quien reciba el pago total del precio de las compraventas de las viviendas y/o unidades que se edifiquen

Lic. Fernando Espinoza Leyva

**NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.**



sobre el "INMUEBLE", incluyendo el importe que corresponda a "LA INVERSIONISTA 1" por la parte proporcional del "INMUEBLE" que sea de cada vivienda y/o unidad, siendo obligación de "LA INVERSIONISTA 2" entregar el monto recibido por cuenta de "LA INVERSIONISTA 1" y cualesquier otro numerario a que tenga derecho con motivo del negocio inmobiliario dentro de los 5 cinco días de haberlo recibido, salvo que las partes convengan que los montos se apliquen al flujo del avance de "EL PROYECTO".

— Las partes acuerdan que "LA INVERSIONISTA 2" recibirá el pago del precio de las compraventas de las viviendas construidas sobre el "INMUEBLE" y recibirá a nombre y por cuenta de "LA INVERSIONISTA 1" el pago de la parte proporcional del "INMUEBLE" que corresponda a cada vivienda vendida, debiendo entregar el monto recibido por cuenta de "LA INVERSIONISTA 1" y cualesquier otro numerario a que tenga derecho con motivo del negocio inmobiliario dentro del plazo pactado, salvo que las partes hayan acordado lo contrario, y en caso de que no lo haga respecto de una o varias viviendas "LA INVERSIONISTA 1" podrá rehusarse a suscribir las ulteriores escrituras de compraventa hasta en tanto se le haga entrega de las cantidades que no hubiesen sido entregadas conforme a lo pactado en el presente instrumento.

— En consecuencia, en los contratos de promesa de compraventa, compraventa y escrituras en donde se formalicen dichos actos, se establecerá que todos los pagos a que queden obligados los terceros serán realizados mediante cheque certificado, depósito y/o transferencia electrónica de fondos a "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN", en el entendido que "LA INVERSIONISTA 2" será responsable de verificar los montos recibidos y conciliar los ingresos para poder elaborar el reporte correspondiente que habrá de enviar mes con mes a "LA INVERSIONISTA 1".

— De conformidad con lo anterior, las cantidades correspondientes de los contratos de promesa de compraventa, de compraventa y escrituras de transmisión de propiedad de las viviendas y/o unidades, incluyendo las que provengan de las entidades que otorguen créditos a los adquirentes, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), la Sociedad Hipotecaria Federal o cualesquier acreedor privado, como pago total o parcial a cuenta del precio de compra de las viviendas y/o unidades, se recibirán en "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN" y serán distribuidas entre las partes conforme a lo pactado en el presente instrumento.

— Para efectos de lo anterior, "LA INVERSIONISTA 2" deberá llevar un control de los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa celebrados y dentro de los primeros 5 cinco días hábiles de cada mes deberá entregar a "LA INVERSIONISTA 1" un reporte respecto del número de viviendas y/o unidades comprometidas a favor de terceros, en lo sucesivo "EL REPORTE DE COMERCIALIZACIÓN", debiendo indicar en ese reporte, al menos: (i) el número de unidades comprometidas en el mes inmediato anterior (ii) nombre del promitente comprador o del comprador (iii) número de vivienda y/o unidad comprometida (iv) precio pactado (v) identificación de cada uno de los montos de depósito que se recibieron en "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN" durante dicho periodo, haciendo la indicación de la vivienda y/o unidad a la que corresponda, así como del monto cubierto hasta ese momento (vi) número de viviendas y/o unidades comprometidas en forma acumulada a la fecha del reporte (vii) adjuntar copia de cada uno de los contratos celebrados y (viii) las cantidades dispuestas de "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN", las cuales únicamente podrán realizarse conforme a lo pactado en el presente instrumento, debiéndose incluir su justificación

D O C U M E N T O

y documentación que soporte cada disposición, lo que incluirá las cantidades dispuestas conforme a lo pactado en las Cláusulas NOVENA Y DÉCIMA del presente instrumento.-----

--- Las partes acuerdan que "LA INVERSIONISTA 2" no podrá comercializar de ninguna manera, ni prometer en venta, las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO", hasta en tanto no se cuente con todas las licencias, permisos, factibilidades y viabilidad financiera para el desarrollo y ejecución del mismo.-----

--- "LA INVERSIONISTA 2" deberá integrar y tener bajo su guarda y custodia, los expedientes de cada contrato de promesa de compraventa y/o compraventa, incluyendo sin limitar la documentación de cada adquirente, en términos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, los cuales deberá de compartir en caso de que "LA INVERSIONISTA 1" se lo requiera, lo que deberá hacer dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes a que se reciba la notificación, conforme a lo pactado en el presente contrato.-----

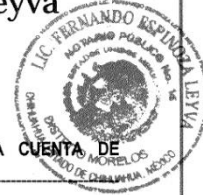
--- **SÉPTIMA.**- Las escrituras de compraventa definitivas en las que se enajenen las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO" deberán ser firmados por "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2" y en los respectivos contratos y de ser el caso, ésta última llevará a cabo la cancelación parcial de la hipoteca que en este instrumento se constituye a su favor para garantizarle el cumplimiento de todas las obligaciones que asume "LA INVERSIONISTA 1", el retorno de su inversión y de sus utilidades; lo que solamente se llevará a cabo si se ha realizado previamente el pago total de la vivienda y/o unidad, o en su caso, si el pago se hace al momento de la firma de la compraventa en "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN". En caso de tratarse de cualesquier crédito otorgado a los adquirentes de la vivienda y/o unidad correspondiente, bastará para ello se acredite la autorización del mismo por parte de la institución financiera correspondiente, se formalice la venta en Escritura Pública y se haga constar el otorgamiento del crédito.-----

--- **OCTAVA.**- "LA INVERSIONISTA 2" hará sus mejores esfuerzos, actuando en todo momento de manera diligente, para cobrar todas las cantidades derivadas de la comercialización y venta de las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO", aceptando que por la naturaleza jurídica del presente contrato, tiene la obligación de exigir judicialmente el cumplimiento o la rescisión de cualquier contrato que realice al amparo de este instrumento, aceptando las partes que los honorarios, gastos y costas judiciales que se generen con motivo de la recuperación de los importes antes referidos, serán acordados previamente por ambas partes, podrán ser erogados de "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN" y sólo en caso de que no existan recursos suficientes en la misma para cubrir dichos conceptos, cada una de las partes se obliga a pagar en un 50% cincuenta por ciento cada una de ellas, los honorarios, costas y gastos judiciales aludidos, dentro del plazo de 3 (tres) días a partir de que por escrito sea requerido para cubrir dicho importe; aceptándose por ellos que de no pagarse por ellas la cantidad que le corresponda, la otra parte podrá cubrir dicho adeudo y retener en su oportunidad de las utilidades de la contraria la cantidad que pague por el incumplimiento de la otra parte, más un 10% diez por ciento anual por concepto de intereses sobre el saldo insoluto que pagó, desde la fecha en que realizó dicho pago hasta la fecha en que se le reintegre el importe que cubrió.-----

--- **NOVENA.**- Las partes convienen que de acuerdo a las coinversiones que cada una de las partes ha aceptado realizar, el saldo de "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN" podrá ser retirado y aplicado conforme a lo que las partes pacten y siempre previo acuerdo entre "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2".-----

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



— Las partes acuerdan que los cargos que se hagan a **“LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN”** podrán incluir los importes relativos a:_____

— a).- Cubrir y pagar de manera proporcional, la ejecución material de las obras objeto del proyecto siempre y cuando **“LA INVERSIONISTA 2”** haya invertido el importe total de la cantidad que se obligó a realizar en los términos del inciso a) letra “a” de las obligaciones a su cargo establecidas en la cláusula segunda de este instrumento._____

— b).- Cubrir y pagar de manera proporcional el cuidado, mantenimiento y/o cualquier otra contribución que se derive o pueda derivarse de las obras de electrificación, del alumbrado público y áreas verdes que afecten o beneficien al **“INMUEBLE”**, así como cualesquier vicio, contingencia, reparación, desperfecto, deterioro o daño que pudiera resultar en los lotes de terreno resultantes en **“EL INMUEBLE”** con motivo de la ejecución de **“EL PROYECTO”** y en las construcciones inherentes a las viviendas y/o unidades realizadas en ellos y que se hayan comercializado y vendido a terceros y respecto de las cuales exista obligación legal o contractual, por las garantías que deben otorgarse, de resarcirlos._____

— En caso de no existir saldo suficiente, cada una de las partes deberá de pagar la cantidad que proporcionalmente le corresponda, de acuerdo al porcentaje de utilidad establecido en este contrato y previo acuerdo entre ellas en la que definan los importes y demás términos y condiciones para el pago de estos conceptos._____

— En este acto las partes convienen que de no llegarse a un acuerdo para realizar el retiro a que se refieren los dos incisos anteriores, el mismo se podrá realizar por **“LA INVERSIONISTA 2”**, siempre y cuando el alcance del programa y la ejecución material de **“EL PROYECTO”** sea acorde al cronograma de obra que se agrega en este instrumento, por lo que **“LA INVERSIONISTA 1”** estará obligada a autorizar dicho retiro, dentro de los 3 tres días hábiles siguientes a que se le requiera la autorización conforme a la forma de las notificaciones pactadas en el presente instrumento, quedando a salvo los derechos de **“LA INVERSIONISTA 1”** para cuestionar y/o en su caso realizar las reclamaciones que considere oportunas en las vías legales correspondientes._____

Adicionalmente, convienen las partes que el saldo de **“LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN”** podrá ser retirado cuando se actualicen las siguientes hipótesis:_____

— 1).- Que el flujo de efectivo, las condiciones de mercado y el avance de **“EL PROYECTO”** lo permita._____

— 2).- Que así lo hayan convenido las partes por escrito._____

— 3).- Que **“LA INVERSIONISTA 1”** haya requerido por escrito a **“LA INVERSIONISTA 2”** o que la última haya notificado a la primera, la entrega de sus inversiones de manera parcial o total siempre y cuando exista recursos en la cuenta de inversión para hacer dicho reembolso; entrega que deberá realizarse dentro del plazo de 7 siete días naturales._____

— **DÉCIMA.**- Para los efectos de garantizar en lo futuro el pago de las erogaciones a que se refiere el inciso b) letra “b” de la cláusula que antecede, las partes aceptan que del precio de cada una de las viviendas y/o unidades de **“EL PROYECTO”** que se comercialicen, se deberá descontar una partida equivalente al 2.00% dos por ciento del importe correspondiente que será destinada a constituir **“EL FONDO DE GARANTÍA”** que será aplicado única y exclusivamente para los fines apuntados._____

— Las partes acuerdan que **“EL FONDO DE GARANTÍA”** constituido en los términos del párrafo anterior será hasta por la cantidad de \$6,000,000.00 (SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) y será únicamente utilizado previo acuerdo de las partes para cumplir con el pago de las erogaciones a que se refiere el inciso b) letra “b” de la cláusula que

D
O
C
U
M
E
N
T
O

antecede.-----

--- Cada mes "LA INVERSIONISTA 2" hará llegar "LA INVERSIONISTA 1" una relación en la que se indique las cantidades dispuestas y el concepto a que corresponda y el saldo existente en dicho fondo.-----

--- DÉCIMA PRIMERA.- Convienen las partes que al firmarse las escrituras definitivas de los contratos de compraventa de las viviendas y/o unidades que resulten de "EL PROYECTO" cada una de ellas estará obligada a entregar al eventual adquirente el comprobante fiscal correspondiente, en los siguientes términos:-----

--- a).- "LA INVERSIONISTA 1" el comprobante fiscal que ampare el valor del terreno, mismo que se ajustará de acuerdo al valor del mercado en la fecha en que se realice la venta. Dicho importe debe incluir el 50% cincuenta por ciento de las utilidades y/o ganancia que se obtenga de la venta de cada vivienda y/o unidad.-----

--- b).- "LA INVERSIONISTA 2" el comprobante fiscal que ampare el valor de la construcción de la casa habitación. Dicho importe debe incluir el 50% cincuenta por ciento de las utilidades y/o ganancia que se obtenga de la venta de cada vivienda y/o unidad.-----

--- Los comprobantes referidos los emitirán y entregaran "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2" al adquirente, una vez que se tenga por acreditado y recibido en "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN" el importe del precio de la vivienda y/o unidad objeto de la venta.-----

--- DÉCIMA SEGUNDA.- Las partes acuerdan que el señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS** y/o **COMERCIALIZADORA Y DESARROLLADORA DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y/o **HINT CHIHUAHUA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, tendrán un derecho de preferencia para la venta de materiales relacionados con "EL PROYECTO", en los mismos términos y condiciones que los proveedores de todos los materiales relacionados con él que tengan propalados con los contratistas de "LA INVERSIONISTA 2".-----

--- Para los efectos anteriores, "LA INVERSIONISTA 2" deberá de hacerle llegar a "LA INVERSIONISTA 1", por escrito debidamente firmado de recibido o enviado al correo electrónico de ésta última, las cotizaciones correspondientes para que a su vez las haga del conocimiento del señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS**, quien dentro del término de 3 tres días hábiles manifieste si él o cualquiera de las personas morales referidas van a ejercer el derecho de preferencia.-----

--- En caso de que "LA INVERSIONISTA 1" no realice manifestación alguna o no responda por escrito debidamente firmado de recibido o enviado al correo electrónico de "LA INVERSIONISTA 2" dentro del plazo citado, se entenderá que el señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS** y las empresas referidas, por su conducto, han renunciado al derecho de preferencia establecido a su favor en esta cláusula.-----

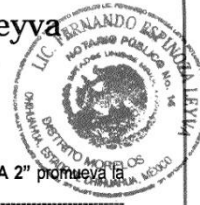
DÉCIMA TERCERA.- Con el fin de lograr el objeto, fines y objetivos del presente contrato, se establecen como derechos y obligaciones los siguientes:-----

--- 1.- De "LA INVERSIONISTA 1":-----

--- a).- Apoyar en todo momento a "LA INVERSIONISTA 2" en lo que ésta requiera, para realizar todas las gestiones de obtención y revalidación de factibilidades de los servicios ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento y la Comisión Federal de Electricidad; trámites necesarios para la obtención final de las licencias de construcción, permisos, autorizaciones y demás que se requieran para el inicio, consecución y terminación de los conjuntos urbanos indicados en este instrumento.-----

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO NO. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



— b).- Permitir y no impedir por ningún medio, que “LA INVERSIONISTA 2” promueva la venta de las viviendas y/o unidades que resulten de “EL PROYECTO”.

— c).- Ser responsable del pago del impuesto predial, derechos de carácter municipal y en su caso, de cualquier otra contribución que genere el “INMUEBLE”, con anterioridad a la firma del presente instrumento, obligación que será cubierta de manera inmediata de existir adeudo alguno.

— Aceptando las partes que con los ingresos que se reciban de las ventas de las viviendas y/o unidades que resulten de “EL PROYECTO” se pagará de manera proporcional por ellas, en los términos indicados en el presente contrato para el reparto de las utilidades, los impuestos que se señalan en el párrafo anterior; para lo cual “LA INVERSIONISTA 2” acepta que deberá entregar a “LA INVERSIONISTA 1”, de ser necesario, el pago de la cantidad que le corresponda cubrir por concepto del impuesto citado.

— 2.- De “LA INVERSIONISTA 2”:

— a).- La gestión, trámite, obtención y pago, de acuerdo a las inversiones que deba realizar en unión de “LA INVERSIONISTA 1” en los términos de este contrato, ante las autoridades correspondientes, de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la ejecución de “EL PROYECTO”.

— b).- Llevar a cabo todos los actos necesarios para la realización de “EL PROYECTO” conforme a las especificaciones técnicas en términos de lo pactado por ambas partes, lo que incluye de manera enunciativa la construcción y comercialización del mismo.

— c).- Defender el patrimonio del presente contrato, en caso de que exista alguna reclamación en contra de él, a excepción de cualesquier controversia o litigio relativo a evicción respecto al “INMUEBLE”.

— DÉCIMA CUARTA.- Cada parte será responsable de los impuestos que se generen con motivo de “EL PROYECTO” y de la comercialización y venta de las viviendas y/o unidades que eventualmente se realicen.

— No obstante lo anterior, por lo que respecta al impuesto predial que se genere a partir de la suscripción del presente contrato, respecto del “INMUEBLE” y sobre las obras y construcciones que se realicen sobre el mismo en ejecución de “EL PROYECTO”, las partes acuerdan que será cubierto en partes iguales, por lo que cada una de ellas deberá pagar el 50% cincuenta por ciento de dicho impuesto.

