Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 15 de mayo de 2024. **No. 39**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 038/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA PREDIO 303

SIN TEXTO

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

A C U E R D O 038/2024

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 trece de diciembre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio 303"**, en el predio identificado como lote 1, de la manzana 63, de la zona 1, del Poblado Labor de Dolores, de esta ciudad, con superficie de **303,784.96** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)** a uso de suelo **Recreación y Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)**.

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 veintitrés días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro.

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. 23/2023

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 13 de diciembre del año 2023, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Antonio Sandoval Olivas, representante legal de Grupo Inmobiliario 303, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio 303", en el predio identificado como lote 1 de la manzana 63 de la zona 1 del Poblado Labor de Dolores de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 303,784.96 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a uso de suelo Recreación y Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con veinte votos a favor y un voto en contra de la Regidora Moncerrat Elvira Villarreal Torres, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Antonio Sandoval Olivas, en su carácter de representante legal de Grupo Inmobiliario 303, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio 303", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como como lote 1, de la manzana 63, de la zona 1, del Poblado Labor de Dolores, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a uso de suelo Recreación y Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).

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 dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO 303"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. **Antonio Sandoval Olivas**, en su carácter de representante legal de **Grupo Inmobiliario 303, S.A. de C.V.,** mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio 303",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 63 de la zona 1 del Poblado Labor de Dolores de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 303,784.96 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)** a uso de suelo **Recreación y Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA),** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 11 de julio del año 2023, signado por el C. **Antonio Sandoval Olivas**, en su carácter de representante legal de **Grupo Inmobiliario 303, S.A. de C.V.,** solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio 303",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 63 de la zona 1 del Poblado Labor de Dolores de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 303,784.96 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)** a uso de suelo **Recreación y Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).**

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio 303",** 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 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 11 de julio del año 2023, signada por el C. Antonio Sandoval Olivas, en su carácter de representante legal de **Grupo Inmobiliario 303, S.A. de C.V.**;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,559** de fecha 12 de octubre de 2009, otorgada ante el Licenciado Manuel Alberto O´Reilly Attolini, Adscrito a la Notaría Pública número 24 para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por separación temporal de su titular señor Licenciado Eugenio Fernando García Russek, en donde comparecieron los señores Margarita Sandoval Olivas, Manuel Jesús Márquez Madrid, Salim Manuel Yapor Saucedo, Arturo Sepúlveda Fernández y Antonio Sandoval Olivas, con el objeto de constituir una sociedad que se denominará Grupo Inmobiliario 303, S.A. de C.V., que será administrada por un consejo de administración, nombrando como Presidente del mismo al señor Antonio Sandoval Olivas, otorgándole un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,590** de fecha 19 de octubre de 2009, otorgada ante el licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron los señores Antonio Sandoval y Salim Manuel Yapor Saucedo, en su carácter de Mandatarios del señor Ramón Alberto Acosta Herrera como la parte vendedora y la señora Margarita Sandoval Olivas, en su carácter de apoderada de Grupo Inmobiliario 303, S.A. de C.V., como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa sobre el solar urbano identificado como lote número 1 de la manzana 63 de la zona 1 del poblado Labor de Dolores del Municipio de Chihuahua, con superficie de 303,784.96 metros cuadrados, obrando debidamente inscrita bajo el número 27 del Libro 4799 de la sección primera, con folio real 1502382 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple de la credencial para votar,** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Antonio Sandoval Olivas;
5. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-153738**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 23 de enero de 2023;
7. **Oficio DASDDU/358/2023** de fecha 14 de julio de 2023, 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;
8. **Oficio 374/2023** de fecha 8 de agosto de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el que el estudio se determinó Procedente Condicionado, con las siguientes observaciones:

PRESIDENCIA MI
CHIHUAHUA,

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO 303"

- La presente modificación estará condicionada a aplicarse solventando todas las observaciones, así como únicamente en la superficie identificada con los usos de suelo urbanizables del PDU2040 Sexta actualización, sin modificar el uso de ANVA que se ubica dentro del predio con una superficie de 388.03 m², en términos del ordinal 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, bajo la óptica del artículo 7 fracción III de la ley en cita, además, conforme a lo establecido en los Artículos 2 fracción II y 3 fracción II y XXXIX de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, 2 fracción VIII, 39 fracción IV y 100 fracción V de la Ley de Equilibro Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y Artículos 7 fracción III, 82, 77, 89 fracción II y VIII, 100 de la ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Humano del Estado de Chihuahua;

9. **Oficio DASDDU/359/2023** de fecha 14 de julio del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/1284/2023** de fecha 22 de agosto del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona;
11. **Oficio DASDDU/595/2023** de fecha 18 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Martha Ruvalcaba, presidenta del comité de vecinos del Fraccionamiento Deseo, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
12. **Oficio DASDDU/596/2023** de fecha 24 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Martha Mariam Moctezuma Torres, presidenta del comité de vecinos del Fraccionamiento Senda Navarro, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
13. **Oficio DASDDU/597/2023** de fecha 18 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Abril Molina García, presidenta del comité de vecinos del Fraccionamiento Senda Real Almeira, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
14. **Oficio DASDDU/598/2023** de fecha 18 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Noé Ramírez, presidente del comité de vecinos del Fraccionamiento Senda Real Castilla, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
15. **Oficio DASDDU/599/2023** de fecha 24 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. René Frías Bencomo, presidente del comité de vecinos del Fraccionamiento Senda Real Cataluña, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo

16. **Oficio DASDDU/600/2023** de fecha 18 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Joel Díaz, presidente del comité de vecinos del Fraccionamiento Andalucía, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
17. **Oficio DASDDU/601/2023** de fecha 24 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Adela Oliva Márquez, presidenta del comité de vecinos del Fraccionamiento Baleares, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
18. **Oficio DASDDU/592/2023** de fecha 17 de agosto del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
19. **Oficio SJ/964/2023** de fecha 4 de septiembre de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, por un lapso de diez días hábiles y retirado el día 4 de septiembre del presente año en curso;
20. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 6 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 22 de septiembre de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
21. **Oficio DASDDU/989/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 9 de noviembre de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a uso de suelo Recreación y Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA);

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/989/2023 de fecha 9 de noviembre de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICICIONADO a aplicarse solventando todas las observaciones, así como únicamente en la superficie identificada con los usos de suelo Urbanizables del PDU2040 Sexta actualización, sin modificar el uso de ANVA que se ubica dentro del predio con una superficie de 388.03 m², en términos del ordinal 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, bajo

la óptica del artículo 7 fracción III de la ley en cita, además, conforme a lo establecido en los Artículos 2 fracción II y 3 fracción II, XXXIX de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente y fracción VIII, 39 fracción IV y 100, fracción V de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y Artículos 7 fracción III, articulo 82, 77, 89 fracción II y VIII, 100 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Humano del Estado de Chihuahua y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 6 celebrada el día 22 de septiembre del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio 303", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 63 de la zona 1 del Poblado Labor de Dolores de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 303,784.96 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a uso de suelo Recreación y Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Antonio Sandoval Olivas, en su carácter de representante legal de Grupo Inmobiliario 303, S.A. de C.V.

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

"Predio 303", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como como lote 1, de la manzana 63, de la zona 1, del Poblado Labor de Dolores, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a uso de suelo Recreación y Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 13 días del mes de diciembre del año 2023.

PRESIDENCI
HIHUAH

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

ESTUDIO DE PLANEAC

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA. CHIH.

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. ANTONIO SANDOVAL OLIVAS, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO INMOBILIARIO 303, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO 303", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 1 DE LA MANZANA 63 DE LA ZONA 1 DEL POBLADO LABOR DE DOLORES DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 303,784.96 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE, EQUIPAMIENTO URBANO, ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO Y ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL (ANVA) A USO DE SUELO RECREACIÓN Y DEPORTE, ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO Y ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL (ANVA).

MUNICIPAL
CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/989/2023

Chihuahua, Chih., 05 de diciembre de 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Grupo Inmobiliario 303, S.A. de C.V.** en su carácter de **propietario del predio identificado como lote 1, de la manzana 63, de la zona 1, del Poblado Labor de Dolores,** de esta ciudad, con una superficie de **303,784.96m2**.; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Predio 303"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)** de conformidad al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible Tres Presas, publicado en el anexo del Periódico Oficial de Gob. del Edo. no. 79, el 03 de octubre del 2015 a uso de suelo de **Recreación y Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/358/2023 de fecha 14 de julio de 2023,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Predio 303"** 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. 374/2023 de fecha 08 de agosto de 2023,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Predio 303".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/359/2023 de fecha 14 de julio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de los Oficios **No. DDHE/1136/2023 de fecha 26 de Julio de 2023 y No. DDHE/1284/2023 de fecha 22 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con 7 comités de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de los oficios DASDDU/595/2023, DASDDU/597/2023, DASDDU/598/2023, DASDDU/600/2023 todos de fecha 18 de agosto de 2023 y oficios DASDDU/596/2023, DASDDU/599/2023 y DASDDU/601/2023 todos de fecha 24 de agosto del 2023 emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de los Fraccionamientos Deseo, Senda Navarro, Senda Real Almeira, Senda Real Castilla, Senda Real Cataluña, Andalucía y Baleares y no se recibe respuesta por parte de los comités.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/592/2023 de fecha 17 de agosto de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino 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/964/2023 de fecha 04 de septiembre de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Predio 303"** fue presentado en la **Sexta Sesión Extraordinaria de** la Comisión de Desarrollo Urbano el día **22 septiembre 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a aplicarse solventando todas las observaciones, así como únicamente en la superficie identificada con los usos de suelo Urbanizables del PDU2040 Sexta actualización, sin modificar el uso de ANVA que se ubica dentro del predio con una superficie de 388.03 m2, en términos del ordinal 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, bajo la óptica del artículo 7 fracción III de la ley en cita, además, conforme a lo establecido en los Artículos 2 fracción II y 3 fracción 11, XXXIX de la Ley**

General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, 2 fracción VIII, 39 fracción IV y 100, fracción V de la Ley de Equilibro Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y Artículos 7 fracción 111, articulo 82, 77, 89 fracción II y VIII, 100 de la ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Humano del Estado de Chihuahua., el cambio de uso de suelo **Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA)** a **Recreación y Deporte, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).**

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 fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficios No. **DASDDU/358/2023 de fecha 14 de julio de 2023**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. **374/2023 de fecha 08 de agosto de 2023** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. **DASDDU/359/2023 de fecha 14 de julio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. **DDHE/1136/2023 de fecha 26 de julio y DDHE/1284/2023 de fecha 22 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de 7 Comité de Vecinos.
10. Oficios **DASDDU/595/2023, DASDDU/597/2023, DASDDU/598/2023, DASDDU/600/2023 todos de fecha 18 de agosto de 2023 y oficios DASDDU/596/2023, DASDDU/599/2023 y DASDDU/601/2023 todos de fecha 24 de agosto del 2023** por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a los comités de vecinos.
11. Oficio No. **DASDDU/592/2023 de fecha 17 de agosto de 2023,** de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
12. Oficio No. **SJ/964/2023 de fecha 04 de septiembre de 2023** 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 Sexta Sesión Extraordinaria del día 22 de septiembre del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Predio 303".

A T E N T A M E N T E

Chihuahua capital de trabajo y resultados

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JESÚS MANUEL SILVA GARCIA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTROL Y EVALUACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN AUSENCIA DEL SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 111 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

PRESIDENCI
CHIHUAH

Estudio de Cambio de uso de suelo
denominado

"PREDIO 303"

de Recreación y Deporte, Equipamiento urbano, ZEDEC, y ANVA a
Recreación y Deporte, ZEDEC, y ANVA. en el
Lote 1, Manzana 63, Zona 1, del poblado Labor de Dolores, del Municipio de Chihuahua.

Promotor
C. Antonio Sandoval Olivas
Representante legal

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

Julio de 2023

INDICE

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

Introducción

El presente estudio de planeación urbana denominado “Predio 303” promueve el cambio de uso de suelo en el Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas[1], de Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Recreación y Deporte RyD, Equipamiento Urbano EU, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA a Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC y Área Natural de Valor Ambiental ANVA, para el predio identificado como Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2.

El predio se orienta al aprovechamiento compatible con los usos habitacionales existentes en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 vigente, para el predio de aplicación del plan para cambio de uso del suelo. Es por ello que el presente estudio aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de uso de suelo propuesto, y obtener la autorización respectiva.

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

[1] “Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas”, ubicado al sur poniente de la ciudad, con superficie de 6,388-14.518 has., publicado en el Folleto Anexo No. 79 al Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano del Chihuahua, del sábado 03 de octubre de 2015.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana denominado **"**Predio 303", considera al predio identificado como el Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2; se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo del predio de aplicación del plan.

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización[2] se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [3]

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

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

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

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

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

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

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

participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano[4]

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua [5]

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua[6]

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

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

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

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

Articulo7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

---

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

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

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

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua[7]

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

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

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

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados**,** ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades

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

previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua[8]

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.

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

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de modificación menor al Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas para cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Recreación y Deporte RyD, Equipamiento Urbano EU, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA a Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC y Área Natural de Valor Ambiental ANVA, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Articulo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

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

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

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

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las

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

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

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

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

Publicación y registro

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

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

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

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua [9]

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

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, las siguientes:
II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

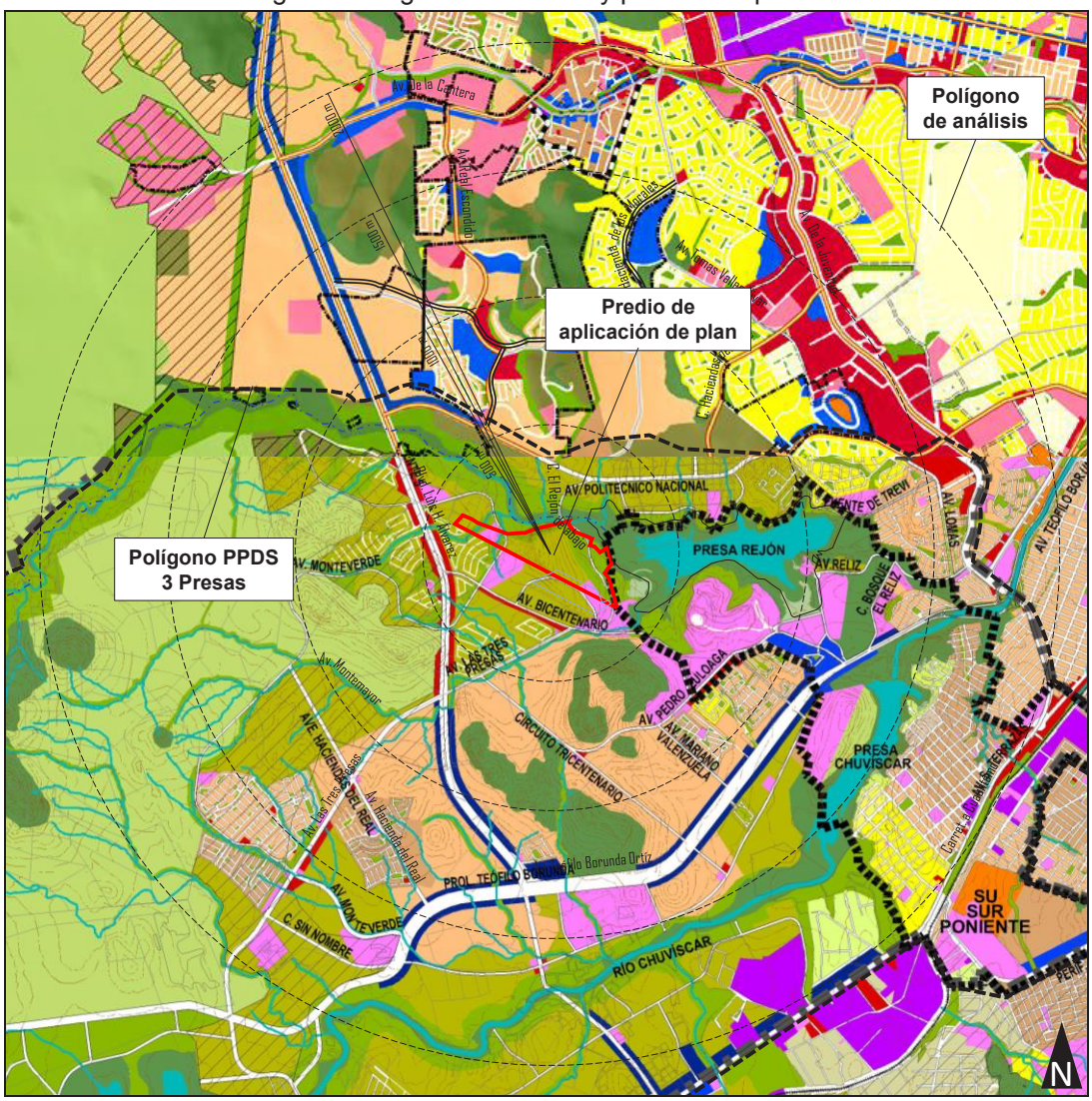
[9] Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - ANTECEDENTES

Definición de Área de Estudio

El estudio de planeación urbana, describe las características del medio natural y construido del polígono de análisis, y particularmente del "Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas" donde se localiza el predio de aplicación del plan. Con ello se sustenta la solicitud del cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Recreación y Deporte RyD, Equipamiento Urbano EU, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA a Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC y Área Natural de Valor Ambiental ANVA, en el predio identificado como el Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, en el Municipio de Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2; de conformidad con la normatividad urbana del municipio de Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo del uso que se solicita. Ver imagen 1.

Imagen 1. Polígono de análisis y predio de aplicación.



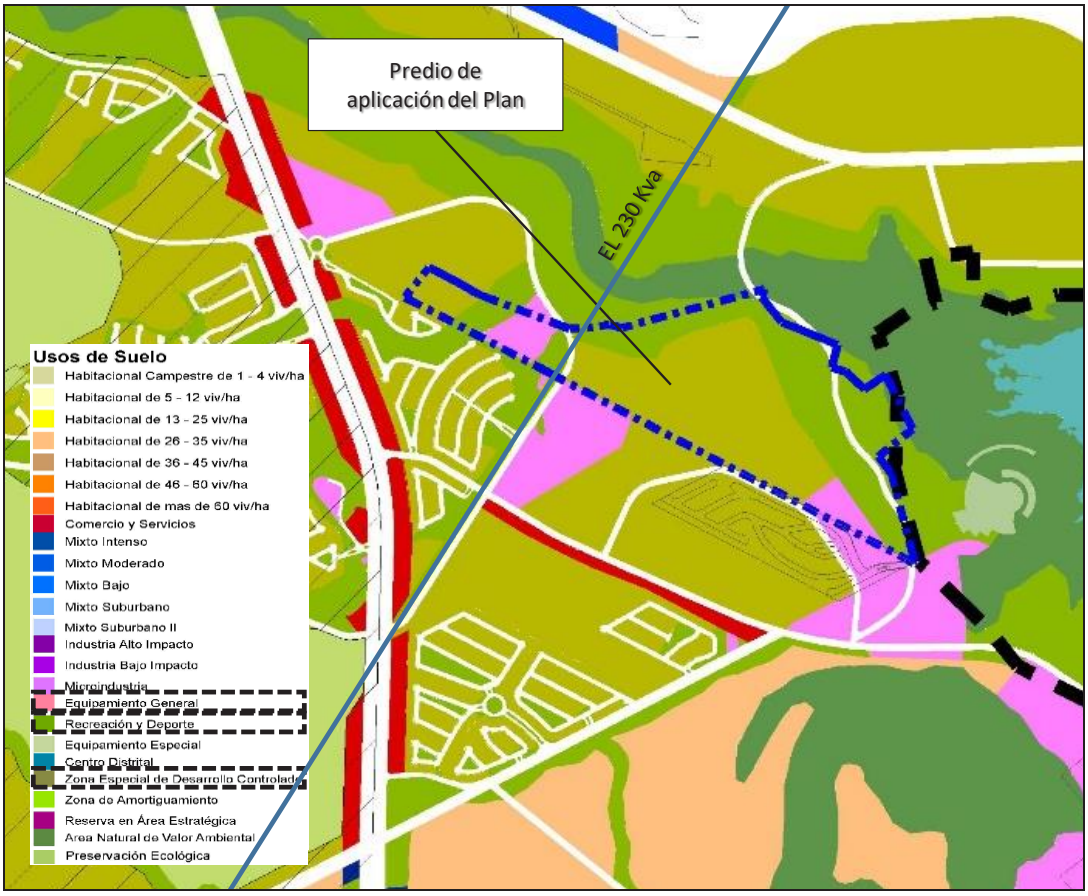
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Junio 2023.

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 2 kilómetros en torno al predio de aplicación del plan propuesto para cambio de suelo de suelo.

El predio colinda al oriente con la calle El Rejón de abajo, considerada como vialidad secundaria, y que se vinculan con vialidades importantes como la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, al sur, y con la av. Instituto Politécnico Nacional al norte, y otras del polígono de estudio. Ver imagen 2.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias y fraccionamientos dentro del polígono de estudio como son: Bosques del Rejón, Puerta de hierro etapas I, II, III y IV, Mirador Rejón, Las fuentes, Lomas altas, Avícola I, Diamante Reliz, Cerrada, Navarra, Carrada Baena, Cerrada Castilla, Real Saratoga etapa I, y II, Ankara Residencial, Praderas Lake, Hacienda Carlota, Hacienda Sofía, Hacienda Isabela, Monteverde, Bosques Boreales, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H25, H35, así como H+60, localizada de manera dispersa en el polígono de estudio.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan, y usos colindantes.



Fuente: Datos Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Preas. Junio 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante Escritura Pública número 1590, volumen 57, en la cual, ante la Fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, comparecieron los señores Antonio Sandoval Olivas y Salim Manuel Yapor Saucedo en su carácter de Mandatarios del señor Ramón Alberto Acosta Herrera como la parte vendedora y la señora Margarita Sandoval Olivas, en su carácter de Apoderada de Grupo Inmobiliario 303, Sociedad Anónima de Capital Variable, como la parte compradora, para formalizar el contrato de compraventa respecto del solar urbano identificado como el Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2, y clave catastral 966-008-098. Ver imagen 3 a la 5.

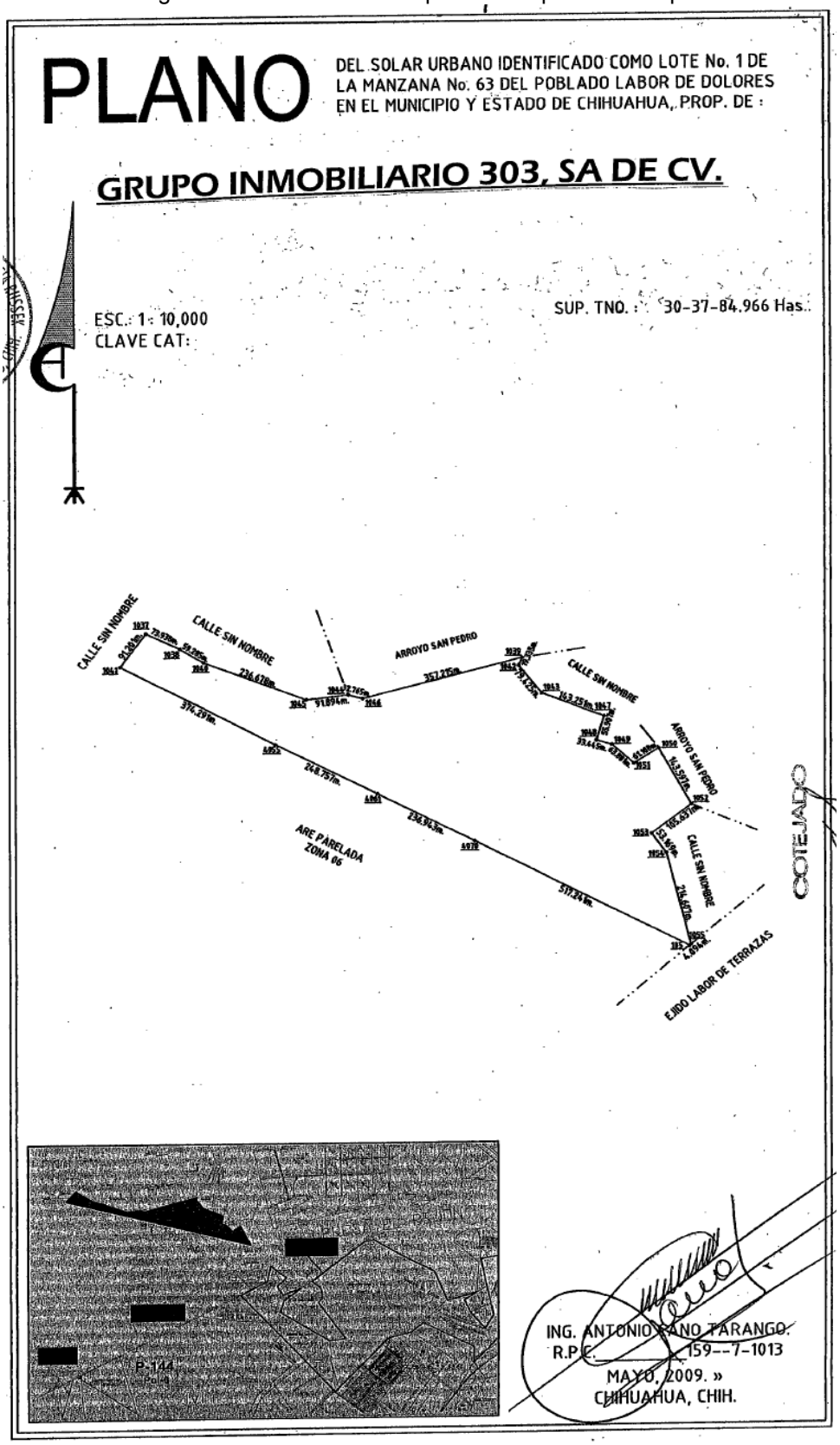
Imagen 3. Vista suroriente del predio propuesto para cambio de uso de suelo.

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

Imagen 4. Vista de la calle secundaria “El Rejón de abajo”, colindante al predio.

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

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



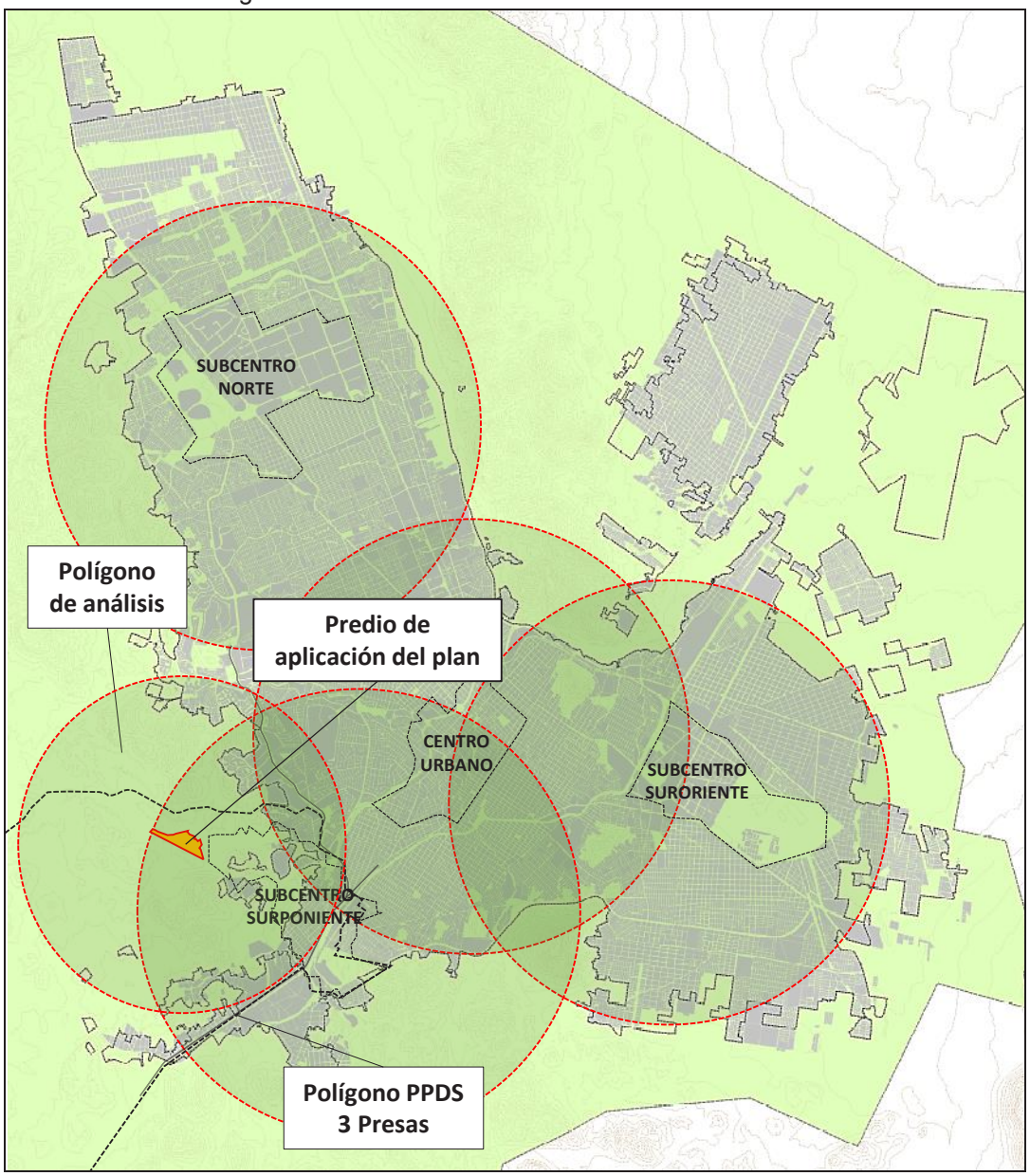
Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Junio 2023.

Estructura urbana.

La estructura urbana define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el centro urbano, cercano a la zona de estudio.

El predio de aplicación del plan se localiza en la reserva para el crecimiento urbano al sur poniente del centro de población, colindante a la zona urbanizada en una zona en proceso de consolidación en cuanto a la ocupación del suelo, provista con redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, y electrificación. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



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

En el polígono de análisis predomina el uso habitacional bajo el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades H25, H35 y H45 principalmente. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen áreas de comercio y de uso mixto sobre la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, cercanas al predio de aplicación del plan, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias. El predio se localiza a aproximadamente 1,100 m de la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, y colinda con la calle El Rejón de abajo.

La accesibilidad al predio de aplicación del plan es favorecida debido a la estructura vial existente, colindando con la calle El Rejón de abajo, que conecta con importantes vialidades de Primer Orden como la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, y la av. De la Juventud, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

La zona en que se ubica el predio de aplicación del plan, se localiza dentro del área de influencia del subcentro sur poniente, y cercano a la vialidad de primer orden: av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio.

El aprovechamiento urbano al interior del predio de aplicación del plan contribuye a la ocupación ordenada del suelo y la consolidación del entorno, mediante la propuesta de cambios de uso de suelo compatibles con los usos predominantes en torno al predio.

Esta acción promoverá el aprovechamiento urbano de un predio ubicado en el Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas para cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Recreación y Deporte RyD, Equipamiento Urbano EU, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA a Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC y Área Natural de Valor Ambiental ANVA.

Ello posibilita el desarrollo de vivienda y usos compatibles, contribuyendo al mejor aprovechamiento del predio sin desarrollar, y que se encuentra en una zona en proceso de consolidación, provista con infraestructura y servicios, promoviendo de este modo, la ocupación ordenada de las reservas para el crecimiento de esta zona de la ciudad.

III. DIAGNÓSTICO

ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

Según datos del INEGI en su Conteo de población y vivienda 2020, el municipio de Chihuahua cuenta con un total de 937,674 habitantes, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual, mostrando una recuperación con respecto a los Censos anteriores, donde en el año del 2010 fue de 1.57%, en el 2000 era de 1.40% y en 1995 la población alcanzó un crecimiento anual de un 3.52%. La población femenina asciende a 480,434 equivalente al 51.23% de la población total, mientras que la población masculina representó 457,240 el 48.77% restante. La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes. Ver imagen 7.

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

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

Dentro del polígono de análisis, se determina una población total de 26,642 habitantes, de los cuales el 51% son mujeres, mientras que el 49% corresponde a hombres.

Vivienda

La zona se caracteriza por vivienda integrada en colonias con densidades media. Según los datos del INEGI, el número de viviendas en el polígono es de 10,080, de las cuales 8,631 son viviendas particulares habitadas. La zona tiene un promedio de ocupación de 2.64 habitantes por vivienda.