— De igual manera, las partes deberán cubrir y pagar en partes iguales, el cuidado, mantenimiento y/o cualquier otra contribución que se derive o pueda derivarse de las obras de electrificación, del alumbrado público y áreas verdes que afecten o beneficien al “INMUEBLE”, así como cualesquier vicio, contingencia, reparación, desperfecto, deterioro o daño que pudiera surgir en los lotes de terreno resultantes en “EL INMUEBLE” con motivo de la ejecución de “EL PROYECTO” y en las construcciones inherentes a las viviendas y/o unidades realizadas en ellos y que se hayan comercializado y vendido a terceros y respecto de las cuales exista obligación legal o contractual, por las garantías que deben otorgarse, de resarcirlos, en principio con el saldo de “LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN” y en caso de no existir saldo suficiente, cada una de las partes deberá de pagar la cantidad que proporcionalmente le corresponda, de acuerdo al porcentaje de utilidad establecido en este contrato.

— DÉCIMA QUINTA.- Dada la naturaleza jurídica del presente contrato de coinversión, “LA INVERSIONISTA 2” expresamente acepta que no existe con “LA INVERSIONISTA 1” ningún tipo de subordinación, dependencia económica, ni laboral y que no es la única y exclusiva

D O C U M E N T O

beneficiaria de su actividad, por lo que expresamente se reconoce que "LA INVERSIONISTA 1" no es para ningún efecto patrón sustituto, razón por la cual "LA INVERSIONISTA 2" expresamente acepta responder de manera directa de cualquier reclamación, laboral, civil, penal, administrativa o de cualquier índole que presenten sus trabajadores, profesionistas, empleados y/o cualquier tercero, por lo que se obliga a sacar en paz y a salvo a "LA INVERSIONISTA 1" con motivo de cualquier acción legal que se plantee por las personas establecidas de manera enunciativa pero no limitativa en esta cláusula, obligándose a restituir dentro del término de 3 tres días contados a partir de que se le notifique y requiera por escrito cualquier pago, gasto, ya sea legal o de cualquier tipo, que "LA INVERSIONISTA 1" haya realizado con motivo de cualquier acción, asesoría o estrategia legal que haya tenido que realizar con motivo de las acciones referidas en esta cláusula.-----

--- **DÉCIMA SEXTA.**- En términos de lo establecido en el artículo 2814 dos mil ochocientos catorce del Código Civil del Estado de Chihuahua, "LA INVERSIONISTA 1" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA" constituye a favor de "LA INVERSIONISTA 2", sujeta a la condición que se establece en la presente cláusula, **HIPOTECA EN PRIMER LUGAR DE GRADO Y PREFERENCIA** respecto del "INMUEBLE" de su propiedad que quedó descrito en el inciso c) letra "c" de la declaración primera de esta escritura, cuyos datos de identificación quedaron ahí precisados, los cuales se dan y se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen, para todos los efectos legales a que haya lugar.-----

--- La hipoteca tiene por objeto garantizar únicamente lo siguiente: (i) el valor de las inversiones de "LA INVERSIONISTA 2", así como todas las obligaciones contraídas en este instrumento por "LA INVERSIONISTA 1", y; (ii) los daños y perjuicios que eventualmente pudieran ocasionarse por el incumplimiento en que llegaré a incurrir esta última en las obligaciones que asume en este contrato y cualesquier otra prestación que se derive de esta escritura, de la ley o de resoluciones judiciales.-----

--- Convienen las partes que la hipoteca surtirá plenos efectos en términos del citado artículo 2814 dos mil ochocientos catorce del Código Civil del Estado de Chihuahua al actualizarse la condición suspensiva consistente en que "LA INVERSIONISTA 2" haya realizado inversiones para la ejecución de "EL PROYECTO" en los términos pactados en el presente instrumento, por la cantidad de \$57,788,881.50 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), y que hayan sido verificadas y aprobadas por "LA INVERSIONISTA 1" en base al "REPORTE DE AVANCE DE OBRA" elaborado siguiendo lo pactado en la cláusula tercera del presente instrumento.-----

--- Dado que la hipoteca constituida en la presente cláusula queda sujeta a la condición suspensiva referida en el párrafo que antecede, las partes aceptan que "LA INVERSIONISTA 1" tendrá la obligación dentro del término de 7 siete días, una vez que se le requiera por escrito o por correo electrónico, de firmar en unión con "LA INVERSIONISTA 2" el documento dirigido al Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, para que éste haga constar por medio de la nota marginal correspondiente, que se ha actualizado la condición suspensiva y que la hipoteca constituida en este acuerdo de voluntades, surte efectos retroactivos desde la fecha de firma de este instrumento, para todos los efectos legales a que haya lugar.-----

--- En ese sentido las partes convienen que "LA INVERSIONISTA 1" tendrá la obligación de firmar el documento a que se refiere el párrafo anterior, en el plazo antes mencionado, una vez que ésta haya verificado, de acuerdo con el reporte de avance de obra, la inversión que

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



se obligó a realizar "LA INVERSIONISTA 2" a que se refiere la presente cláusula, verificación que incluso deberá hacerse constar para los efectos conducentes en el documento a que se refiere el párrafo anterior.

— "LA INVERSIONISTA 2" acepta la garantía sobre el inmueble aludido, la cual pacta con "LA INVERSIONISTA 1" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA" que vez cumplida la condición a que se sujetó la misma, estará vigente hasta en tanto no se haya ejecutado en su totalidad "EL PROYECTO" y haya cumplido con todas las obligaciones derivadas del presente contrato.

— Se pacta por "LA INVERSIONISTA 1" y/o "LA GARANTE HIPOTECARIA", y "LA INVERSIONISTA 2", que la hipoteca aquí constituida, no obstante ser indivisible, podrá cancelarse parcialmente a efecto de llevar a cabo la municipalización del conjunto o conjuntos urbanos resultantes de "EL PROYECTO" y poder hacer entrega y donación de vialidades y áreas correspondientes a la autoridad municipal, así como por lo que respecta a las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO" y que sean objeto de comercialización, garantizando el resto de dichas viviendas y/o unidades el importe total que se garantiza a "LA INVERSIONISTA 2" a través de la presente cláusula.

— La hipoteca se extenderá a las accesiones naturales del "INMUEBLE", a las mejoras hechas por su propietario, a los objetos muebles incorporados permanentemente al mismo que no puedan separarse sin menoscabo de éste o deterioro de esos objetos, a los frutos del "INMUEBLE" hipotecado, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, así como a todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al "INMUEBLE" hipotecado, sin reserva ni limitación alguna, de acuerdo con los artículos 2789 dos mil setecientos ochenta y nueve y 2790 dos mil setecientos noventa del Código Civil del Estado de Chihuahua.

— DÉCIMA SÉPTIMA.- En este acto, el señor ARMANDO MALDONADO RAMOS se constituye en "OBLIGADO SOLIDARIO" de "LA INVERSIONISTA 1", y manifiesta su expreso consentimiento con el contrato que en este instrumento se formaliza, en términos de los artículos 1987 mil novecientos ochenta y siete, 1988 mil novecientos ochenta y ocho, 1989 mil novecientos ochenta y nueve y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana, por lo que se obliga a responder absoluta, solidaria e incondicionalmente del pago total y puntual de todas y cada una de las obligaciones que le derivan o le puedan derivar a "LA INVERSIONISTA 1" frente a "LA INVERSIONISTA 2" conforme al presente contrato, renunciando a los beneficios de orden y excusión.

En adición a lo anterior, se establece que "EL OBLIGADO SOLIDARIO":

— a).- Se obliga a cumplir con todas y cada una de las obligaciones de "LA INVERSIONISTA 1" que se le atribuyen en el presente contrato.

— b).- Acepta y conviene que cualquier derecho de cobro o acción que pudieran tener contra "LA INVERSIONISTA 1" estará subordinado a los derechos y acciones de "LA INVERSIONISTA 2" y a cargo de "LA INVERSIONISTA 1" conforme a lo establecido en el presente contrato.

— c).- No ejercerá sus derechos de subrogación o de cobro o cualesquier otras acciones judiciales que pudiere corresponderle en contra de "LA INVERSIONISTA 1" hasta que se haya dado cumplimiento total a las obligaciones de aquella conforme al presente contrato.

— d).- Acepta y reconoce que en contra de la eventual reclamación de "LA INVERSIONISTA 2" no podrá oponer excepciones que deriven de la iliquidez, insolvencia, concurso o quiebra de "LA INVERSIONISTA 1", o de cualquier otra situación que provenga de la incapacidad de

D
O
C
U
M
E
N
T
O

pago de ésta, en virtud de lo cual desde este momento renuncia a cualquier excepción o defensa que en tal sentido pudiera oponer en el futuro.-----

--- e).- Sus obligaciones subsistirán y estarán en pleno vigor y efecto hasta que todas las obligaciones a cargo de "LA INVERSIONISTA 1" hayan sido cumplidas en su totalidad.-----

--- f) Su obligación como obligado solidario con renuncia de los beneficios de orden y excusión comprende también los daños y perjuicios que eventualmente pudieran ocasionársele por el incumplimiento en que llegaré a incurrir "LA INVERSIONISTA 1".-----

--- DÉCIMA OCTAVA.- En este acto el señor JOSÉ LUIS GARCIA MAYAGOITIA se constituye en "OBLIGADO SOLIDARIO" de "LA INVERSIONISTA 2", y manifiesta su expreso consentimiento con el contrato que en este instrumento se formaliza, en términos de los artículos 1987 mil novecientos ochenta y siete, 1988 mil novecientos ochenta y ocho, 1989 mil novecientos ochenta y nueve y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República Mexicana, por lo que se obliga a responder absoluta, solidaria e incondicionalmente del pago total y puntual de todas y cada una de las obligaciones que le derivan o le puedan derivar a "LA INVERSIONISTA 2" frente a "LA INVERSIONISTA 1" conforme al presente contrato, renunciando a los beneficios de orden y excusión.-----

En adición a lo anterior, se establece que "EL OBLIGADO SOLIDARIO":-----

--- a).- Se obliga a cumplir con todas y cada una de las obligaciones de "LA INVERSIONISTA 2" que se le atribuyen en el presente contrato.-----

--- b).- Acepta y conviene que cualquier derecho de cobro o acción que pudieran tener contra "LA INVERSIONISTA 2" estará subordinado a los derechos y acciones de "LA INVERSIONISTA 1" y a cargo de "LA INVERSIONISTA 2" conforme a lo establecido en el presente contrato.-----

--- c).- No ejercerá sus derechos de subrogación o de cobro o cualesquier otras acciones judiciales que pudiere corresponderle en contra de "LA INVERSIONISTA 2" hasta que se haya dado cumplimiento total a las obligaciones de aquella conforme al presente contrato.-----

--- d).- Acepta y reconoce que en contra de la eventual reclamación de "LA INVERSIONISTA 1" no podrá oponer excepciones que deriven de la iliquidez, insolvencia, concurso o quiebra de "LA INVERSIONISTA 2", o de cualquier otra situación que provenga de la incapacidad de pago de ésta, en virtud de lo cual desde este momento renuncia a cualquier excepción o defensa que en tal sentido pudiera oponer en el futuro.-----

--- e).- Sus obligaciones subsistirán y estarán en pleno vigor y efecto hasta que todas las obligaciones a cargo de "LA INVERSIONISTA 2" hayan sido cumplidas en su totalidad.-----

--- f).- Su obligación como obligado solidario con renuncia de los beneficios de orden y excusión comprende también los daños y perjuicios que eventualmente pudieran ocasionársele por el incumplimiento en que llegaré a incurrir "LA INVERSIONISTA 2".-----

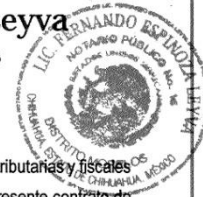
--- DÉCIMA NOVENA.- La formalización del presente contrato y así como el pago de honorarios e impuestos que aquí se pactan con las modalidades precisadas, serán cubiertos en partes iguales.-----

De acuerdo con lo anterior, las partes acuerdan que todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, derechos o cargas de cualquier naturaleza, que se impongan sobre o con respecto del presente contrato, serán cubiertos por "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2", según a ellas corresponda conforme a la ley y a este contrato.-----

--- VIGÉSIMA.- Las partes reconocen y expresamente manifiestan que a la fecha de la celebración del presente contrato se encuentran al corriente en el pago de sus contribuciones,

Lic. Fernando Espinoza Leyva

**NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.**



impuestos y obligaciones fiscales y que serán responsables de las cargas tributarias y fiscales que se generen para cada una de ellas, con motivo de la ejecución del presente contrato de coinversión.

--- **VIGÉSIMA PRIMERA.**- Las partes reconocen que el presente acuerdo de voluntades es un contrato de naturaleza mercantil, pues han decidido conjugar sus esfuerzos, bienes y recursos para obtener un lucro, a través de la realización de las acciones aquí convenidas y en los términos que han quedado indicados.

--- **VIGÉSIMA SEGUNDA.**- Las partes acuerdan expresamente que no podrán ceder, gravar, enajenar o por cualquier otro título comprometer sus derechos que adquieren en virtud del presente contrato, sin el consentimiento expreso y por escrito de la otra parte.

--- **VIGÉSIMA TERCERA.**- Las partes reconocen que toda la información que llegaren a proporcionarse o a la que llegaren a tener acceso, o la que conozcan en virtud del presente contrato, deberá clasificarse y tratarse con estricta confidencialidad, obligándose a no divulgarla y a no proporcionarla bajo ninguna circunstancia a terceros ajenos a ellas, o a explotarla en su beneficio.

--- Terminado el presente contrato, cada una de las partes deberá regresar a la otra, toda la información confidencial que le pertenezca y no conservará copias, extractos u otras reproducciones, totales o parciales de dicho material.

--- En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta cláusula dará lugar a que el afectado pueda demandar el pago de daños y perjuicios que se la causen y sin perjuicio de las demás acciones legales que procedan.

CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL

CLÁUSULAS

--- **PRIMERA.**- "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2", en los términos de lo dispuesto por los artículos 2944 dos mil novecientos cuarenta y cuatro, 2945 dos mil novecientos cuarenta y cinco, 2961 dos mil novecientos sesenta y uno, 2962 dos mil novecientos sesenta y dos, 2963 dos mil novecientos sesenta y tres y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal, y por los artículos 384 trescientos ochenta y cuatro, 385 trescientos ochenta y cinco, 387 trescientos ochenta y siete, 388 trescientos ochenta y ocho y relativos del Código Adjetivo Civil Federal, ambas disposiciones aplicables supletoriamente en materia mercantil, celebran el presente **CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL**, el cual otorgan de manera libre, voluntaria y sin coacción o violencia alguna, con el fin de prever conflictos o controversias futuras relacionadas con la ejecución de "EL PROYECTO" y la comercialización de las viviendas y/o unidades resultantes del mismo, así como para establecer los mecanismos virtud a los cuales se logre la continuación, ejecución y conclusión de "EL PROYECTO".

--- **SEGUNDA.**- "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2" se obligan a estar y pasar por el presente **CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL** como si se tratara de sentencia definitiva con efectos de cosa juzgada, por no contener cláusula alguna contraria a la moral o al derecho.

--- **TERCERA.**- Independientemente de cualesquier incumplimiento imputable, sea a "LA INVERSIONISTA 1" y/o "LA INVERSIONISTA 2", se establece por ellas que la parte afectada y que cumplió o hasta ese momento haya cumplido con las obligaciones que asumieron en **EL CONTRATO DE COINVERSIÓN** formalizado en este instrumento, podrá, por si o por terceros, continuar con la ejecución y/o construcción de "EL PROYECTO" y con la comercialización y venta de las viviendas y/o unidades y/o inmuebles y/o terrenos y/o lotes resultantes del mismo,

G O T A V A

quedando facultada incluso para otorgar y suscribir los instrumentos en donde se lleven a cabo y/o formalicen dichas ventas, ya que ambas establecen que, en el supuesto indicado, la parte afectada podrá transmitir la propiedad del terreno y/o unidades resultante de la individualización de "EL PROYECTO" y la construcción que en ellos se haya realizado, estando obligada en este caso a depositar y resguardar el producto de dichas ventas en "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN", excepción hecha de lo establecido en las cláusulas cuarta y sexta del presente contrato de transacción extrajudicial.-----

--- De actualizarse la hipótesis señalada en el párrafo que antecede, la parte que incumplió se obliga a entregar a la otra el comprobante fiscal que en su caso corresponda dentro de un plazo de 48 cuarenta y ocho horas, previo requerimiento que se le haga por escrito. De no emitir el comprobante fiscal la parte que incumplió y el accionante deba emitir un comprobante fiscal por el 100 % cien por ciento al tercero adquirente de las viviendas y/o unidades y/o inmuebles y/o terrenos y/o lotes resultantes de "EL PROYECTO", la parte que incumplió autoriza a la accionante a realizar la cobranza de la parte de la venta que corresponda a la parte que incumplió, por lo que la emisión del comprobante fiscal por parte de la accionante deberá efectuarse en términos de la Regla 2.7.1.3. dos, punto, siete, punto, uno, punto, tres, de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 dos mil veinticinco, quedando facultada la accionante a retener el reembolso de la parte de la venta que corresponda a la parte que incumplió hasta en tanto ésta última no emita el comprobante fiscal a que se refiere la Regla 2.7.1.3. dos, punto, siete, punto, uno, punto, tres, mencionada.-----

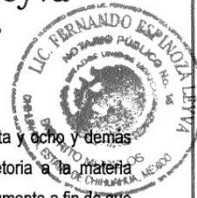
--- Independientemente de lo anterior, las partes conviene que la parte que incumpla con la expedición del comprobante fiscal en los términos antes referidos será responsable de cualquier daños y perjuicios que dicha omisión cause, estando facultada la parte que cumplió para retener el importe de los mismos de las utilidades que eventualmente le correspondan al que incumplió o de exigir judicialmente dichos importes.-----

--- CUARTA.- En el evento que una de las partes tenga que asumir y pagar durante la vigencia del CONTRATO DE COINVERSIÓN parte o la totalidad de las inversiones establecidas a cargo de cada una de ellas para poder llevar a cabo los fines del negocio inmobiliario y/o la construcción de "EL PROYECTO" y/o comercialización de cualquier inmueble y/o terrenos y/o lotes que resulten del mismo, se establece que estará facultada para disponer de los recursos económicos que se hayan obteniendo del flujo de la comercialización y venta de las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO" que se encuentren depositados en "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN" y concluir el negocio inmobiliario, sin necesidad de solicitar autorización o consentimiento de la otra.-----

--- QUINTA.- Las partes aceptan que las inversiones que deben de hacer en tiempo y forma de los recursos económicos para la ejecución y/o construcción de "EL PROYECTO", así como la realización del mismo dentro de los plazos y características establecidas en "EL PROYECTO" y en el "CRONOGRAMA DE OBRA", son esenciales para el éxito del negocio inmobiliario, pues ambas han asumido cargas financieras que se incrementan con el paso del tiempo, por lo que aceptan que desde el inicio del negocio formalizado en el presente instrumento se generaron condiciones económicas que implican que paralizar "EL PROYECTO" y/o la comercialización de los bienes resultado del mismo por causa imputable a cualquiera de las partes causaría graves daños y perjuicios a ambas partes, por lo que ambas se obligan a que, en caso de incumplimiento culpable imputable a cualquiera de las partes, la parte afectada podrá solicitar se emitan por parte de la autoridad jurisdiccional las medidas cautelares previstas en los artículos 384 trescientos ochenta y cuatro, 385 trescientos

Lic. Fernando Espinoza Leyva

NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.



ochenta y cinco, 387 trescientos ochenta y siete, 388 trescientos ochenta y ocho y demás relativos del Código Adjetivo Civil Federal, aplicado de manera supletoria a la materia mercantil, al menos en los términos que quedarán indicados en este instrumento a fin de que el juez competente emita las medidas necesarias para que la parte afectada pueda continuar con la construcción de "EL PROYECTO" y/o la comercialización de cualquier inmueble y/o terrenos y/o lotes que resulten del mismo.

--- **SEXTA.**- Para los efectos precisados en la cláusula que antecede y al amparo de las disposiciones legales citadas en ella, se establece que cualquiera de las partes podrá solicitar a los Tribunales competentes del Distrito Judicial Morelos, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, previo la acreditación del derecho y la necesidad de la medida, que se dicten como medidas cautelares todos los actos necesarios para que se continúe con el negocio inmobiliario y/o la construcción de "EL PROYECTO" y/o comercialización de cualquier inmueble y/o terrenos y/o lotes que resulten del mismo a fin de que continúe operando, reconociendo expresamente ambas partes que la suspensión o paralización de "EL PROYECTO" y/o de la coinversión durante la solución de cualquier conflicto que sea necesario dirimir generará daños y perjuicios para ambas partes.

--- Derivado de lo anterior, la parte que haya cumplido y/o esté cumplimiento con las obligaciones pactadas en EL CONTRATO DE COINVERSIÓN podrá acudir ante el juez correspondiente, a solicitar como medida cautelar que dicte todas las medidas y resoluciones judiciales necesarias para que la parte que sufrió el incumplimiento pueda continuar con la construcción de "EL PROYECTO", para efecto de lograr comercializar cualquier inmueble y/o terrenos y/o lotes que resulten de "EL PROYECTO".

--- Por tanto, los que suscriben el presente CONTRATO DE TRANSACCIÓN convienen desde este momento que:

--- a).- La parte afectada por el incumplimiento de la otra, estará facultada, de manera enunciativa y no limitativa, de ser necesario, para solicitar al juez que eventualmente conozca de las medidas cautelares previstas en la presente cláusula, que ordene a la institución bancaria en la que se encuentra aperturada "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN" que la parte promovente de las providencias pueda disponer de los recursos necesarios obtenidos del flujo de la comercialización y venta de las viviendas y/o unidades resultantes de "EL PROYECTO", siendo obligación de la parte afectada destinarlo única y exclusivamente a la conclusión del negocio inmobiliario, reconociéndose por lo anterior que la parte afectada sólo tendrá el carácter de depositario-administrador de la cantidad que se encuentre en dicha cuenta, por lo que será responsable penalmente en caso de que disponga de manera indebida y para fines distintos a los aquí señalados de las cantidades que eventualmente se le entreguen al amparo de lo establecido en este inciso.

--- b).- El juzgado que conozca de las eventuales medidas cautelares planteadas, podrá autorizar a la promovente, al amparo de los acuerdos pactados en esta escritura, para que otorgue, suscriba y firme los instrumentos en donde se lleven a cabo y/o formalicen los contratos de compraventa de las viviendas y/o unidades resultantes de la individualización de "EL PROYECTO", incluyéndose en ello la propiedad del terreno y la construcción que en ellos se haya realizado; lo anterior, siempre y cuando acredite la promovente que se ha realizado la compraventa en las condiciones previamente establecidas en EL CONTRATO DE COINVERSIÓN.

--- c).- En caso de suscitarse conflicto o controversia entre ellas y hasta en tanto se resuelvan de manera judicial, firme y definitiva los derechos y obligaciones que le correspondan asumir

D E C R E T O

a cada una de ellas con motivo de los incumplimientos que eventualmente se denuncien judicialmente, todos los saldos y ganancias que eventualmente se obtengan de la coinversión serán y continuarán depositados en "LA CUENTA DE COMERCIALIZACIÓN", excepción hecha de lo establecido en el inciso a) letra "a" que antecede y en la cláusula cuarta del presente contrato de transacción.-----

--- d).- La parte afectada por el incumplimiento de la otra podrá desplegar cualquier acto para llevar a cabo la construcción de "EL PROYECTO" y/o comercialización de cualquier inmueble y/o terrenos y/o lotes que resulten del mismo. Por lo que estará facultada para retener en su beneficio las utilidades que le hubieran correspondido a la parte que incumplió, a partir de la fecha en que se actualice dicho incumplimiento.-----

--- e).- En caso de que la parte que incumpla sea "LA INVERSIONISTA 2", "LA INVERSIONISTA 1" deberá de solicitar al Juez que conozca las medidas cautelares antes indicadas que previo la acreditación del incumplimiento y la existencia de su derecho, se le impida a "LA INVERSIONISTA 2" el acceso al "INMUEBLE", deje de realizar cualesquier acto sobre el mismo y realice la entrega de las viviendas y/o cualesquier construcción que haya realizado en el "INMUEBLE" a "LA INVERSIONISTA 1", lo que deberá realizar dentro del término de 24 horas a fin de que "LA INVERSIONISTA 1" pueda continuar con "EL PROYECTO" y/o la comercialización de los bienes resultado del mismo, y en caso de negativa de su parte se practiquen por el tribunal correspondiente todas las diligencias necesarias y conducentes para ello, empleándose incluso el uso de la fuerza pública y rompimiento de cerraduras.-----

--- f).- En caso de que la parte que incumpla sea "LA INVERSIONISTA 1", "LA INVERSIONISTA 2" deberá de solicitar al Juez que conozca las medidas cautelares antes indicadas que previo la acreditación del incumplimiento y la existencia de su derecho, se aperciba a "LA INVERSIONISTA 1" que deberá de abstenerse de realizar cualesquier acto que impida a "LA INVERSIONISTA 2" continuar con la ejecución del negocio inmobiliario y/o la construcción de "EL PROYECTO" y/o la comercialización de cualquier inmueble y/o terrenos y/o lotes que resulten del mismo, y en caso contrario aplicar en su contra todos los medios de apremio previstos en la ley.-----

--- SÉPTIMA.- Las partes reconocen que con antelación y en virtud de los acuerdos previos al otorgamiento del presente instrumento, "LA INVERSIONISTA 1" permitió el acceso y disponibilidad del "INMUEBLE" a "LA INVERSIONISTA 2" a fin de que pudiera realizar los trabajos y obras necesarios para la debida ejecución de "EL PROYECTO"; situaciones que continuará ejerciendo "LA INVERSIONISTA 2" durante toda la vigencia de la coinversión con el fin de que continúe y pueda seguir ejecutando "EL PROYECTO", de acuerdo a los documentos que se agregaron al apéndice del presente instrumento y que se relacionan con el mismo, en el entendido de que tales situaciones podrán ser revocada en caso de que "LA INVERSIONISTA 1" planté las medidas cautelares indicadas en la cláusula anterior.-----

--- OCTAVA.- Las partes convienen, en relación al polígono existente en "EL PROYECTO" y que en términos del plano geométrico que obra agregado al apéndice del protocolo de esta escritura está destinado a reserva del promotor y/o de "LA INVERSIONISTA 1", sobre el cual de igual manera han convenido coinvertir y realizar un conjunto urbano de vivienda vertical y con áreas comerciales, que en el evento de que por cualquier razón o bien que de manera voluntaria decidan no continuar con el desarrollo, construcción y comercialización del citado conjunto urbano, se procederá a su venta, ya sea de manera conjunta o de ser necesario mediante autorización judicial, y el producto de ello se repartirá entre las partes en partes

Lic. Fernando Espinoza Leyva

**NOTARIO PUBLICO No. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.**



iguales, asumiendo cada una de las contribuciones fiscales que les correspondan.

--- **NOVENA.**- Las partes expresamente aceptan que el objeto del presente **CONTRATO DE TRANSACCIÓN** es establecer los mecanismos virtud a los cuales se logre la continuación, ejecución y conclusión de "EL PROYECTO".

**CLÁUSULAS COMUNES PARA LOS ACTOS
CONSIGNADOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO**

--- **PRIMERA.**- Los comparecientes aceptan el contenido íntegro de este instrumento, así como el alcance legal del mismo, por lo que manifiestan que no se encuentra afectado de error, dolo, mala fe, lesión o violencia, y en consecuencia lo aprueban en todos sus términos, obligándose a estar y pasar por él en todo tiempo y lugar.

--- **SEGUNDA.**- "LA INVERSIONISTA 1" y "LA INVERSIONISTA 2" pactan que no tendrán relación laboral alguna entre sí, ni con sus empleados, factores, dependientes y/o contratistas, ni con las personas que les presten cualquier tipo de servicio bajo cualquier título. En consecuencia, expresamente acuerdan que por ningún motivo existirá relación laboral de ninguna especie entre ellas y el personal del que cada una se auxilie, por lo que reconocen que no asumirán el carácter de patrón, ni de patrón sustituto, ni tendrán a su cargo ninguna obligación laboral frente a los empleados de cada una de ellas y/o del personal y/o empresa que contraten para llevar a cabo el fin y/o las actividades para cumplir con sus obligaciones al amparo del presente instrumento, ni tampoco tendrán ninguna responsabilidad de hecho o de derecho, por los actos u omisiones que sus empleados y/o empresas que contraten, ejecuten o dejen de ejecutar.

--- **TERCERA.**- Los comparecientes están de acuerdo en que las denominaciones utilizadas en la presente escritura, son únicamente para efectos de referencia, por lo que no limitan de manera alguna el contenido y alcance de las mismas, debiendo en todos los casos estar a lo pactado por las partes en dichas cláusulas y relacionarse todas las cláusulas que han quedado indicadas en el presente instrumento, como si fueran parte de un todo, en lo que no exista contradicción, aceptando las partes que cualquier derecho no ejercitado por cualquiera de las partes no implica en forma alguna renuncia de esos derechos.

--- **CUARTA.**- Si cualquier disposición de los actos celebrados en este instrumento es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida. En consecuencia, dicha disposición se interpretará como si estuviera escrita de tal manera que pueda ser aplicable hasta el mayor grado posible permitido por la Ley.

--- **QUINTA.**- Todos los avisos, instrucciones, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos, o relacionados, con lo pactado en el presente instrumento, deberán ser por escrito o enviarse a los correos electrónicos precisados en la presente cláusula, sin necesidad de acuse de recibo ni otro tipo de formalidad.

En este sentido, las partes señalan como sus domicilios y direcciones de correo electrónico las siguientes:

--- "LA INVERSIONISTA 1":

--- Domicilio: Avenida de las Américas número 411 cuatrocientos once de la colonia Las Granjas, de Chihuahua, Chihuahua, código postal 31100 treinta y un mil cien.

--- Correo electrónico: armando@materialesamericas.com.

--- "EL OBLIGADO SOLIDARIO DE LA INVERSIONISTA 1":

--- Domicilio: Avenida de las Américas número 411 cuatrocientos once de la colonia Las Granjas, de Chihuahua, Chihuahua, código postal 31100 treinta y un mil cien.

C O T A D O

--- Correo electrónico: armando@materialesamericas.com.-----

--- **"LA INVERSIONISTA 2"**:-----

--- Domicilio: Avenida Río de Janeiro número 6700 seis mil setecientos del fraccionamiento comercial Plaza Barroca, de Chihuahua, Chihuahua, código postal 31215 treinta y un mil doscientos quince.-----

--- Correo electrónico: vderma@mykonos.com.mx.-----

--- **"EL OBLIGADO SOLIDARIO DE LA INVERSIONISTA 2"**:-----

--- Domicilio: Avenida Río de Janeiro número 6700 seis mil setecientos del fraccionamiento comercial Plaza Barroca, de Chihuahua, Chihuahua, código postal 31215 treinta y un mil doscientos quince.-----

--- Correo electrónico: vderma@mykonos.com.mx.-----

--- Las partes acuerdan en que se tendrán como válidas las notificaciones realizadas en los correos electrónicos señalados y que se tendrá como fecha de notificación la fecha de envío del correo electrónico que obre en el sistema utilizado por la parte que envíe la notificación, independientemente de la fecha en la que el destinatario haya accedido a su correo electrónico e incluso, si no ha llegado a acceder a ella, por error en la identificación u otra causa no imputable al remitente.-----

--- Acordando las partes que es responsabilidad de cada una de ellas la verificación y mantenimiento de las cuentas de correo electrónico proporcionadas en el presente instrumento. -----

--- En caso de cambio de correo electrónico, se obligan a notificar tal cambio a la otra parte, notificación que surtirá sus efectos a los tres 3 días naturales siguientes de efectuada, entendiéndose como válidas las notificaciones realizadas en la dirección de correo previamente proporcionada.-----

--- En caso de que no se notifique en tiempo y forma el cambio de correo electrónico, las notificaciones que se efectuaren en el correo electrónico indicado en esta cláusula surtirán todos sus efectos legales.-----

--- **SEXTA.**- Todos los gastos que se generen con motivo del otorgamiento de los actos jurídicos formalizados mediante el presente instrumento, tales como honorarios, impuestos y derechos, serán cubiertos por **"LA INVERSIONISTA 2"** y el importe correspondiente será aplicado y contabilizado a su inversión en términos del **"CONTRATO DE COINVERSIÓN"**.---

--- **SÉPTIMA.**- Para los casos de controversia, interpretación y/o cumplimiento de todos los actos celebrados en este instrumento, las partes se someten expresamente a las leyes y a la competencia de los tribunales del Distrito Judicial Morelos, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, renunciando expresa e indubitadamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.-----

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

--- El señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS** acredita la legal existencia de la persona moral **VIASI BUILDINGS AND SOLUTIONS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como la personalidad con que comparece a este acto jurídico y las facultades de que goza para su otorgamiento, exhibiéndome certificación expedida por el suscrito, la cual agrego al apéndice del protocolo de esta escritura, marcada con el número **"16"** dieciséis, para que forme parte integrante de ella.-----

--- El señor **VÍCTOR OSWALDO DERMA SINECIO** acredita la legal existencia de la persona moral **MYKONOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como la personalidad con que comparece a este acto jurídico y las facultades de que goza para su

Lic. Fernando Espinoza Leyva

**NOTARIO PUBLICO NO. 15
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.**



otorgamiento, exhibiéndome certificación expedida por el suscrito, la cual agrego al apéndice del protocolo de esta escritura, marcada con el número "17" diecisiete, para que forme parte integrante de ella.