Servicios en la vivienda

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

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

Del total de las 4,802 viviendas existentes en el polígono de análisis, 10,064 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 99.85%. Así mismo, 10,070 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 99.91%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 10,049, representando el 99.70%.

Aspecto económico.

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2020, el ingreso, se aprecia qué de la población ocupada, el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos, el 15.17 de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

La Población Económicamente Activa (PEA) en la ciudad de Chihuahua muestra que 14,307 personas en situación de empleo (población de más de 12 años de edad) representando el 53.7% dentro del población total del polígono de estudio, respecto a la población desocupada se cuantificación de 206 personas, referente a la población ocupada el cual, quiere decir que el usuario se encuentra laborando o en búsqueda de algún empleo, figurando 14,083 habitantes.

MEDIO NATURAL

Clima.

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

Temperatura

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

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

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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP. Junio 2023.

Precipitación pluvial

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

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

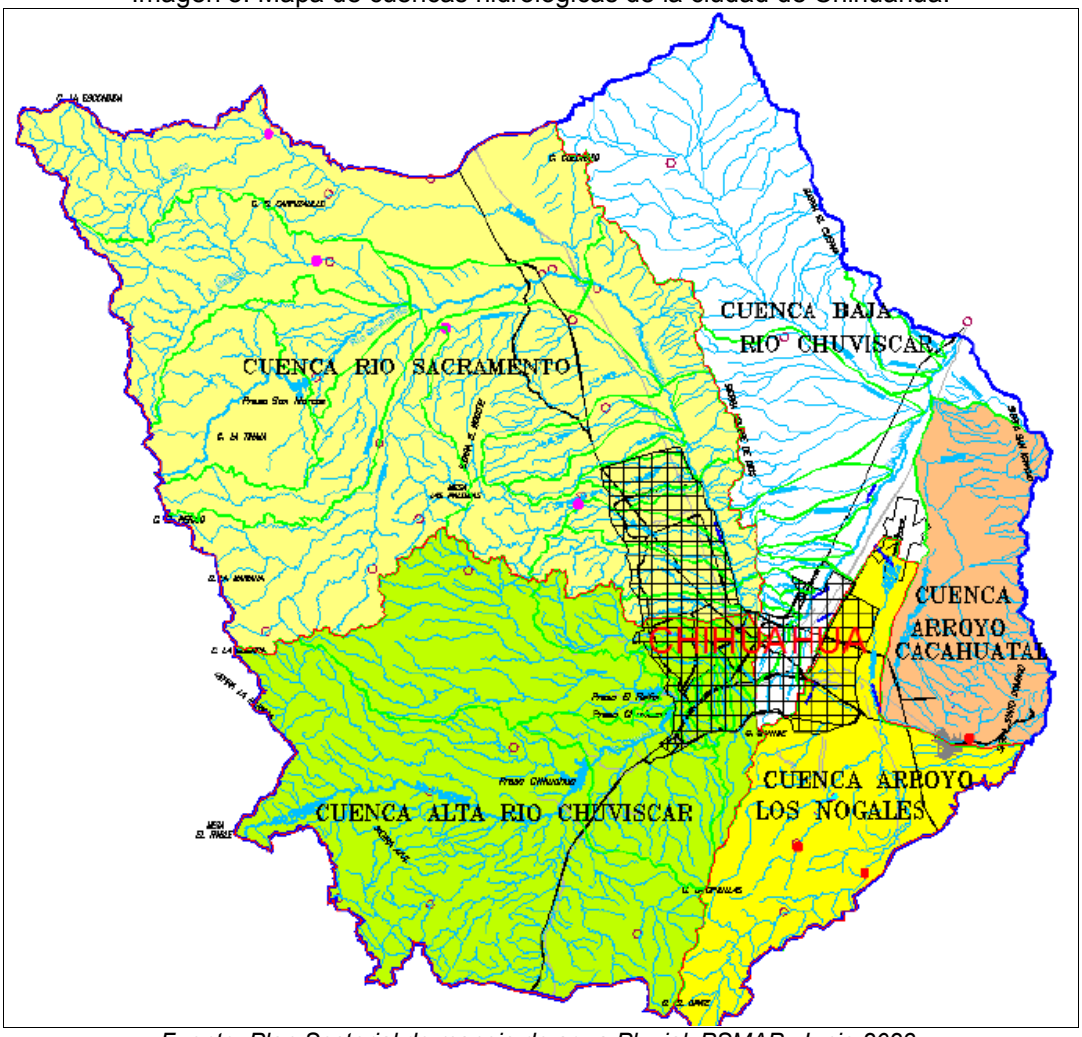
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, Junio 2023.

Hidrología.

El polígono de análisis se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta del Río Chuviscar. Esta cuenca hidrológica contiene la sub-cuenca denominada, subcuenca “El Rejón”. El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca San Pedro, y en las proximidades con el cuerpo de agua de la presa El Rejón. Ver imagen 8.

Imagen 8. Mapa de cuencas hidrológicas de la ciudad de Chihuahua.



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

La parte de los escurrimientos de la Cuenca Alta Río Sacramento se generan en la zona poniente y norponiente, siguiendo una trayectoria en sentido suroeste-noreste con rumbo al río Chuviscar, y los cuerpos de agua conformados por la presa Chihuahua, la presa Chuviscar y la presa El rejón, y que abarcan la zona suroeste y la zona sur del centro de población.

La subcuenca hidrológica el Rejón cuenta con un área de 147.176 km2, cuya superficie de cauce es natural, el cual cruza por zona cerril o lomerío, proveniente de la Sierra El Mogote, hacia el poniente del predio.

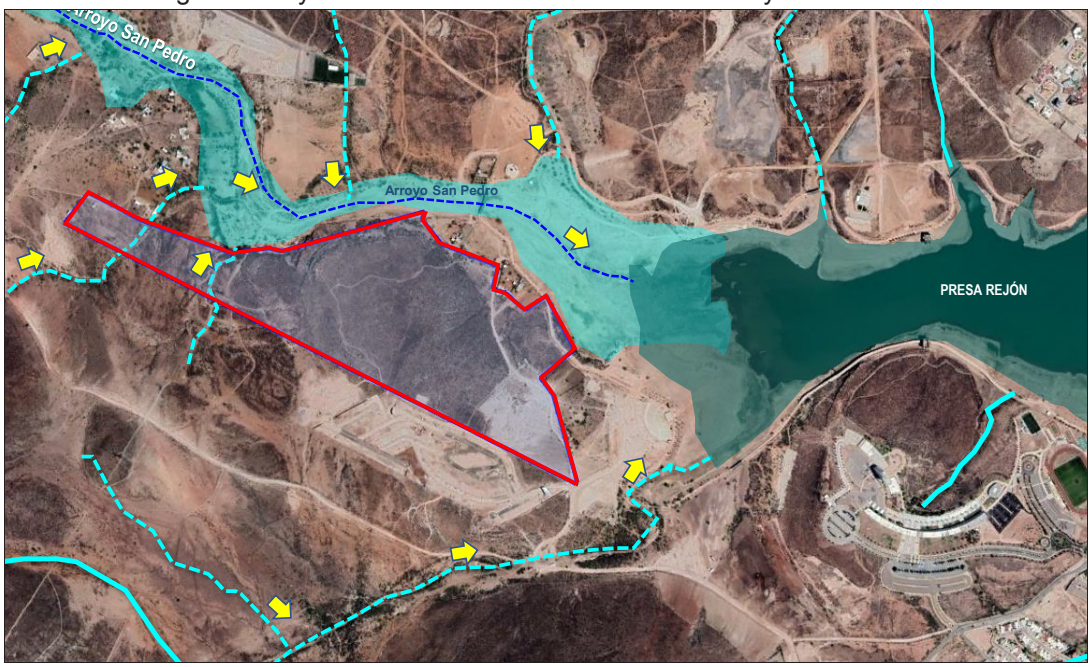
Aguas Superficiales.

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

El predio de aplicación del plan es atravesado por dos escurrimientos que desembocan al noroeste del polígono en el arroyo San Pedro, y qué en la etapa proyectual, se definirán sus pendientes pluviales, y servidumbres requeridas para encauzar los escurrimientos y mitigar riegos a la población. Los escurrimientos en torno al predio ocurren principalmente hacia el noroeste con rumbo al arroyo San Pedro, y hacia sureste, a través de las vialidades locales, con dirección a la presa El Rejón.

Arroyo San Pedro.
El arroyo “San Pedro”, se genera en Sierra El Mogote al suroeste de la ciudad de Chihuahua, y que aguas arriba se denomina arroyo “La Haciendita”. Este escurrimiento es el que más agua tributa a la presa El Rejón. A lo largo de su trayectoria mantiene su cauce natural hasta desembocar en la presa El Rejón. Este arroyo colinda en la zona norte predio de aplicación del plan. Ver imagen 9.

Imagen 9. Trayectoria de escurrimientos hacia el arroyo el San Pedro.



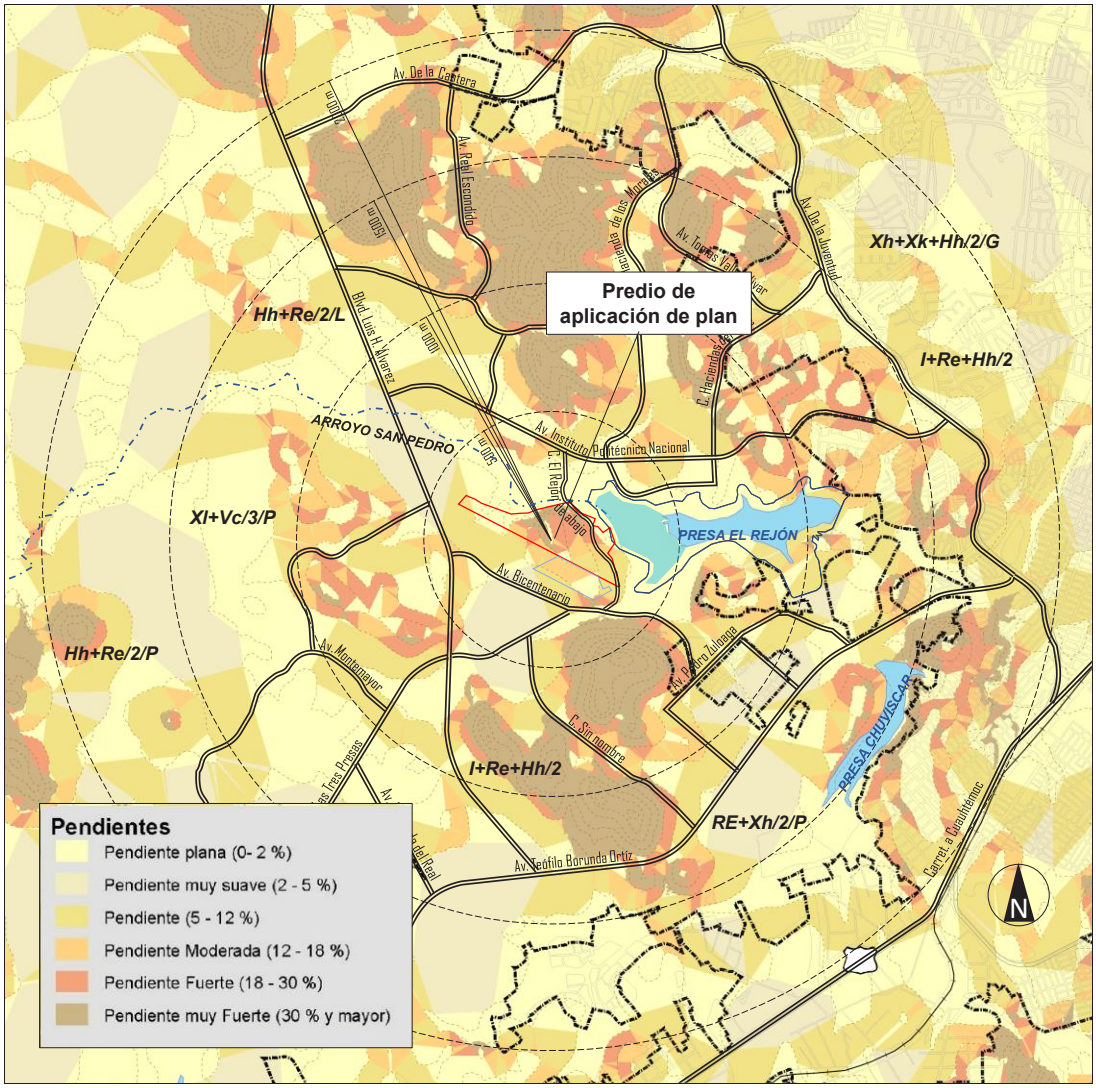
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2022, y PDU visión 2040, Junio 2023.

La características de conducción de las de aguas superficiales en torno al predio de aplicación del plan, no representan dificultad para el desarrollo urbano, debido a que se ubica en puntos topográficos elevados, y que permite el adecuado desaloje y conducción de las aguas que se capten en época de lluvias, hacia el arroyo San Pedro.

Topografía

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico caracterizado por lomeríos con pendientes variables entre el 10% y el 30% localizado al norte-noreste, y sur-suroeste, cuyas pendientes presentan una topografía descendente con rumbo a la presa El Rejón, con ondulaciones de terreno de medias a suaves de 0 a 10%. El predio de aplicación del plan se localizado al interior de la zona del Parque Metropolitano El Rejón. Ver imagen 10.

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

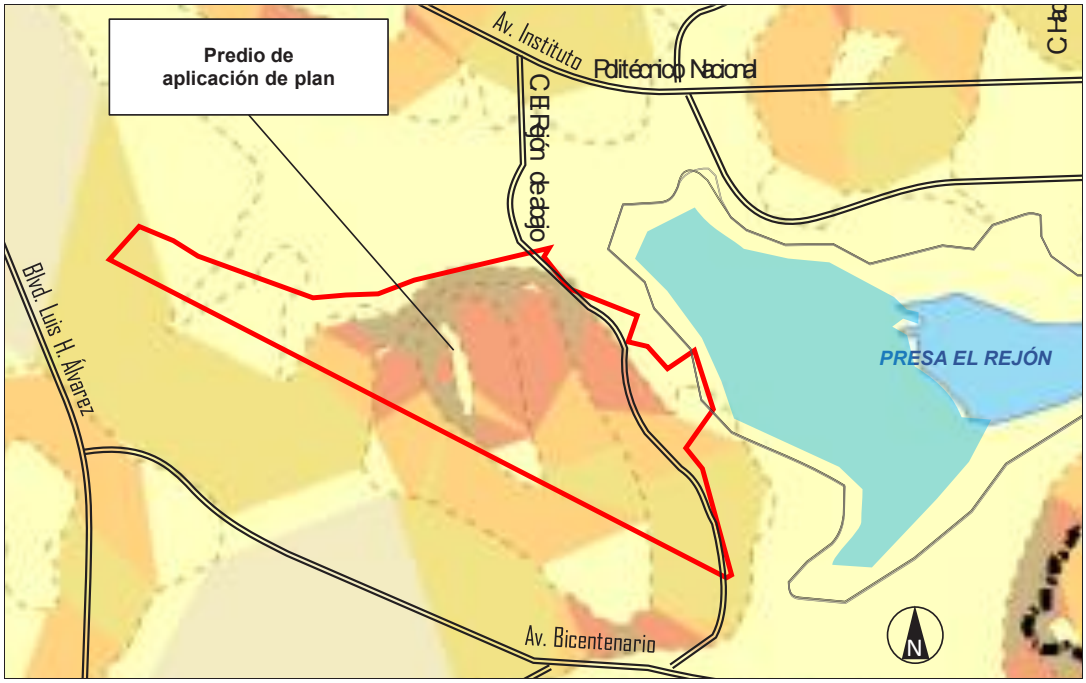


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Junio 2023.

Las pendientes topográficas en el predio de aplicación del plan, permiten tener aptitud para el desarrollado en la mayor parte de su superficie, siendo del 0 al 18%, las que equivalente al 65.81% del área, y de 18 al 30% corresponden al 21.66% la superficie, representando en su conjunto el 87.47% del área que se permite urbanizar, de conformidad a la normatividad establecida en el PDU visión 2040 que establece la posibilidad desarrollar superficies con pendiente no mayores al 30%.

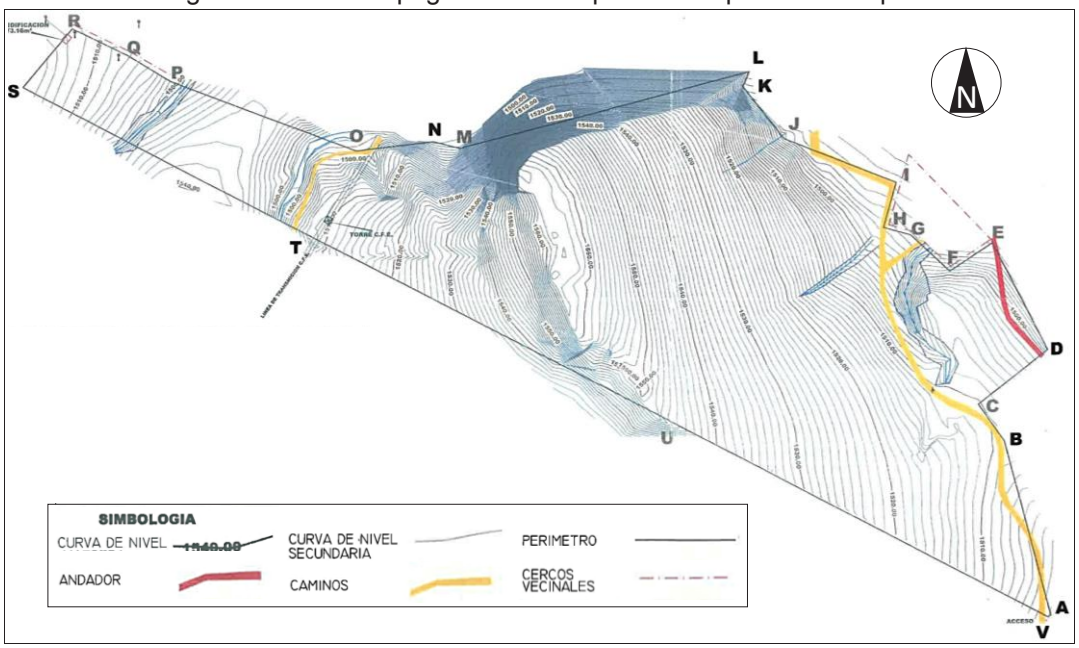
Las pendientes con un porcentaje superior al 30% corresponde al 12.54% del total del predio, de acuerdo a la carta topográfica del mismo PDU visión 2040 vigente, y del análisis de zonificación por pendientes. Cabe señalar que el predio cuenta con cotas variables entre 1555 a 1484 MSNM. Ver imagen 11 y 13.

Imagen 11. Mapa de características topográficas en el predio de aplicación del plan.



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

Imagen 12. Curvas topográficas en el predio de aplicación del plan.



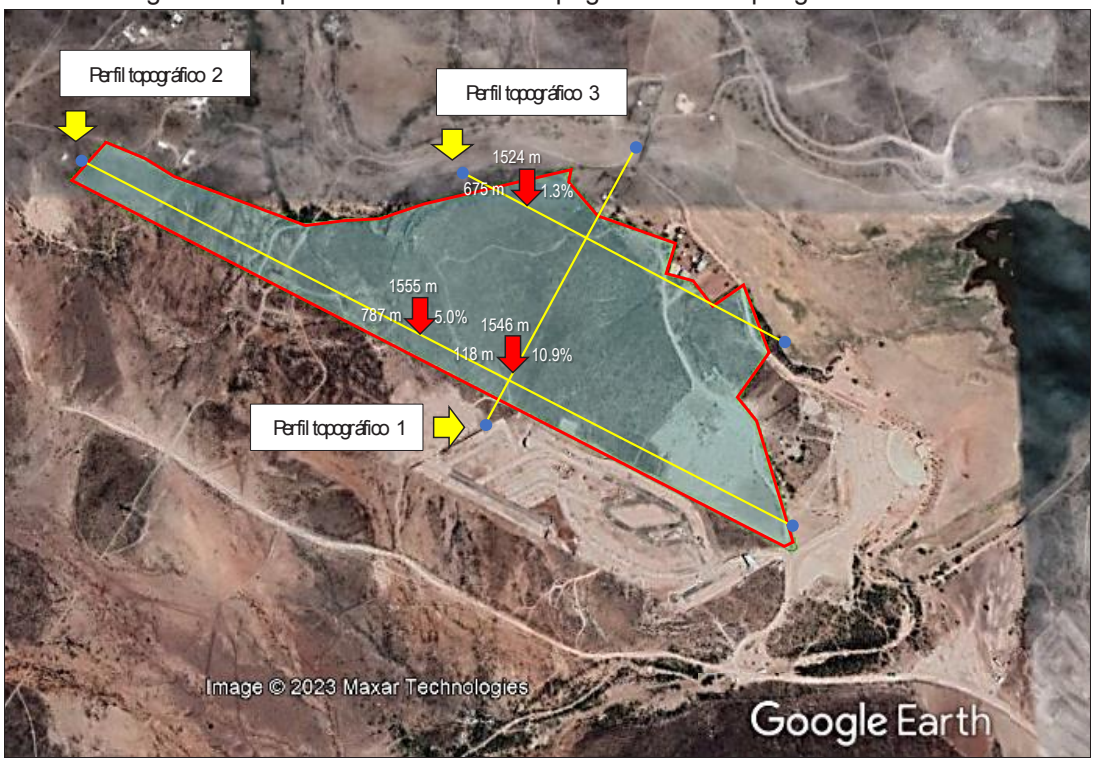
Fuente: Información proporcionada por el promotor. Junio 2023.

Imagen 13. Vista noroeste del predio de aplicación del plan.

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

De manera particular se presenta el análisis de varios perfiles de elevación con trayectorias longitudinales en sentido noroeste-sureste y transversales suroeste-noreste, que permite ilustrar las características del perfil topográfico existente en el predio aplicación del plan, y que se muestran a continuación. Ver imagen 14.

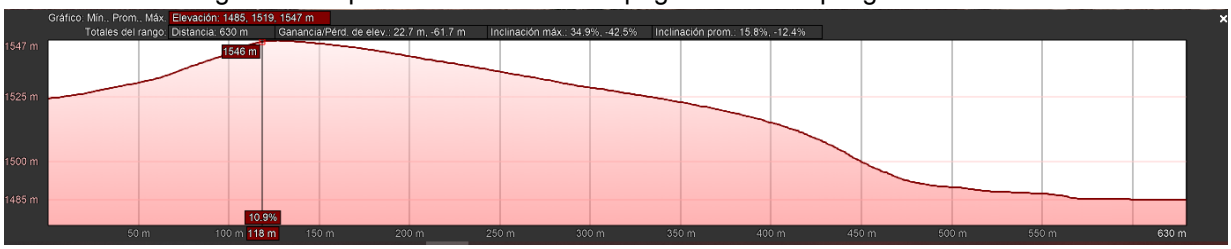
Imagen 14. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



Fuente: Información proporcionada por el promotor con imagen Digital Globe, bing mapas 2022, y PDU visión 2040, Junio 2023.

Perfil topográfico 1. Este perfil topográfico ilustra la sección en sentido suroeste-noreste, cuyo punto más elevado corresponde a una elevación de 1547 msnm (colindante al fraccionamiento habitacional Condesa Rejón); mientras que la parte más baja, con una elevación de 1485 msnm, corresponde al arroyo San Pedro. Este perfil muestra la aptitud para el aprovechamiento urbano, respetando las restricción de derechos de vía federal de escurrimientos pluviales, según las características naturales del sitio. Ver imagen 15.

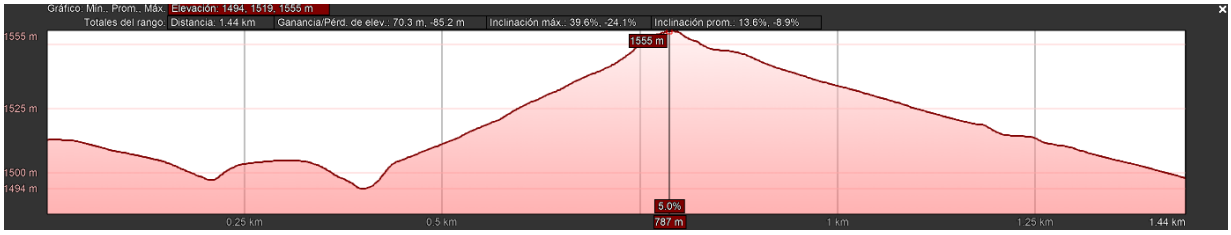
Imagen 15. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



Fuente: Información proporcionada por el promotor con datos de Google earth. Image 2023, Junio 2023.

Perfil topográfico 2. El segundo perfil topográfico corresponde a un corte longitudinal en sentido noroeste-sureste, cuya elevación mayor es de 1555 msnm, en la parte media del predio, y con pendientes descendentes al noroeste hasta los 1494 msnm, colindante al arroyo San Pedro, y al sureste, con rumbo a la presa El Rejón. Ver imagen 16.

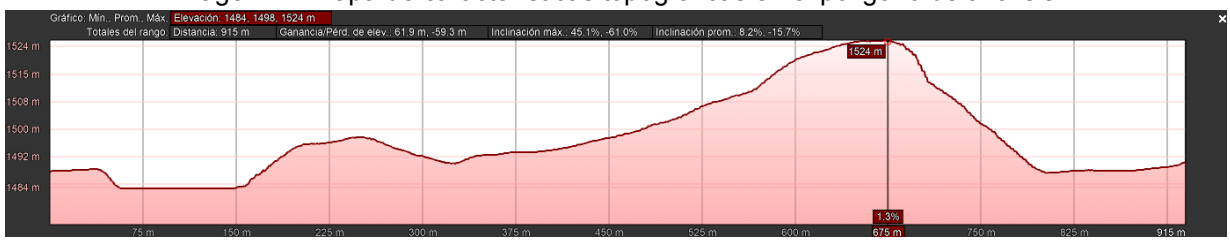
Imagen 16. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



Fuente: Información proporcionada por el promotor con datos de Google earth. Image 2023, Junio 2023.

Perfil topográfico 3. Este perfil topográfico corresponde a un corte transversal en sentido noroeste-sureste en la parte norte del predio, que es paralelo al “perfil topográfico 2”. Se ubica más pegado al arroyo San Pedro, donde el punto de elevación mayor corresponde a los 1524 MSNM (que es una zona detectada dentro de la zonificación por pendientes ilegible para su urbanización). Así mismo el punto de elevación más bajo corresponde a los 1448 MSNM con dirección hacia la presa El Rejón. Ver imagen 17.

Imagen 17. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



Fuente: Información proporcionada por el promotor con datos de Google earth. Image 2023, Junio 2023.

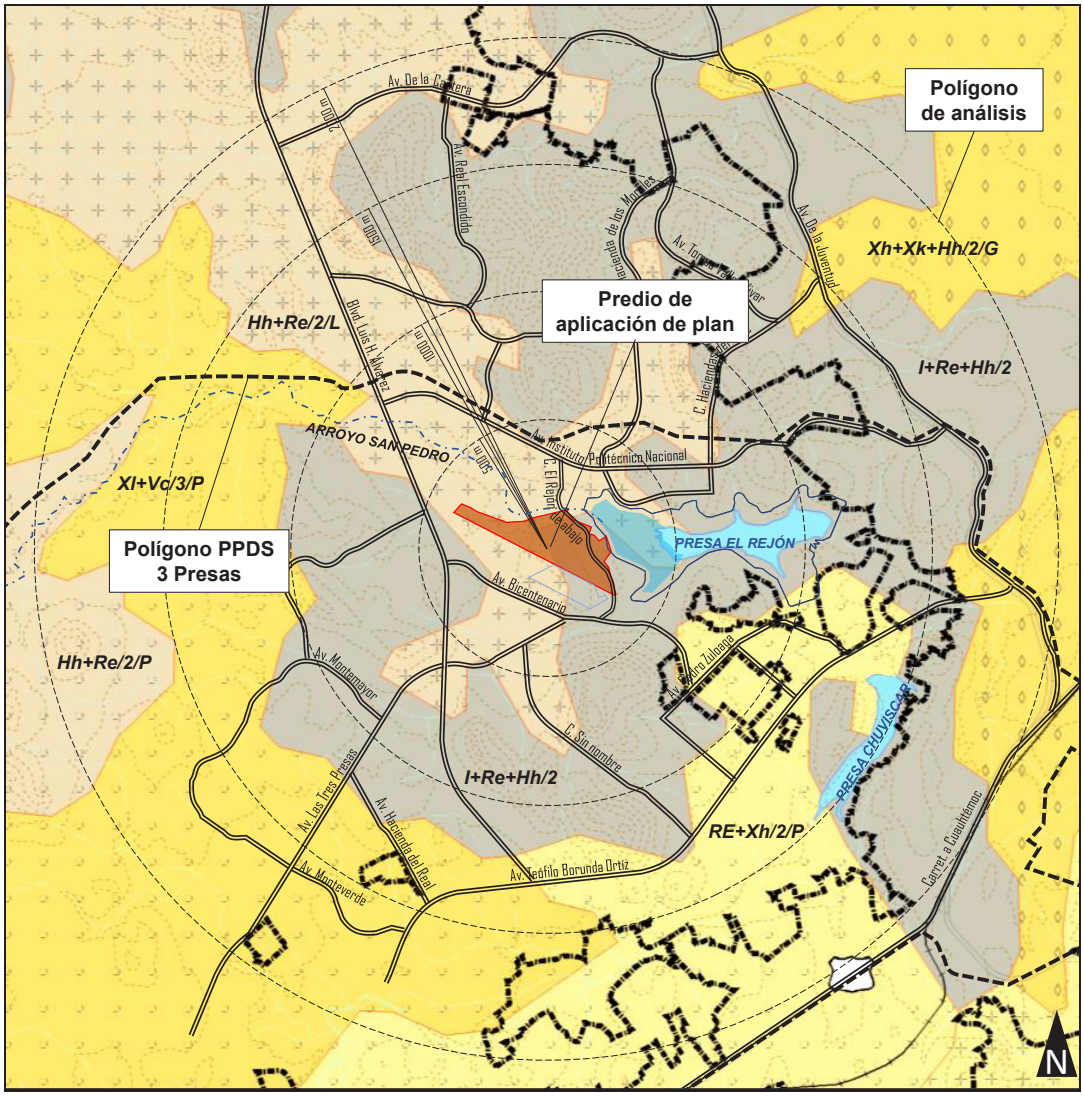
COMPOSICIÓN DEL SUELO.

Edafología

Las características edafológicas del suelo se integra por suelo tipo Litosol, Regosol Éutrico y Feozem Háplico, y clase textural media (I+Re+Hh/2) localizado de manera intermitente al norte y oriente del polígono de análisis, Xerosol Háplico y Regosol de clase textural media en fase física Lítica (Hh+Re/2/L), localizado en una franja al centro del polígono de análisis en sentido noroeste-sureste, en la cual se localiza el predio de aplicación del plan.

Por su parte, un suelo de tipo Xerosol Lúvico y Vertisol Crómico en fase física Pedregosa y Clase Textural Fina (XI+Vc/3/P) localizado en la zona poniente y sur. Las características edafológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 18.

Imagen 18. Mapa de características edafológicas en el polígono de análisis.