--- Manifiestan los señores **ARMANDO MALDONADO RAMOS** y **VÍCTOR OSWALDO DERMA SINECIO**, bajo protesta de decir verdad y de conformidad con lo establecido en el artículo 109 ciento nueve de la Ley del Notariado para el Estado de Chihuahua, que sus representantas conservan su capacidad legal y la personalidad con la que comparecen a este acto, no les ha sido revocada, limitada ni ha concluido en forma alguna.

YO, EL NOTARIO AUXILIAR, DOY FE Y CERTIFICO

--- **PRIMERO**.- Que me identifiqué plenamente como Notario Auxiliar ante los comparecientes e hice de su conocimiento los derechos establecidos a su favor previstos en el artículo 10 diez de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua.

--- **SEGUNDO**.- Que lo inserto y relacionado en esta escritura concuerda fiel y correctamente con los originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.

--- **TERCERO**.- Que para efectos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento, informe a los comparecientes mediante el aviso de privacidad correspondiente expuesto al público y en lo particular, que sus datos personales proporcionados, por disposición de la ley, son necesarios para la redacción del presente instrumento y que podrán ser compartidos y comunicados a las autoridades que legalmente tengan acceso a ellos, pudiendo obrar en los casos así exigibles en los Registros Públicos correspondientes, por lo que enterados de sus derechos sobre privacidad, hago constar su consentimiento expreso otorgado para el tratamiento de sus datos personales mediante la firma del presente instrumento.

--- **CUARTO**.- Que conozco a los comparecientes, quienes me exhiben documentos oficiales para su debida identificación y en mi concepto están legalmente capacitados para la celebración de este acto por no observar en ellos manifestaciones de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil, a quienes deje advertidos de las penas en que incurrir los falsos declarantes y bajo protesta de decir verdad, por sus generales, manifiestan ser mexicanos:


--- El señor **ARMANDO MALDONADO RAMOS**, originario de esta ciudad, donde nació el día 27 veintisiete de agosto de 1970 mil novecientos setenta, casado, empresario, con registro federal de contribuyentes MARA7008279P3 letras "M", "A", "R", "A", siete, cero, cero, ocho, dos, siete, nueve, letra "P", tres, con clave única de registro de población MARA700827HCHLMR08 letras "M", "A", "R", "A", siete, cero, cero, ocho, dos, siete, letras "H", "C", "H", "L", "M", "R", cero, ocho, y con domicilio en Avenida de las Américas número 411 cuatrocientos once de la colonia Granjas, de esta ciudad, código postal 31100 treinta y un mil cien.

--- El señor **VÍCTOR OSWALDO DERMA SINECIO**, originario de esta ciudad, donde nació el día 30 treinta de mayo de 1981 mil novecientos ochenta y uno, casado, licenciado en derecho, con registro federal de contribuyentes DESV810530MI7 letras "D", "E", "S", "V", ocho, uno, cero, cinco, tres, cero, letras "M", "I", siete, con clave única de registro de población DESV810530HCHRNC04 letras "D", "E", "S", "V", ocho, uno, cero, cinco, tres, cero, letras "H", "C", "H", "R", "N", "C", cero, cuatro, y con domicilio en Avenida Río de Janeiro número 6700 seis mil setecientos del fraccionamiento comercial Plaza Barroca, de esta ciudad, código postal 31215 treinta y un mil doscientos quince.

--- El señor **JOSÉ LUIS GARCÍA MAYAGOITIA**, originario de esta ciudad, donde nació el día

D
O
C
U
M
E
N
T
O

ANEXO 20: ESTUDIO DE IMPACTO VIAL.


 CADUMA

Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Nombre del Proyecto:
"Condominio Real Saratoga"


Responsable de Elaboración:
Grupo Caduma Consultores, S. de R.L. de C.V.

Ubicación:
Prolongación Av. Teófilo Borunda, al suroeste de
la ciudad de Chihuahua, Chih.


Chihuahua
Gobierno del Estado
DIVISIÓN DE VIALIDAD Y TRÁNSITO
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA
CHIHUAHUA, CHIH.

ESTUDIO DE IMPACTO VIAL "CONDOMINIO REAL SARATOGA"

DICIEMBRE 2018



"CONDominio REAL SARATOGA"

ÍNDICE

ASPECTOS GENERALES

- I.1 INTRODUCCION
- I.2 OBJETIVO DEL ESTUDIO
- I.3 RESPONSABLE DEL PROYECTO
- I.4 ALCANCES DEL ESTUDIO

II.- METODOLOGÍA DE TRABAJO

- II.1 RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN
- II.2 ESTUDIOS DE INGENIERÍA DE TRÁNSITO
- II.3 ANALISIS DE INTERSECCIONES

III.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- III.1 UBICACIÓN Y ÁREA DE ESTUDIO
- III.2 ANTECEDENTES LEGALES DEL PREDIO
- III.3 PROMOTOR DEL PROYECTO Y REPRESENTANTE LEGAL
- III.4 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO
- III.5 DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

IV.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

- IV.1 DIAGNÓSTICO URBANO DE LA ZONA DE ESTUDIO
 - A) ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA
 - B) SISTEMA VIAL LOCAL
- IV.2 SITUACIÓN ACTUAL DE LAS VIALIDADES
- IV.3 ANÁLISIS OPERATIVO DE LA RED VIAL
 - A) VOLÚMENES VEHICULARES
 - B) VOLÚMENES VEHICULARES NO MOTORIZADOS
- IV.4 DETERMINACIÓN DEL TRANSITO DIARIO PROMEDIO ANUAL

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

20254



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

V.- IMPACTO VIAL DEL PROYECTO

- V.1 ASIGNACIÓN DE TRÁNSITO GENERADO POR EL PROYECTO
- V.2 DISTRIBUCIÓN – ASIGNACIÓN DE TRÁFICO
- V.3 TASA DE CRECIMIENTO VEHICULAR ANUAL
- V.4 VOLÚMENES VEHICULARES FUTUROS
- V.5 EVALUACIÓN TÉCNICA

VI.- VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS NORMATIVOS APLICABLES

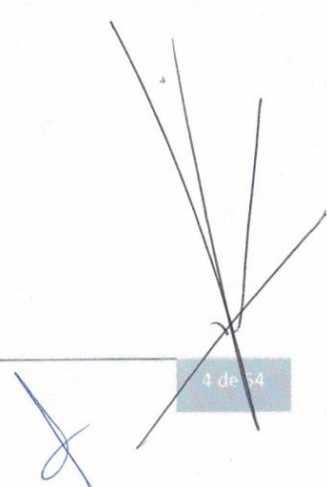
VII.-CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

VIII.-ANEXOS

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

3 de 54

I. ASPECTOS GENERALES





1.1. INTRODUCCIÓN

El desarrollo regional y urbano debe ser armónico y equilibrado, acorde a los planes de modernización del Estado, elevando así la calidad de vida de la población.

Actualmente, el acelerado crecimiento de la Ciudad de Chihuahua ha propiciado que el desarrollo urbano requiera una adecuada planeación, de manera tal que los nuevos polos de desarrollo propongan criterios que permitan a la ciudad mantener el equilibrio entre sus costos de operación y el número de beneficiarios, que el transporte público sea rentable y eficiente, es decir que exista una combinación positiva entre la distancia de sus recorridos y el número de usuarios y que la infraestructura vial sea la adecuada, de tal manera que exista un acceso equitativo de la población al trabajo y los servicios; por lo que es indispensable que los nuevos proyectos urbanos sean evaluados con estudios técnicos para evitar y/o en su caso mitigar los impactos a los servicios públicos existentes, y así crear una ciudad ordenada y con crecimiento sustentable.

En este sentido los impactos generados a la infraestructura vial de la ciudad, deben de evaluarse y en su caso mitigarse de tal manera que se eviten condiciones desfavorables en la operación del tránsito vehicular y del transporte. La infraestructura vial se considera el principal elemento de integración y conectividad urbana; dicho elemento debe de operar de manera eficiente ya sea mejorando la operación vehicular o creando nueva infraestructura.

Por lo antes expuesto y de conformidad en lo establecido en el artículo 68, Fracción I, II, III y IV y el artículo 79, Fracción IX, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y en cumplimiento a las estrategias marcadas por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, que establecen:

- Mejorar la eficiencia del Modelo Operativo y Funcional.
- Adecuar la infraestructura del sistema vial.

A continuación se presenta el estudio de Impacto Vial generado para el proyecto denominado "Condominio "Real Saratoga""; el cual contiene los siguientes apartados:

Aspectos Generales

En este capítulo se describen los objetivos y alcances del presente documento, asimismo se hace mención del responsable del estudio y de la ubicación del proyecto.

Metodología de trabajo

En este apartado se describe cuáles fueron los procedimientos y métodos empleados en cada una de las etapas del presente estudio, así como los parámetros seleccionados para la obtención de resultados.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Descripción del Proyecto

Se describen los antecedentes legales del predio, quién es el promotor del proyecto y representante legal, memoria descriptiva del proyecto, parámetros urbanos y de edificación, distribución de usos del suelo, cajones de estacionamiento proyectados, accesibilidad vehicular, de carga y peatonal.

Diagnóstico de la situación

Se presenta el diagnóstico urbano de la zona en el cual se describe la zonificación primaria y secundaria en el que se encuentra el predio en estudio, usos de suelo colindantes, y el estado en el que se encuentra la infraestructura vial; por otra parte se describe la situación que guarda la operación vial en el futuro acceso al predio donde se llevará a cabo el desarrollo en cuestión.

Pronóstico

En la etapa de pronóstico se presenta la tasa de crecimiento anual vehicular para el caso en estudio y posteriormente con el uso de dicha tasa de crecimiento se realizan las proyecciones del tránsito vehicular a corto, mediano y largo plazo, con la finalidad de evaluar los niveles de servicio a los que estaría operando la infraestructura vial existente.

Impacto Vial

En esta etapa se presenta la evaluación técnica de los impactos que se van a generar por el proyecto en estudio, para lo cual se realiza la asignación y distribución del tránsito generado por el nuevo desarrollo, a corto, mediano y largo plazo, y se establecen los parámetros de diseño para la infraestructura vial necesaria.

Vinculación con los elementos normativos aplicables

En este apartado se presentan de manera enunciativa las normas en materia de movilidad urbana a las que debe de apegarse el proyecto en estudio.

Conclusiones y recomendaciones

Finalmente se presentan las conclusiones y recomendaciones derivadas de las evaluaciones antes citadas.

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

6 de 54



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

I.2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El objetivo primordial del presente estudio es evaluar las condiciones de movilidad urbana en las que operan las vialidades propuestas para el acceso al proyecto, así como los dispositivos de control de tránsito existentes, y sobre las cuales el desarrollo del proyecto pudiera afectar dichas condiciones actuales, por lo que se llevarán a cabo los cálculos de capacidad vial y las recomendaciones para mitigarlo.

I.3. RESPONSABLE DEL PROYECTO.

Responsable de la elaboración del estudio:

M.I. LEONEL BARRIENTOS JUÁREZ
CEDULA PROFESIONAL: 3555776

I.4. ALCANCES DEL ESTUDIO

El alcance del estudio está enfocado en el análisis de capacidad y niveles de servicio de las intersecciones estudiadas y vialidad de acceso al proyecto, tanto en los escenarios sin proyecto (actual) y con proyecto (futuro), analizando el impacto en flujo de tráfico generado por el proyecto y proponiendo en su caso las medidas de mitigación correspondientes, en caso de que el impacto fuese importante. Lo anterior de acuerdo al Manual de Capacidad Vial de la Dirección General de Proyectos y Servicios Técnicos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Manual de Estudios de Ingeniería de Tránsito de la SEDESOL.

Los escenarios de proyección son los siguientes:

- Actual con y sin proyecto 2018
- Futuro con y sin proyecto 2023
- Futuro con y sin proyecto 2027



Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

II. METODOLOGÍA DE TRABAJO

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

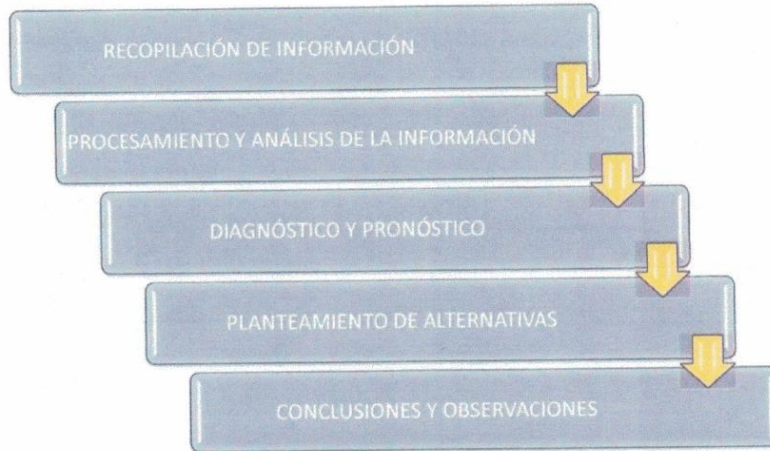
8 de 4

A blue ink signature is written below the company name. To the right, there are several black ink scribbles that appear to be a signature or initials.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

La metodología utilizada en el presente estudio está basada en la normativa establecida por la SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social) y la SCT (Secretaría de Comunicaciones y Transportes) y se describe en la siguiente figura:



II.1. RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

La recopilación de información consistió en obtener información de tipo documental y de campo que es empleada en diferentes etapas del estudio, tales como son volúmenes de tránsito, usos de suelo, población, indicadores socioeconómicos, normas técnicas y especificaciones, etc. así como proyectos, obras o estudios que tengan relación con el estudio en cuestión. Toda esta información de tipo estadístico y de referencia, permite realizar parte de los análisis. Entre los documentos consultados se tienen los siguientes:

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua:

De dicho plan se obtuvo como información, los datos de zonificación primaria, zonificación secundaria, y estrategia de usos de suelo definidos en la zona, datos de secciones de vialidades, y proyectos propuestos en la zona.

Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable:

Se obtuvieron datos tales como volúmenes de tránsito en las vías primarias, datos de la estrategia de estructura vial propuesta, datos de transporte público, proyectos de transporte público, proyectos propuestos de infraestructura vial en la zona.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua:

Se obtuvo especificaciones y normas técnicas en términos de vialidad y tránsito.

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

9 de 54



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Anuario estadístico Chihuahua 2015 (INEGI):

Del anuario estadístico se obtienen datos estadísticos tales como población y datos socioeconómicos.

Por otra parte se obtuvo información de campo que consistió en volúmenes de tránsito en la hora de máxima demanda de las vialidades de acceso y de las secciones viales aledañas.

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

10 de 54



II.2. ESTUDIOS DE INGENIERÍA DE TRÁNSITO

Los estudios de ingeniería de tránsito tienen como objetivo medir de forma directa, y en el sitio, al tránsito y sus características principales, así como los aspectos de la infraestructura vial. La finalidad es contar con información necesaria y suficiente para poder realizar el análisis operacional del área de estudio y efectuar la asignación vehicular. Con este fundamento se presenta las siguientes actividades realizadas en el estudio:

Identificación de usos de suelo

Esta actividad tiene como propósito identificar los diferentes usos de suelo (actual y futuro) en la zona de estudio como parte de la información básica para los análisis.

Inventario Vial

Con el fin de hacer un análisis objetivo de las características físicas y geométricas de las vialidades en la zona de estudio, se llevó a cabo el inventario vial. El inventario contempló los siguientes elementos que integran a la vialidad:

- Sentidos de Circulación.
- Número de Carriles.
- Secciones Transversales.
- Dispositivos de control de tránsito.