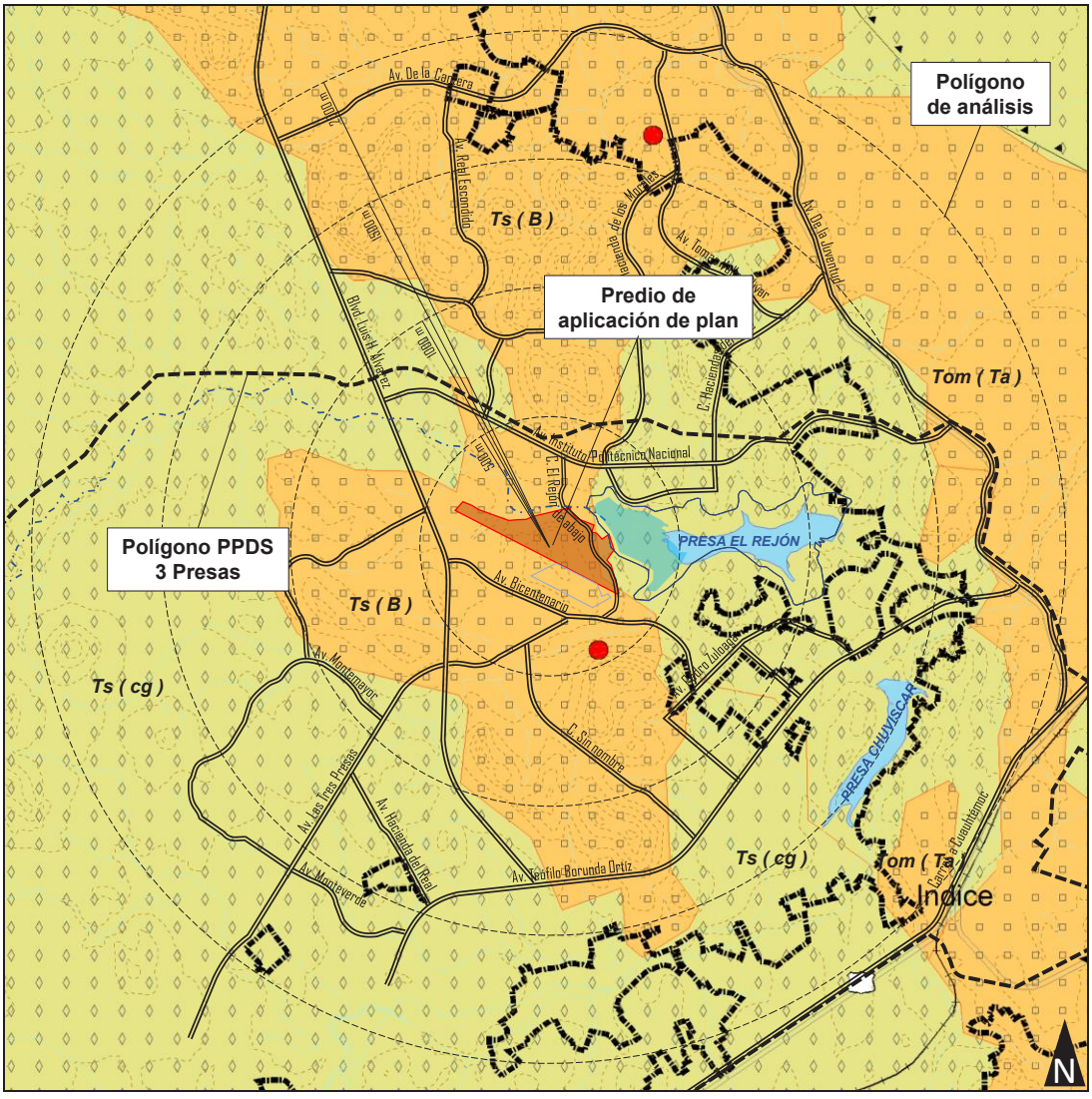
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Junio 2023.

Geología

El polígono de análisis, está compuesto por suelo de tipo de varios estratos de suelo, en su mayoría suelos de tipo conformado por rocas Ígneas Extrusivas como lo es Basalto *Ts (B)* dispersos en la zona sur y central del polígono de análisis, así como Riolita-Toba ácida *Tom (R-Ta)* situado en la zona norte, oriente y sur el predio. El predio de aplicación del plan se localiza en zona con rocas Ígneas Extrusivas como lo es Basalto *Ts (B)*.

Por su parte existe un predominio de rocas sedimentarias en conglomerado, correspondiente a la sub era Terciaria superior de la era cenozoica Ts (cg) en la zona poniente, y el extremo sur del polígono de estudio. Ver imagen 19.

Imagen 19. Mapa de características geológicas en el polígono de análisis.



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

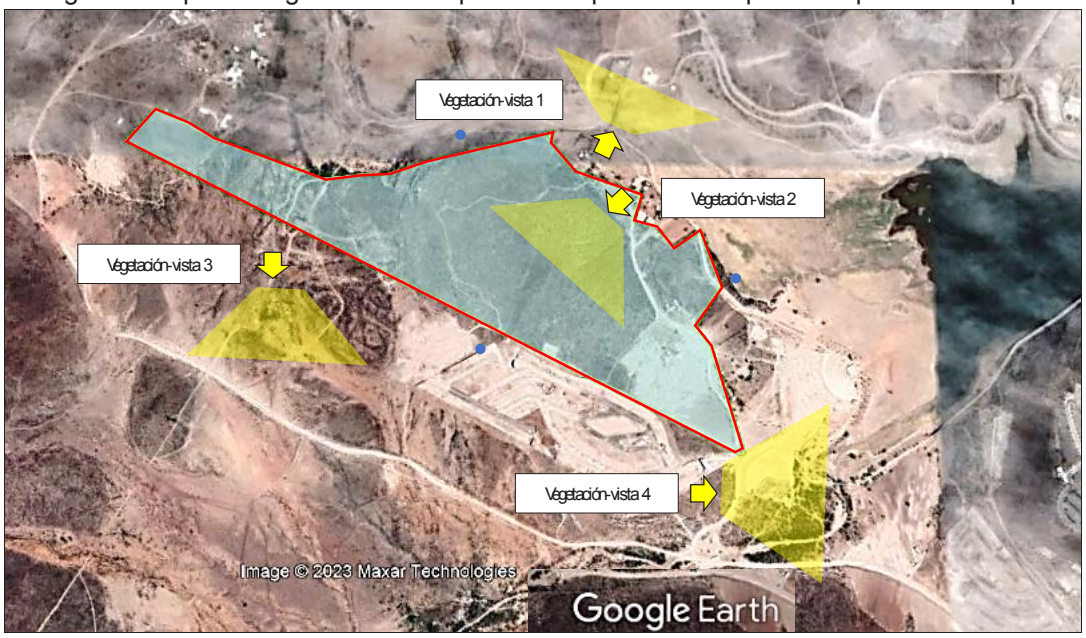
Las características geológicas en el polígono de análisis, y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano.

Vegetación

La vegetación existente en el predio de aplicación del plan se caracteriza por la topografía, y su proximidad a los escurrimientos y el cuerpo de agua conformado por la presa el Rejón, donde se muestra varias zonas con caracterización de vegetación. Ver imagen 20.

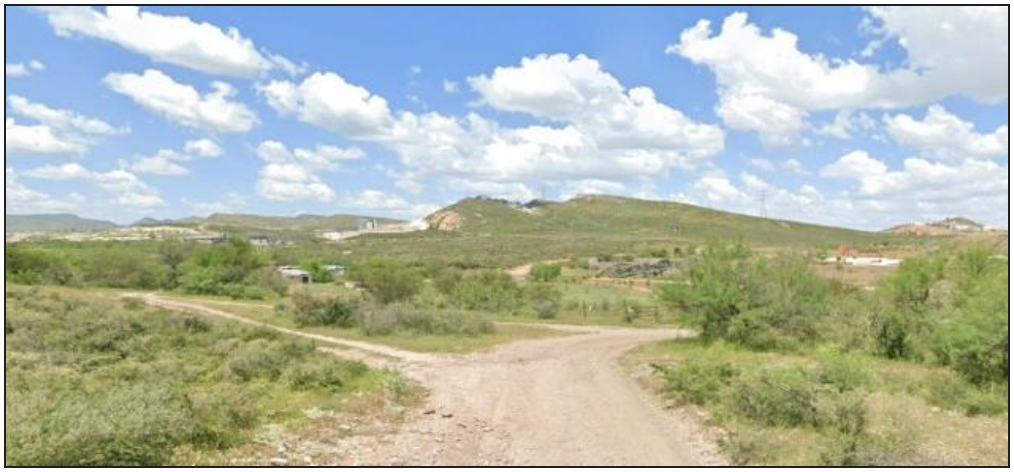
Se identifica vegetación en la parte noreste del predio, colindante al arroyo San pedro, (vista 1). Al sur del predio, cercano a la presa El Rejón, se identifica una mayor cantidad de vegetación natural conformada por pequeños árboles y otras especies vegetales. (vista2). En la zona más lejana al cuerpo de agua, al suroeste del predio de aplicación del plan, presenta flora muy escasa, predominando huizaches y el pastizal natural. Ver imagen 21 a 24.

Imagen 20. Tipo de vegetación en el predio de aplicación del plan de aplicación del plan.



Fuente: Información proporcionada por el promotor. Imagen Digital Globe, bing mapas 2022. Junio 2023.

Imagen 21. Tipo de vegetación, vista 1, al noreste del predio de aplicación del plan.



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

Imagen 22. Tipo de vegetación, vista 2, al noreste del predio de aplicación del plan.

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

Imagen 23. Tipo de vegetación, vista 3, al suroeste del predio de aplicación del plan.

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

Imagen 24. Tipo de vegetación, vista 4, al suroeste del predio de aplicación del plan.

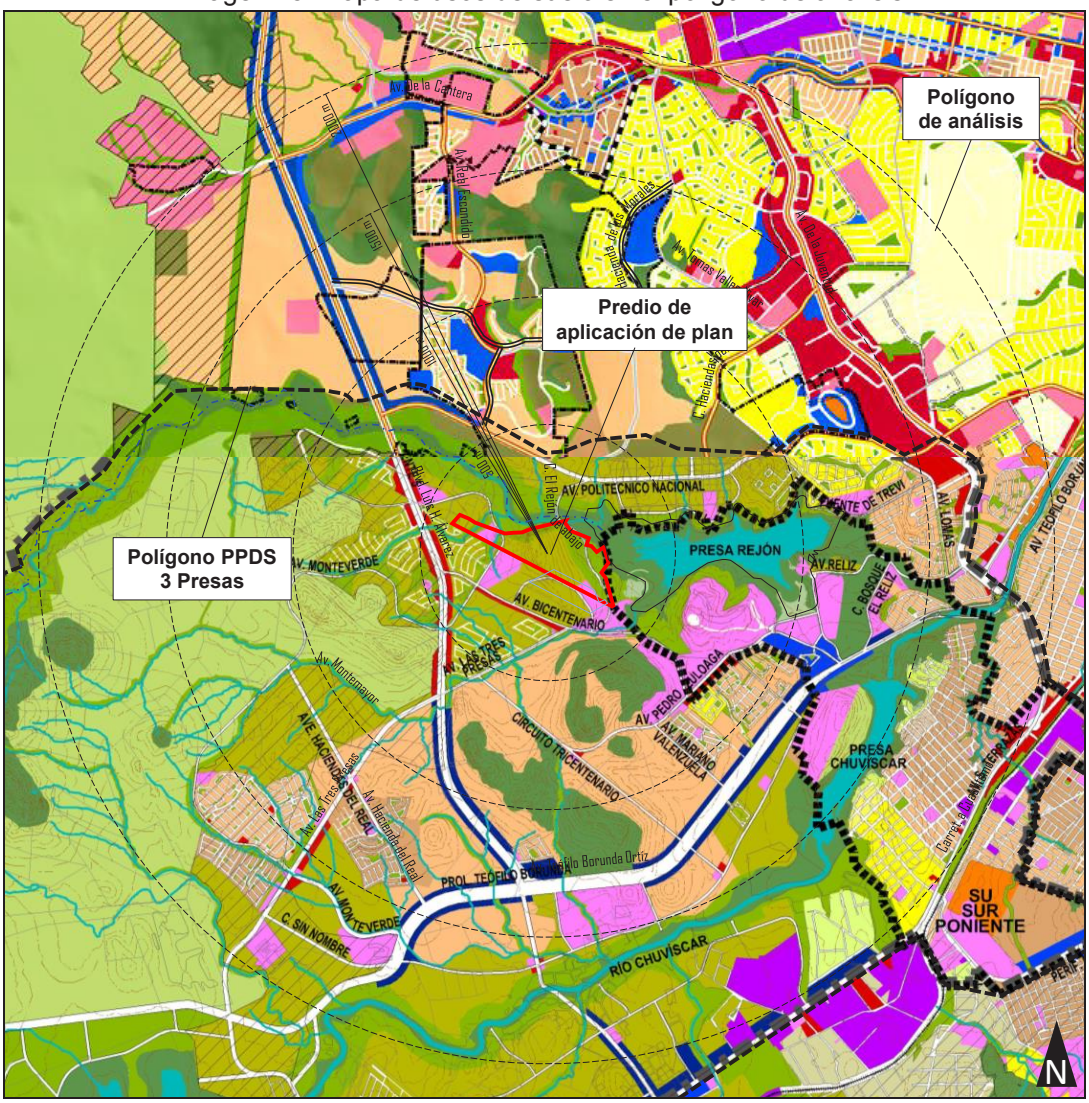
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Junio 2023.

MEDIO FISICO

USOS DEL SUELO

Los usos de suelo existentes en el polígono de análisis, y particularmente al interior del Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas, se caracterizan por el uso Habitacional H25, H35, y H45 integrada en fraccionamientos y colonias, así como mixto y mixto Intenso y moderado, y comercio y servicios, localizados en vialidades de Primer Orden que cruzan la zona de estudio como la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, lateral. Rio Chuviscar. Ver imagen 25.

Imagen 25. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



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

Recreación y Deporte

El polígono de análisis cuenta con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas al interior de las áreas habitacionales, así como espacios dentro del Parque Metropolitano El Rejón, como la senda peatonal que circunda el cuerpo de agua de la presa. Ver imagen 26.

Imagen 26. Usos de suelo en el polígono de análisis. Parque Presa el Rejón.

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

Educación

Así mismo, se identifica dentro del radio de estudio el equipamiento de tipo educativo, con cobertura urbana representado por la Universidad del Valle de México (UVM) Chihuahua, y la Universidad La Salle, Chihuahua. Ver imagen 27.

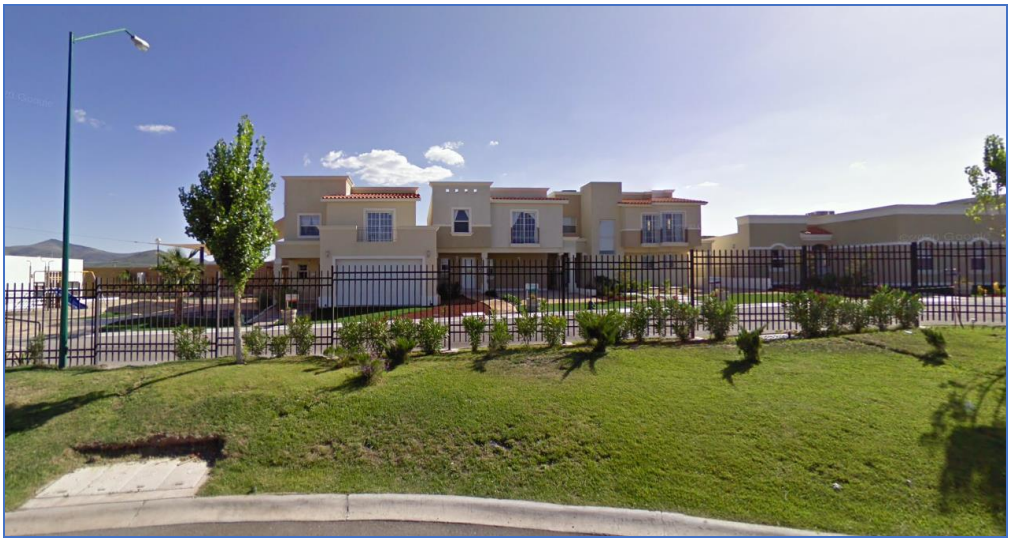
Imagen 27. Equipamiento educación. Universidad La Salle, Chihuahua.

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

Uso Habitacional

En la zona predominan el uso habitacional con densidad H35, y H45, conformados por los fraccionamientos: Real Saratoga y Real Saratoga etapa ll, Hacienda Carlota, Hacienda Isabela, Alleza Boreal donde se localiza el predio de estudio. El predio existente en la zona presenta uso de suelo de Recreación y Deporte, ZEDEC, ANVA, en el cual se pretende desarrollar vivienda. Ver imagen 28.

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



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

Comercio y servicios

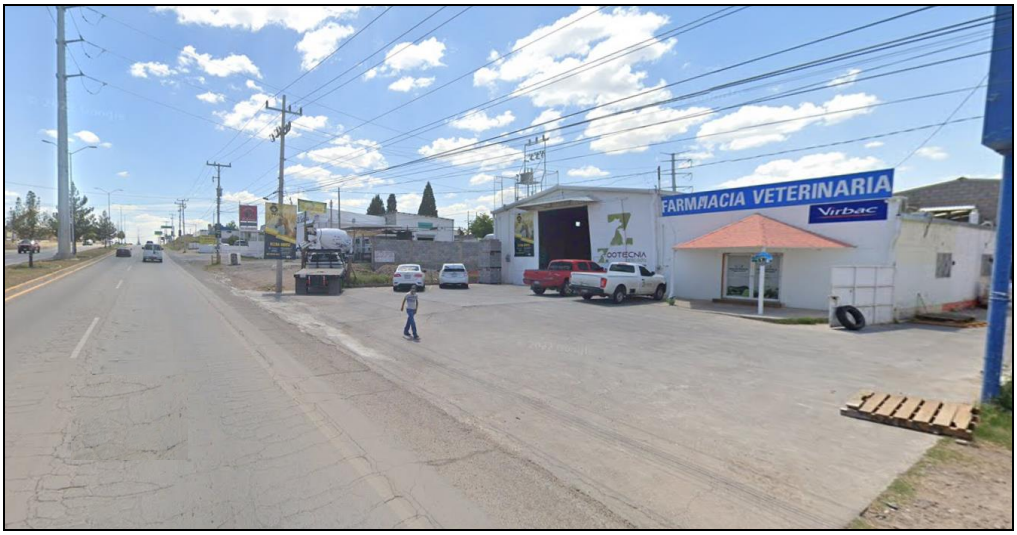
En el polígono de análisis se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre vialidades como la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, y la av. De la Juventud, que forman parte de la estructura vial del polígono de análisis, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto, y comercio y servicios, que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 29.

Imagen 29. Usos de suelo comercial en la zona de análisis.

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

El polígono de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. Teófilo Borunda Ortiz. Ver imagen 30.

Imagen 30. Usos de suelo comercial en el polígono de análisis.



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

Equipamiento

El polígono de análisis contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona como: la Universidad del Valle de México (UVM), el Teatro de la Ciudad, Hospital General Regional “Morelos”, entre otros. Cercanos l polígono de análisis, se identifican la Estación de Bomberos No. 7, el parque Metropolitano presa el Rejón y gasolineras. Ver imagen 31.

Imagen 31. Usos de equipamiento en el polígono de análisis.

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

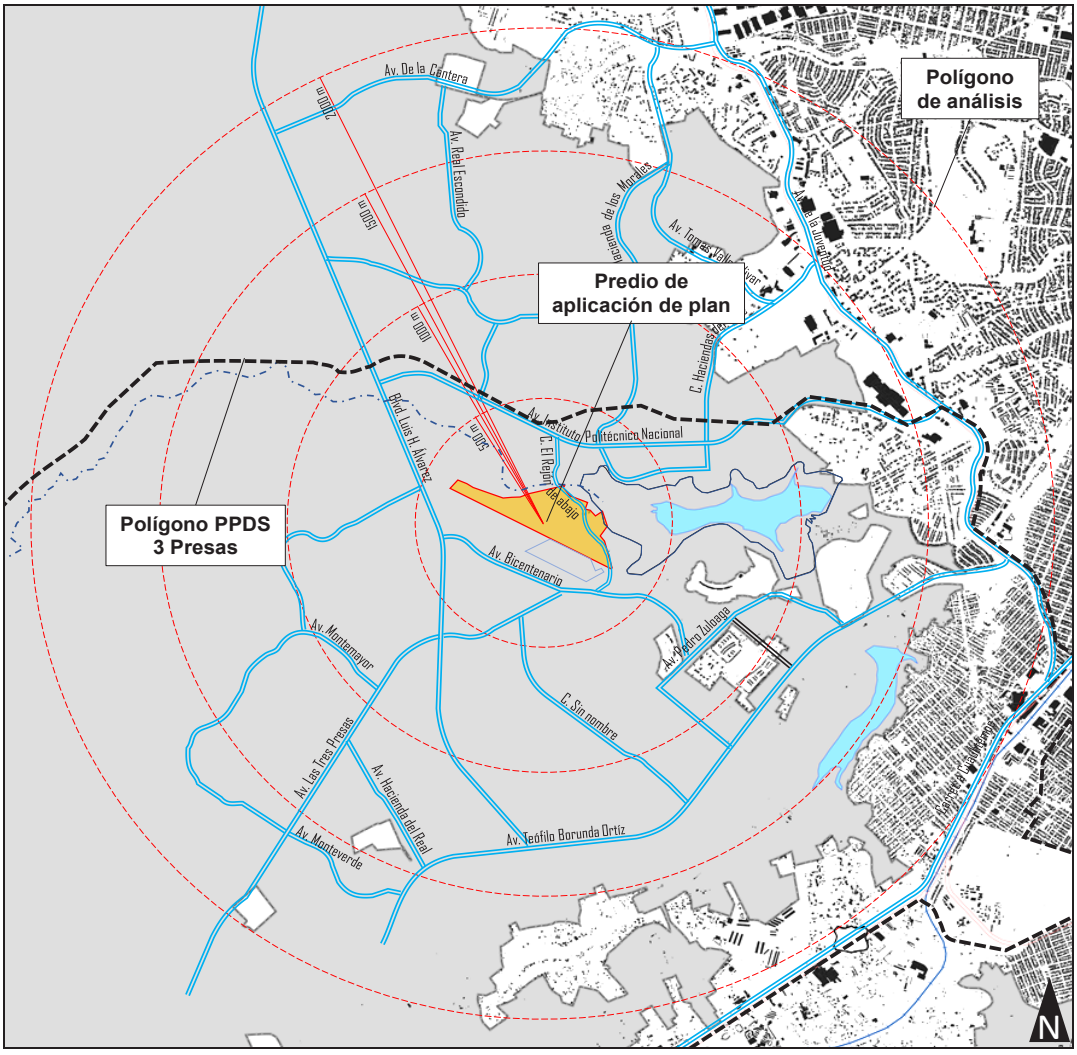
El proceso de desarrollo del polígono de análisis cuenta con diversos fraccionamientos de uso habitacional, y que, al ser una zona en proceso de consolidación con reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas de vivienda mayormente densificadas, fomentando la utilización intensiva de la infraestructura instalada.

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua se subordina principalmente bajo el esquema inmobiliario del suelo, privilegiando la ocupación de suelo periurbano, más competitivo que las áreas centrales, por precio, dotación y localización.

Aproximadamente, el 11% del área urbana de la ciudad de Chihuahua corresponde a espacios vacíos identificados como propiedad especulativa, representando 919.35 Has. incorporadas a la mancha urbana actual. En la ciudad se presentan diversos predios desocupados, baldíos, o subutilizados, que no se han incorporado al desarrollo. Ver imagen 32.

Imagen 32. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



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

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

Al interior del polígono de análisis se aprecia la existencia de diversos predios sin desarrollar, y que forman parte de la reserva territorial de la zona sur poniente de la ciudad cuentan con infraestructura. Ver imagen 33.

Imagen 33. Tipo de vegetación, vista 3, al suroeste del predio de aplicación del plan.

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

Las características de consolidación de la zona han sido procuradas por la ocupación continua de predios promovidos para el aprovechamiento urbano, orientados al desarrollo de vivienda de tipo residencial.

En este proceso de ocupación ordenada del suelo, ha sido orientado por las estrategias de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua. Ver imagen 34.

Imagen 34. Predios baldíos al interior del polígono de análisis, en proceso de desarrollo.

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

IMAGEN URBANA

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico caracterizado por lomeríos con pendientes variables, que presentan una topografía descendente con rumbo a la presa El Rejón, localizado al interior de la zona del Parque Metropolitano El Rejón. Ver imagen 35.

Imagen 35. Vista del poniente de la presa Chuviscar.

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

En el polígono de análisis existen importantes vialidades como la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, y la av. De la Juventud, o la av. Instituto Politécnico Nacional, que comunican la zona con otros destinos de la ciudad. Ver imagen 36.

Imagen 36. Vialidad Primer orden, av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz.

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

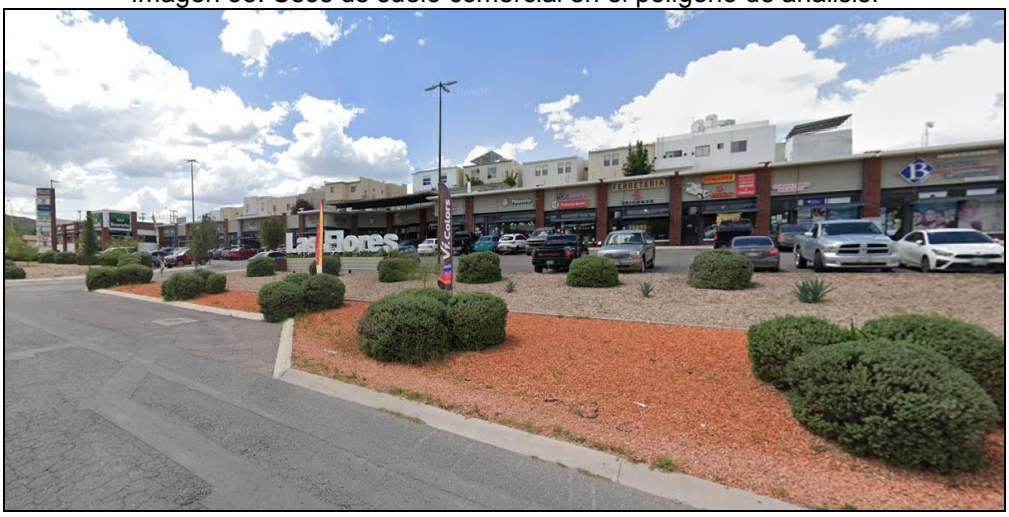
La zona se caracteriza por vivienda agrupada en fraccionamientos, al norte y oriente del polígono de análisis, en la zona en proceso de consolidación donde se sitúa el predio; estos se presentan con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación. Ver imagen 37.

Imagen 37. Usos de suelo comercial en el polígono de análisis.

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

En polígono de análisis se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, que forman parte de la estructura vial con uso de suelo mixto, y comercio y servicios, que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 38.

Imagen 38. Usos de suelo comercial en el polígono de análisis.



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

El predio de aplicación del plan colinda con vía pública a través de la calle El Rejón de Abajo; que cruza el predio de aplicación del plan en su límite oriente, permitiendo el acceso al mismo, y la comunicación con la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz y al norte con la av. Instituto Politécnico Nacional, hacia otros puntos de la ciudad. La calle El Rejón de abajo no está consolidada.

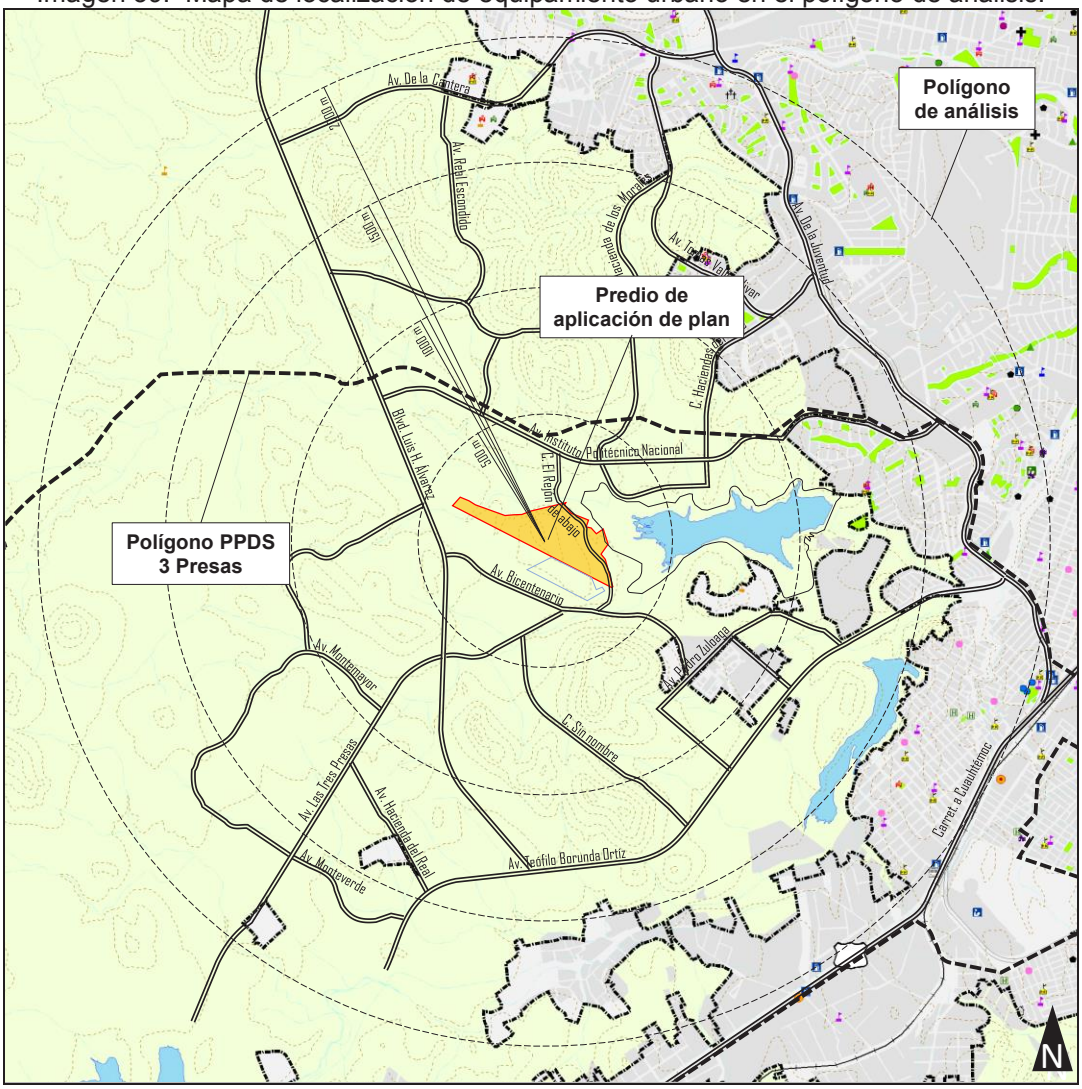
Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el funcionamiento del salón de eventos.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento identificado en el polígono de análisis, se ubica al interior de las colonias, caracterizado por espacios recreativos y deportivos, así como educativos en los niveles: preescolar, primaria y secundaria, para servicio de la población de la zona. La zona recibe la influencia de los corredores urbanos concentradores de actividades comerciales y se servicios como el Perif. De la Juventud, y la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, así como diversos equipamientos.

El Equipamiento más importante fuera del polígono de análisis se localiza en el centro urbano, que es el principal concentrador de actividades de la ciudad, además de otros sobre vialidades de primer orden, primarias y secundarias que cruzan el polígono de análisis, y al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, y que cubren el servicio a la población de la zona de estudio, como se describen a continuación. Ver imagen 39 y tabla 3.

Imagen 39. Mapa de localización de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



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

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

Elemento	Distancia al predio		Localización urbana	Nivel de cobertura
	2500m	Más de 2500m		
Educación y cultura				
Jardín de niños / Pre-escolar	5	1	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	4	1	Barrio	Barrial
Escuela secundaria	2	2	Corredor urbano	Sub centro
Educación media	2		Corredor urbano	Sub centro
Profesional	3	1	Centro urbano	Urbana
Salud y asistencia social				
Hospital	1		Centro urbano	Urbana
Clínica	1		Corredor urbano	Sub centro
Guarderías	1			
Recreación			Barrio	Barrial
Parque vecinal	26	12	Vecinal	Vecinal
Parque Metropolitano 3 presas	1		Barrial	Sub centro
Deporte				
Módulo deportivo	1		Barrial	Sub centro
Transporte				
Ruta convencional		2	Corredor urbano	Urbano
Servicios urbanos				
Estacion de bomberos	1		Corredor urbano	Urbano
Velatorio	1	1	Corredor urbano	Urbano
Gasolinera	2	3	Corredor urbano	Urbano

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

Equipamiento educativo

El equipamiento de tipo educativo localizado en el radio de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria como la “Escuela Primaria Federal Ángel Posada” sobre el Blvd. Luis H. Álvarez. Ver imagen 40.

Imagen 40. Equipamiento educación; la Universidad del Valle de México (UVM) Chihuahua.

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

Así mismo, se identifica dentro del radio de estudio el equipamiento de cobertura urbana representado por la Universidad del Valle de México (UVM) Chihuahua, y la Universidad La Salle, Chihuahua. Ver imagen 41.