Aforos vehiculares

El tipo de aforos realizados fueron para obtener volúmenes de tránsito en las vialidades que dan acceso y salida al proyecto en estudio, los aforos se realizaron mediante procedimientos manuales en periodos de 15 minutos en las horas de máxima demanda, además se clasificaron los vehículos de la siguiente manera:

- (A) Vehículos ligeros menores de 3 toneladas.
- (B) Transporte Público Convencional.
- (C2, C3, etc.) Vehículos pesados mayores de 3 toneladas con diferentes ejes.
Articulados.

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

11 de 14



Análisis de Capacidad y Niveles de Servicio (Evaluación Técnica)

El criterio que se aplica para evaluar técnicamente las propuestas, básicamente las secciones transversales, es el análisis de capacidad. La metodología empleada para evaluar la operación vial está basada en el Manual de Capacidad Vial.

El análisis consiste en determinar el nivel de servicio o saturación de un tramo de calle urbana con base a su capacidad, para lo cual se requiere conocer los volúmenes horarios, la composición vehicular, número de carriles, entre otros elementos. El resultado será el indicar cómo está operando el tramo de calle bajo las condiciones actuales y futuras, asociándolo a un nivel de servicio. Para éste fin se aplicará la ecuación siguiente:

$$(VS) = C*(V/C)*N*(fa)*(fVP)*(fC)*(fT)(1)$$

Donde:

- (VS) = Volumen del servicio para el nivel de servicio
- C = Capacidad ideal de un carril en condiciones ideales (1,900 vhp).
- (V/C) = Máxima relación de volumen y capacidad asociada al nivel de servicio.
- N = Número de carriles por sentido.
- fC = Factor de ajuste por efecto de los conductores. Capacidad de conducción.
- fa = Factor de ajuste por efecto de ancho de carril y obstáculos laterales.
- fVP = Factor de ajuste por vehículos pesados.
- fT = Factor de ajuste de influencia del tipo de carretera.

Asignación de tránsito

Las etapas de asignación de tránsito se clasifican en generación y distribución; para la etapa de generación es indispensable conocer los datos de usos de suelo y superficie de los mismos que contempla el proyecto, para lo cual se usarán factores propuestos por el Manual de Generación de Viajes del ITE y la etapa de distribución determinará el número de vehículos que se aportará a cada una de las vialidades de acceso y salida al proyecto.

II.3. ANÁLISIS DE INTERSECCIONES

La evaluación de las intersecciones viales, se lleva a cabo con la finalidad de determinar los tiempos de demora que puede producir el proyecto motivo del presente estudio.

Debido a la complejidad del gran número de variables que intervienen en el fenómeno del flujo vehicular de la red vial urbana, el análisis de las intersecciones se llevó a cabo mediante el programa de cómputo PTV VISTRO, el cual permite determinar la capacidad vial de intersecciones semaforizadas, glorietas e intersecciones controladas por dos o más altos, por diversos métodos tales como HCM 2010, HCM 2000, Circular 212, ICU1 e ICU2.

Con la ayuda de dicho software obtenemos los siguientes resultados: Niveles de servicio de las intersecciones semaforizadas y no semaforizadas, optimización de longitudes de ciclo y repartos de tiempo de verde por fase, simulación y evaluación del comportamiento mezclado de todas las intersecciones e importación de la cartografía a escala de la zona de estudio.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

17 de S.A.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

III.1. UBICACIÓN Y ÁREA DE ESTUDIO

El proyecto denominado "Condominio Real Saratoga" se encuentra localizado en la zona suroeste de la ciudad, la vialidad que da acceso al predio es Prolongación Av. Teófilo Borunda.

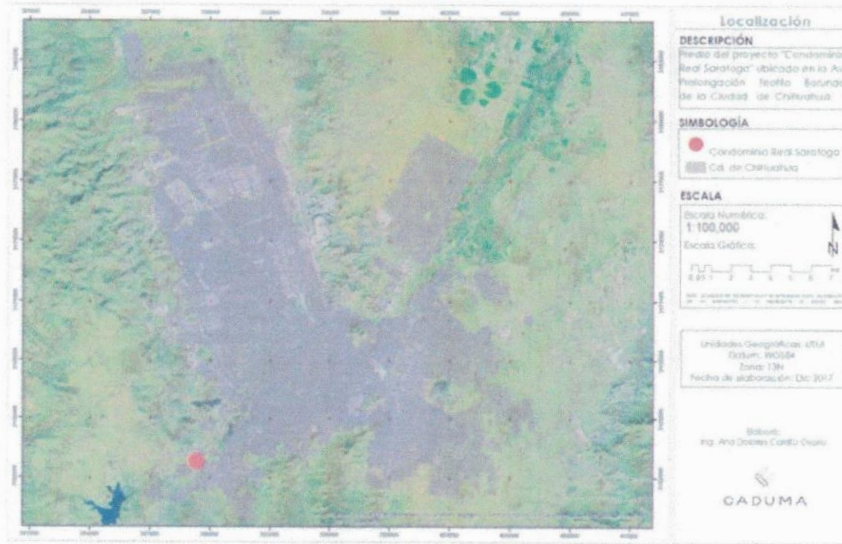


Figura: Localización del proyecto en la ciudad.

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

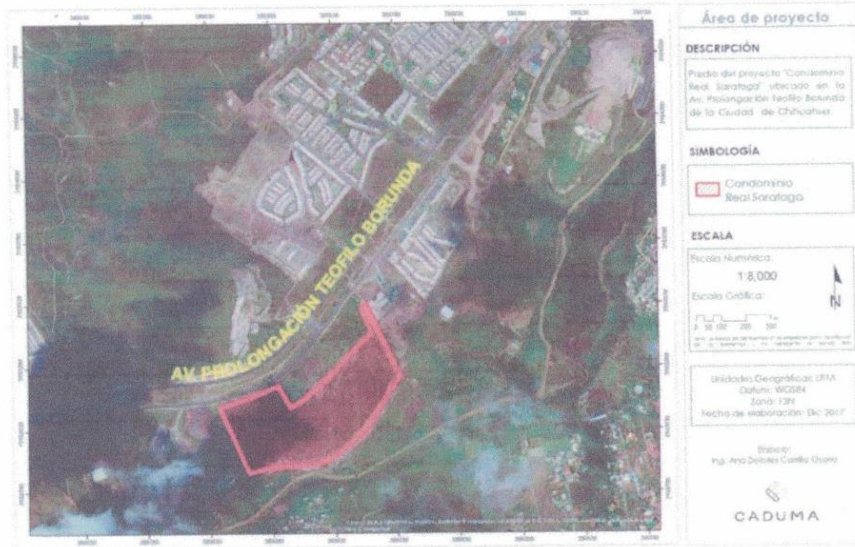


Figura: Área del Proyecto.

III.2. ANTECEDENTES LEGALES DEL PREDIO
Superficie total del predio: 233,245.583 m²

III.3 PROMOTOR DEL PROYECTO Y REPRESENTANTE LEGAL
Promotor: ESPACIO TORRE CELESTE, S.A. DE C.V.

III.4 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO
El proyecto denominado "Condominio "Real Saratoga" consiste en un condominio habitacional constituido por 7 etapas.

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

III.5 DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

ETAPAS	SUPERFICIE EN M2	LOTES
SUPERFICIE DEL PREDIO	233,245.583	
HABITACIONALES		
ETAPA I		63
ETAPA II		182
ETAPA III		144
ETAPA IV		127
ETAPA V		63
ETAPA VI		135
ETAPA VII		76
TOTAL		790

III.6 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PROYECTADOS

El cálculo de los cajones de estacionamiento, se hace en apego al artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Para el uso de suelo habitacional propuesto corresponde lo siguiente:

- Hasta 120 m² construidos: 1 cajón por vivienda
- De 120 a 250 m² construidos: 2 cajones por vivienda



Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

16 de 54



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

IV. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

17 de 54



El presente capítulo tiene como objetivo el identificar la situación operacional actual que guarda el sistema vial del área de estudio, basados en la recopilación, procesamiento y análisis de la información.

IV.1 DIAGNÓSTICO URBANO DE LA ZONA DE ESTUDIO

A) ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA

La zonificación primaria tiene como finalidad determinar la potencialidad del suelo y define el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles, por lo anterior de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano visión 2040 vigente para el Centro de Población Chihuahua. El sitio se define como un predio en zona de desarrollo, factible a construirse bajo ciertas condiciones técnicas previstas en la legislación vigente y en el Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua.

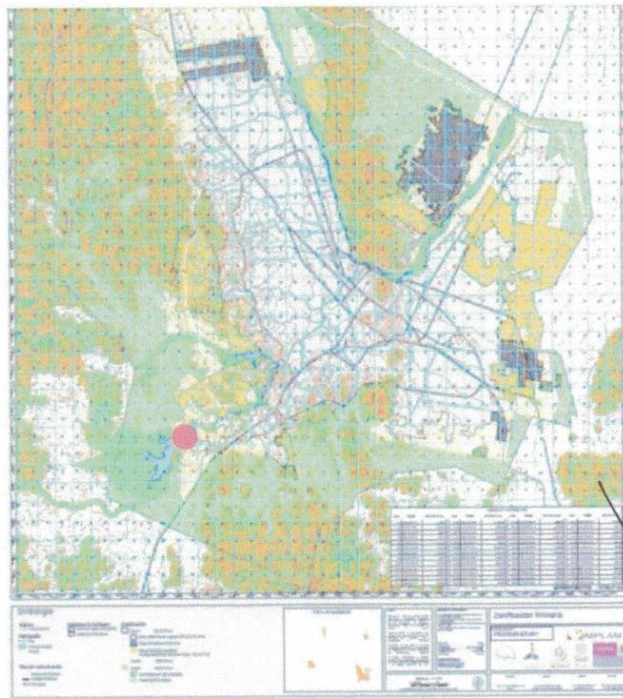


Figura: Zonificación primaria de la ciudad de Chihuahua.
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano visión 2040.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Respecto a la zonificación secundaria establecida, obedece a la estrategia de estructura urbana propuesta por el presente Plan de Desarrollo Urbano visión 2040 en su quinta actualización, vigente para el centro de población Chihuahua.

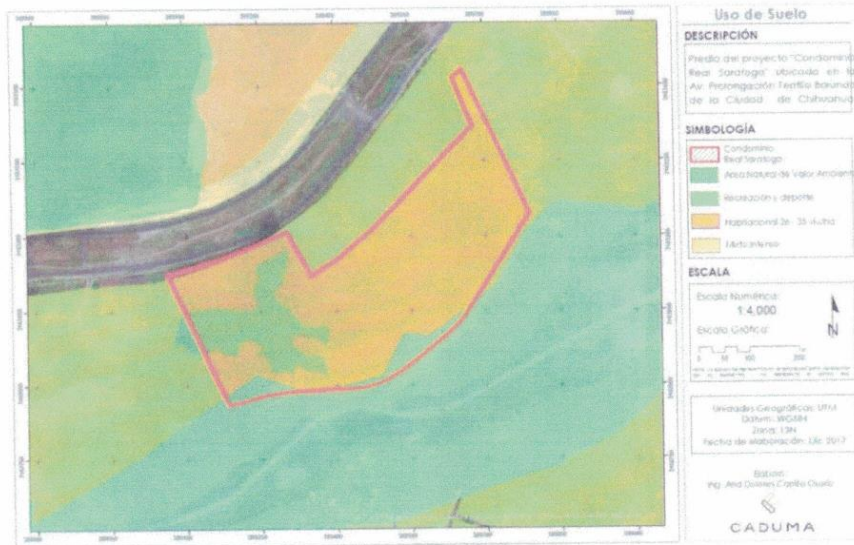


Figura: Zonificación secundaria de la ciudad de Chihuahua.
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano visión 2040

B) USOS DE SUELO PREDOMINANTES

De acuerdo a la zonificación Secundaria, definida por el Plan de Desarrollo Urbano visión 2040 vigente y aplicable, se estipula que el predio cuenta con un uso de suelo definido para **Zona Especial de Desarrollo Especial y Área Natural de Protección Ambiental** asimismo la zona cuenta con un uso de suelo de comercio y servicios, equipamiento general y recreación y deporte.

C) INFRAESTRUCTURA VIAL URBANA

El sector urbano en el cual se encuentra ubicado el proyecto denominado "**Condominio Real Saratoga**", se localiza noreste de la ciudad de Chihuahua; la vialidad que da acceso al predio es la Prolongación Teófilo Borunda.

Por lo anteriormente referido, el presente estudio se enfocará al análisis de capacidad de la Prolongación Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga. Ya que actualmente a través de estas vías se concentra el flujo vehicular hacia el área de proyecto.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

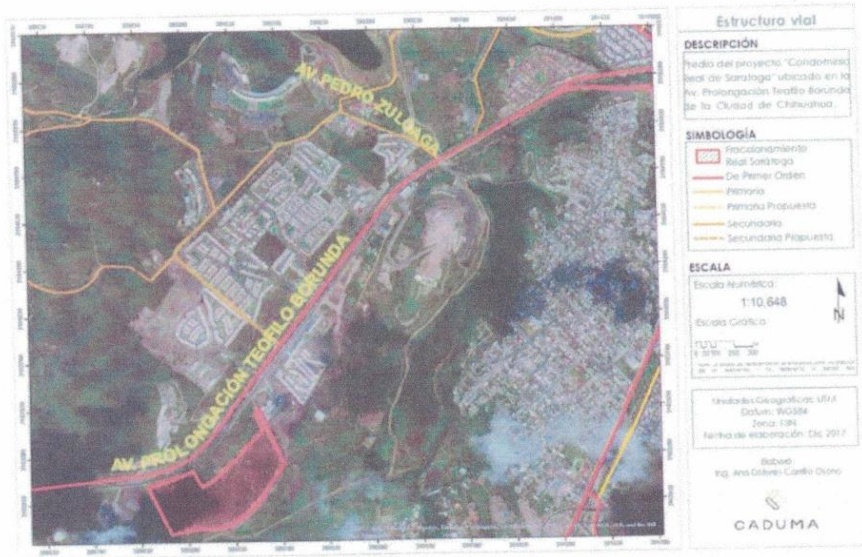
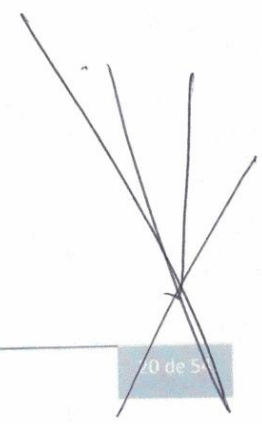


Figura: Estructura vial

D) SISTEMA VIAL LOCAL

Para fines de análisis, se muestran las vialidades que permitirán el acceso al área de proyecto.

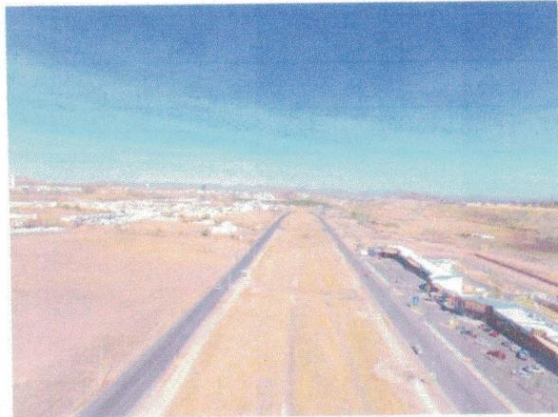




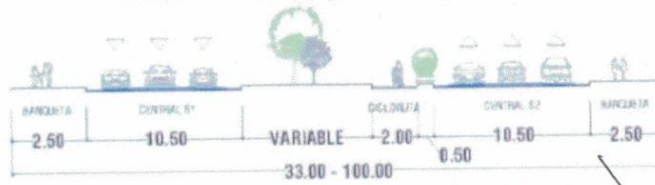
IV.2 SITUACIÓN ACTUAL DE LAS VIALIDADES

Prolongación Av. Teófilo Borunda.

- Vialidad de Primer Orden.
- Sentidos de circulación: 2
- Carriles por sentido de circulación: 3
- Ancho de carril: 3.50 m
- Ancho de la corona: variable.



Sección actual de Prolongación Av. Teófilo Borunda.



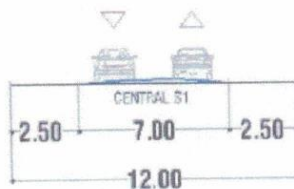
Sección Propuesta de Prolongación Av. Teófilo Borunda.