Imagen 41. Equipamiento educación; la Universidad La Salle, Chihuahua.

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

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud como el Hospital General Regional 1 unidad “Morelos” localizado a aproximadamente 9 km al noreste del predio de aplicación del plan, sobre la av. Universidad, y el Sanatorio Palmore, localizado a aproximadamente 6.3 kilómetros al sureste del predio sobre av. Zarco; se ubican fuera del radio de estudio. Ver imagen 42.

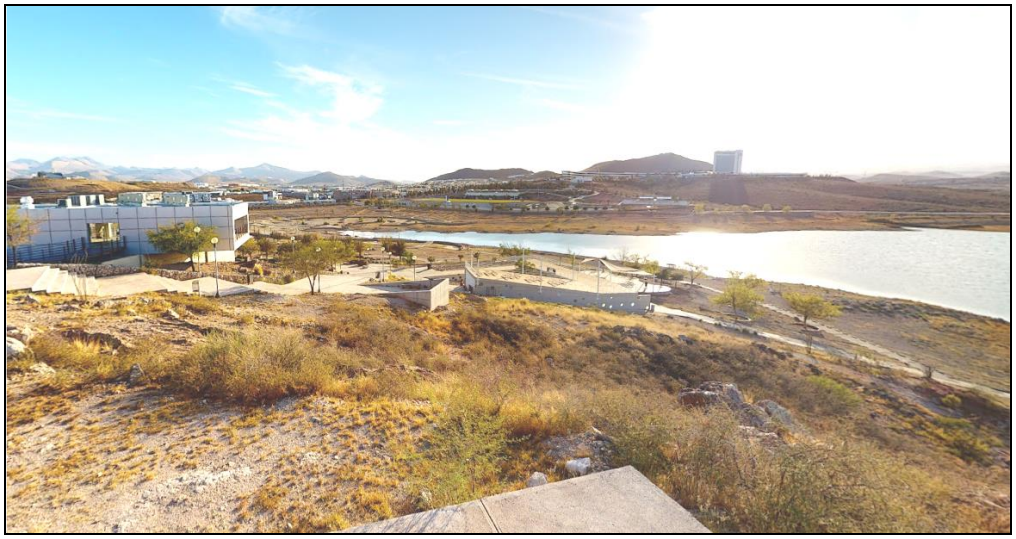
Imagen 42. Equipamiento de salud de servicio al este del polígono de análisis.

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

Equipamiento recreación y deporte

El tipo de equipamiento se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial como parques dispersos al interior de la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento deportivo existente en el conjunto del parque Metropolitano Presa el Rejón a una distancia aproximada de 400 metros al este del predio de aplicación de plan. Ver imagen 43.

Imagen 43. Equipamiento, Parque Metropolitano 3 presas.



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

Servicios públicos

Al interior del polígono de análisis, se identifican elementos de servicios públicos de como el velatorio “La Cineraria” localizado en la a. Francisco Zarco, o las instalaciones del panteón “Mausoleos” ubicados al norte del polígono de análisis. Ver imágenes 44.

Imagen 44. Equipamiento de servicios. Velatorio “La Cineraria” al este del polígono de análisis.

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

Existen, además, estaciones de gasolina ubicadas sobre la Av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, al este del polígono de análisis. Ver imagen 45.

Imagen 45. Equipamiento de servicios. Gasolineras en polígono de análisis.

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

Para la atención de los servicios de emergencia en el polígono de análisis, se cuenta con la Estación de Bomberos 7, localizadas sobre la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, cercano a la presa Chuviscar.

La ubicación del equipamiento genera una respuesta del servicio de emergencias en un rango de tiempo aproximado a los 10 minutos, mediante un recorrido a través de la Av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, c. Pedro Zuloaga, y la calle El Rejón de abajo, que conecta al predio. Ver imagen 46.

Imagen 46. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 7.

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

Equipamiento de transporte

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente fuera del polígono de análisis se localiza principalmente sobre la vialidad primaria Av. Universidad, y que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 8 kilómetros aproximadamente al noreste del predio de aplicación del plan.

Particularmente, cercana al predio de aplicación del plan, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 47 a 48.

Imagen 47. Equipamiento transporte existente.

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

Imagen 48. Equipamiento existente en polígono de estudio, Ruta troncal 1 de transporte.

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

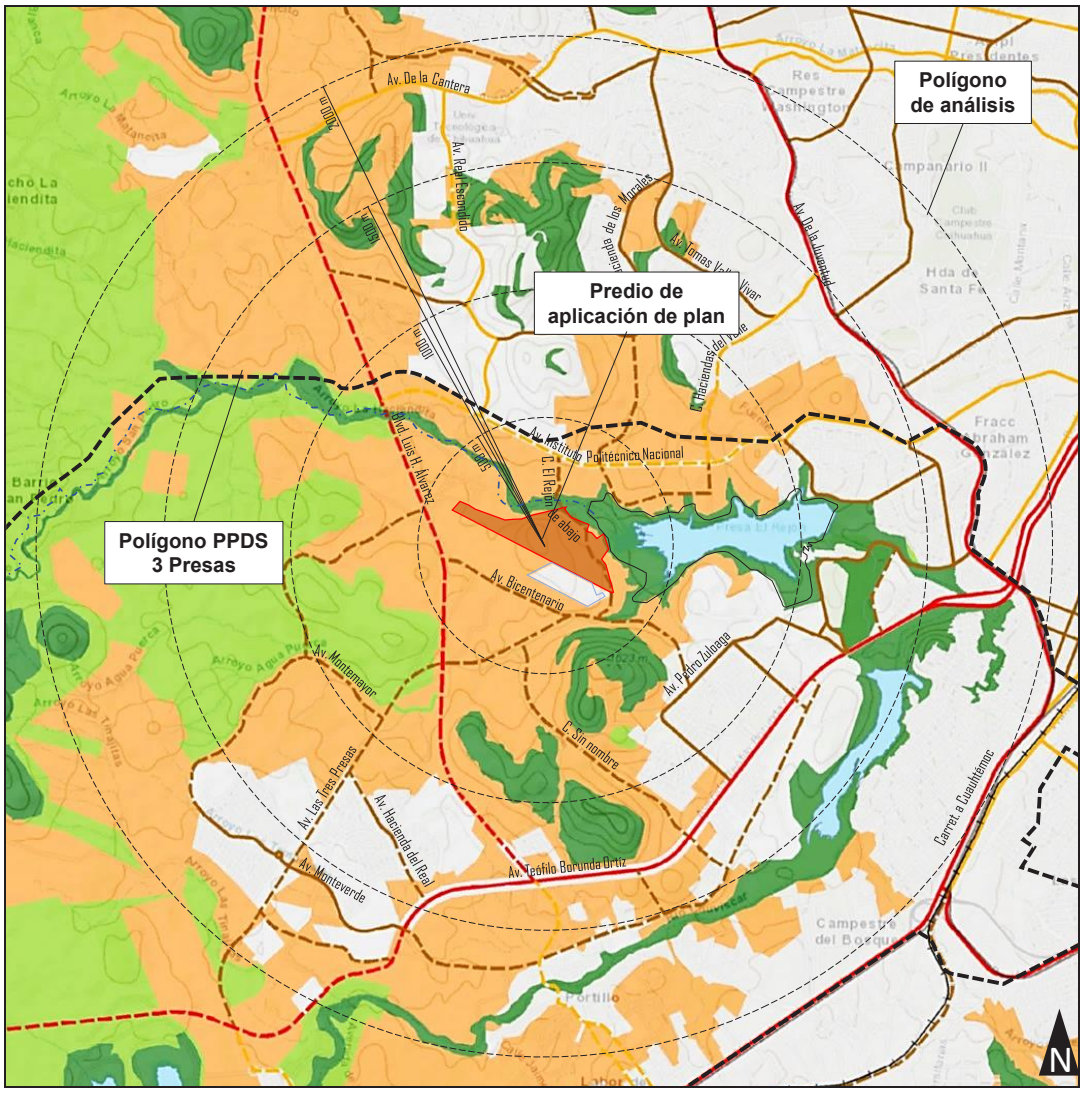
MOVILIDAD

La estructura vial existente en el polígono de análisis atiende los traslados que generan los usos de la zona, permitiendo la conexión con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades como av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, av. Instituto Politécnico Nacional, y av. De la Juventud.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en el polígono de análisis son av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, av. Instituto Politécnico Nacional, y av. De la Juventud, y que se describen a continuación. De manera particular, el predio de aplicación del plan colinda con la calle secundaria El Rejón de abajo, y que, aún no se encuentra construida, sin embargo, se planea que se conecte con la Av. Instituto Politécnico Nacional al norte del predio, y con la C. Bicentenario al sur. El uso de suelo solicitado para el predio de aplicación del plan, respeta el alineamiento de la calle El Rejón de abajo, sin modificar la sección, ni la estructura vial existente en la zona. Ver imagen 49.

Imagen 49. Mapa de la estructura vial en el polígono de análisis.

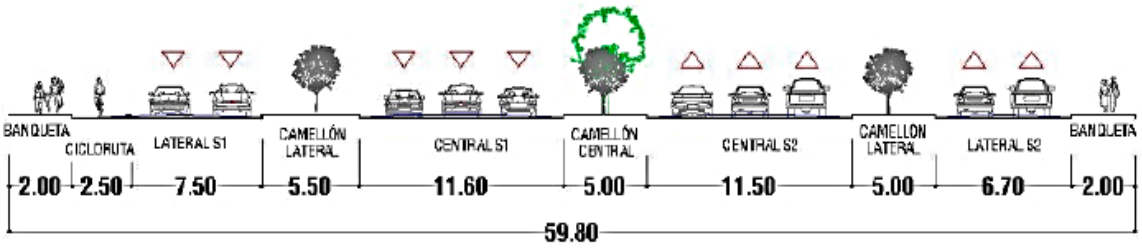


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Junio 2023.

Vialidad de primer orden

La av. De la Juventud es una vialidad de Primer orden con sección de 59.80 m, con tres carriles de circulación por sentido, camellón central para separación de sentidos de circulación de 5.00 m, dos carriles laterales por sentido con camellón de 5.oo m y 5.50 m, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 50 y 51.

Imagen 50. Vialidad Primer orden, Av. De la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta”.



Av. Instituto Politécnico Nacional a Av. Teófilo Borunda Ortiz.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 51. Vialidad Primer orden, Av. De la Juventud, “Luis Donaldo Colosio Murrieta”.

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

La Prol. av. Teófilo Borunda Ortiz es una vialidad de Primer orden con sección variable de 33.00 m, a 100.00 m, con tres carriles de circulación por sentido de 10.50 m, y camellón central para separación de sentidos de circulación de ancho variable, y banquetas peatonales de 2.50 m. Ver Imagen 52 y 53.

Imagen 52. Vialidad Primer orden, Av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz.

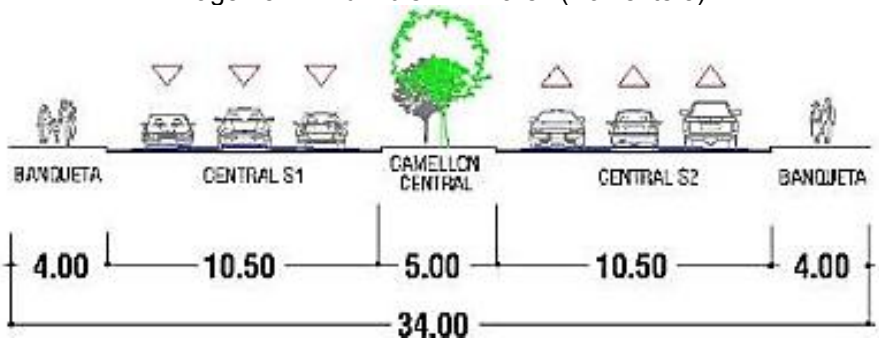
Carr. a Cuautémoc a Fracc. Diamante Reliz.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 53. Vialidad Primer orden, Av. Prol. Teófilo Borunda.

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

El Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5), es vialidad primaria con sección de 34.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, camellón central y banquetas peatonales laterales de 4.00 m. Ver Imagen 54 y 55.

Imagen 54. Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5).



Av. Teófilo Borunda a Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

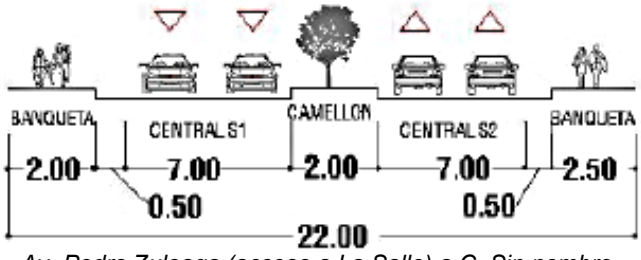
Imagen 55. Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5).

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

Vialidad secundaria

La av. Pedro Zuloaga (acceso a La Salle); es una vialidad de tipo secundaria con sección de 22.00 m, dos carriles de circulación por sentido, camellón central de 2.00 m, y banquetas peatonales de 2.00 y 2,50 m. Ver Imagen 56 y 57.

Imagen 56. Vialidad primaria. Av. Pedro Zuloaga (acceso a La Salle).



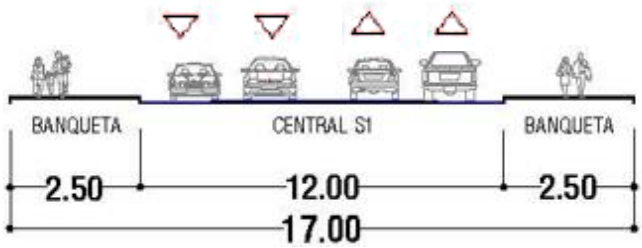
Av. Pedro Zuloaga (acceso a La Salle) a C. Sin nombre.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 57. Vialidad primaria. Av. Pedro Zuloaga.

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

La av. Mariano Valenzuela Ceballos; es una vialidad de tipo secundaria con una sección de 17.00 m, con dos carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 2.50 m. Ver Imagen 58 y 59.

Imagen 58. Vialidad local, av. Mariano Valenzuela Ceballos.



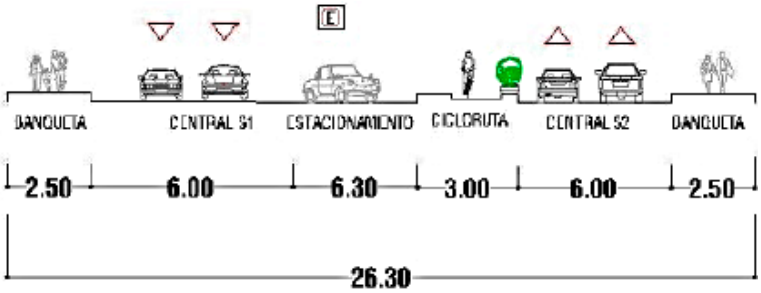
Av. Teófilo Borunda a Av. Pedro Zuloaga.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 59. Vialidad local, av. Mariano Valenzuela Ceballos.

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

La calle El Rejón de abajo; es una vialidad de tipo secundaria propuesta con una sección de 26.30 m, con dos carriles de circulación, camellón central de 3.00 m con ciclovía, y banquetas peatonales laterales de 2.00 m. Ver Imagen 60 y 61.

Imagen 60. Vialidad local, C. El Rejón de abajo.



Av. Instituto Politécnico Nacional a C. Bicentenario.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 61. Vialidad local, C. El Rejón de abajo.

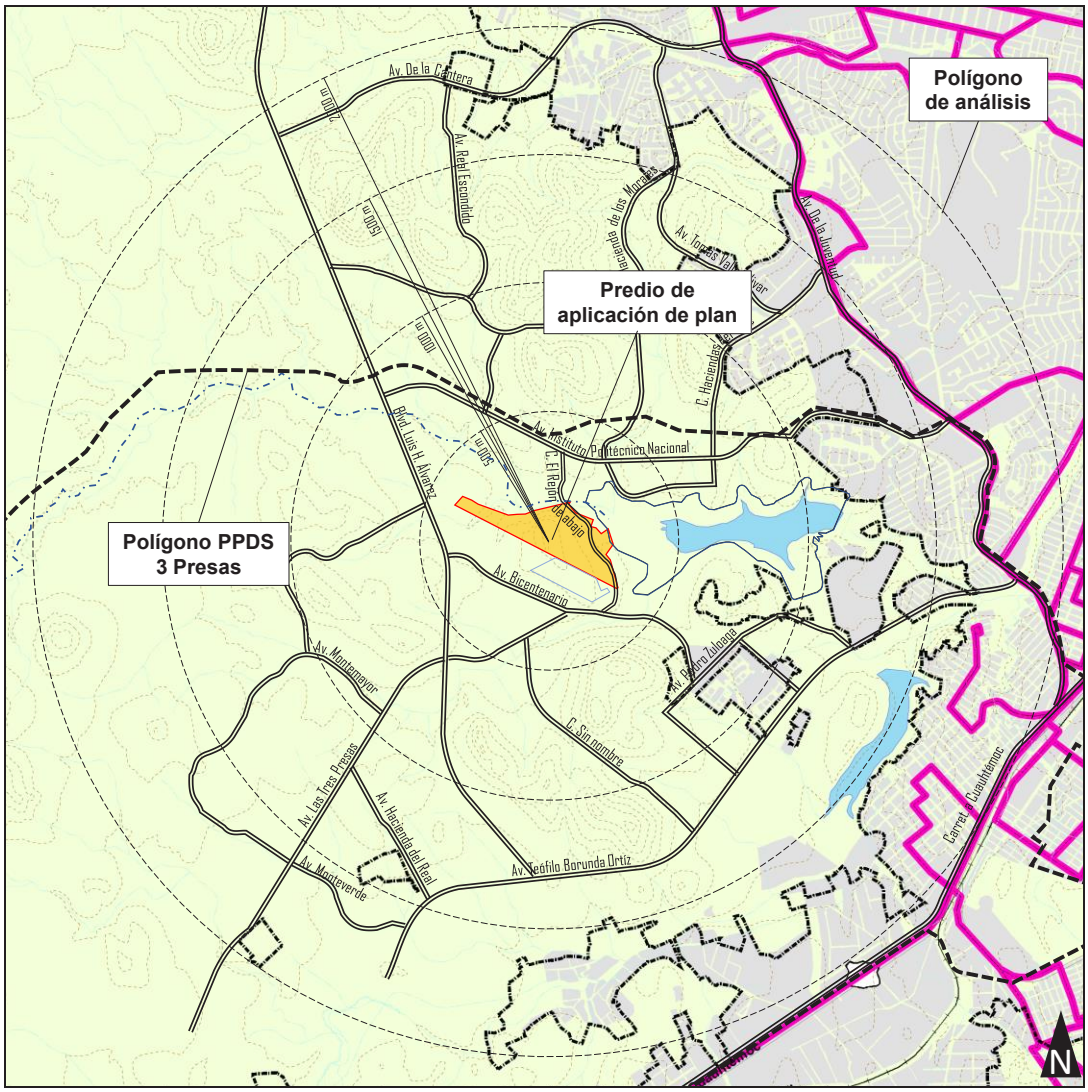
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Junio 2023.

Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de análisis son: Av. Zarco "Zootecnia" y Campesina, esta última circulando sobre la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, cercano al predio de aplicación del plan, comunicándolo con otras partes de la ciudad.

Existen, además, otras rutas urbanas identificadas dentro del polígono de análisis, y que son de tipo Convencionales: Ruta convencional RC-01 Av. Zarco "Esperanza", que comunican con la zona al oriente de la ciudad, la Ruta Convencional RC-02 Zarco "Martin López". Ver imagen 62.

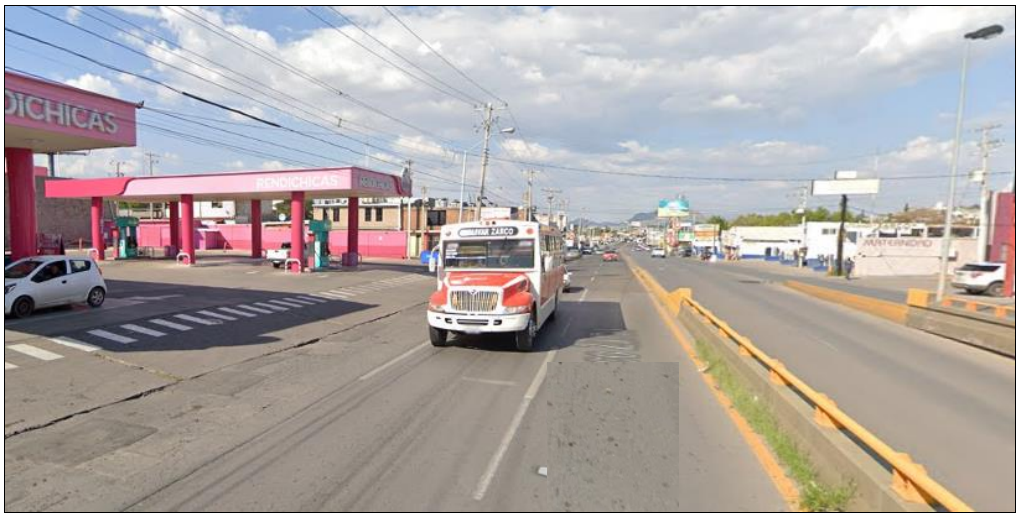
Imagen 62. Mapa de localización de rutas de transporte en el polígono de análisis.



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

Las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de análisis cruzan por la Av. Prol. Teófilo Borunda, Av. Francisco Zarco, y la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc. Ver imagen 63.

Imagen 63. Ruta de transporte público sobre la av. Francisco Zarco.



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

La trayectoria de la Ruta Troncal 1 más cercana al polígono de análisis se localiza sobre la av. Melchor Ocampo, fuera del radio de estudio a aproximadamente 8,200 metros al nororiente del predio de aplicación del plan.

Esta ruta Troncal 1, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de aplicación del plan, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 64.

Imagen 64. Ruta Troncal 1 de transporte público sobre la av. Universidad.

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

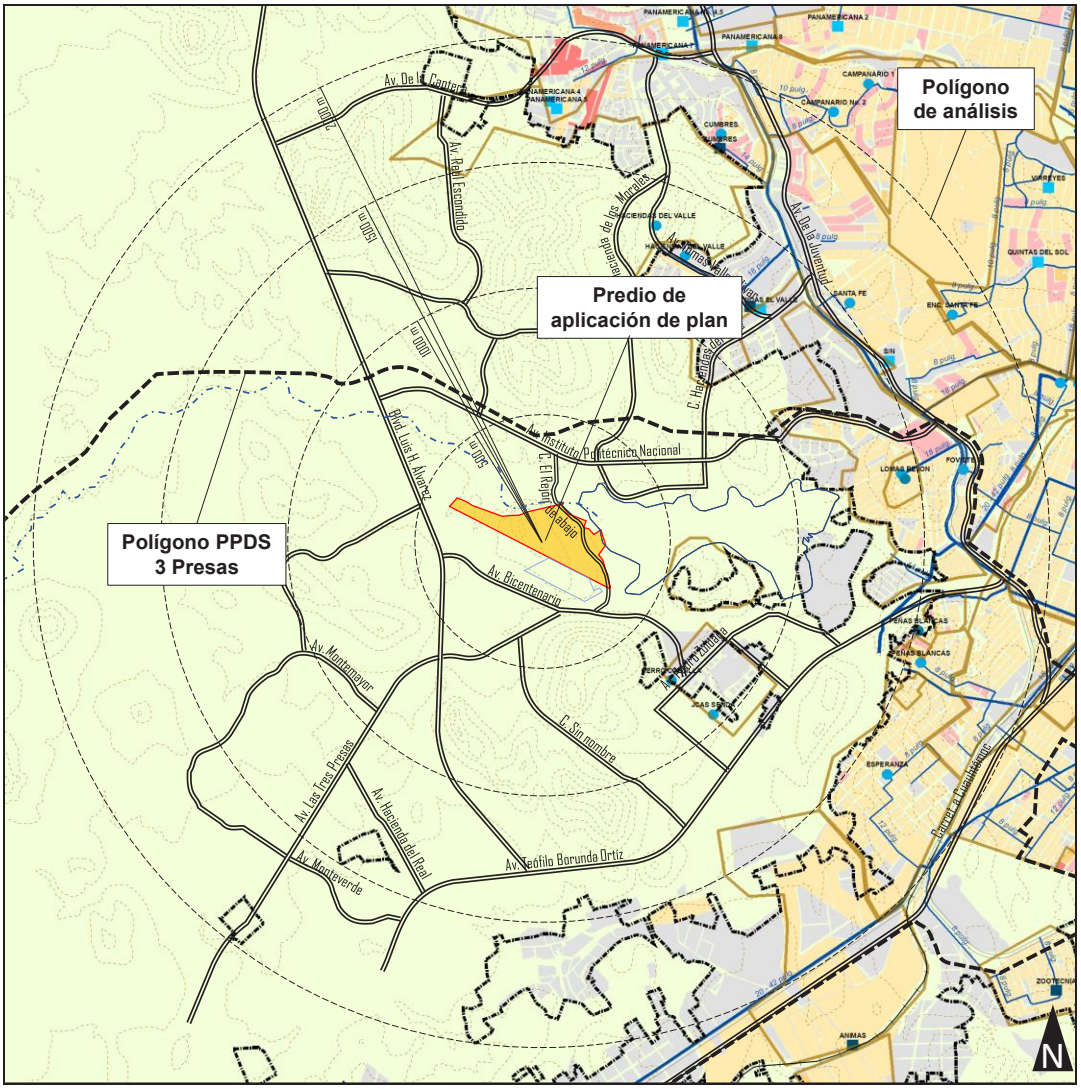
INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

El polígono de análisis cuenta con redes de distribución de agua potable, con diámetros de 8” a 10”, 12” a 14” de diámetro en los fraccionamientos, así como la red general de 16 a18” sobre la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, que cubre el servicio a la población de la zona donde se localiza el predio de aplicación del plan.

En el polígono se identifican varias fuentes de abastecimiento y almacenamiento de agua potable, que dan servicio a la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, mediante los pozos “S/N”, y “Haciendas del valle”, y los tanques “Lomas Rejón”, “JCAS Senda”, “Carreo Castilla” entre otros, siendo conducida por los re-bombeos que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 65.

Imagen 65. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



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

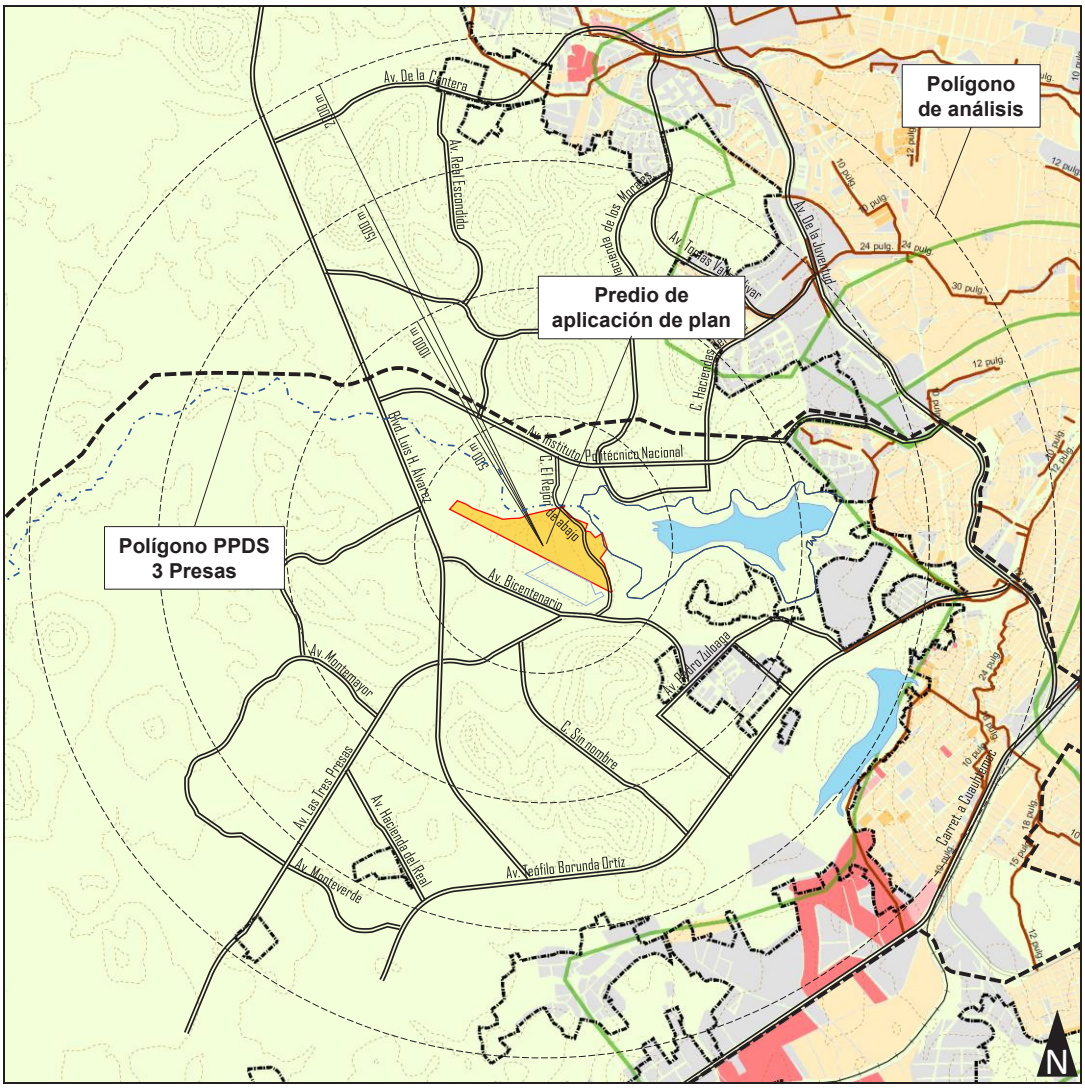
Alcantarillado Sanitario

En el polígono de análisis existen colectores con diámetros de 10”, 18”, y 24” pulgadas, que captan y conducen las aguas grises procedentes de los equipamientos, y los comercios colindantes a la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, así como de las viviendas en los fraccionamientos localizados al predio de aplicación del plan.

Las descargas generadas en el polígono de análisis son conducidas a través de la red de colectores de la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, hacia la Planta de tratamiento sur de aguas residuales, localizada al noreste del polígono de análisis.

De manera particular, el predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuenta con la cercanía de esta red para el manejo de las aguas grises y negras derivada de los diversos aprovechamientos urbanos generados en la zona. Ver Imagen 66.

Imagen 66. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.

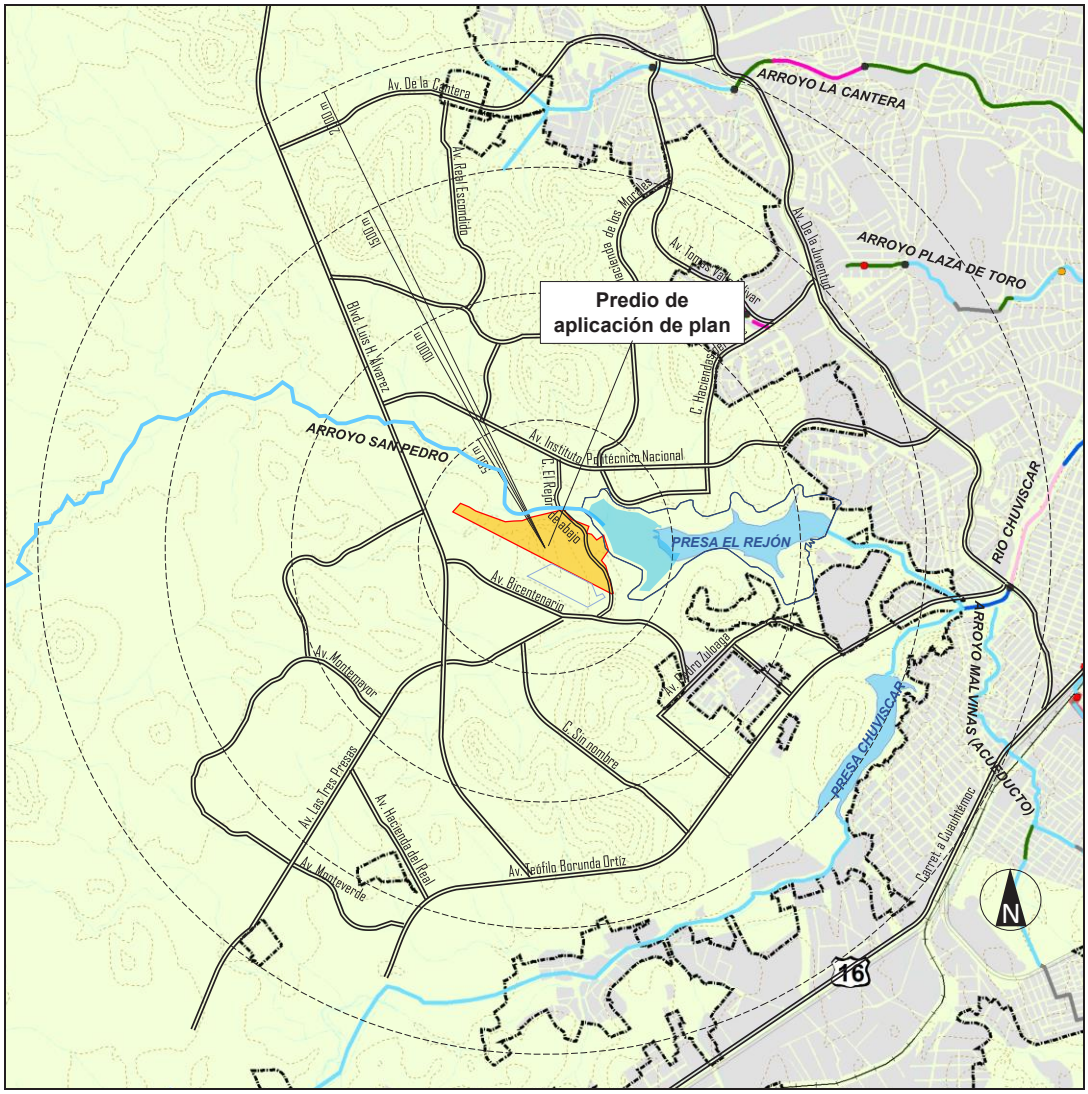


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Junio 2023.

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Chuviscar, siendo conducidos mediante diversos arroyos existentes en la zona de análisis el río Chuviscar, con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente. Ver imagen 67.

Imagen 67. Mapa de localización de infraestructura pluvial en el polígono de análisis.



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

Los escurrimientos generados en la parte norte del predio de aplicación del plan son desalojados de acuerdo al perfil topográfico, hacia el arroyo “San Pedro”, mientras que los escurrimientos captados, en la parte oriente del predio, son desalojados por pendiente topográfica hacia el cuerpo de agua de la presa “El Rejón”. Ver imagen 67.

Así mismo, se suma a otros escurrimientos existentes en el polígono de análisis en torno al predio de aplicación del plan, tienen trayectorias que tributan a la presa El Rejón.

Imagen 67. Vista del arroyo “San Pedro”, al norte del predio de aplicación del plan.

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

Los escurrimientos del arroyo “San Pedro”, se presenta de manera natural sin obras de infraestructura de encauzamiento, captación o conducción a lo largo de la trayectoria de su cauce. Ver imagen 68.

Imagen 68. Cauce natural del arroyo San Pedro, al norte del predio de aplicación del plan.

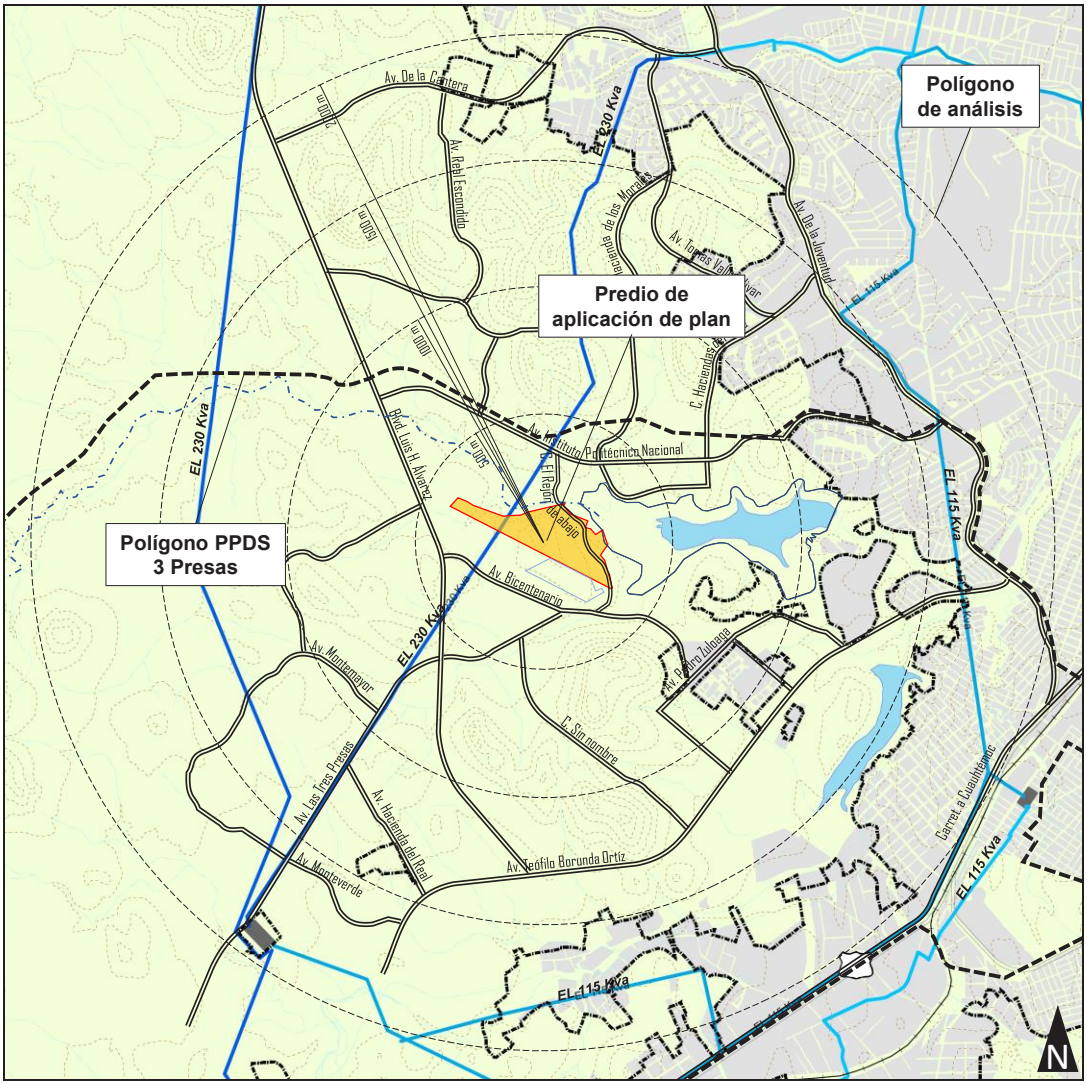
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

La características de conducción de las de aguas superficiales en torno al predio de aplicación del plan, no representan dificultad para el desarrollo urbano, debido a que se ubica en puntos topográficos elevados, y que permite el adecuado desaloje y conducción de las aguas que se capten en época de lluvias, hacia el arroyo San Pedro.

Energía Eléctrica

En el polígono de análisis se localizan dos líneas de distribución 230 Kva; la primera, en sentido suroeste-noreste sobre la trayectoria de la av. Tres presas, y que cruza el extremo poniente del predio de aplicación del plan; y la segunda sentido norte-sur, sobre la trayectoria de la av. Luis H. Álvarez; ambas con rumbo a la sub estación eléctrica cercana a la UVM, al poniente el predio de aplicación del plan, y que provee el servicio a la zona ponente de la ciudad. La red de distribución de energía eléctrica se deriva de la línea de 115 kva, localizada sobre la trayectoria de la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz. Ver imagen 69.

Imagen 69. Mapa de ubicación de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



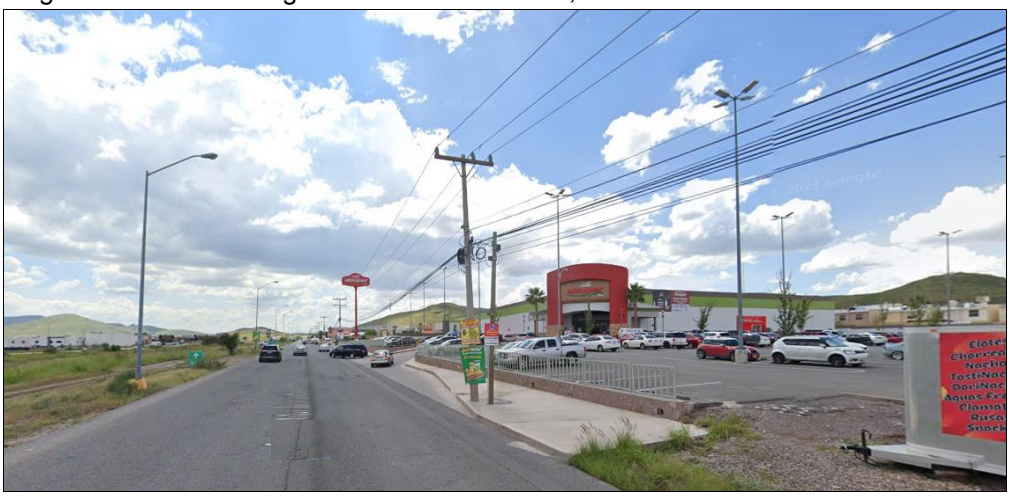
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Junio 2023.

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a los usos en el polígono de análisis, y en particular al predio de aplicación del plan. Ver imágenes de 70 a 72.

Imagen 70. Infraestructura de energía eléctrica, Subestación eléctrica

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

Imagen 71. Red de energía eléctrica de 115 Kva, en la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz.



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

Imagen 72. Línea de 230 Kva sobre el predio de aplicación del pan

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

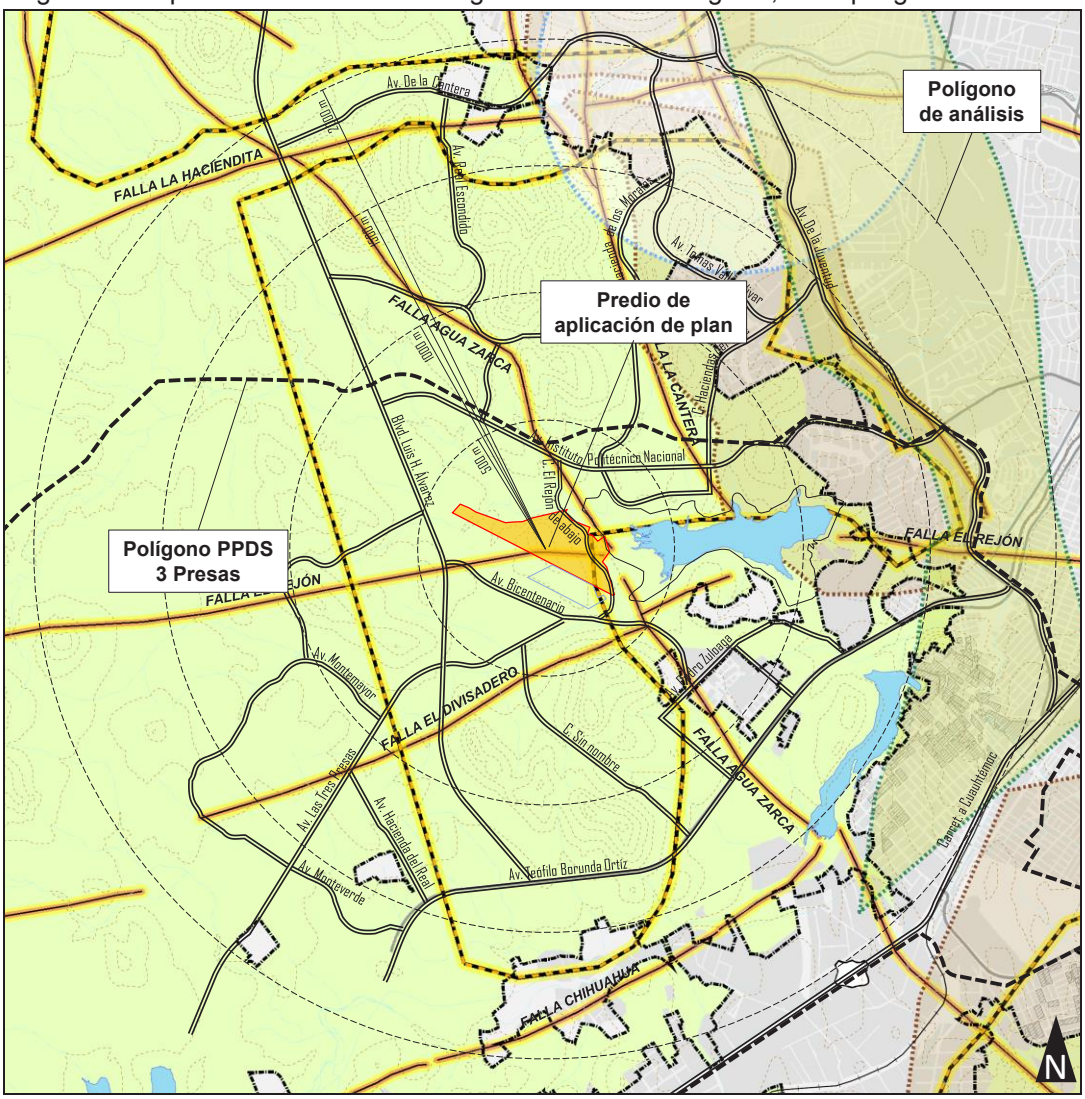
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican un elemento de riesgo geológico en la zona, el cuál corresponde a la denominada “Falla El Rejón”, cuya trayectoria en sentido oeste-este cruza la parte sur del predio de aplicación del plan.

Esta condición del suelo, deberá considerar factores técnicos de seguridad que mitigue una posible vulnerabilidad para las actividades al interior del predio que se promueve mediante cambio de uso de suelo, con la implementación de estrategias de estabilidad estructural en la etapa proyectual y construcción del desarrollo, así como el manejo de zonas de amortiguamiento: como vialidades, parques y áreas verdes para la conducción e infiltración de agua. Ver imagen 73.

Imagen 73. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos, en el polígono de análisis.

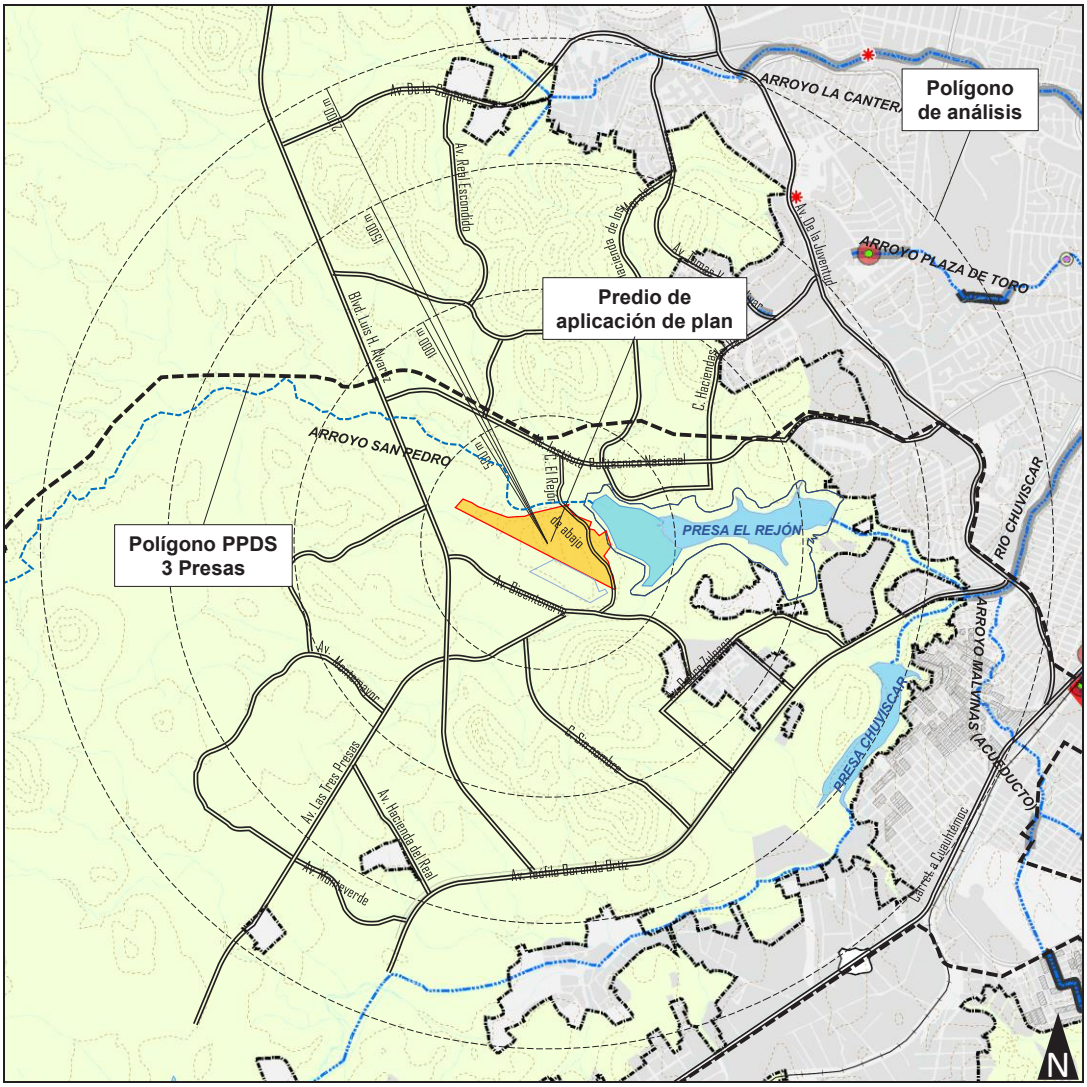


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Junio 2023.

Riesgos Hidro meteorológicos

En el polígono de análisis se identifican algunos rasgos hidrometeorológicos como el arroyo “San Pedro”, en la colindancia norte del predio de aplicación del plan, y al oriente, por la “presa El Rejón” localizada a aproximadamente a 30 metros en punto más cercano, y a 350 metros en el punto más lejano, respecto del predio de aplicación del plan. La trayectoria del arroyo “San Pedro”, en sentido poniente-oriente, desemboca en la “presa El Rejón”. Ver imagen 74.

Imagen 74. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en el polígono de análisis.



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

La trayectoria de la corriente de agua en la zona corresponde al arroyo “San Pedro”, se genera en Sierra El Mogote al suroeste de la ciudad de Chihuahua, y que aguas arriba se denomina arroyo “La Haciendita”. Este escurrimiento es el que más agua tributa a la presa El Rejón. A lo largo de su trayectoria mantiene su cauce natural hasta desembocar en la presa El Rejón. Este arroyo colinda en la zona norte predio de aplicación del plan. Ver imagen 75.

Imagen 75. Escurrimiento pluvial del arroyo San Pedro.

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

Según datos del Atlas de Riesgos, y del PDU, visión 2040, sexta actualización; no se identifica ningún punto de riego sobre su trayectoria del arroyo “San Pedro”, en el tramo que colinda con el predio de aplicación del plan y la desembocadura con el vaso de la presa “El Rejón”.

El punto de riesgo más cercano al predio de aplicación del plan se localiza a aproximadamente 1,700 metros al noreste del predio de aplicación del plan sobre la trayectoria del arroyo “Plaza de Toros” en su intersección con la calle Hacienda de los Morales y calle Haciendas del Valle, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento para el cambio de uso de suelo solicitado. Ver imagen 76.

Imagen 76. Punto de riesgo hidrometeorológico en el arroyo Plaza de Toros, a 1700 m.

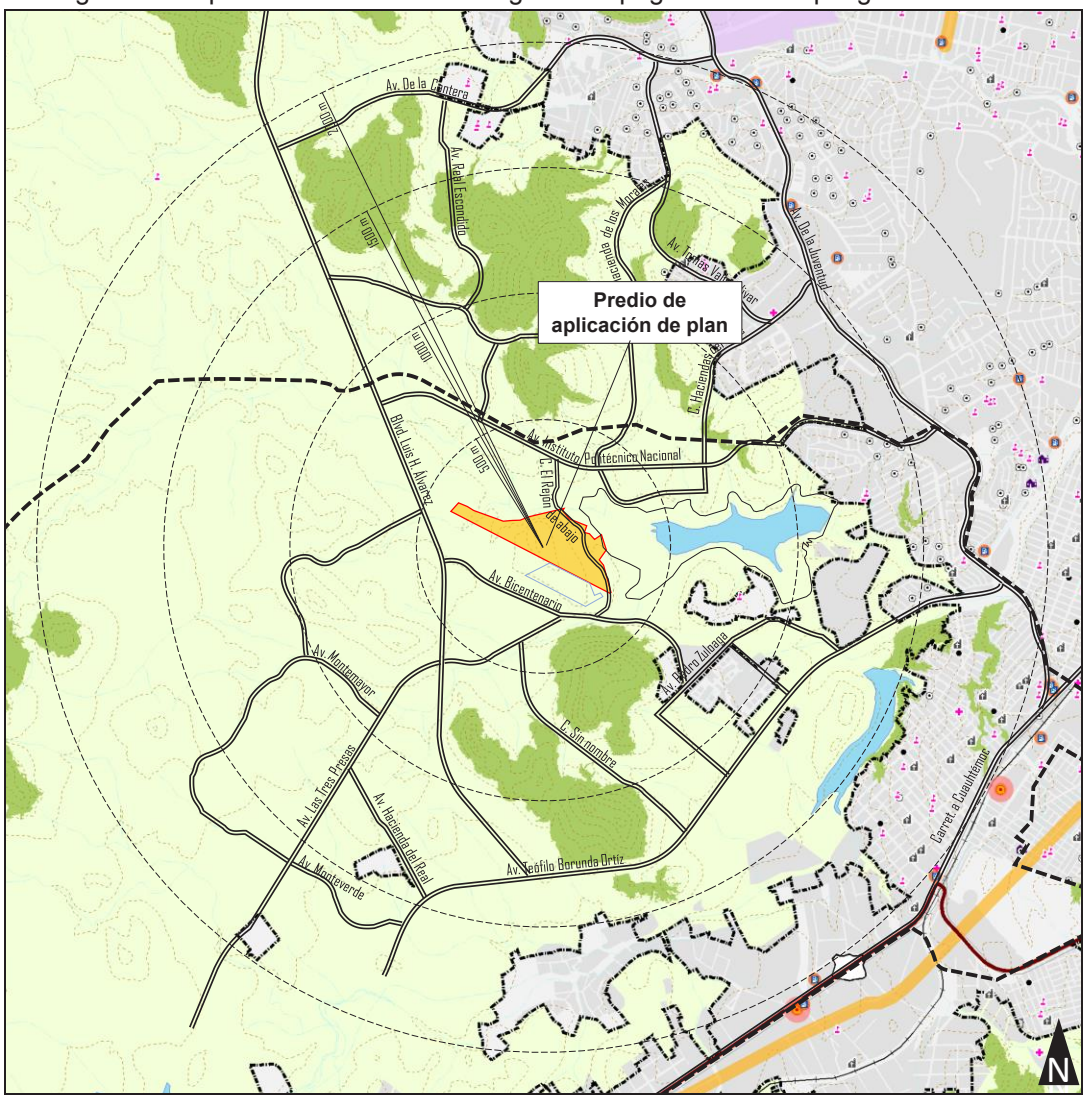
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Junio 2023.

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

Riesgos químicos y tecnológicos.

En el polígono de análisis existe sitios que concentran personas como: equipamientos: escuelas, espacios recreativos, hospitalario, establecimientos de comercio, servicios profesionales y templos de culto distribuidos en la zona, a una distancia de entre 500 m. y 2,000 m. Dentro de los riesgos antropogénicos, el elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia aproximada de 800 metros al nor poniente del predio de aplicación del plan, y corresponde a una estación de gasolina localizada en la av. Teófilo Borunda. Ver imagen 77.

Imagen 77. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



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

Según datos del Atlas de Riesgos del municipio de Chihuahua, y el PDU visión 2040 vigente, al interior del predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos antropogénicos, y que afecten las actividades al interior del predio que se promueve mediante cambio de uso de suelo. Ver imagen 78.

Imagen 78. Riesgo antropogénico, estación de gasolina, en Av. Prol. Teófilo Borunda O.

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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, la estación de bomberos más cercana para la atención de emergencia en el predio es la Estación de Bomberos No. 7, localizada a aproximadamente 1,2 km, en la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz. La ruta más directa para la atención de emergencias al predio de aplicación del plan se realiza a través de la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, la av. Pedro Zuloaga, hasta la av. Bicentenario y la calle Rejón de abajo. Este recorrido genera un tiempo menor de 10 minutos. Ver imagen 79.

Imagen 79. Estación de Bomberos No. 7 en la av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz.

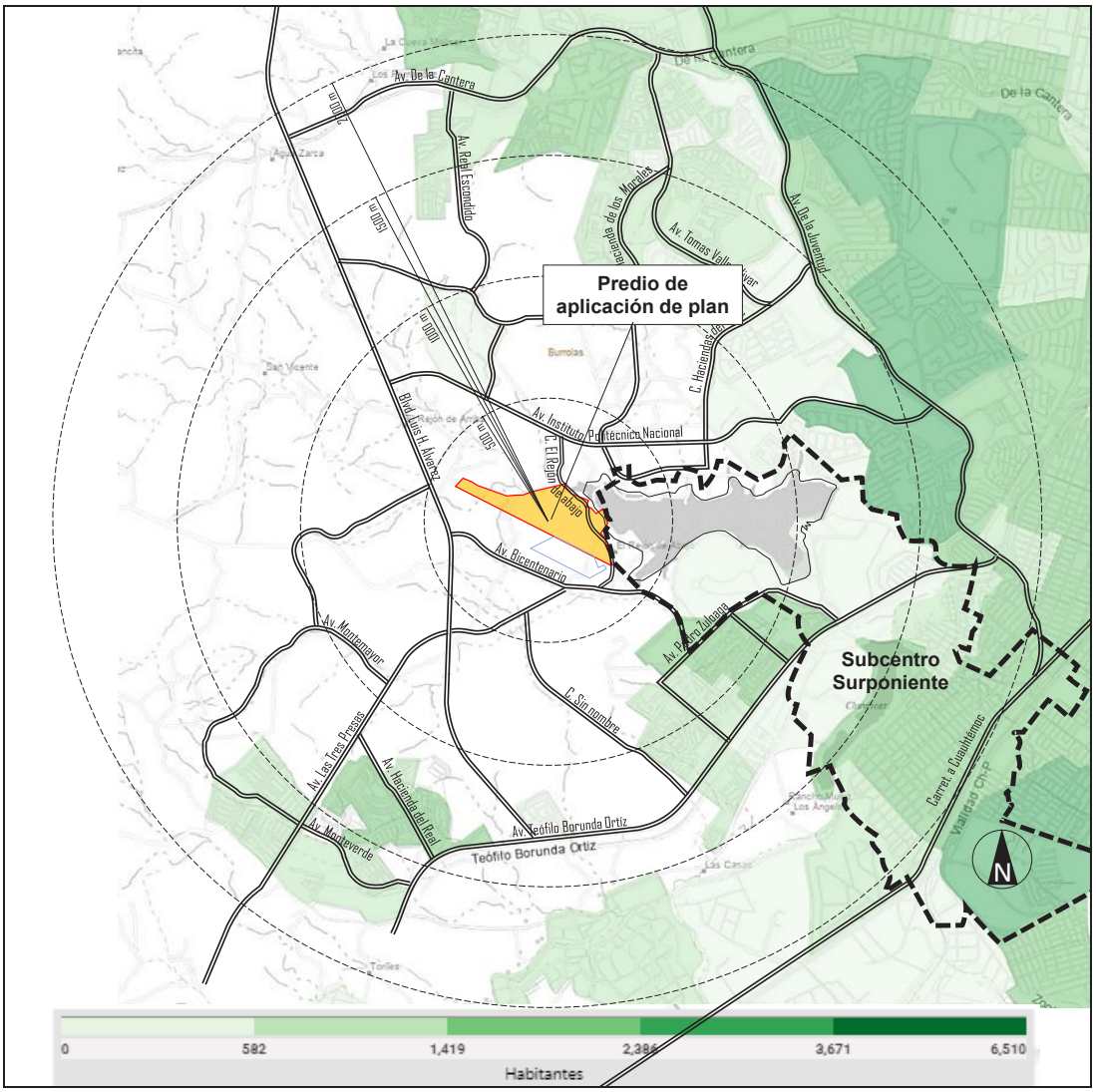
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Para la atención de emergencia de la Cruz Roja Mexicana en la av. Teófila Borunda, tiene un tiempo de respuesta teniendo un máximo de 10 minutos, para una distancia de 3.5 km aproximadamente, con una ruta a través en la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, hasta la av. Pedro Zuloaga, continuando por la av. Bicentenario y la calle Rejón de abajo.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en diversas colonias y fraccionamientos como son: Bosques del Rejón, Puerta de hierro etapas I, II, III y IV, Mirador Rejón, Las fuentes, Lomas altas, Avícola I, Diamante Reliz, Cerrada, Navarra, Carrada Baena, Cerrada Castilla, Real Saratoga etapa I, y II, Ankara Residencial, Praderas Lake, Hacienda Carlota, Hacienda Sofía, Hacienda Isabela, Monteverde, Bosques Boreales, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H25, H35, así como H45, según el PDU, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 80.

Imagen 80. Densidad de población total en el polígono de análisis, AGEB urbano.



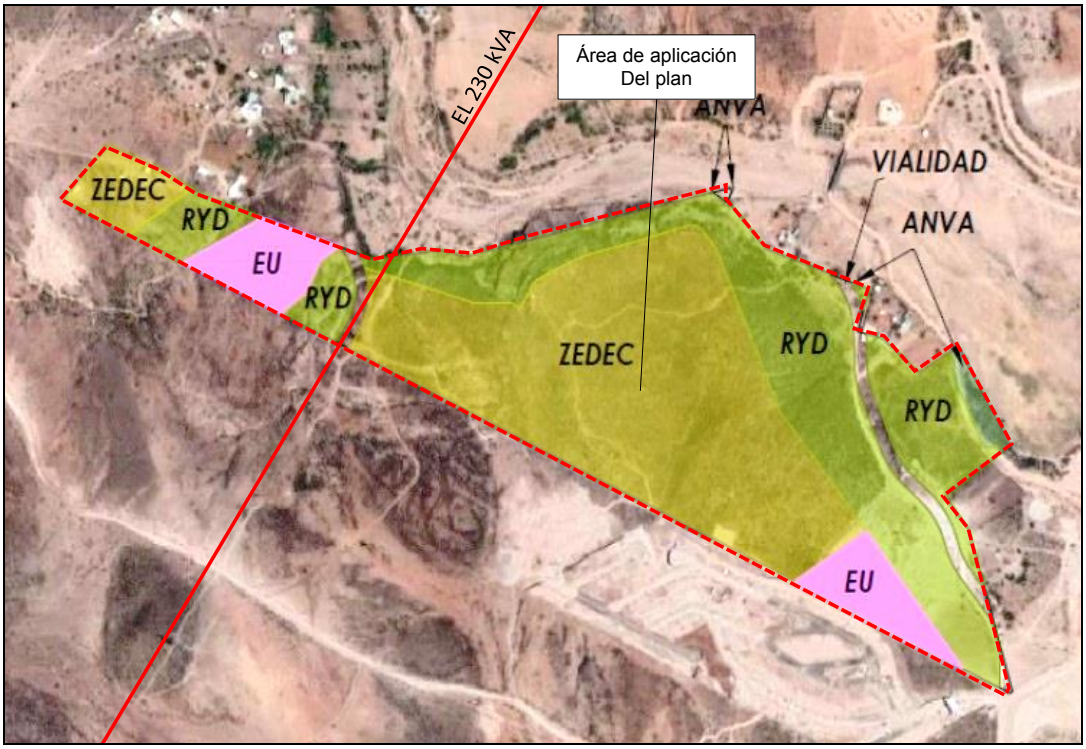
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Junio 2023.

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de vialidades primarias como la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, o el Perif. De la Juventud, además de equipamiento urbano de tipo barrial y vecinal con venta al menudeo sobre vialidades al interior de la zona de estudio.