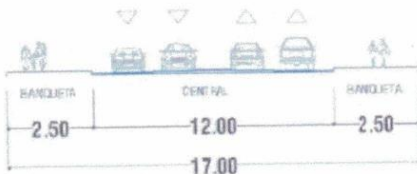
Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Av. Pedro Zuloaga.

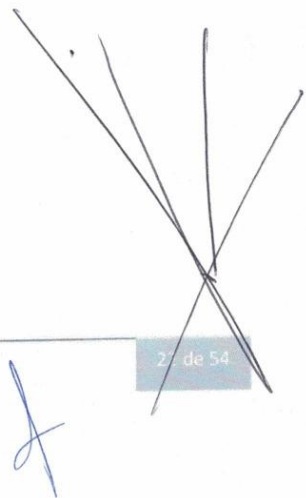
- Vialidad Secundaria.
- Sentidos de circulación: 2
- Carriles por sentido de circulación: 1
- Ancho de carril: 3.50 m
- Ancho de la corona: 12.00 m



Sección Actual de la Av. Pedro Zuloaga.



Sección Propuesta de la Av. Pedro Zuloaga.





IV. 3 ANÁLISIS OPERATIVO DE LA RED VIAL

Este apartado tiene como objetivo evaluar cuantitativamente la operación vial actual de la zona de estudio, tomando los elementos físicos y las mediciones de volúmenes de tránsito en el área de estudio.

A) Volúmenes vehiculares

Para llevar a cabo la evaluación respecto a la operación vial actual que se manifiesta en la zona, se tomó la decisión de realizar aforos en la intersección Prolongación Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga.

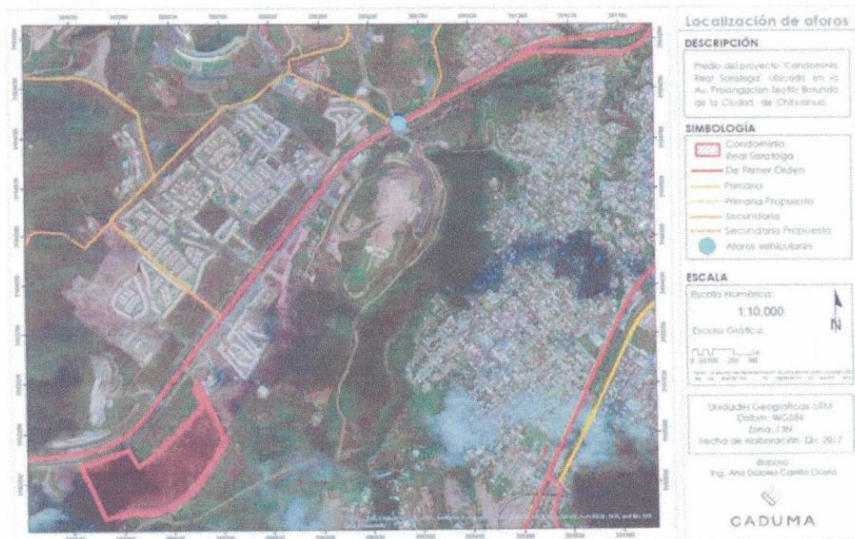


Figura: Localización de aforos.

Los aforos en estas vialidades son con el propósito de obtener los volúmenes vehiculares que se manifiestan en el área, toda vez que actualmente son el paso obligado para los automotores que accedan hacia el área de proyecto, y que servirán fundamentalmente para los análisis operacionales y de asignación. El método de aforo realizado fue por medios manuales durante un día típico de la semana en las horas de máxima demanda.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDominio REAL SARATOGA"

B) Horas de máxima demanda

La hora de máxima demanda es aquella durante la cual se generan el mayor número de viajes en cierta zona, los cuales se dan normalmente en horarios de entrada y salida a escuelas y centros de trabajo, para el presente estudio se consideraron como horas de máxima demanda: 7:00 a.m. a 8:00 a.m., 1:30 p.m. a 2:30 p.m. y de 6:00 p.m. a 7:00 p.m.

C) Factor de la hora de máxima demanda

Se realizaron los aforos viales en intervalos de 15 minutos durante las horas de máxima demanda, de acuerdo a la siguiente fórmula se determinó el factor de la hora de máxima demanda:

$$FHMD = V / (4 \times V_{15}) = 0.85$$

En las siguientes tablas se muestran los resultados obtenidos de los aforos:

Prolongación Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga.

Prolongación Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga							
Hora: 7:00-8:00 am.							
Fecha: Noviembre-2017							
VIALIDAD/FLUJO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	C2	C3	ART
Prolongación Av. Teófilo Borunda Este - Oeste	DE FRENTE	7:00-7:15	165	1	0	0	1
		7:15-7:30	141	0	2	2	0
		7:30-7:45	224	0	1	2	0
		7:45-8:00	181	1	1	0	0
	VUELTA IZQUIERDA	7:00-7:15	0	0	0	0	0
		7:15-7:30	0	0	0	0	0
		7:30-7:45	0	0	0	0	0
		7:45-8:00	0	0	0	0	0
	VUELTA DERECHA	7:00-7:15	106	0	0	1	0
		7:15-7:30	158	0	0	0	0
		7:30-7:45	133	0	0	0	0
		7:45-8:00	179	0	0	0	0
							722
							0
							577
							1,299
Prolongación Av. Teófilo Borunda Oeste - Este	DE FRENTE	7:00-7:15	399	1	0	2	0
		7:15-7:30	503	1	0	2	0
		7:30-7:45	486	1	0	2	1
		7:45-8:00	368	0	1	1	0
	VUELTA IZQUIERDA	7:00-7:15	13	0	0	0	0
		7:15-7:30	1	0	0	0	0
		7:30-7:45	4	0	0	0	0
		7:45-8:00	36	0	0	0	0
	VUELTA DERECHA	7:00-7:15	1	0	0	0	0
		7:15-7:30	0	0	0	0	0
		7:30-7:45	0	0	0	0	0
		7:45-8:00	1	0	0	0	0
							1,768
							54
							2
							1,824
Av. Pedro Zuloaga Norte - Sur	DE FRENTE	7:00-7:15	0	0	0	0	0
		7:15-7:30	0	0	0	0	0
		7:30-7:45	0	0	0	0	0
		7:45-8:00	0	0	0	0	0
	VUELTA IZQUIERDA	7:00-7:15	36	0	0	0	0
		7:15-7:30	103	0	0	0	0
		7:30-7:45	196	0	0	0	0
		7:45-8:00	98	0	0	0	0
	VUELTA DERECHA	7:00-7:15	0	0	0	0	0
		7:15-7:30	0	0	0	0	0
		7:30-7:45	0	0	0	0	0
		7:45-8:00	0	0	0	0	0
							0
							433
							0
							433
Av. Pedro Zuloaga Sur - Norte	VUELTA DERECHA	7:00-7:15	1	0	0	0	0
		7:15-7:30	0	0	0	0	0
		7:30-7:45	0	0	0	0	0
		7:45-8:00	0	0	0	0	0
							1
							1
							1
							1
TOTAL							3,557

Tabla: Resumen de aforo vehicular realizado por la mañana.

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Prolongación Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga									
Hora: 1:30-2:30 pm. Fecha: Noviembre -2017									
VIALIDAD/FLUJO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	C2	C3	ART		
Prolongación Av. Teófilo Borunda Este - Oeste	DE FRENTE	1:30-1:45	210	1	0	0	0	953	1,144
		1:45-2:00	247	0	0	3	0		
		2:00-2:15	254	0	1	0	0		
		2:15-2:30	235	1	0	1	0		
	VUELTA IZQUIERDA	1:30-1:45	0	0	0	0	0	0	
		1:45-2:00	0	0	0	0	0		
		2:00-2:15	0	0	0	0	0		
		2:15-2:30	0	0	0	0	0		
	VUELTA DERECHA	1:30-1:45	30	0	0	0	0	191	
		1:45-2:00	48	0	0	0	0		
		2:00-2:15	64	0	0	0	0		
		2:15-2:30	49	0	0	0	0		
Prolongación Av. Teófilo Borunda Oeste - Este	DE FRENTE	1:30-1:45	249	1	0	4	0	1,098	1,119
		1:45-2:00	268	1	0	6	0		
		2:00-2:15	332	1	1	0	0		
		2:15-2:30	233	1	0	0	1		
	VUELTA IZQUIERDA	1:30-1:45	6	0	0	0	0	21	
		1:45-2:00	1	0	0	0	0		
		2:00-2:15	7	0	0	0	0		
		2:15-2:30	7	0	0	0	0		
	VUELTA DERECHA	1:30-1:45	0	0	0	0	0	0	
		1:45-2:00	0	0	0	0	0		
		2:00-2:15	0	0	0	0	0		
		2:15-2:30	0	0	0	0	0		
Av. Pedro Zuloaga Norte - Sur	DE FRENTE	1:30-1:45	0	0	0	0	0	0	334
		1:45-2:00	0	0	0	0	0		
		2:00-2:15	0	0	0	0	0		
		2:15-2:30	0	0	0	0	0		
	VUELTA IZQUIERDA	1:30-1:45	91	0	0	0	0	330	
		1:45-2:00	89	0	0	0	0		
		2:00-2:15	76	0	0	0	0		
		2:15-2:30	74	0	0	0	0		
	VUELTA DERECHA	1:30-1:45	3	0	0	0	0	4	
		1:45-2:00	1	0	0	0	0		
		2:00-2:15	0	0	0	0	0		
		2:15-2:30	0	0	0	0	0		
Av. Pedro Zuloaga Sur - Norte	VUELTA DERECHA	1:30-1:45	1	0	0	0	0	9	9
		1:45-2:00	6	0	0	0	0		
		2:00-2:15	1	0	0	0	0		
		2:15-2:30	1	0	0	0	0		
TOTAL								2,606	

Tabla: Resumen de aforo vehicular realizado por el mediodía.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Prolongación Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga								
Hora: 6:00 a 7:00 pm								
Fecha: Noviembre-2017								
VIALIDAD/FLUJO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	C2	C3	ART	
Prolongación Av. Teófilo Borunda Este - Oeste	DE FRENTE	6:00-6:15	231	1	0	0	0	962
		6:15-6:30	234	1	0	0	0	
		6:30-6:45	253	0	1	0	0	
		6:45-7:00	241	0	0	0	0	
	VUELTA IZQUIERDA	6:00-6:15	36	0	0	0	0	171
		6:15-6:30	48	0	0	0	0	
		6:30-6:45	43	0	0	0	0	
		6:45-7:00	44	0	0	0	0	
	VUELTA DERECHA	6:00-6:15	0	0	0	0	0	6
		6:15-6:30	1	0	0	0	0	
		6:30-6:45	3	0	0	0	0	
		6:45-7:00	2	0	0	0	0	
Prolongación Av. Teófilo Borunda Oeste - Este	DE FRENTE	6:00-6:15	142	1	0	0	0	558
		6:15-6:30	167	1	0	0	0	
		6:30-6:45	147	1	0	0	0	
		6:45-7:00	99	0	0	0	0	
	VUELTA IZQUIERDA	6:00-6:15	9	0	0	0	0	36
		6:15-6:30	8	0	0	0	0	
		6:30-6:45	12	0	0	0	0	
		6:45-7:00	7	0	0	0	0	
	VUELTA DERECHA	6:00-6:15	2	0	0	0	0	3
		6:15-6:30	0	0	0	0	0	
		6:30-6:45	0	0	0	0	0	
		6:45-7:00	1	0	0	0	0	
Av. Pedro Zuloaga Norte - Sur	DE FRENTE	6:00-6:15	0	0	0	0	0	0
		6:15-6:30	0	0	0	0	0	
		6:30-6:45	0	0	0	0	0	
		6:45-7:00	0	0	0	0	0	
	VUELTA IZQUIERDA	6:00-6:15	69	0	0	0	0	202
		6:15-6:30	43	0	0	0	0	
		6:30-6:45	42	0	0	0	0	
		6:45-7:00	48	0	0	0	0	
	VUELTA DERECHA	6:00-6:15	3	0	0	0	0	4
		6:15-6:30	0	0	0	0	0	
		6:30-6:45	1	0	0	0	0	
		6:45-7:00	0	0	0	0	0	
Av. Pedro Zuloaga Sur - Norte	VUELTA DERECHA	6:00-6:15	3	0	0	0	0	13
		6:15-6:30	4	0	0	0	0	
		6:30-6:45	3	0	0	0	0	
		6:45-7:00	3	0	0	0	0	
TOTAL								1,955

Tabla: Resumen de aforo vehicular realizado por la tarde.

Intersección	H.M.D.	V.P.H.
Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga	7:00 a 8:00 am	3,557
	1:30 a 2:30 pm	2,606
	6:00 a 7:00 pm	1,955

Tabla: Resumen de aforos vehiculares.

De lo anterior, se observa que la hora de máxima demanda (H.M.D.) del volumen total aforado se presentó en un horario de 7:00 a.m. a 8:00 a.m. con un total de 3,557 vehículos por hora.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

ANÁLISIS DE CAPACIDAD

Se determinara la capacidad y nivel de servicio de las vialidades existentes que brindan acceso al desarrollo denominado "Condominio Real Saratoga", mismas que permitirán una conectividad con el resto de la ciudad, por lo tanto es importante hacer una revisión respecto a la capacidad, suponiendo el 100% de ocupación del desarrollo propuesto, ya que de acuerdo a los aforos efectuados el flujo actual se verá incrementado por la ocupación del nuevo desarrollo.

A continuación se presenta el análisis de capacidad actual (2017) de las vialidades antes mencionadas.

Como una forma de referencia sobre los niveles de servicio se muestra a continuación el criterio del manual de capacidad.

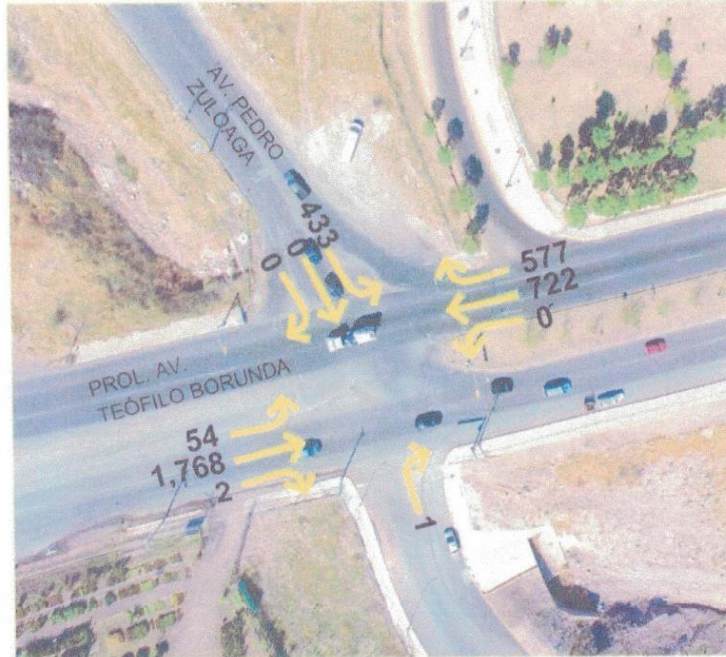
Nivel de Servicio Características de circulación vehicular.

- A= Flujo Libre.
- B= Estable, sin problemas de circulación.
- C= Estable.
- D= Poco estable.
- E= Inestable, el máximo volumen que puede circular.
- F= Forzada, existen detenciones frecuentes y largas colas



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Prolongación Av. Teófilo Borunda



Información complementaria:

A) Factores de ajuste	
Volumen de demanda actual	3,500 vph
Volumen de demanda actual, un sentido	2,201 vph (oeste-este)
Ancho de corona	33.00 - 100.00 m.
Ancho de calzada	10.50 m.
Número de carriles	3 por sentido
Velocidad de diseño (kph)	80 (min. para análisis)
Factor hora pico	0.85
Factor de población conductora	0.9
Ancho de carril (m)	3.5 m.
Tipo de calle multicarril	urbana

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

B) Factor de corrección

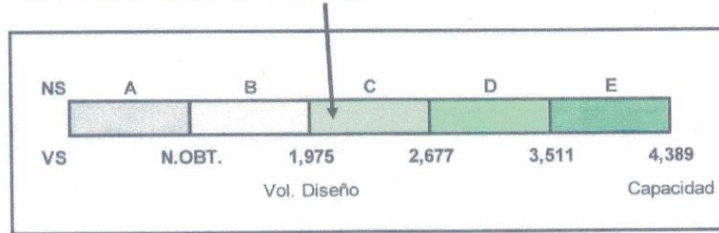
Tipo de terreno	E C	E B	E R	F VP	f A	f C	F T
Lomerío	1.7	1.5	1.6	0.98	0.97	0.90	0.90

C) Análisis de capacidad por sentido

	Ci	(V/C)	N	fA	fVP	fC	fT	VOLUMEN vph	OBSERVACIONES
VS _A	1900	-	3	0.97	0.98	0.90	0.90	*	-
VS _B	1900	0.45	3	0.97	0.98	0.90	0.90	1,975	Diseño
VS _C	1900	0.61	3	0.97	0.98	0.90	0.90	2,677	-
VS _D	1900	0.8	3	0.97	0.98	0.90	0.90	3,511	-
VS _E	1900	1	3	0.97	0.98	0.90	0.90	4,389	Capacidad

*N.S. "A" No obtenido para una velocidad de diseño de 80 kph.