Predio de estudio:

El Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas, caracteriza al predio de aplicación del plan con los usos de suelo: Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC con una superficie de 151,679.49 m2 equivalente al 49.93%; el uso Recreación y Deporte RyD con una superficie de 112,646.98 m2 equivalente al 37.08%; el Área Natural de Valor Ambiental ANVA con una superficie de 3,537.59 m2 equivalente al 1.16% del total y Equipamiento Urbano EU con una superficie de 24,969.53, equivalente al 8.22%. Por su parte la superficie considerada para el trazo de la vialidad secundaria propuesta "El Rejón de abajo" por el PDU visión 2040, sexta actualización considera 10,951.37 m2, equivalente a 3.60 %. En su conjunto conforman una superficie total de 303,784.96 m2 del polígono de predio de aplicación del plan, identificado como el Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua. Ver imágenes 81, Tabla 5.

Imagen 81. Uso de suelo actual del predio de aplicación del plan.



Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas. Imagen Digital Globe, Google *Mayo 2023*.

Tabla 6. Uso de suelo en el predio de aplicación del plan, por superficie y porcentaje

Uso de suelo			Actual		Porcentaje %
	ZEDEC	Zona Especial de Desarrollo Controlado	151,679.49	m2	49.93
	R y D	Recreación y Deporte	112,646.98	m2	37.08
	ANVA	Área Natural de Valor Ambiental	3,537.59	m2	1.16
	EU	Equipamiento Urbano	24,969.53	m3	8.22
		Vialidades	10,951.37	m2	3.60
		Polígono total	303,784.96	m2	100.00

Fuente: Elaboración propia con datos del Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas. Mayo 2023.

El predio de aplicación del plan cuenta con la vialidad secundaria propuesta denominada “El Rejón de abajo”, la cual le permite generar esquemas de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional que se propone desarrollar en el predio. Ver imágenes 82.

Imagen 82. Vista de la vialidad secundaria “El Rejón de abajo”.

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

En el polígono de análisis se localizan dos líneas de distribución 230 Kva; la primera, en sentido suroeste-noreste sobre la trayectoria de la av. Tres presas, y que cruza el extremo poniente del predio de aplicación del plan. La red de distribución de energía eléctrica se deriva a la línea de 115 kva, localizada sobre la trayectoria de la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, Esta línea provee el servicio a diversos fraccionamientos de la zona, donde se ubica el predio. Ver imágenes 83.

Imagen 83. Red de energía eléctrica de 115 Kva, en la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz.

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

Síntesis del Diagnostico

El predio de aplicación del plan se identificado como Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2.

El predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo, cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de vivienda plurifamiliar.

Cuenta con uso de suelo “Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Equipamiento Urbano EU, Recreación y Deporte R y D, Área Natural de Valor Ambiental ANVA”, según el Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas.

Según la estructura vial de la zona, el predio tiene frente a la calle secundaria “El Rejón de abajo”; lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, o el Perif. De la Juventud, entre otras.

La topografía en el predio con una pendientes promedio de 5% al 18%, es ápta para aprovechamiento urbano. Los escurrimientos originados en el predio de aplicación del plan, son conducidos por pendiente hacia el arroyo San Pedro, con rumbo a la presa El Rejón.

La calle “El Rejón de abajo” permite el acceso al predio de aplicación del plan, una vez obtenido el cambio de uso de suelo solicitado, de conformidad a lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas, y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización para el uso de suelo Recreación y Deporte, ZEDEC, y ANVA, que se pretende aplicar en el predio.

La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generados en la etapa de creación de los fraccionamientos de la zona, lo que permite su eventual integración a la zona urbanizada con la que colinda.

El equipamiento urbano existente en la zona cubre las necesidades de la población: educación, recreación y deporte con los parques cercanos a la presa el Rejón, así como fuera del polígono de análisis: de salud, transporte, abasto, y de seguridad pública como la Estación de Bomberos No. 7 ubicada en la prol. Teófilo Borunda Ortíz.

La ubicación del predio no influye directamente sobre el NAMO de la presa El Rejón, y su colindancia con el arroyo San Pedro no representan riesgo de inundación, así mismo los elementos de riesgo antropogénico como gasolineras o centros de reunion se localizan fuera del predio. Estos elementos no representan un riego para la actividad habitacional a desarrollar, una vez aprobado el cambio de uso de suelo solicitado.

IV.NORMATIVIDAD

El presente estudio de planeación urbana es congruente con los lineamientos normativos establecidos en el PDU Visión 2040, sexta actualización, así como del Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas, que aseguren la compatibilidad entre los usos colindantes con los usos Habitacional H35, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Equipamiento Urbano EU, y Recreación y Deporte R y D.

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

El crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible.

Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas

El uso de suelo “Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Recreación y Deporte R y D, Área Natural de Valor Ambiental ANVA”, propuesto para el predio de aplicación del plan, propiciará la integración, con el uso Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Equipamiento Urbano EU, Recreación y Deporte R y D, Área Natural de Valor Ambiental ANVA”, predominantes en los predios colindantes

Visión

Promover el aprovechamiento urbano para el predio de aplicación del plan ubicado en una zona provista con infraestructuras y servicios, mediante el uso de suelo propuesto “Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC Área Natural de Valor Ambiental ANVA”, compatible con los existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de cambio de uso de suelo “Recreación y Deporte R y D, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA”, para el predio identificado como Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana mediante la ocupación ordenada del suelo en la reserva territorial sur poniente, que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano

- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda plurifamiliar que provea de oferta de empleo en la zona sur poniente de la ciudad.

Políticas De Desarrollo.

La política de desarrollo que sustenta la presente propuesta de cambio de suelo se orienta a la densificación y la ocupación de los vacíos urbanos en las reservas de crecimiento de la zona sur poniente de la ciudad, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo de los barrios y colonias.

La propuesta de cambio de uso de suelo de “Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Equipamiento Urbano EU, Recreación y Deporte R y D, Área Natural de Valor Ambiental ANVA” a “Recreación y Deporte R y D, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC Área Natural de Valor Ambiental ANVA” en diferentes proporciones, para el predio identificado como el Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2.

El cambio de uso de suelo propuesto, se orienta a la ocupación ordenada y la densificación de la reserva sur poniente de la ciudad, mediante usos compatibles, y dar cumplimiento con la normatividad establecida por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan Parcial de Desarrollo Sostenible Tres Presas, define la distribución de usos de suelo, en la zona de análisis, tales como: Habitacional H35, H45, H60, Área Natural de Valor Ambiental ANVA, Equipamiento Urbano EU, Recreación y Deporte RyD, Equipamiento, Mixto intenso y Mixto moderado, observando las condiciones normativas contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización.

De manera particular, el uso de suelo “Recreación y Deporte R y D, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA” propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las “**Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo**”, referente a la normatividad urbana vigente para el centro de población. Ver tabla 7.

Tabla 7. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

USOS	"RD" Recreación y Deporte		"RE" Reserva en Área Estratégica		"ZEDEC" Zona Especial de Desarrollo Controlado		"ZA" Zona de Amortiguamiento		"ANVA" Área Natural de Valor Ambiental		"PEP" Preservación Ecológica Primaria	
HABITACIONAL												
UNIFAMILIAR	C	12	C	4	C	6	X		X		X	
PLURIFAMILIAR	X		C	4	C	6	X		X		X	

P Permitido X Prohibido C Condicionado

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

El uso de suelo “Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA” propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “*Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables*”, establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio de aplicación del plan en su etapa de desarrollo, y que entre otras se destaca: lote mínimo de 120.00 m2, 2 cajón de estacionamiento; el frente de 7.00 metros, COS de 0.5 y CUS Según Proyecto SP. Ver tabla 8.

Tabla 8. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables.

Uso	Clave	Tipo	Lote Mínimo M2	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Restricciones		Frente Mínimo (m)	Estacionamiento
							Frontal (m)	Colindancia (m)		
	ZEDEC	1	120.00	0.5	SP	60%	SP	SP	7	2 cajones x vivienda
		2	300.00	0.5	SP	60%	SP	SP	12	Ver nota 1
		3	1600.00	0.5	SP	60%	SP	SP	40	Ver nota 1

Zonas Especiales de Desarrollo Controlado

1 Uso Habitacional en ZEDEC

2 Comeecio y servicios en general en ZEDEC

3 Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden ZEDEC

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

Vialidad.

El predio de aplicación del plan propuesto para el uso “Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA” para la edificación de vivienda, con el diseño que permita los accesos y salidas a través de la calle “El Rejón de abajo”, no generará impactos en la estructura vial existente, permitiendo la convivencia de esto usos, con los usos existentes en la zona, descritos en el diagnóstico.

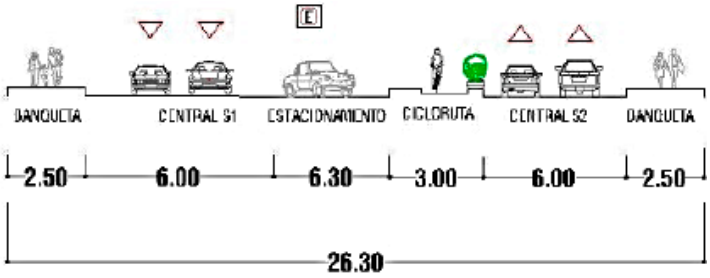
La calle El Rejón de abajo, es una vialidad secundaria propuesta, según la estructura vial establecida para la zona. El predio de aplicación del plan respetará como alineamiento la calle “El Rejón de abajo”, con sección vial de 26.30 m, con dos carriles de circulación, un camellón central de 3.00 m y banquetas laterales de 2.50 m, en el tramo donde se localiza.

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

Vialidad secundaria

La calle El Rejón de abajo; es vialidad secundaria con sección de 26.30 m, con dos carriles de circulación, camellón central de 3.00 m y banquetas laterales de 2.00 m. Ver Imagen 84.

Imagen 84. Vialidad local, C. El Rejón de abajo.



Av. Instituto Politécnico Nacional a C. Bicentenario.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

En la "*Tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas y secciones*", del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, define la sección mínima para vialidades de tipo local de 20.00 metros, donde la calle "El Rejón de abajo" cuenta con una sección propuesta de 26.30 m, por el PDU visión 2040. Ver tabla 9.

Tabla 9. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

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

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

Infraestructura.

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

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona, corresponde a la urbanización los fraccionamientos. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales y son conducidas a través de la red de colectores de la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz, hacia la Planta de tratamiento sur de aguas residuales, localizada al noreste del polígono de análisis. De manera particular, el predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuenta con la cercanía de esta red para el manejo de las aguas grises y negras derivada de los diversos aprovechamientos urbanos generados en la zona.

Energía eléctrica. En el polígono de análisis se localizan dos líneas de distribución 230 Kva; la primera, en sentido suroeste-noreste sobre la trayectoria de la av. Tres presas, y que cruza el extremo poniente del predio de aplicación del plan; y la segunda sentido norte-sur, sobre la trayectoria de la av. Luis H. Álvarez; ambas con rumbo a la sub estación eléctrica cercana a la UVM, al poniente el predio de aplicación del plan, y que provee el servicio a la zona ponente de la ciudad. La red de distribución de energía eléctrica se deriva de la línea de 115 kva, localizada sobre la trayectoria de la av. Prol. Teófilo Borunda Ortíz.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan mediante pendiente topográfica hacia el arroyo San Pedro, que cruza al norte del predio de estudio, con rumbo a la presa El Rejón. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos por pendiente topográfica hacia el arroyo “San Pedro”, mientras que los escurrimientos captados, en la parte oriente del predio, son desalojados por pendiente topográfica hacia el cuerpo de agua de la presa “El Rejón”, como se describe en el apartado de diagnóstico.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación al Plan Parcial de Desarrollo Sostenible Tres Presas, para el predio identificado como **Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores**, ubicado en el Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con una **superficie de 303,784.96 m2**, mediante el cambio de uso de suelo de "Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Equipamiento Urbano EU, Recreación y Deporte RyD, Área Natural de Valor Ambiental ANVA" a "**Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA**", en diferentes proporciones y que resultan compatibles con los usos existentes en la zona.

La propuesta de cambio de uso de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, para el aprovechamiento urbano del predio colindante a la zona urbana ubicado en Plan Parcial de Desarrollo Sostenible Tres Presas, promoviendo la ocupación ordenada y densificación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras y servicios.

El presente estudio de planificación, se orienta a promover el cambio de uso de suelo a "Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA", para el predio identificado como Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2.

El uso de suelo propuesto se sujetará a las disposiciones de compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación Habitacional Unifamiliar. Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, para el eventual aprovechamiento del predio, en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Sostenible Tres Presas, del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización; en cuanto a la dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación al Plan Parcial de Desarrollo Sostenible Tres Presas, para el predio urbano identificado como Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2, que favorezca la ocupación ordenada de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación promueve el cambio de uso de suelo de “Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Equipamiento Urbano EU, Recreación y Deporte RyD, Área Natural de Valor Ambiental ANVA” a “Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC Área Natural de Valor Ambiental ANVA”, en diferentes proporciones y que resultan compatibles con los usos existentes en la zona. Lo que se sustenta en las políticas y criterios establecidos en Plan Parcial de Desarrollo Sostenible Tres Presas, considerando las estrategias siguientes:

- El cambio de uso de suelo propuesto, permite el desarrollo ordendo de la sreservas para crecimiento urbano.
- La convivencia del uso ZEDEC es compatible con los usos existentes en la zona de estudio, y no afecta o impacta su funcionamiento.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras, colindante a la zona urbanizada.
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

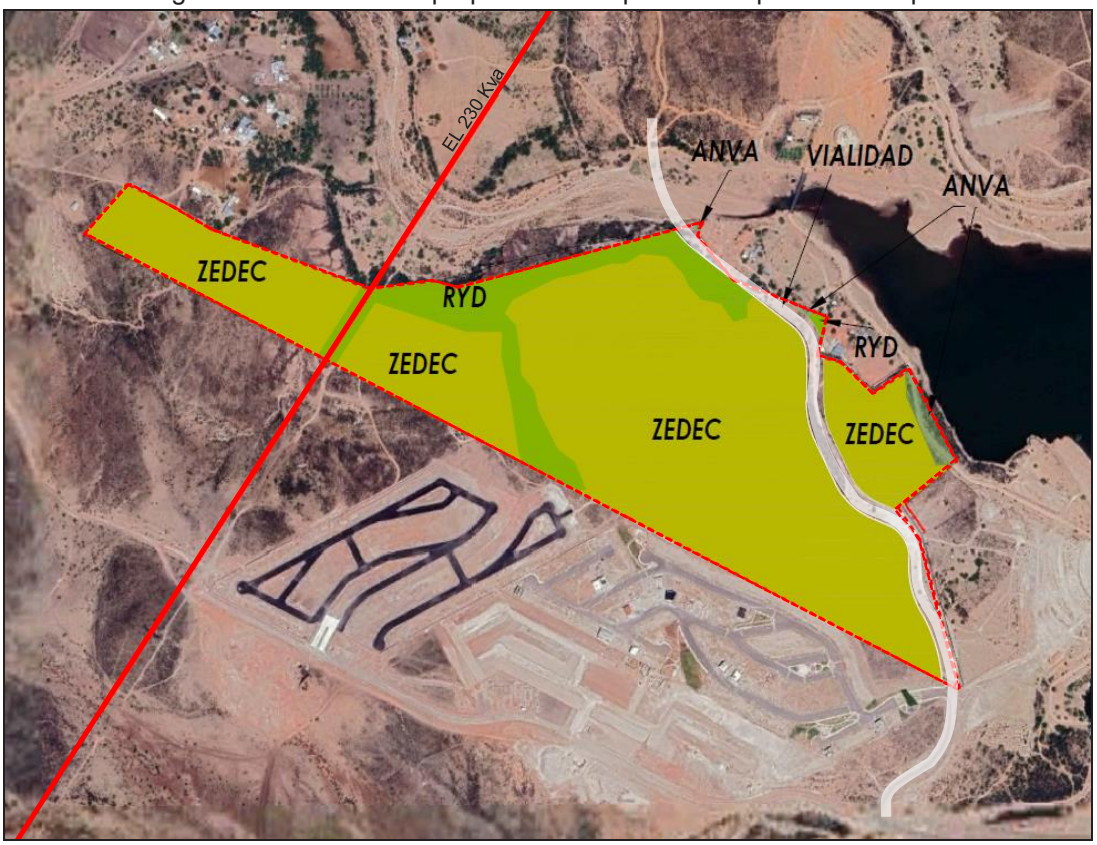
Usos de suelo

En el predio identificado como Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2, se proponen usos “Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA”.

La propuesta de cambio de uso de suelo permite la ocupación ordenada del predio, para el desarrollo de vivienda y giros complementarios, que resultan compatibles con los usos predominantes en la zona, localizado en una zona de reserva para el crecimiento urbano, colindante al área urbanizada del sur poniente de la ciudad, y cercano a la Presa el Rejón.

El uso de suelo “Recreación y Deporte R y D” se ubica en la zona norte del predio, con una superficie total de 33,398.93 m2 equivalente al 10.99%, ubicado en la parte norte del polígono con una pendiente topográfica fuerte en colindancia con la trayectoria del arroyo San Pedro, así como, en la trayectoria de la red de 230 Kva que cruza al poniente del predio. El uso de suelo “Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC”, se localiza en cuatro segmentos y que consideran una superficie de 255,896.81 m2, correspondiente al 84.24%. El Área Natural de Valor Ambiental ANVA, se conforma por tres segmentos distribuidos al oriente del predio, 2 de ellos colindantes a la calle El Rejón de abajo, y el tercero en la parte más oriente del predio colindante a la Senda peatonal sumando en total 3,537.59 m2, equivalente al 1,16% del predio. Finalmente, la trayectoria de la vialidad secundaria propuesta por el PDU visión 2040, sexta actualización, y que cruza la parte oriente del predio en sentido sureste-noroeste comprende una superficie de 10,951.37m2, equivalentes al 3.60% del total del predio. Ver imagen 85 y tabla 10.

Imagen 85. Uso de suelo propuesto en el predio de aplicación del plan.



Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas. Imagen Digital Globe, Google *Junio 2023.*

Imagen 10. Uso de suelo en el predio de aplicación del plan, por superficie y porcentaje.

Uso de suelo			Propuesto		Porcentaje %
	ZEDEC	Zona Especial de Desarrollo Controlado	255,896.81	m2	84.24
	R y D	Recreación y Deporte	33,399.19	m2	10.99
	ANVA	Área Natural de Valor Ambiental	3,537.59	m2	1.16
		Vialidades	10,951.37	m2	3.60
		Polígono total	303,784.96	m2	100.00

Fuente: Elaboración propia con datos del Plan Parcial de Desarrollo Sostenible 3 Presas. Junio 2023.

Infraestructura

El suministro de agua potable se realizará mediante la red de distribución qué, en la etapa de desarrollo del predio, se defina mediante proyectos sancionados por la Junta Central de Agua y Saneamiento JCAS.

El desalojo y conducción de las aguas negras se realizará a través de la red de drenaje sanitario que, en la etapa de desarrollo del predio, se defina mediante proyectos sancionados por la Junta Central de Agua y Saneamiento JCAS.

El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, por la red de 115 kva en la vialidad Prol. Teófilo Borunda Ortíz, al sur del predio de aplicación del plan, que en la etapa de desarrollo del predio, se defina mediante proyectos sancionados por la Comisión Federal de Elactricidad CFE.

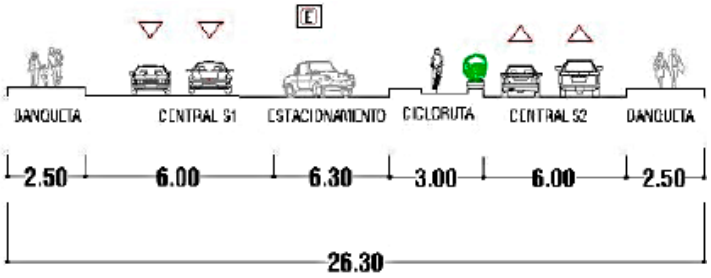
Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle “El Rejón de abajo” que da frente al predio, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a través la av. Prol. Teófilo Borunda, o Perif. De la Juventud.

El uso de suelo propuesto, no modifica la estructura de la vialidad secundaria denominada “El Rejón de abajo”, la cual colinda con el predio de aplicación del plan.

La aportación de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá según lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle “El Rejón de abajo”. Ver Imagen 86.

Imagen 86. Vialidad local, C. El Rejón de abajo.



Av. Instituto Politécnico Nacional a C. Bicentenario.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La modificación menor al Plan Parcial de Desarrollo Sostenible Tres Presas, propone el cambio uso de suelo de “Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Equipamiento Urbano EU, Recreación y Deporte RyD, Área Natural de Valor Ambiental ANVA” a “Recreación y Deporte R y D, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC Área Natural de Valor Ambiental ANVA”, en diferentes proporciones y que resultan compatibles con los usos existentes en la zona, para el Lote número 1, de la Manzana 63 de la Zona 1 del poblado Labor de Dolores, ubicado en el Municipio de Chihuahua, con una superficie de 303,784.96 m2, de conformidad con la normatividad urbana y de compatibilidad de usos de suelo establecida en el PDU, visión 2040, sexta actualización.

Los usos de suelo propuestos para el predio de aplicación del plan, promueven el desarrollo de vivienda y giros complementarios, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en zona urbanizable, colindante a la zona, provista con redes de infraestructuras, y servicios.

De esta manera, se promueve el desarrollo de la zona mediante la ocupación ordenada con usos compatibles existentes en la zona, de conformidad a las estrategias Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, y la normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del mismo.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, correspondiente a “Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA”.

En la etapa proyectual, se proveerá espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica del proyecto, que se promueva para obtener la licencia de construcción respectiva, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

El estudio de planeación promueve el cambio de uso de suelo a “Recreación y Deporte RyD, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, y Área Natural de Valor Ambiental ANVA”, los cuales son compatibles con los usos existentes en la zona, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el PDU, visión 2040, sexta actualización.

VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental. Ver tabla 11.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación de cambio de uso de suelo, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

- Tramitar la licencia de uso de suelo, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 11. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

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

Fuente: Elaboración propia. Junio 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación al Plan Parcial de Desarrollo Sostenible Tres Presas, promueve la ocupación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura y servicios.

Por lo tanto, la aprobación del cambio de uso de suelo de “Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC, Equipamiento Urbano EU, Recreación y Deporte R y D, Área Natural de Valor Ambiental ANVA” a “Recreación y Deporte R y D, Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC Área Natural de Valor Ambiental ANVA”, compatibles con los usos existentes en la zona, que se promueve en el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

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

PLANOS

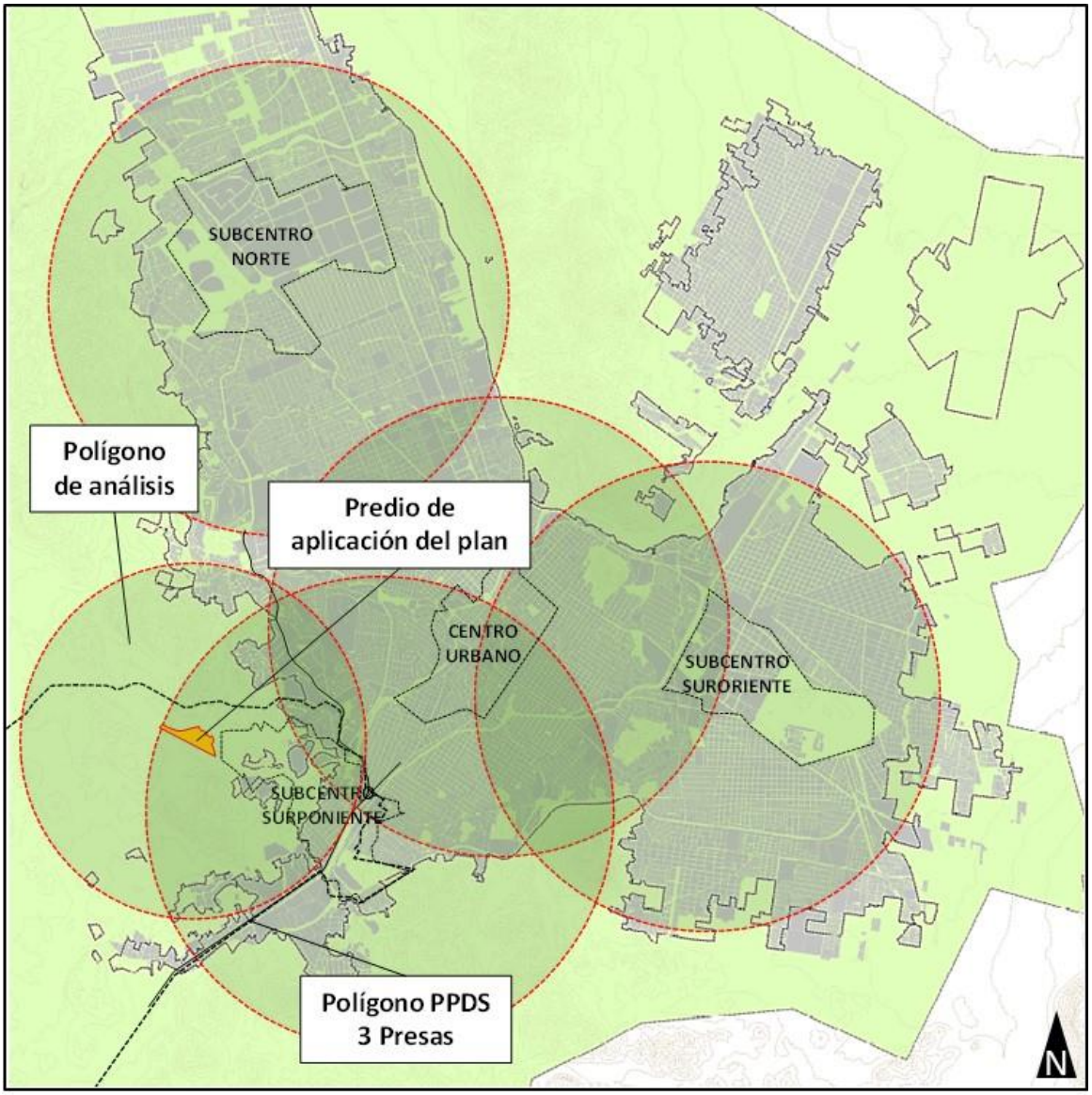
Diagnóstico

D-01 Estructura urbana-Localización
D-02 Estructura urbana- Llenos y vacíos
D-03 Medio natural-Topografía
D-04 Medio natural-Edafología
D-05 Medio natural-Geología
D-06 Medio construido-Uso de suelo actual
D06-1 Medio construido-Uso de suelo predio
D-07 Medio construido-Equipamiento
D-08 Medio construido-Estructura vial
D-09 Medio construido-Sección vial
D-10 Medio construido-Rutas de transporte
D-11 Medio construido-Infraestructura Agua potable
D-12 Medio construido-Infraestructura de drenaje sanitario
D-13 Medio construido-Infraestructura de electrificación
D-14 Medio construido-Riesgo antropogénico
D-15 Medio construido-Riesgo hidrometeorológico
D-16 Medio construido-Riesgo geológico
D-17 Plano de Medio construido-Densidad de Vivienda

Estrategia

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

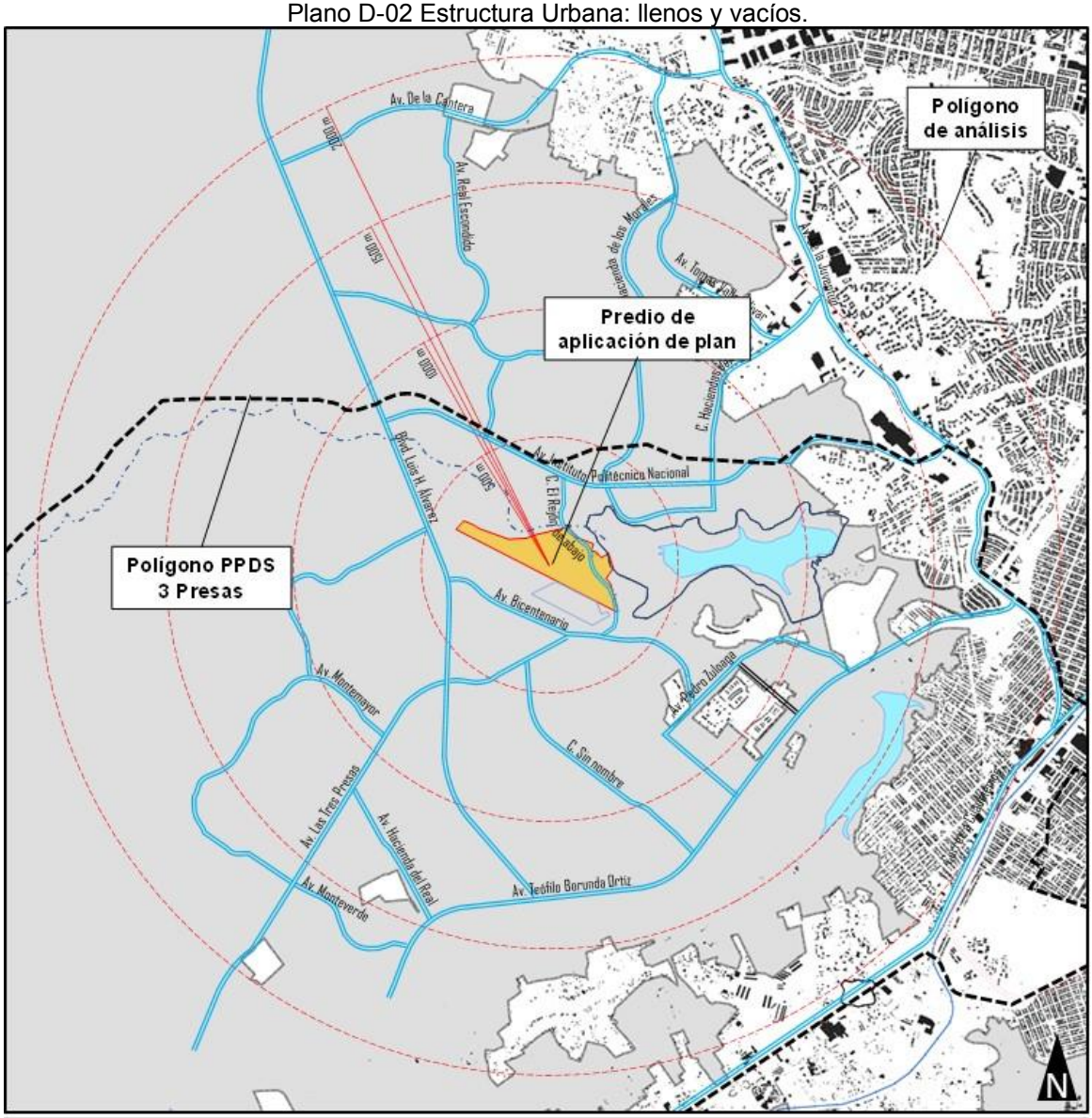
Area para Planeación Específica
Zonas de Integración al Desarrollo
Centro Urbano y Subcentros
Polígonos de Actuación
Corredores de Movilidad

Condicionante Para Usos
Area de Borde
Condicionado Pluvial
Área de Riesgo
Uso No Conforme