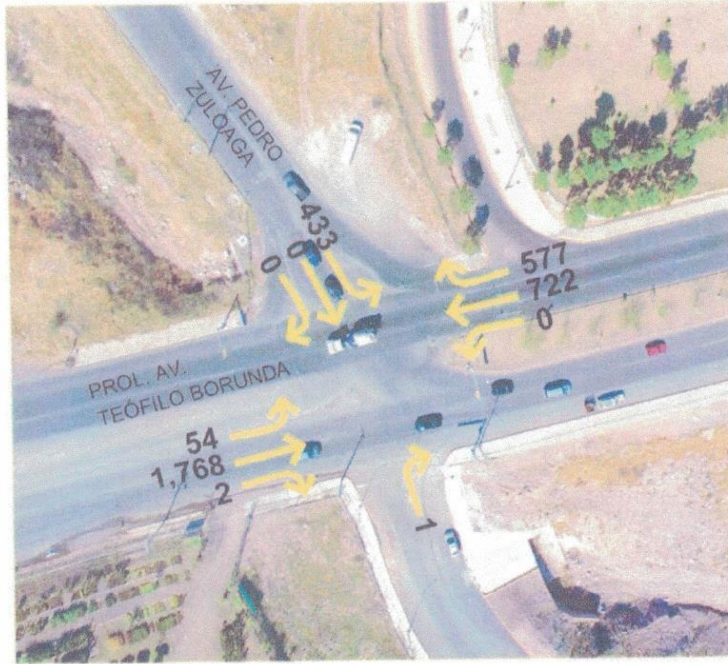
Volumen demanda actual: 2,201 vph





Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Av. Pedro Zuloaga



Información complementaria:

A) Factores de ajuste	
Volumen de demanda actual	1,064 vph
Volumen de demanda actual, un sentido	631 vph (sur-norte)
Ancho de corona	7.00m
Ancho de calzada	12.00 m.
Número de carriles	1 por sentido
Velocidad de diseño (kph)	80 (min. para análisis)
Factor hora pico	0.85
Factor de población conductora	0.9
Ancho de carril (m)	3.50 m.
Tipo de calle multicarril	urbana

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

B) Factor de corrección

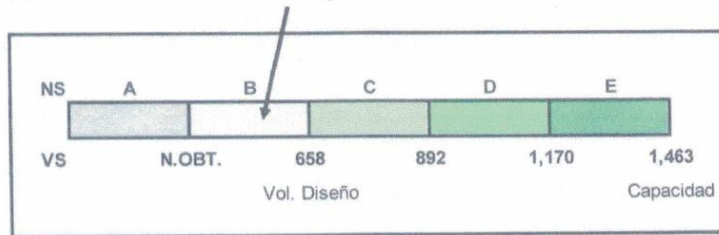
Tipo de terreno	E C	E B	E R	F VP	f A	f C	F T
Lomerío	1.7	1.5	1.6	0.98	0.97	0.90	0.90

C) Análisis de capacidad por sentido

	Ci	(V/C)	N	fA	fVP	fC	fT	VOLUMEN vph	OBSERVACIONES
VS _A	1900	-	1	0.97	0.98	0.90	0.90	*	-
VS _B	1900	0.45	1	0.97	0.98	0.90	0.90	658	Diseño
VS _C	1900	0.61	1	0.97	0.98	0.90	0.90	892	-
VS _D	1900	0.8	1	0.97	0.98	0.90	0.90	1,170	-
VS _E	1900	1	1	0.97	0.98	0.90	0.90	1,463	Capacidad

*N.S. "A" No obtenido para una velocidad de diseño de 80 kph.

Volumen demanda actual: 631 vph





Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Intersecciones en análisis:

A continuación se anexa un reporte de la evaluación de la condición actual de las intersecciones antes referidas, obteniendo los siguientes resultados:

Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga.



Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

A handwritten signature in blue ink is located below the company name. To the right of the signature, there are several black lines radiating from a central point, resembling a starburst or a scribble.



A) Volúmenes vehículos no motorizados.

Los vehículos con movimientos no motorizados se consideran las bicicletas.

De acuerdo a los aforos realizados en la zona del proyecto no se detectaron viajes en bicicleta.

IV. 4 DETERMINACIÓN DEL TRÁNSITO DIARIO PROMEDIO ANUAL

Vialidad	Volumen en hora de máxima demanda	Factor k	TDPA
Av. Teófilo Borunda	2,201	0.08	27,513
Av. Pedro Zuloaga	631	0.08	7,888

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

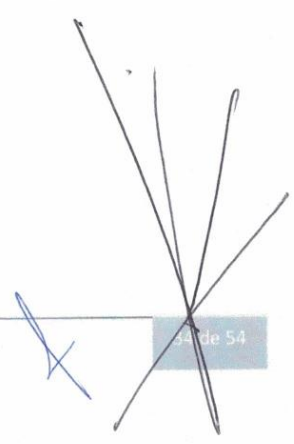


Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

V. IMPACTO VIAL DEL PROYECTO

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

34 de 54





Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

V.1 ASIGNACIÓN DE TRÁNSITO GENERADO POR EL PROYECTO

Para llevar a cabo la asignación del tránsito generado por el proyecto, se utilizó la metodología sugerida por ITE (Institute of Transportation Engineers), para lo cual es indispensable tomar en cuenta el número de lotes habitacionales que contempla el proyecto, posteriormente con los datos antes mencionados se obtiene del Manual de Generación de Viajes del ITE la ecuación correspondiente, de tal manera que los viajes generados por el proyecto en estudio son los siguientes:

ETAPA I

ECUACIÓN DE GENERACIÓN DE VIAJES	UNIDAD	VIVIENDAS	VIAJES GENERADOS
$T = 0.70(X) + 12.12$	VIVIENDA	63	56

ETAPA II

ECUACIÓN DE GENERACIÓN DE VIAJES	UNIDAD	VIVIENDAS	VIAJES GENERADOS
$T = 0.70(X) + 12.12$	VIVIENDA	177	136

ETAPA III

ECUACIÓN DE GENERACIÓN DE VIAJES	UNIDAD	VIVIENDAS	VIAJES GENERADOS
$T = 0.70(X) + 12.12$	VIVIENDA	149	116

ETAPA IV

ECUACIÓN DE GENERACIÓN DE VIAJES	UNIDAD	VIVIENDAS	VIAJES GENERADOS
$T = 0.70(X) + 12.12$	VIVIENDA	127	101

ETAPA V

ECUACIÓN DE GENERACIÓN DE VIAJES	UNIDAD	VIVIENDAS	VIAJES GENERADOS
$T = 0.70(X) + 12.12$	VIVIENDA	63	56

ETAPA VI

ECUACIÓN DE GENERACIÓN DE VIAJES	UNIDAD	VIVIENDAS	VIAJES GENERADOS
$T = 0.70(X) + 12.12$	VIVIENDA	135	107

ETAPA VII

ECUACIÓN DE GENERACIÓN DE VIAJES	UNIDAD	VIVIENDAS	VIAJES GENERADOS
$T = 0.70(X) + 12.12$	VIVIENDA	76	65

TOTAL	638
--------------	------------

Trip Generation Manual, 9th edition, ITE, pag. 299



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Transito generado actual y futuro

De acuerdo a las características propias del proyecto y las proyecciones financieras se considera que estará operando al 100% de su capacidad en un plazo no menor de 2 años, por lo que en términos prácticos el transito generado actual se considera el 100 % de los viajes calculados anteriormente.

V.2 DISTRIBUCIÓN – ASIGNACIÓN DE TRÁNSITO

De acuerdo a las recomendaciones del Manual de Generación de viajes del ITE, para un uso de suelo de tipo Habitacional en la hora de máxima demanda por la mañana el 26% de viajes generados son de entrada y el 74% de salida. Los viajes generados en la hora de máxima demanda serán los siguientes:

Etapa	Entradas 26%	Salidas 74%
Condominio "Real Saratoga"	166	472
Total	638	



Figura: Distribución de viajes de entrada.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"



Figura: Distribución de viajes de salida

V.3 TASA DE CRECIMIENTO VEHICULAR ANUAL

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

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

En donde:

V_f = Volumen de tránsito en el futuro.

V_a = Volumen actual de tránsito.

i = tasa de Crecimiento anual.

n = Número de años de pronóstico.

La tasa de crecimiento anual recomendada para el estado de Chihuahua según diversos estudios es del 3%.

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

[Handwritten signature and scribbles]

de 4



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

V.4 VOLÚMENES VEHICULARES FUTUROS

PROL. AV. TEÓFILO BORUNDA	VOLUMEN ACTUAL (VPH)	VOL. ACTUAL MAS PROYECTO PROY.100% OCUP.	VOL. A MEDIANO PLAZO(2022) MAS PROYECTO	VOL. ALARGO PLAZO(2027) MAS PROYECTO
Volumen Vehicular	2,201	2,839	3,191	3,587
Nivel de Servicio	C	D	D	E

AV. PEDRO ZULOAGA	VOLUMEN ACTUAL (VPH)	VOL. ACTUAL MAS PROYECTO PROY.100% OCUP.	VOL. A MEDIANO PLAZO(2022) MAS PROYECTO	VOL. ALARGO PLAZO(2027) MAS PROYECTO
Volumen Vehicular	631	1,269	1,370	1,484
Nivel de Servicio	B	E	E	F

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.



V.5 EVALUACIÓN TÉCNICA

Método de Capacidad

Se procederá a calcular la capacidad y nivel de servicio de Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga, que actualmente funcionan como acceso al predio donde se pretende llevar a cabo el proyecto "Condominio "Real Saratoga", la evaluación se realizará considerando la ocupación al 100% del Condominio, como se refiere anteriormente.

Prolongación Av. Teófilo Borunda

Información complementaria:

A) Factores de ajuste

Volumen de demanda actual	3,500 vph
Volumen de demanda actual, un sentido	2,201 vph (oeste-este)
Ancho de corona	33.00 - 100.00 m.
Ancho de calzada	10.50 m.
Número de carriles	3 por sentido
Velocidad de diseño (kph)	80 (min. para análisis)
Factor hora pico	0.85
Factor de población conductora	0.9
Ancho de carril (m)	3.5 m.
Tipo de calle multicarril	urbana

B) Factor de corrección

Tipo de terreno	E C	E B	E R	F VP	f A	f C	F T
Lomerío	1.7	1.5	1.6	0.98	0.97	0.90	0.90

C) Análisis de capacidad por sentido

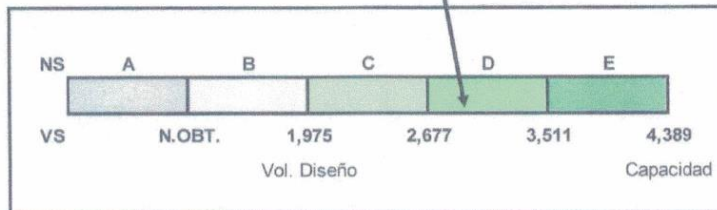
	Ci	(V/C)	N	fA	fVP	fC	fT	VOLUMEN vph	OBSERVACIONES
VS _A	1900	-	3	0.97	0.98	0.90	0.90	*	-
VS _B	1900	0.45	3	0.97	0.98	0.90	0.90	1,975	Diseño
VS _C	1900	0.61	3	0.97	0.98	0.90	0.90	2,677	-
VS _D	1900	0.8	3	0.97	0.98	0.90	0.90	3,511	-
VS _E	1900	1	3	0.97	0.98	0.90	0.90	4,389	Capacidad

*N.S. "A" No obtenido para una velocidad de diseño de 80 kph.

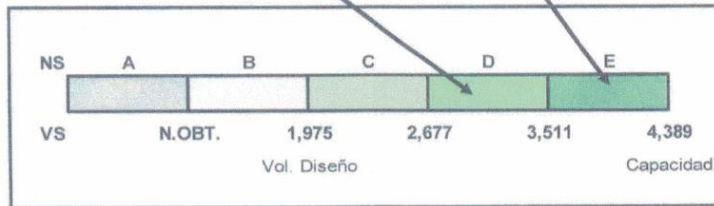


Estudio de Impacto Vial:
"CONDominio REAL SARATOGA"

Volumen demanda actual:
 $2,201 \text{ vph} + \text{proyecto} = 2,839 \text{ vph}$



Volumen demanda:
Mediano Plazo (2022)
 $2,553 \text{ vph} + \text{Proyecto} = 3,191 \text{ vph}$
Largo Plazo (2027)
 $2,949 \text{ vph} + \text{Proyecto} = 3,587 \text{ vph}$





Av. Pedro Zuloaga

Información complementaria:

A) Factores de ajuste

Volumen de demanda actual	1,064 vph
Volumen de demanda actual, un sentido	631 vph (sur-norte)
Ancho de corona	7.00m
Ancho de calzada	12.00 m.
Número de carriles	1 por sentido
Velocidad de diseño (kph)	80 (min. para análisis)
Factor hora pico	0.85
Factor de población conductora	0.9
Ancho de carril (m)	3.50 m.
Tipo de calle multicarril	urbana

B) Factor de corrección

Tipo de terreno	E C	E B	E R	F VP	f A	f C	F T
Lomerío	1.7	1.5	1.6	0.98	0.97	0.90	0.90

C) Análisis de capacidad por sentido

	Ci	(V/C)	N	fA	fVP	fC	fT	VOLUMEN vph	OBSERVACIONES
VS _A	1900	-	1	0.97	0.98	0.90	0.90	*	-
VS _B	1900	0.45	1	0.97	0.98	0.90	0.90	658	Diseño
VS _C	1900	0.61	1	0.97	0.98	0.90	0.90	892	-
VS _D	1900	0.8	1	0.97	0.98	0.90	0.90	1,170	-
VS _E	1900	1	1	0.97	0.98	0.90	0.90	1,463	Capacidad

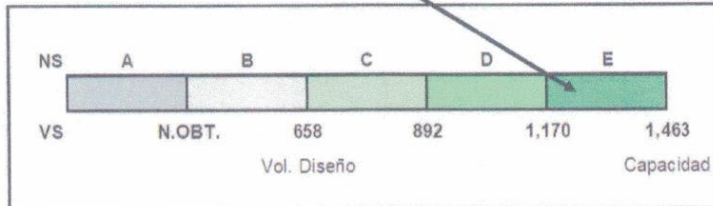
*N.S. "A" No obtenido para una velocidad de diseño de 80 kph.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Volumen demanda actual:

$631 \text{ vph} + \text{proyecto} = 1,269 \text{ vph}$



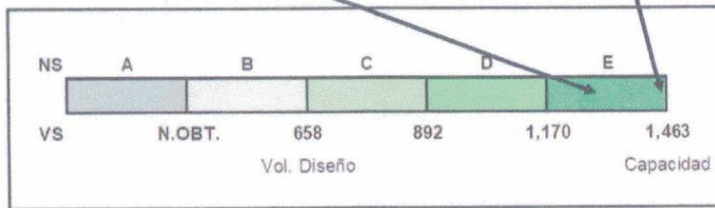
Volumen demanda:

Mediano Plazo (2022)

$732 \text{ vph} + \text{Proyecto} = 1,370 \text{ vph}$

Largo Plazo (2027)

$846 \text{ vph} + \text{Proyecto} = 1,484 \text{ vph}$



RESUMEN NIVELES DE SERVICIO DE LAS VIALIDADES EN ESTUDIO

VIALIDAD	ESTADO	NIVEL DE SERVICIO ACTUAL	NIVEL DE SERVICIO ACTUAL + PROYECTO	NIVEL DE SERVICIO MEDIANO PLAZO (2021) + PROYECTO	NIVEL DE SERVICIO LARGO PLAZO (2026) + PROYECTO
Av. Teófilo Borunda	Existente	C	D	D	E
Av. Pedro Zuloaga	Existente	B	E	E	F



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

ANÁLISIS DE LAS INTERSECCIONES EN ESTUDIO

A continuación se presenta el análisis de las intersecciones, bajo los siguientes escenarios:

- Situación actual + proyecto
- A mediano plazo + proyecto
- A largo plazo + proyecto

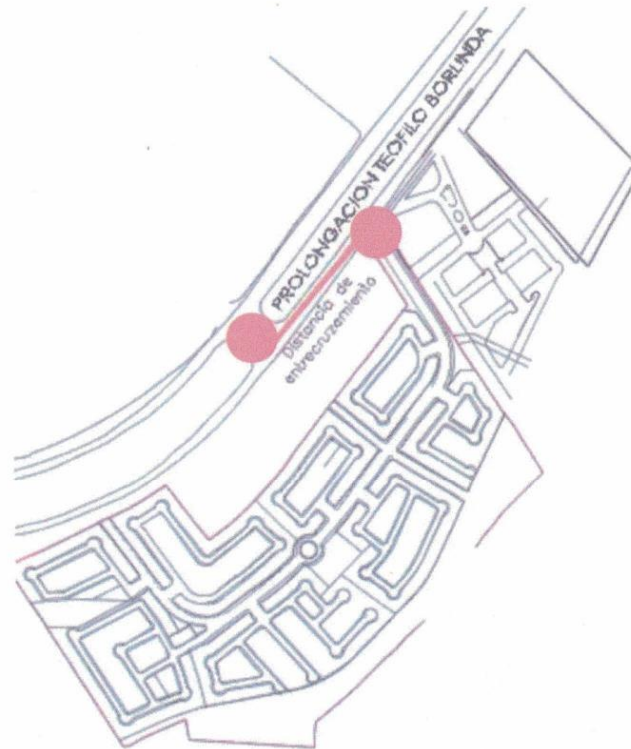
A continuación se anexa reporte de la evaluación de la condición a futuro de las intersecciones analizadas.