Estructura Urbana	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

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

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

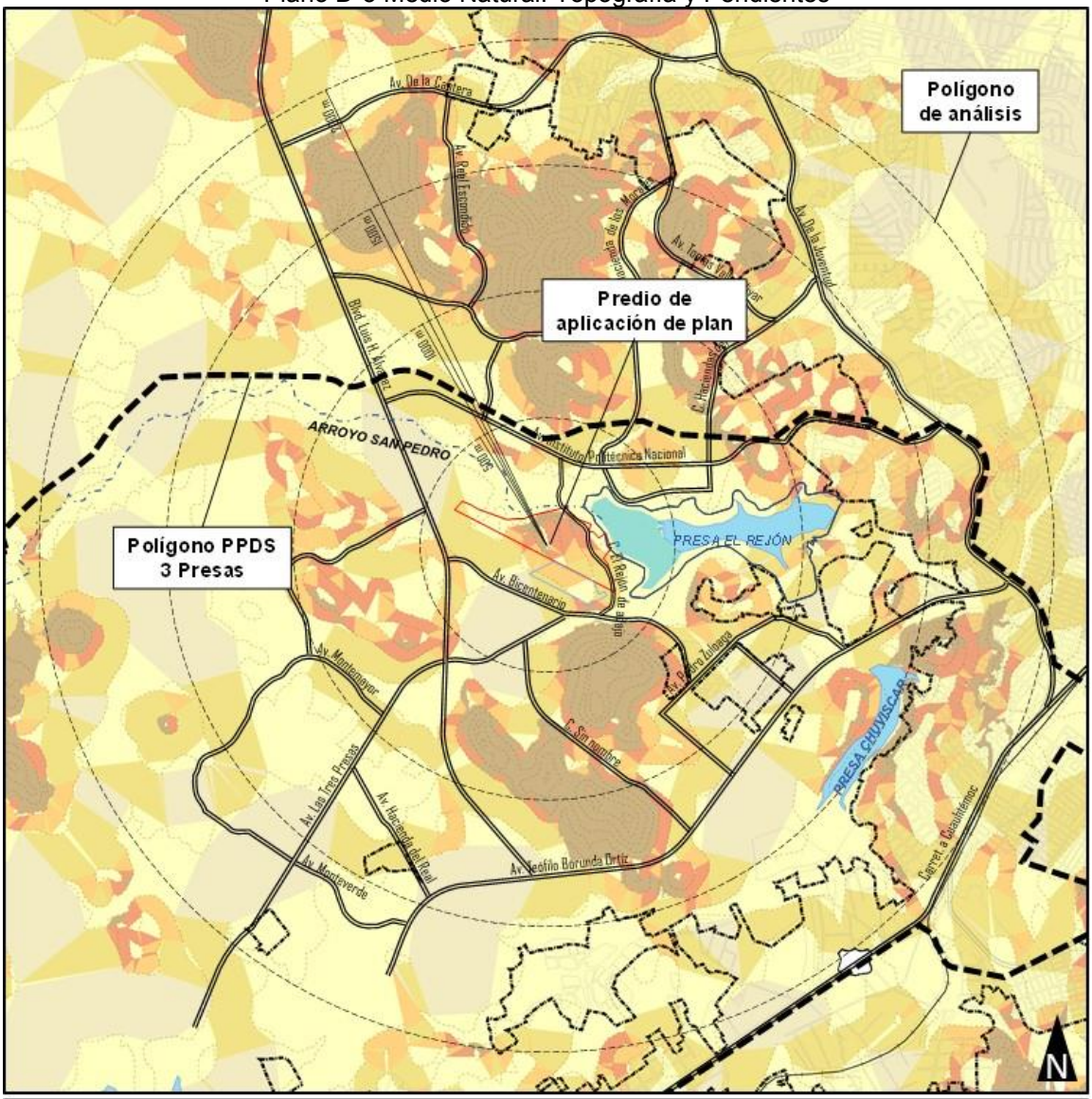
Catastro
Traza Urbana

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

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

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

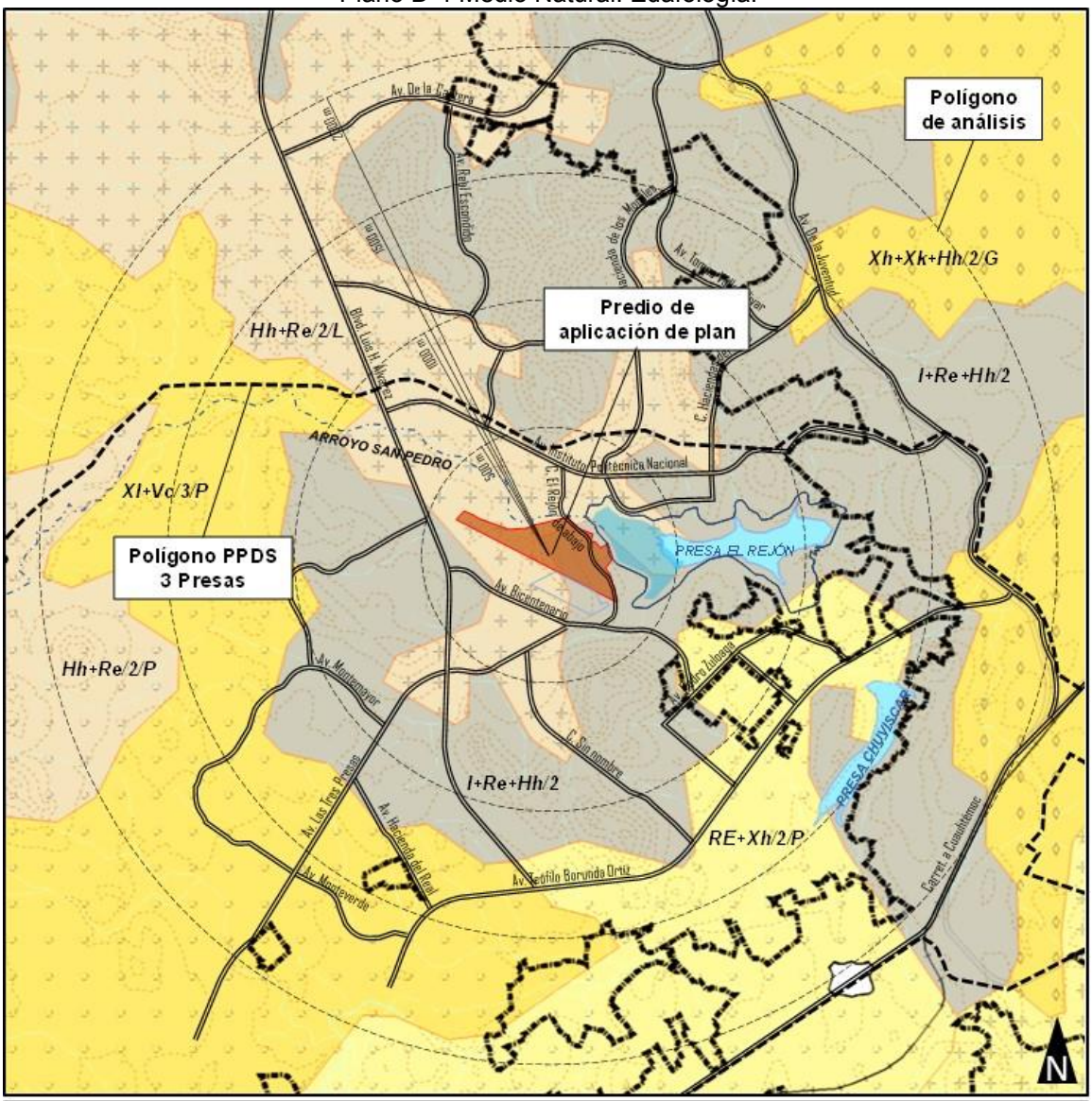
Catastro
- Traza Urbana

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

Topografía y Pendientes	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

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

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

Catastro
- Traza Urbana

Medio Ambiente

Unidades de Suelo

K, Kl, Kh, Kk	Castañozem Lúvico Háplico Cálcico	E	Rendzina
H, Hh	Feozem Háplico	Z	Solonchak
J, Je, Jc	Fluvisol Éutrico Calcárico	V, Vc	Vertisol Crómico
I	Litosol	X, Xk, Xh, Xl	Xerosol Cálcico Háplico Lúvico
R, Rc, Re	Regosol Calcárico Éutrico	Y, Yc, Yl	Yermosol Cálcico Lúvico

Fases Físicas
- G — Gravosa
- L — Lítica
- LP — Lítica Profunda
- P — Pedregosa
- PC — Petrocálcica
- PCP — Petrocálcica Profunda

Clase Textural (En los 30 cm superficiales de suelo)
- Gruesa 1
- Media 2
- Fina 3

Fases Químicas (hasta 100 cm de profundidad)

Salina (De 4 a 16 mmhos/cm. a 25°C)	s	Salina Sódica	sn
Fuertemente Salina (Mayor de 16 mmhos/cm. a 25°C)	S	Salina Fuertemente Sódica	S
Sódica (De 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable)	n	Fuertemente Salina Sódica	Sn
Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable)	N	Fuertemente Salina Fuertemente Sódica	SN

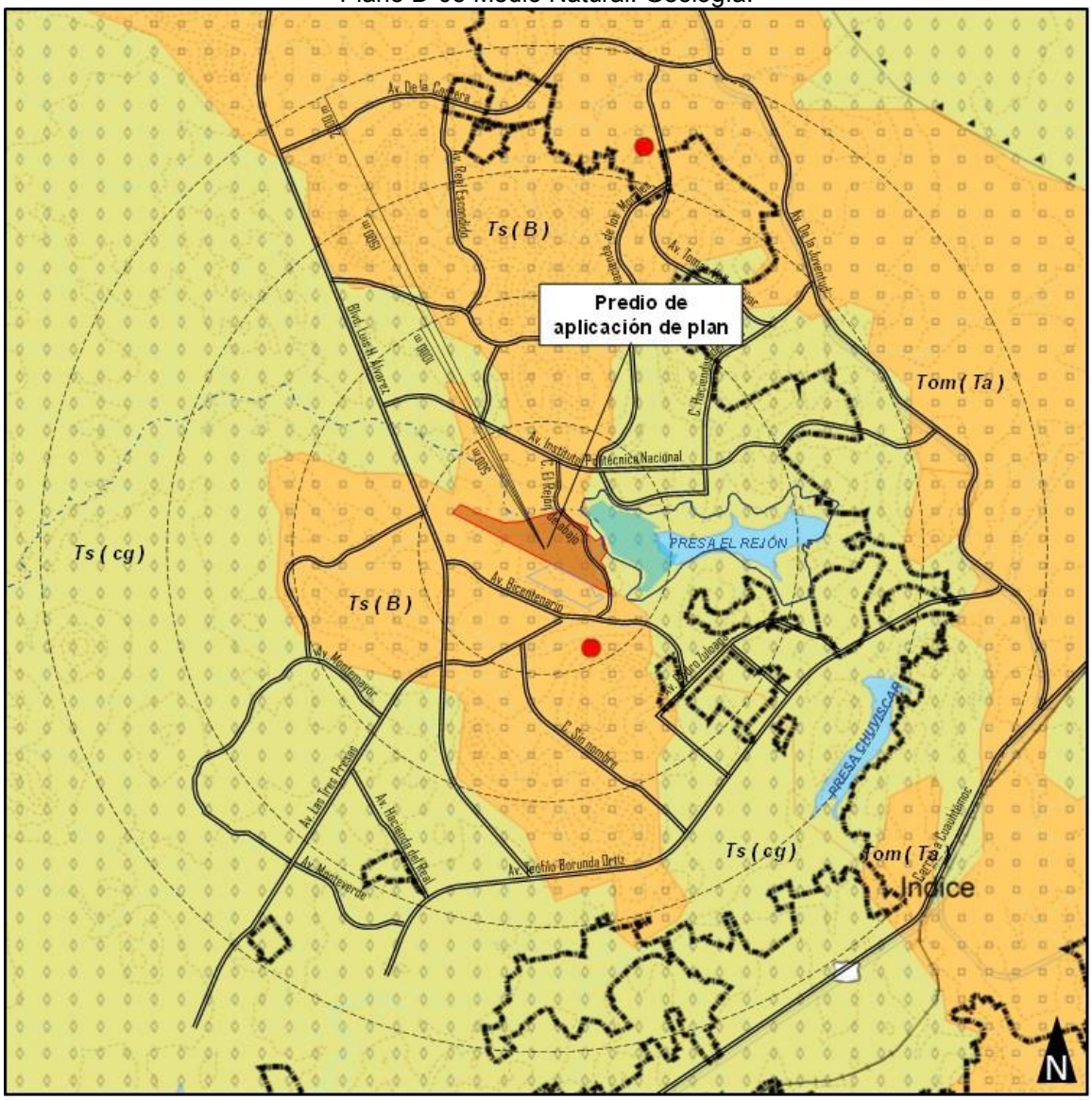
Ejemplo Rc + Xh/2
Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica

Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por DGG (INEGI)

Edafología	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

Catastro
Traza Urbana

Unidades de Roca

Rocas Igneas Intrusivas
- Si Sienita
- Gr Granito
- Gd Granodiorita
- Mz Monzonita
- D Diorita

Rocas Igneas Extrusivas
- R Riolita
- R-Ta Riolita-Toba ácida
- A Andesita
- B Basalto
- Ta Toba ácida
- Ti Toba intermedia

Rocas Sedimentarias
- cz Caliza
- vc Volcanoclástico
- lu-ar Lutita-Arenisca
- cz-y Caliza-Yeso
- cz-lu Caliza-Lutita
- ar-Ti Arenisca-Toba intermedia
- ar-cg Arenisca-Conglomerado
- lu Lutita
- ar Arenisca
- cg Conglomerado

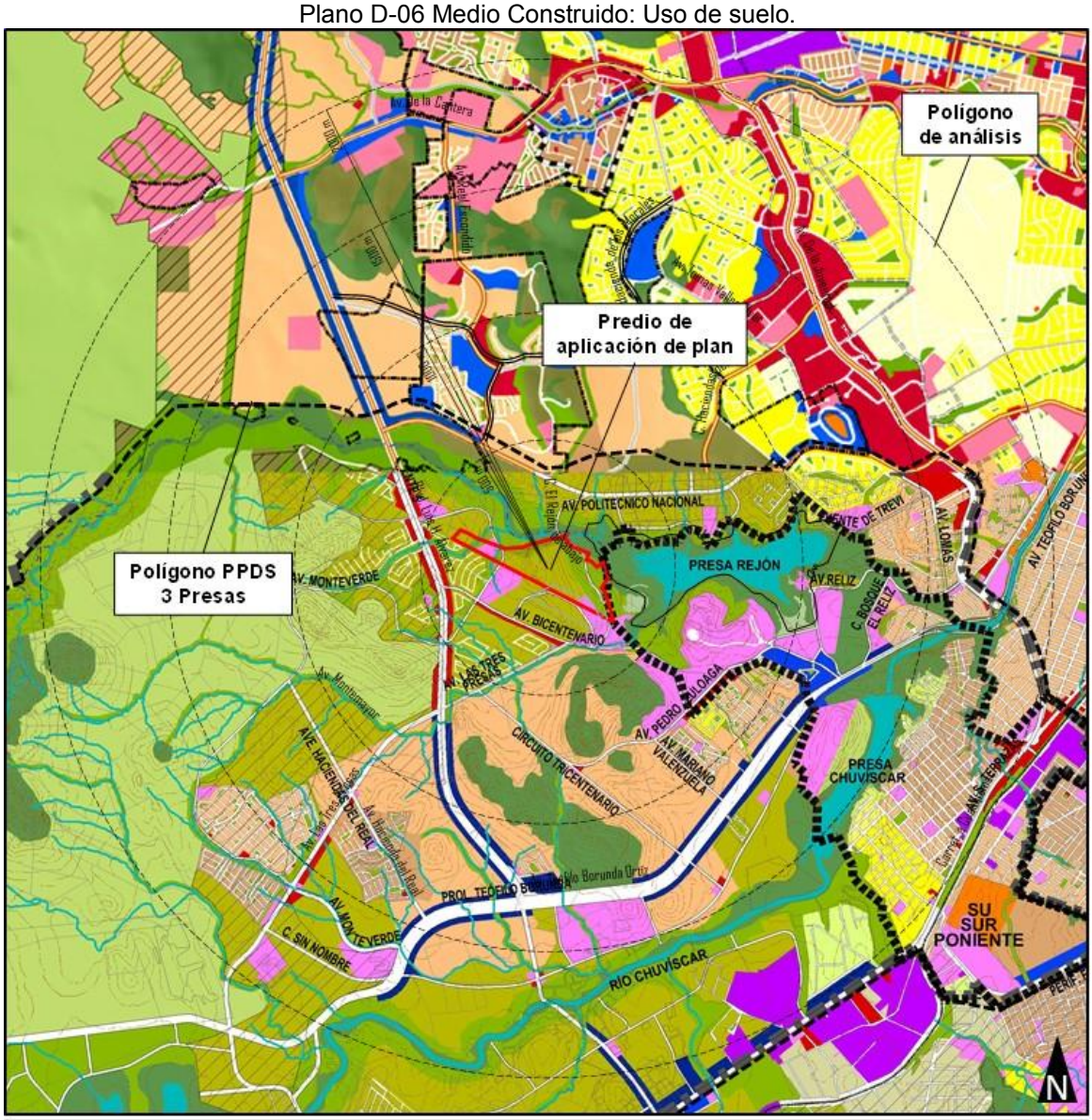
Rocas Metamorficas
- Gn Gneis

Suelos
- al Aluvial
- la Lacustre
- eo Eólico

Geología	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-05

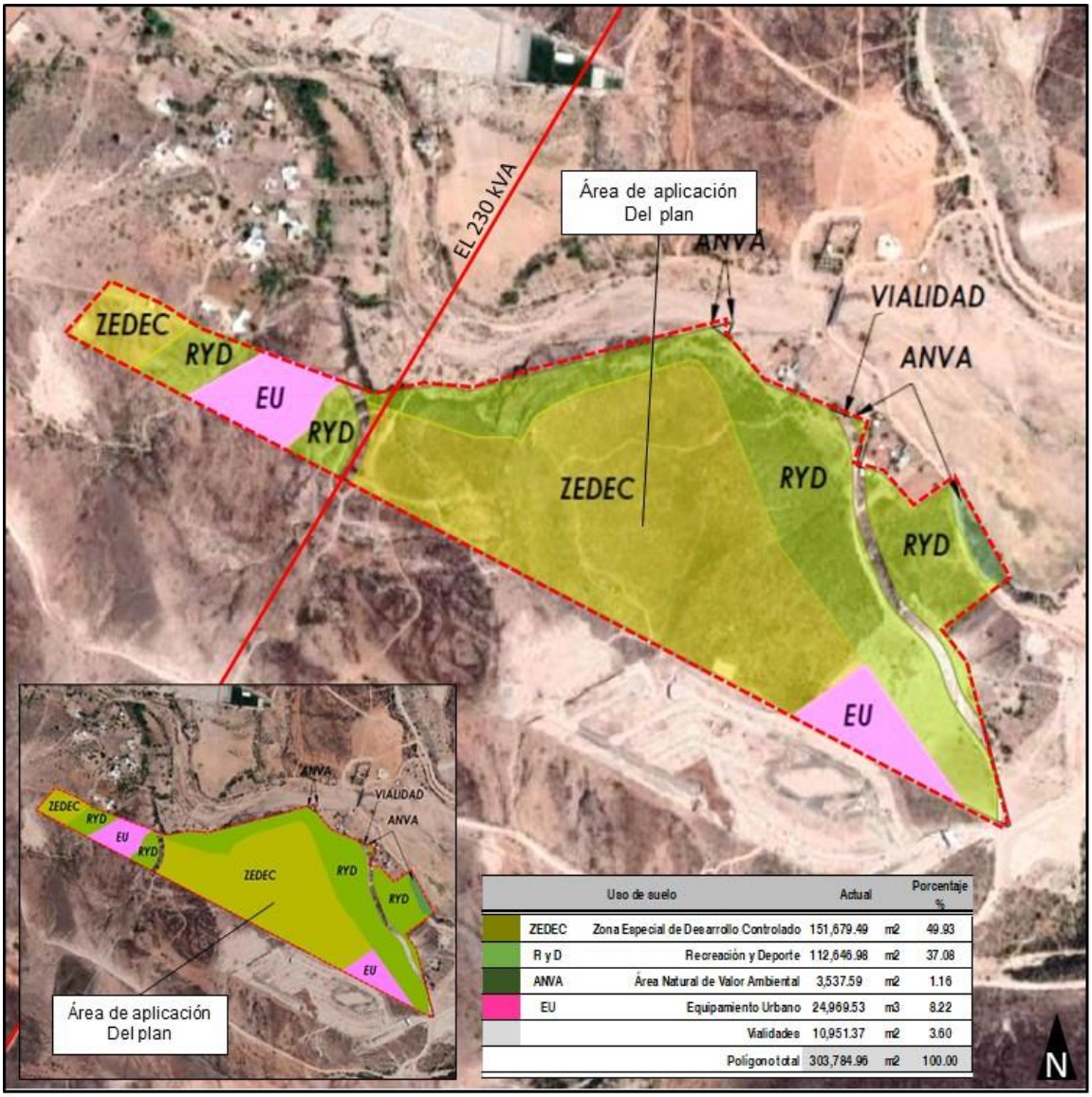
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



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

Plano D-06-1 Medio Construido: Uso de suelo.

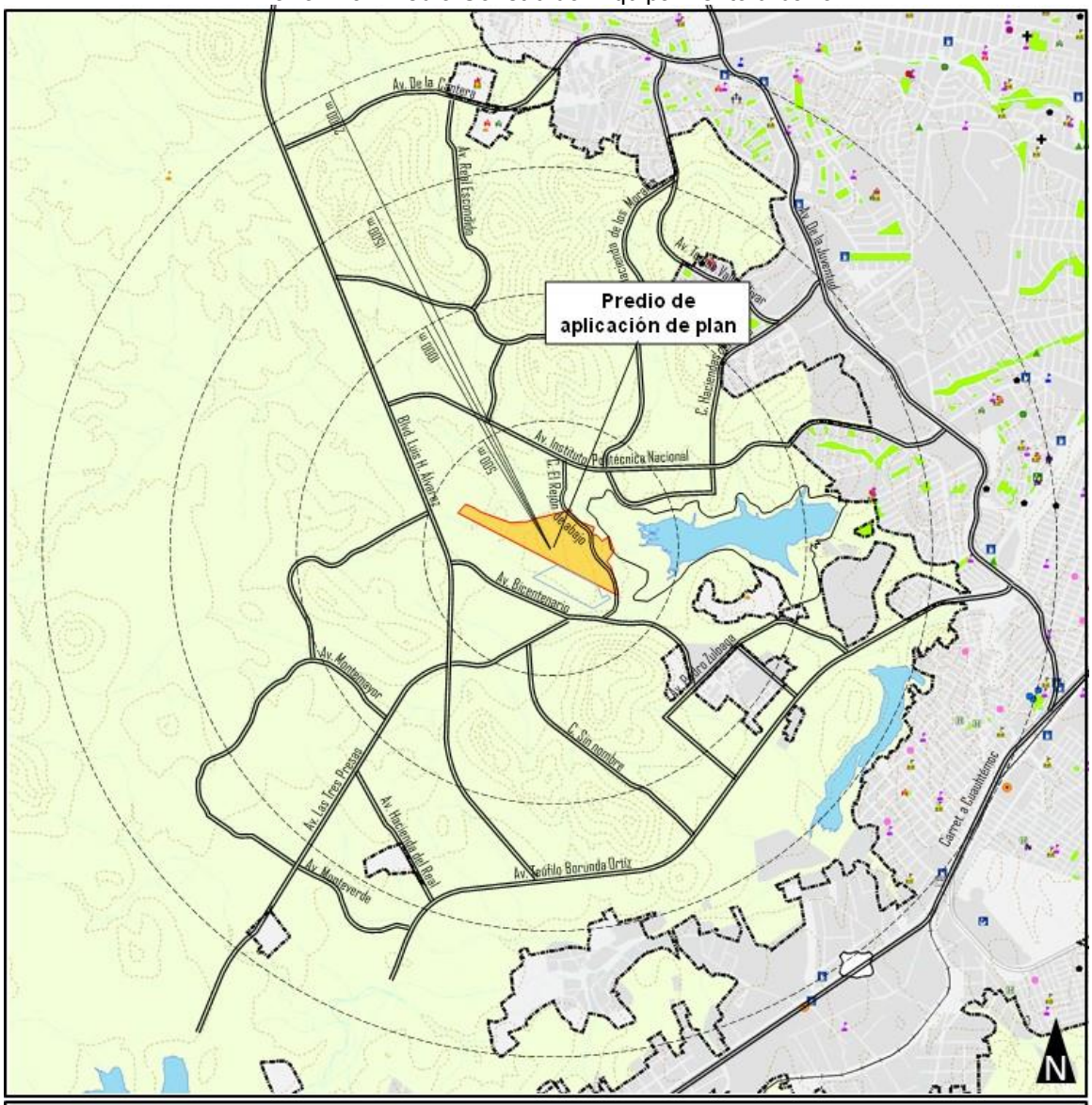


	Uso de suelo		Actual		Porcentaje %
ZEDEC	Zona Especial de Desarrollo Controlado	151,679.49	m2	49.93
R y D	Recreación y Deporte	112,646.98	m2	37.08
ANVA	Área Natural de Valor Ambiental	3,537.59	m2	1.16
EU	Equipamiento Urbano	24,969.53	m3	8.22
	Vialidades	10,951.37	m2	3.60
	Polígono total	303,784.96	m2	100.00

Uso de Suelo Existente – superficies y porcentajes	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-06.1

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

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografia
- Arroyos
- Cuerpos de agua

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

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

Equipamiento Urbano

Administración Pública
- Gobierno Municipal
- Gobierno Estatal
- Gobierno Federal

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

Comercio y Abasto
- Abasto
- Comercio

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

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

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

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

Salud
- Centro de salud
- Hospital
- Unidad médico familiar

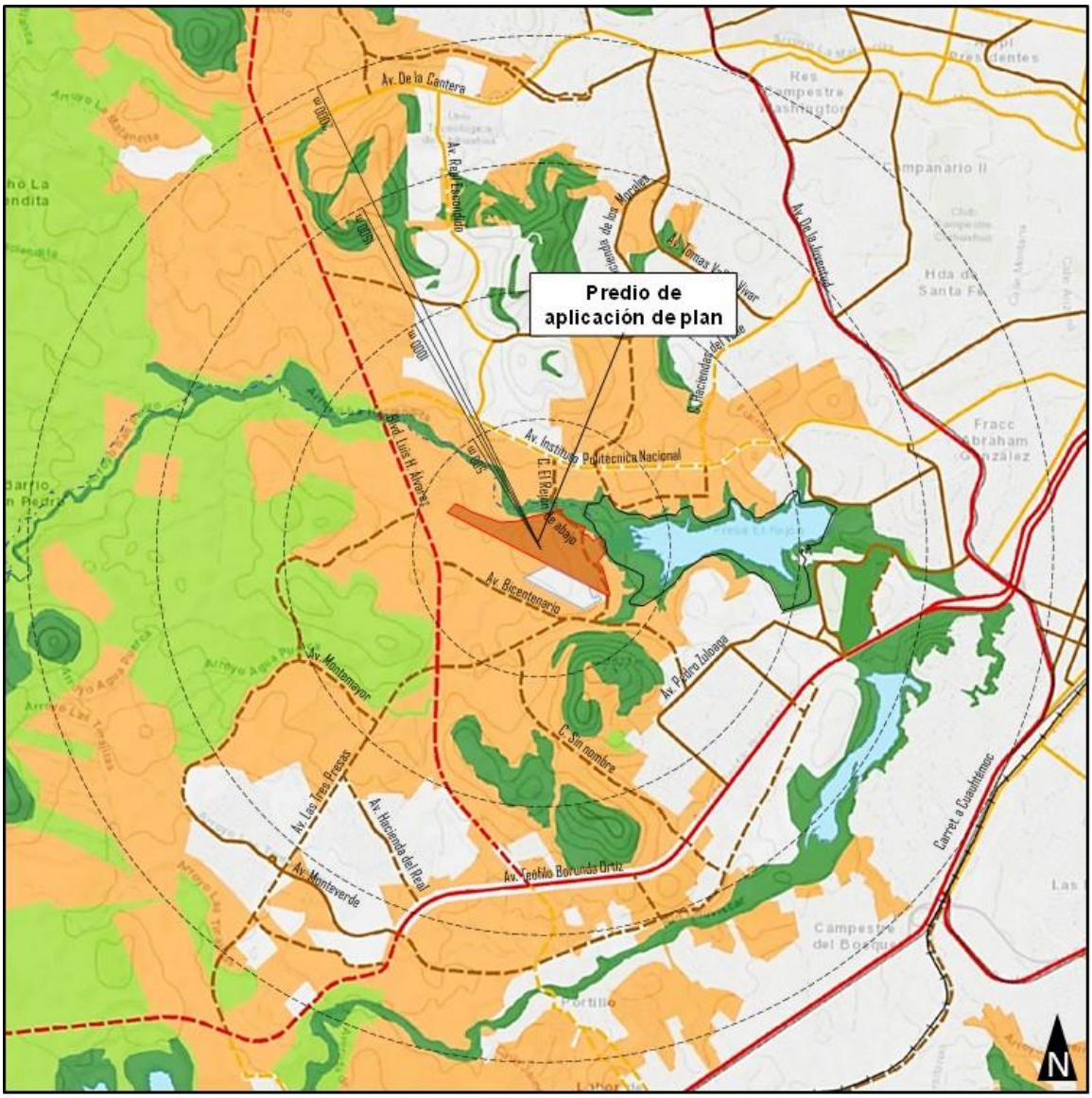
Servicios Urbanos
- Cementerio
- Comandancia de policía
- Estación de bomberos
- Gasera
- Gasolinera
- Relleno sanitario

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

Equipamiento	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-07

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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografia
- Arroyos
- Cuerpos de agua

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

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

Catastro
- Traza Urbana

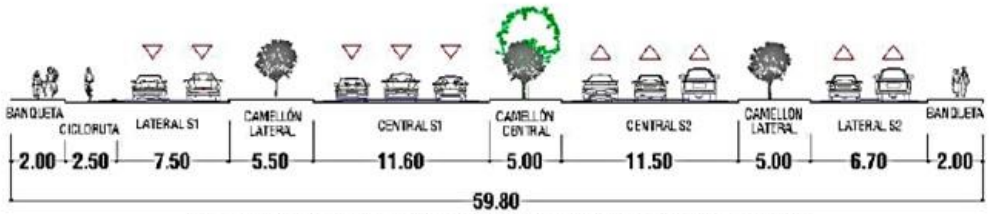
Tránsito y Transporte
- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta
- Sistema BRT - Troncal 1
- Transporte No Motorizado

Estructura Vial	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-08

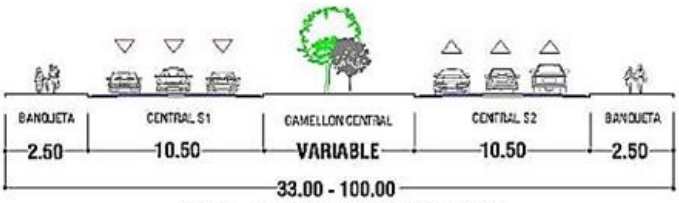
Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales

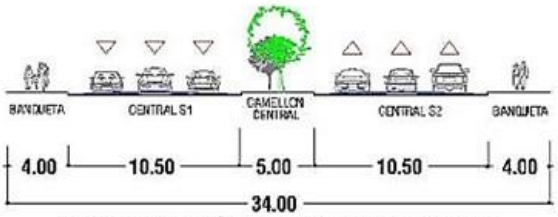
VIALIDAD PRIMER ORDEN



AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA
AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL A AV. TEÓFILO BORUNDA ORTIX