VIALIDAD	MOVIMIENTO	NIV. DE SERV. ACTUAL	NIV. DE SERV. ACTUAL + PROYECTO	NIV. DE SERV. MEDIANO PLAZO (2022)	NIV. DE SERV. LARGO PLAZO (2027)
Av. Pedro Zuloaga (Norte-Sur)	Derecha	F	F	F	F
	Frente	F	F	F	F
	Izquierda	F	F	F	F
Prolongación Av. Teófilo Borunda(Oeste-Este)	Derecha	C	E	F	F
	Frente	F	F	F	F
	Izquierda	F	F	F	F
Prolongación Av. Teófilo Borunda (Este-Oeste)	Derecha	D	F	F	F
	Frente	B	B	B	C
	Izquierda	B	B	B	C

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

CALCULO DE DISTANCIA DE ENTRECruzAMIENTO

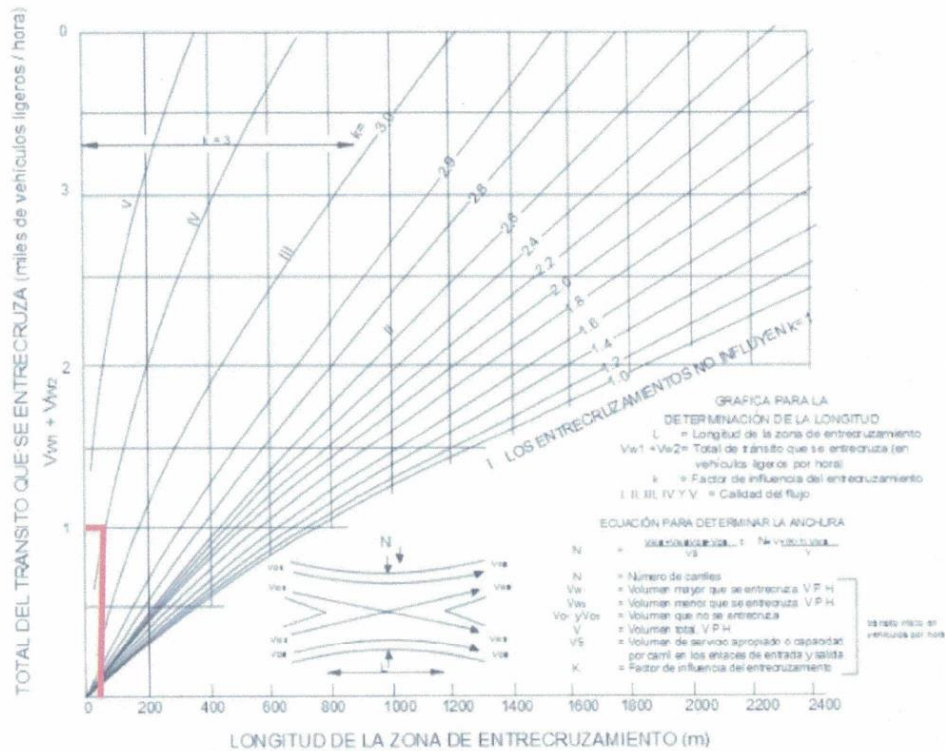
A continuación se procederá a calcular la longitud de entrecruce del retorno de la Av. Prolongación Teófilo Borunda al acceso del fraccionamiento Real Saratoga para verificar si este cumple con las longitudes establecidas en la normativa vigente.



Para el cálculo de esta distancia se utilizó la metodología establecida en el manual de proyecto geométrico de carretas 2018, en la cual se obtiene de la siguiente grafica la longitud de entrecruzamiento requerida, de acuerdo a los volúmenes de entrecruzamiento y la calidad de flujo de la vialidad.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"



Manual de diseño geométrico de carreteras, 2018, pag. 324.

Los volúmenes de tránsito de la Av. Prolongación Teófilo Borunda se obtuvieron de los aforos vehiculares mencionados anteriormente, los cuales nos arrojan un volumen de 597veh/h en sentido de oeste a este en el horario de la tarde, ya que es en este horario en el que se calcula habrá un mayor número de viajes de entrada hacia el fraccionamiento.

De acuerdo a las recomendaciones del Manual de Generación de viajes del ITE, para un uso de suelo de tipo habitacional en la hora de máxima demanda por la tarde el 64% de viajes generados serán de entrada y el 36% de salida. Los viajes generados serán los siguientes:

Entradas 64%	Salidas 36%
408	230
638	

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

Con los volúmenes de la Av. Prolongación Teófilo Borunda más los volúmenes de entrada al fraccionamiento se obtiene el volumen de entrecruzamiento el cual nos da un total de 1005 vehículos.

La calidad del flujo de la vialidad se obtiene de la siguiente tabla:

NIVEL DE SERVICIO	CALIDAD DE FLUJO			
	AUTOPISTAS Y CARRETERAS DE CARRILES MÚLTIPLES		EN CAMINOS DE DOS CARRILES	EN ARTERIAS URBANAS Y SUBURBANAS
	EN LA CARRETERA	EN LOS ENTRONQUES		
A	I - II	II - III	II	III - IV
B	II	III	II - III	III - IV
C	II - III	III - IV	III	IV
D	III - IV	IV	IV	IV
E (b)	IV - V	V	V	V
G	← NO SATISFACTORIO →			

Manual de diseño geométrico de carreteras, 1991, pag. 220.

Con los datos obtenidos anteriormente y de acuerdo a la gráfica se obtiene una longitud de entrecruzamiento de 50m, mientras que físicamente los usuarios contarían con una longitud de 180m aproximadamente.



Por lo que podemos concluir que se cumple con la longitud necesaria para garantizar el acceso seguro de los vehículos que buscan ingresar al fraccionamiento a través de la Av. Prolongación Teófilo Borunda a través del retorno antes mencionado.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

VI. VINCULACIÓN DE ORDENAMIENTOS NORMATIVOS APLICABLES

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

A handwritten signature in blue ink is written over a grey rectangular stamp. The stamp contains the number "47" and the date "15/07/2026". The signature is a complex, stylized scribble.

El proyecto se fundamenta legalmente en base a las disposiciones correspondientes a los tres ámbitos de competencia: Federal, Estatal y Municipal, que dan sustento al proceso de planeación de desarrollo.

Ámbito de Competencia Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Establece en su artículo 5º que a ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos.

Manual de Estudios de Ingeniería de Tránsito (SEDESOL)

El presente estudio se ha desarrollado en base a la metodología de trabajo y orientaciones vertidas en sus diferentes capítulos, respecto a la realización de estudios de impacto vial.

Manual de Capacidad Vial (SCT)

El estudio cumple con los lineamientos viales pertinentes, de acuerdo a lo establecido por el Manual de Capacidad Vial de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, respecto al análisis de capacidad y sus respectivas proyecciones a futuro.

Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras (SCT)

Ámbito de Competencia Estatal

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua

En su artículo 1º, refiere que las disposiciones de esta Ley, los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, las declaratorias y todos los actos de autoridad relacionados con estos instrumentos jurídicos, son de orden público y de observancia general en el Estado de Chihuahua.

En su artículo lo 3º, refiere que es objeto de esta ley:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planeación para el desarrollo urbano sostenible del Estado, regiones, municipios y centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana de los tres órdenes de gobierno;
- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planeación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo al reglamento derivado de la presente Ley, y serán a cuenta de derechos,

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

permisos o cualquier tipo de obligaciones contraídas por los solicitantes de las autorizaciones correspondientes ante cada dependencia o autoridad competente,

En su artículo 107 establece que el diseño de la red vial en Condominios y conjuntos urbanos, será a partir de un estudio para la integración del proyecto con las vialidades existentes y proyectadas, de acuerdo con los principios de movilidad urbana sostenible y lo dispuesto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible aplicables y las demandas de movilidad del nuevo desarrollo.

En su artículo 108 establece que la estructura vial deberá estar constituida por un sistema de vialidades que facilite la movilidad urbana sostenible, de acuerdo con las siguientes características:

- I. Circulación diferenciada para peatones de toda condición, transporte no motorizado, transporte público y transporte particular, y
- II. Zonas de abordaje y descenso para usuarios del transporte público de toda condición, en todo clima y seguras.

Ámbito de Competencia Municipal

Plan de Desarrollo Urbano

Para el presente estudio se tomaron en cuenta los lineamientos estipulados por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: visión 2040, en su apartado 9.2.2 Zonificación Primaria, definiéndola como una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas, y en su apartado 9.2.3 Zonificación Secundaria como el instrumento que obedece a la estrategia de estructura urbana propuesta por el presente plan, así como en la Estructura vial definida para la ciudad de Chihuahua y en el Plan de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

En su artículo 18, refiere que la Licencia de Uso de Suelo, es un documento con valor oficial que expide la Dirección, previa solicitud del interesado, que autoriza un uso o destino específico dentro del Centro de Población en base a la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, la Licencia de Uso de Suelo tendrá una vigencia de cinco años.

En su artículo 27, refiere que la Constancia de Zonificación, es documento con valor oficial que expide la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, previa solicitud del interesado, donde se certifica la información de un predio específico en cuanto a usos de suelo permitidos, condicionados y prohibidos, según lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Vigente, así como la ubicación, densidad e intensidad de uso teniendo como base la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Desarrollo Urbano y tendrá una vigencia de cinco años.



Estudio de Impacto Vial:
"CONDominio REAL SARATOGA"

En su artículo 64, refiere que las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde de acuerdo a su tipología y a su ubicación.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

En su artículo 68, Todos los inmuebles de uso diferente al habitacional, deberán presentar un Estudio de Impacto Vial y ejecutar las medidas de mitigación que de él se deriven, cuando se clasifiquen en alguno de los siguientes casos:

- I.- Demanda de estacionamiento igual o mayor a 150 cajones.
- II.- Superficie de una hectárea o mayor.
- III.- Frente a una vialidad con nivel de servicio C, D, E o F.
- IV.- Frente a una vialidad tipo Primaria, Primaria de Distribución o Regional.

Otros instrumentos

The Highway Capacity Manual, Federal Highway Administration (FHWA)

Trip Generation Manual, 8th Edition, Institute of Transportation Engineers

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

50 de 54



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

VII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

de 54



Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

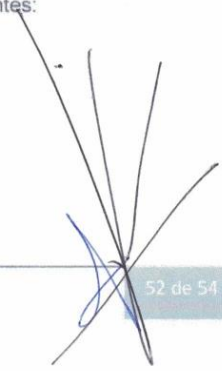
De acuerdo al análisis de impacto vial llevado a cabo para el proyecto denominado "Condominio Real Saratoga", se manifiestan las siguientes conclusiones y recomendaciones:

CONCLUSIONES

- El uso de suelo propuesto por proyecto cumple con las disposiciones establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040.
- El sector urbano en el cual se encuentra ubicado el proyecto denominado "Condominio Real Saratoga", se localiza al sur poniente de la ciudad, en un punto de fácil conectividad vial con otros sectores de la ciudad.
- De lo anterior, se observa que la hora de máxima demanda (H.M.D.) del volumen total aforado se presentó en un horario de 7:00 a.m. a 8:00 a.m. con un total de 3,557 vehículos por hora.
- En las horas pico no se detectaron viajes generados en bicicleta.
- Las vialidades de acceso al sitio donde se pretende construir el proyecto por la Prolongación Av. Teófilo Borunda.
- Las proyecciones del tráfico se realizaron al 2023 a mediano plazo y al 2028 para el largo plazo.
- De acuerdo a los factores de generación de viajes obtenidos para el proyecto "Condominio Real Saratoga" en la hora de máxima demanda se generarán 638 viajes, se utilizó la metodología sugerida por ITE (Institute of Transportation Engineers), para el cual fue indispensable conocer el número de viviendas.
- De acuerdo a las recomendaciones del Manual de Generación de viajes del ITE, para un uso de suelo de tipo Habitacional en la hora de máxima demanda en un horario de 7:00 a 8:00 am. El 26% de viajes generados son de entrada y el 74 % de salida. Los viajes generados en la hora de máxima demanda serán los siguientes:

Etapa	Entradas 26%	Salidas 74%
Condominio "Real Saratoga"	166	472
Total	638	

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.





Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

- **Av. Teófilo Borunda** actualmente funciona a un nivel de servicio "C", es decir las condiciones de circulación se mantienen estables; al agregar los volúmenes generados por Condominio "Real Saratoga" el nivel de servicio cambia a D, mientras que a mediano plazo su nivel de servicio será "D" y largo plazo el nivel de servicio cambiara a "E".
- **Av. Pedro Zuloaga** actualmente funciona a un nivel de servicio "B"; al agregar los volúmenes generados por Condominio "Real Saratoga" el nivel de servicio cambia a "E", situación que se mantiene a mediano plazo, mientras que a largo plazo su nivel de servicio será "F".
- La intersecciones que tendrán influencia por la operación del proyecto será:
 - **Prolongación Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga.**
- Del análisis correspondiente se determina que la intersección entre **Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuloaga**, actualmente opera a un nivel de servicio "F", al agregar o no el número de viajes generados por el proyecto en la hora de máxima demanda continuará operando de la misma manera.
- Una vez que el fraccionamiento se encuentre al 100% de la ocupación, se deberá volver a analizar la longitud de entrecruzamiento con los volúmenes actuales para verificar que esta siga cumpliendo con la normativa vigente.



Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

53 de 54

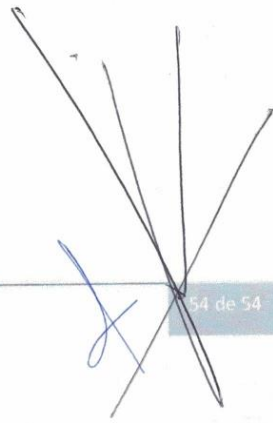


Estudio de Impacto Vial:
"CONDOMINIO REAL SARATOGA"

VIII. ANEXOS

Espacio Torre Celeste S.A. de C.V.

54 de 54



BIBLIOGRAFÍA

Federación

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Ley de Aguas Nacionales.

INEGI

Censo de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México.

Estatal

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.

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

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Municipal

Reglamento para la Protección al Medio Ambiente en el Municipio de Chihuahua.

Instituto de Planeación Municipal (IMPLAN)

Programa Sectorial metropolitano de ACCESIBILIDAD Y Movilidad Sostenible de Chihuahua

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Septima Actualizacion.

CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DEL BIENESTAR

LIC. RAFAEL MATA MÁRQUEZ

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVÁN

Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ

Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

M.D.U. ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN

Director

CONSULTOR

TDU Diseño S.C.

SIN TEXTO

SIN TEXTO