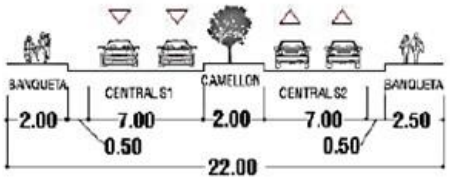


PROL. AV. TEOFILO BORUNDA
CARR. CUAUHTEMOC A ACESO FRACC. DIAMANTE RELIZ

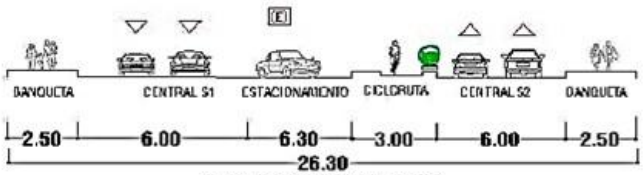


BLVD. LUIS H. ÁLVAREZ (AV. PONIENTE 5)
AV. TEOFILO BORUNDA A CARRETERA CHIH.- CUAUHTEMOC

VIALIDAD SECUNDARIA



AV. PEDRO ZULOAGA
AV. PEDRO ZULOAGA (ACCESO A LA SALLE) A C. SIN NOMBRE

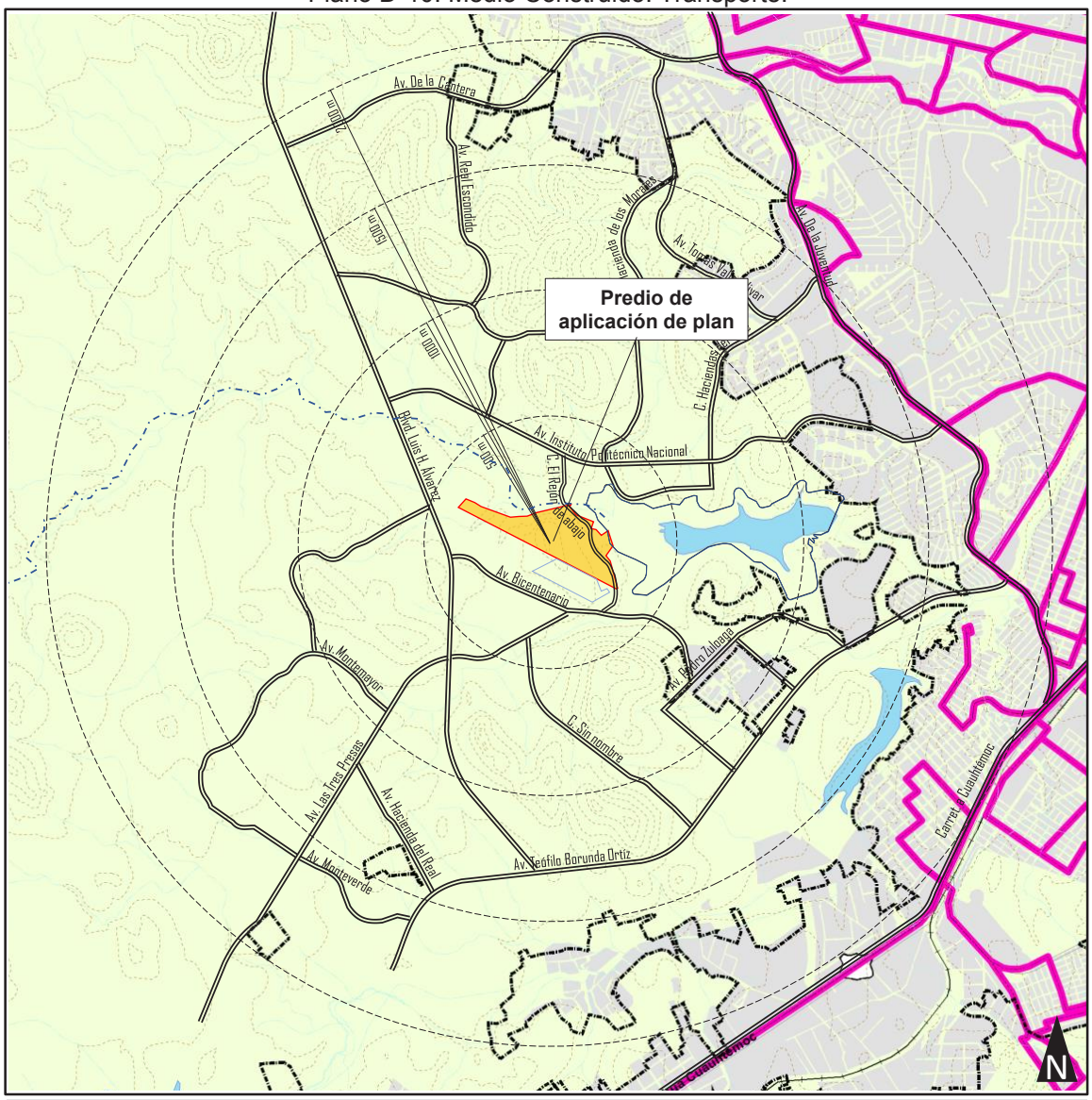


C. EL REJON DE ABAJO
AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL A C. BICENTENARIO.

Estructura vial-Secciones viales	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-09

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

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

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

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

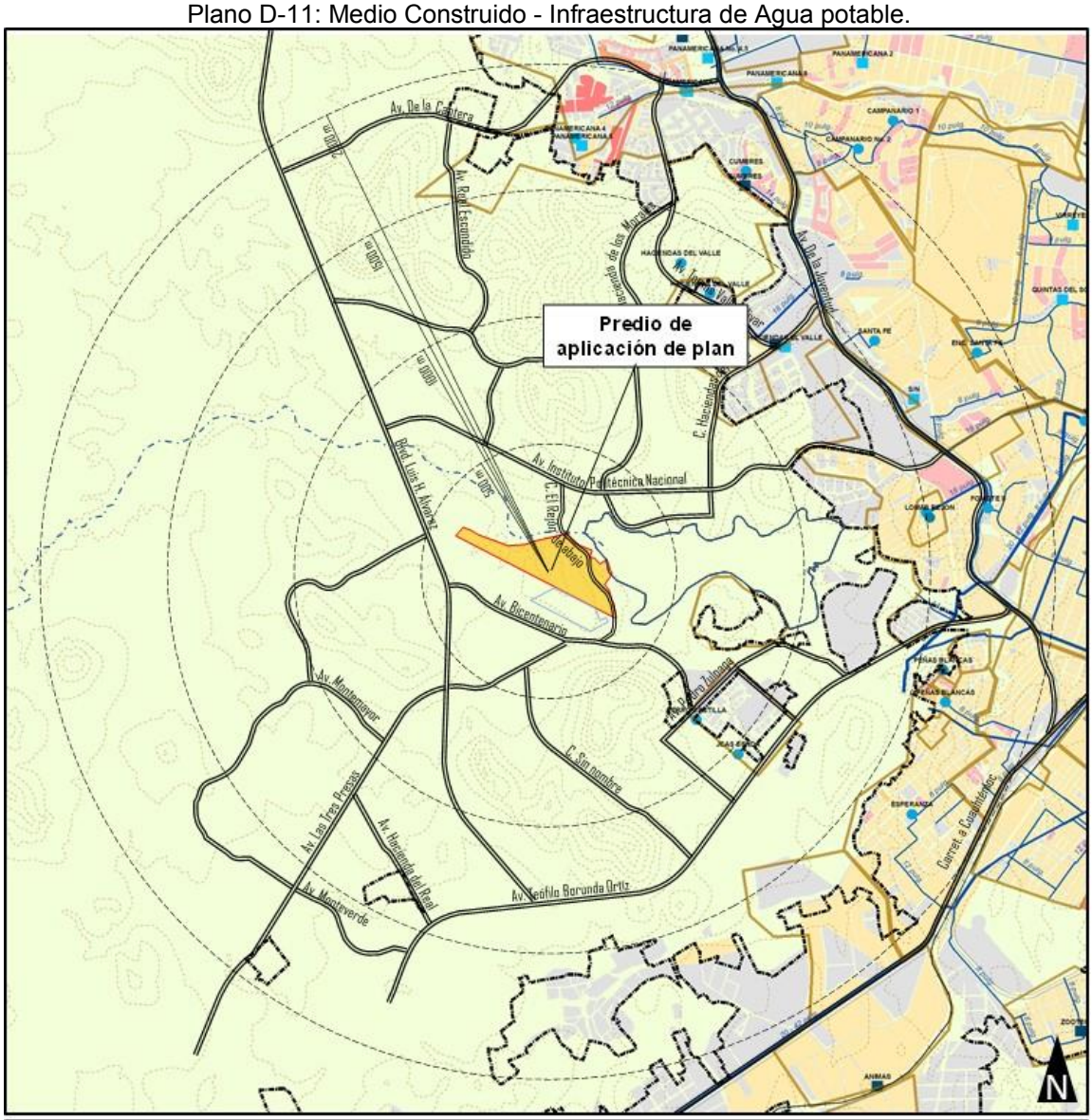
Catastro
- Traza Urbana

Rutas de Transporte Público
- Ruta Urbana
- Ruta Intraurbana

Rutas de Transporte	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

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

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

Catastro
- Traza Urbana

Infraestructura
- Area de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombeos
Categoría
- Pozo
- Pozo y Rebombeo
- Rebombeo
- Tanque
- Tanque elevado
- Tanque y Rebombeo

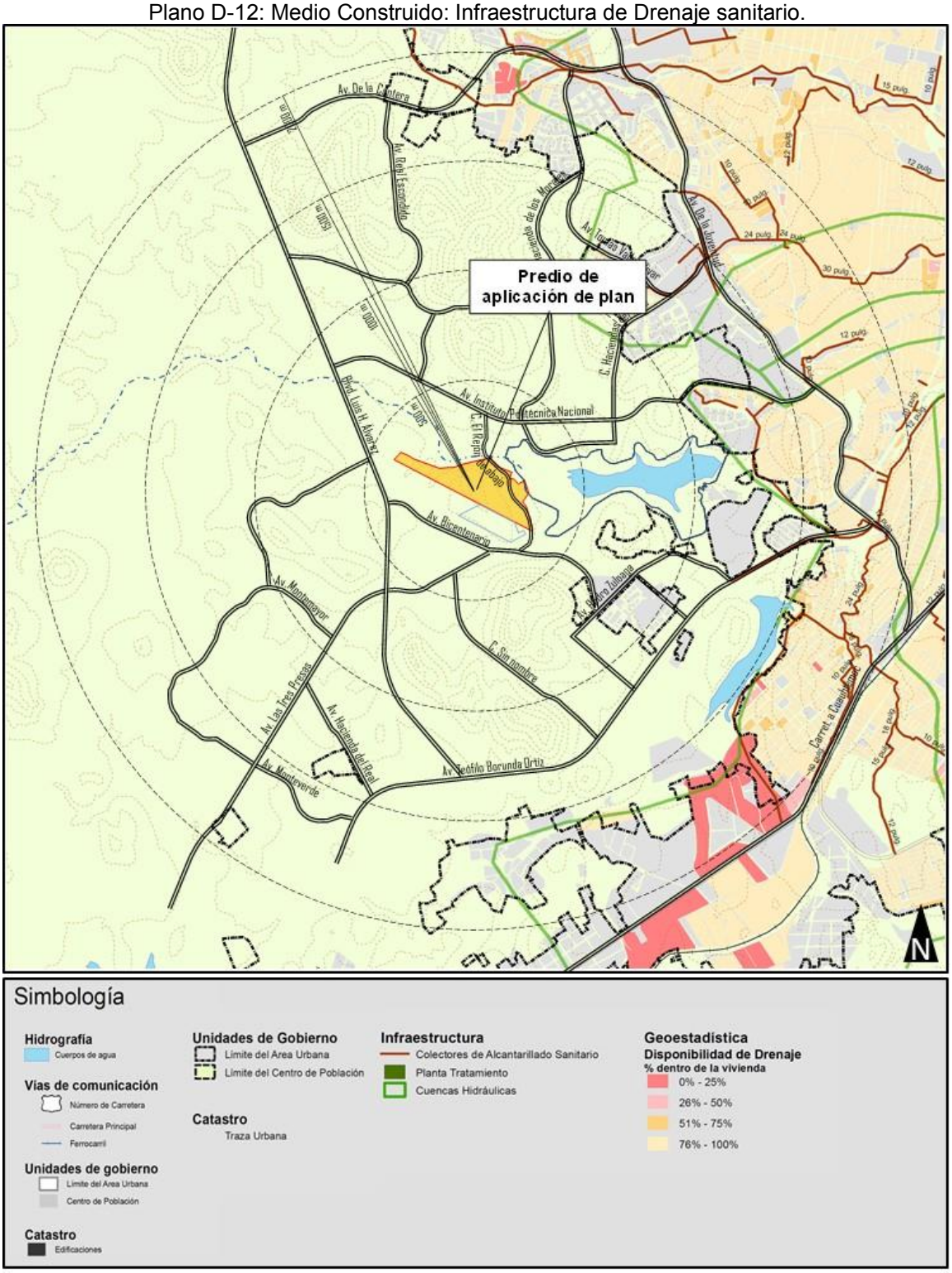
Red de agua potable
Diámetro (pulgadas)
- S/N
- 8 - 10
- 12 - 14
- 16 - 18
- 20 - 42

Geoestadística
Cobertura de Agua
% dentro de la vivienda
- 0% - 20%
- 21% - 40%
- 41% - 60%
- 61% - 80%
- 81% - 100%

Infraestructura de Agua Potable	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-11

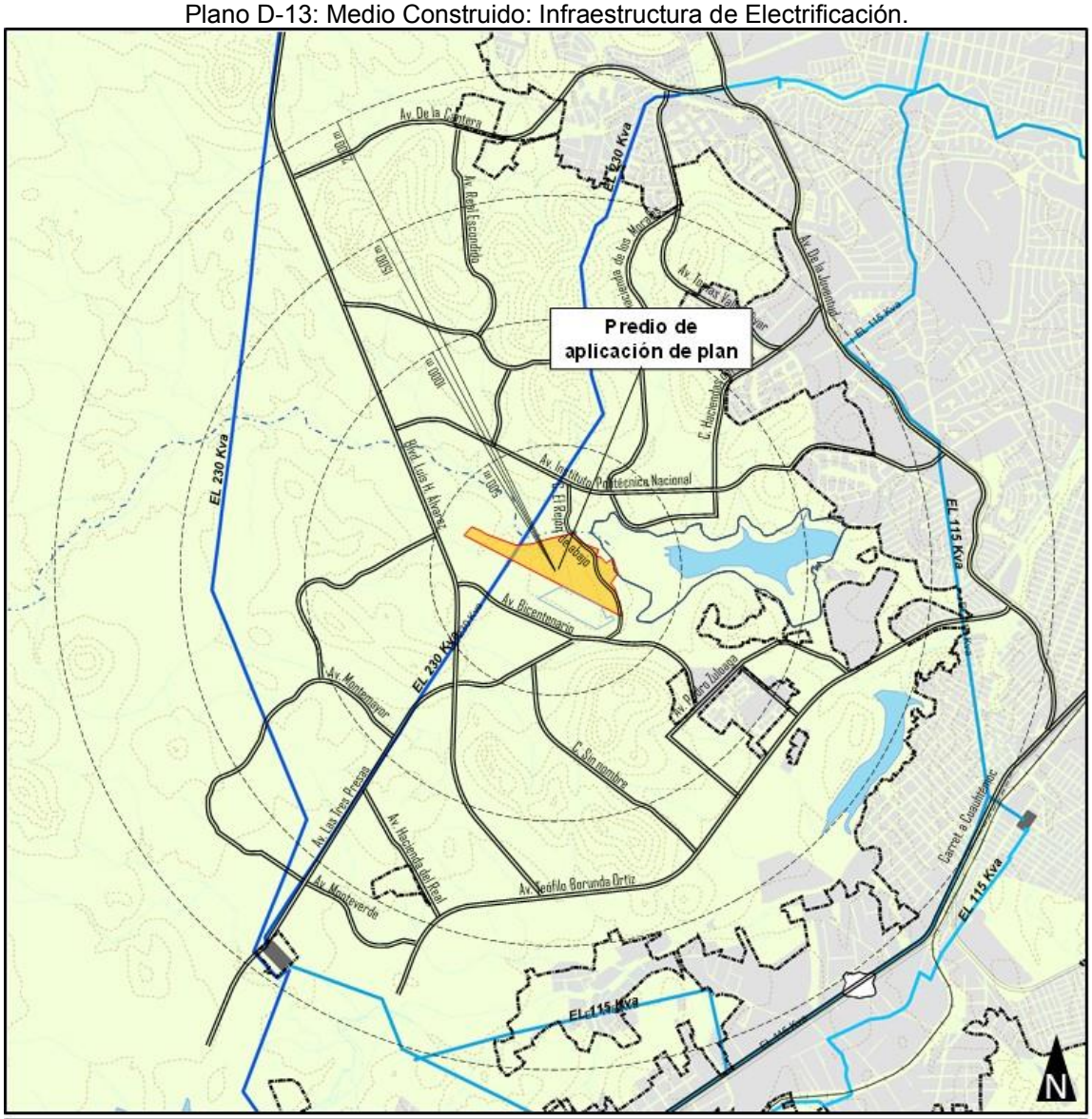
Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

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



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

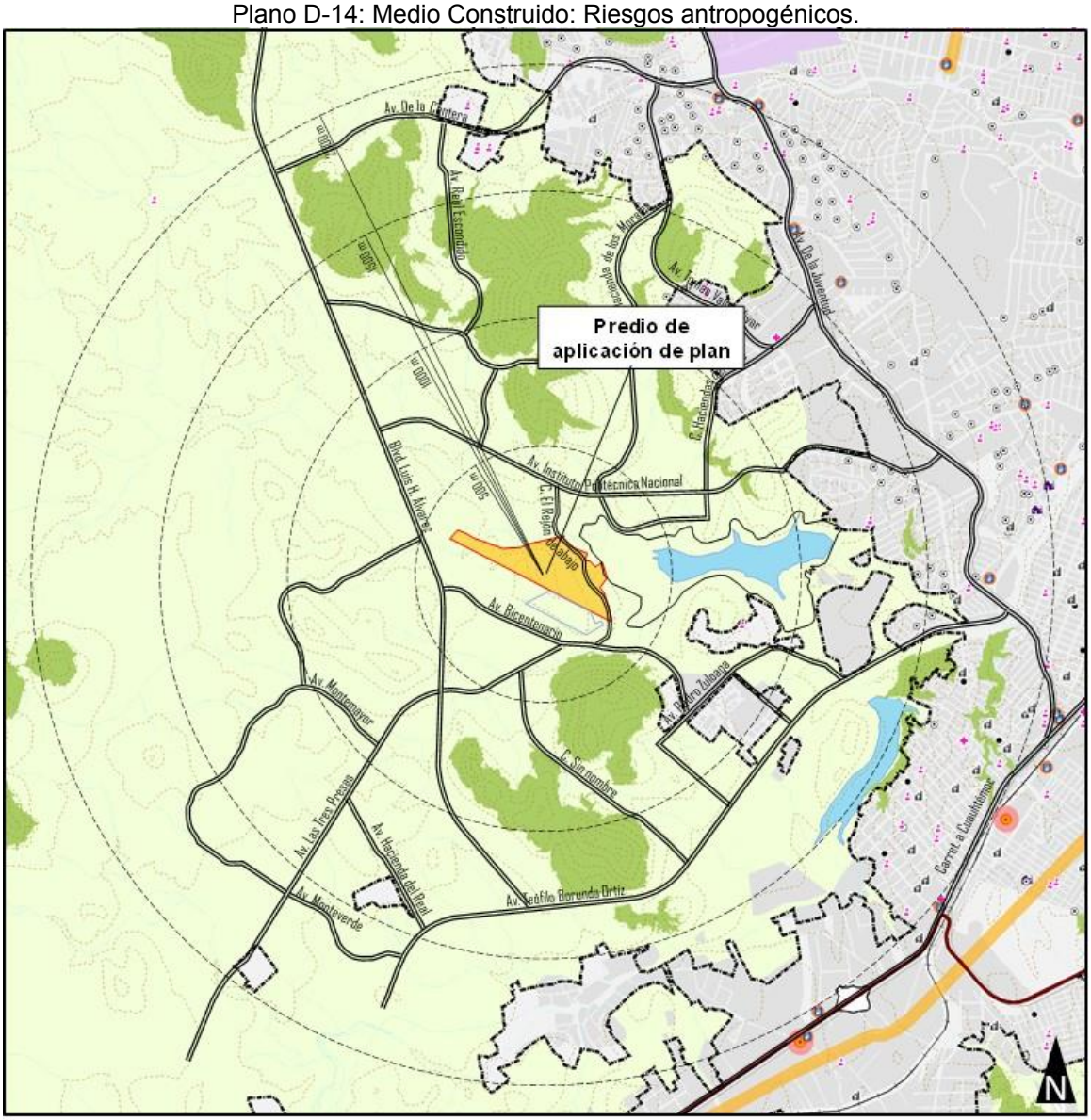
Catastro
Traza Urbana

Servicios Urbanos
Electricidad
Sin dato
115 Kva
230 Kva
Subestación Eléctrica

Infraestructura de Electrificación	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.



Simbología

Hidrografía
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de gobierno
Límite del Area Urbana
Centro de Población

Catastro
Edificaciones

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

Catastro
Traza Urbana

Concentradores de Personas
Educación
Religión
Servicio de Salud
Espacios y Recreativos y Abiertos
Guardería
Centro Comunitario
Casa Hogar
Asilo

Industria y Servicios Urbanos
Nivel de Riesgo
Bajo
Medio
Alto
Industria y Servicios Urbanos

Almacenamiento y Venta de Combustibles
Gasolinera
Gaseras

Tratamiento de Aguas Residuales
Planta de Tratamiento

Comercio
Taller de Pintura
Manejo de Materiales Peligrosos
Disposición de Residuos

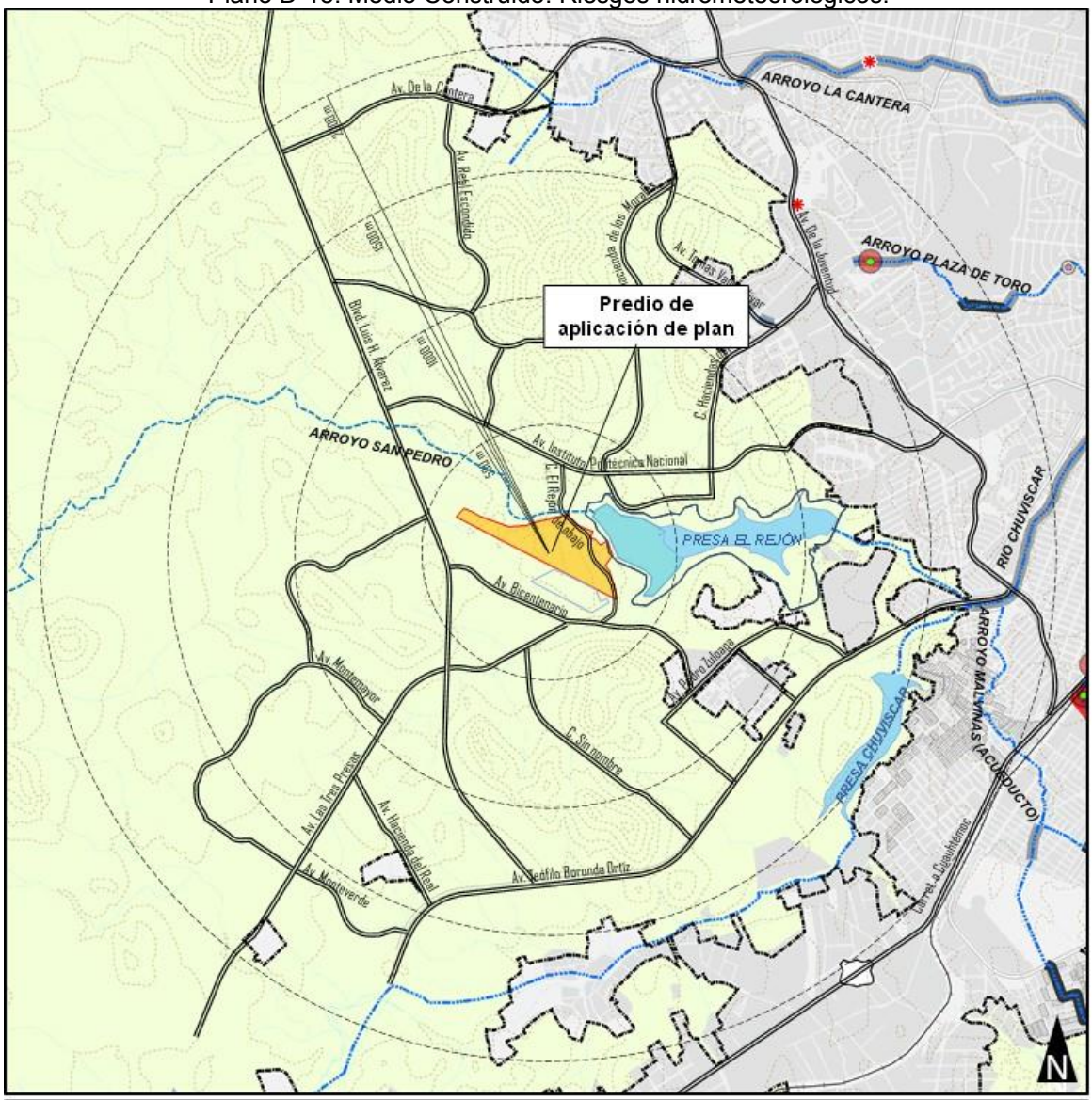
Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia
Salvaguarda (50 m)
Salvaguarda (100 m)
Radio de Amortiguamiento
A Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m.
B Planta de Tratamiento Sur, 1183 m.
C PEMEX, 400 m.

Transporte
T. de Materiales Peligrosos

Riesgos Antropogénicos	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



Simbología

Relieve
- Curvas de nivel

Hidrografía
- Arroyos
- Cuerpos de agua

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

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

Catastro
- Traza Urbana

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)
- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%

Escurrimiento
- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda

Zona de Atención Prioritaria
- Z. de Atención Prioritaria 2007

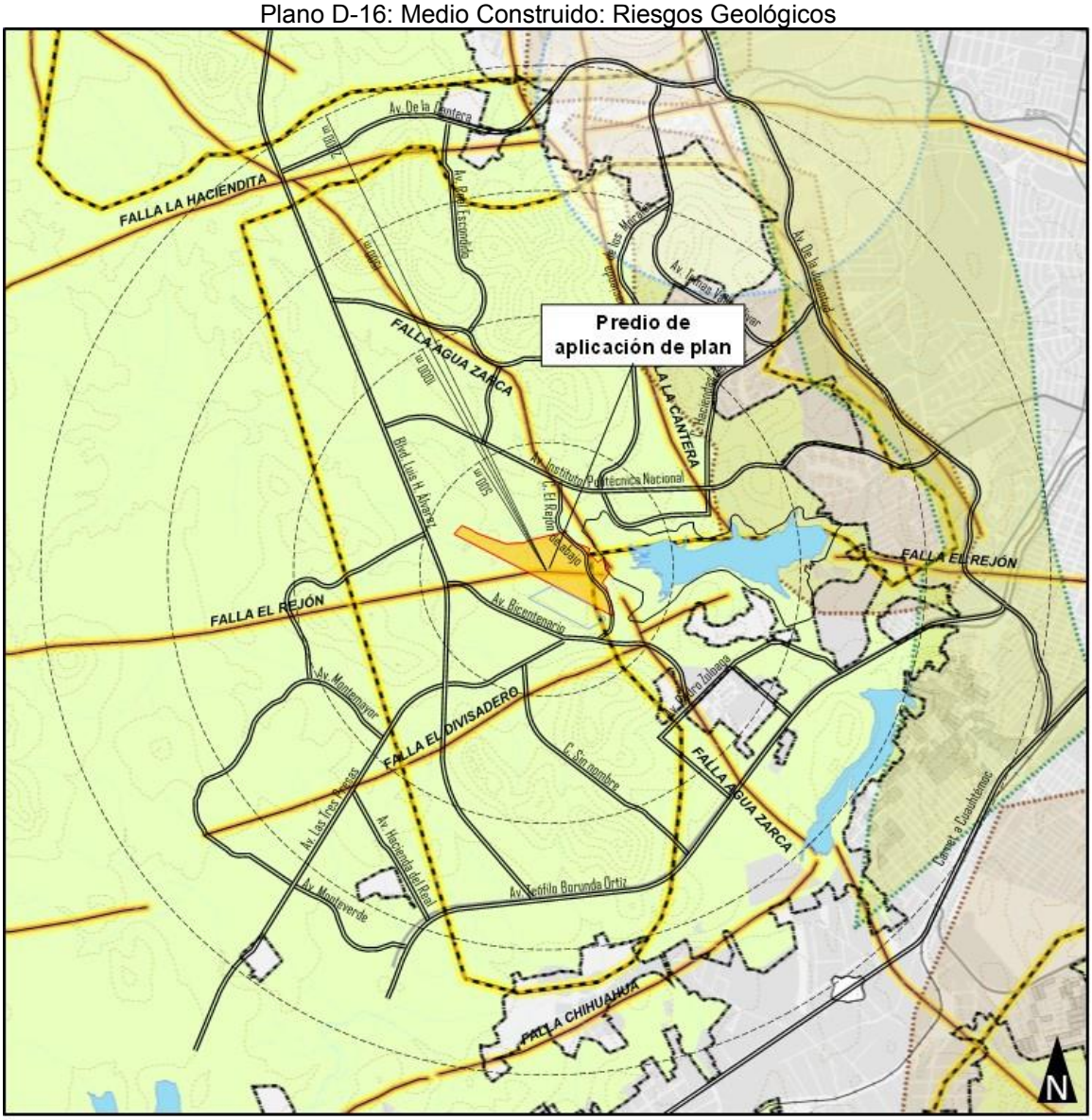
Riesgo de Inundación
- Punto de Riesgo

Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura
- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)
- Alto
- Medio

Riesgos Hidrometeorológicos	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

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

Catastro
Traza Urbana

Riesgos Geológicos
Fallas y Fracturas
Puntos de Riesgo
Falla
Area de Influencia 25 m.
50 m.

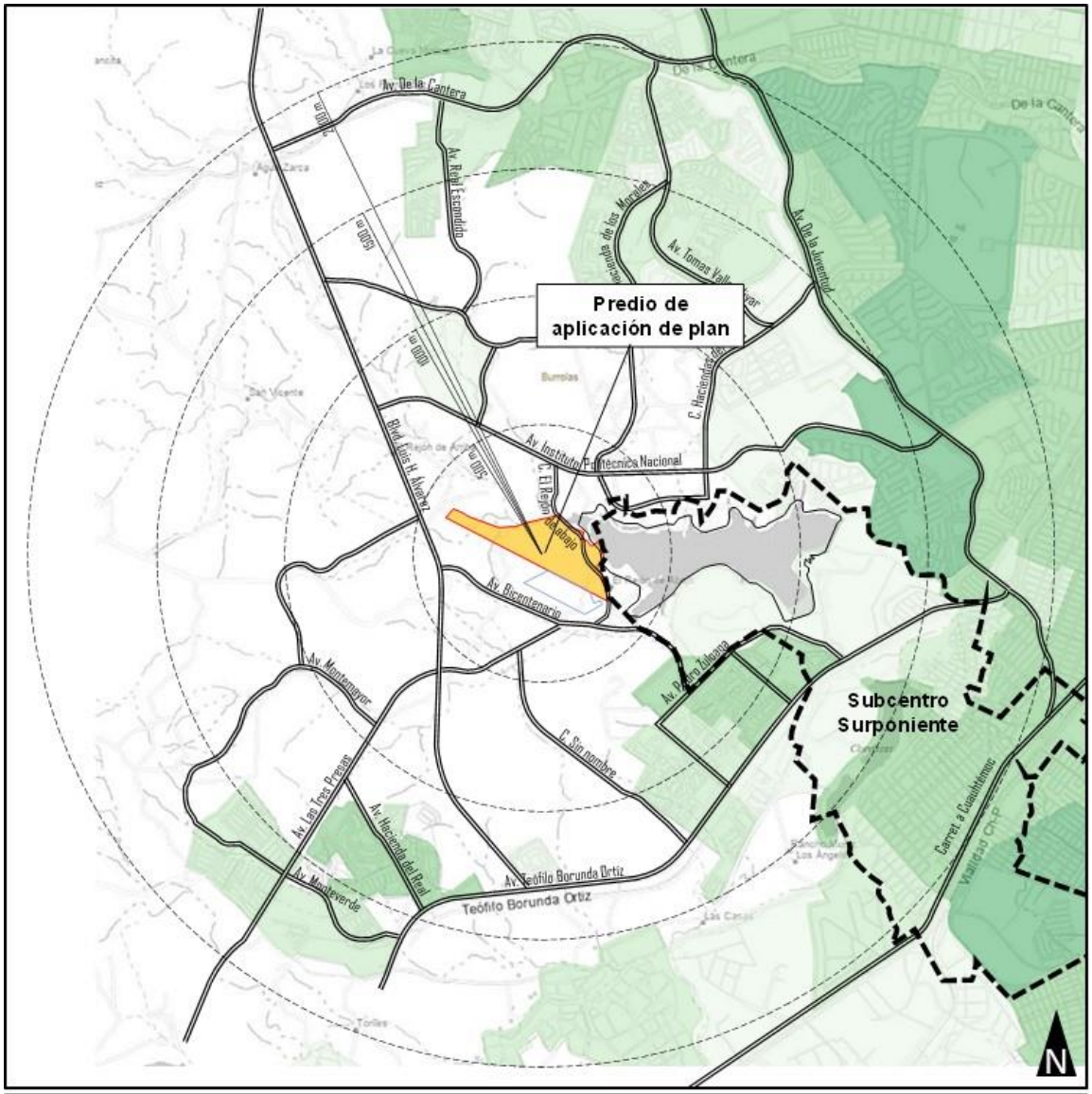
Riesgo por Erosión
Riesgo por Erosión

Riesgo por Deslizamiento
Zonas de Riesgo por Deslizamiento
Deslizamientos
Area Influencia 50 mts.

Riesgos Geológicos	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

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



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

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

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Catastro
Traza Urbana

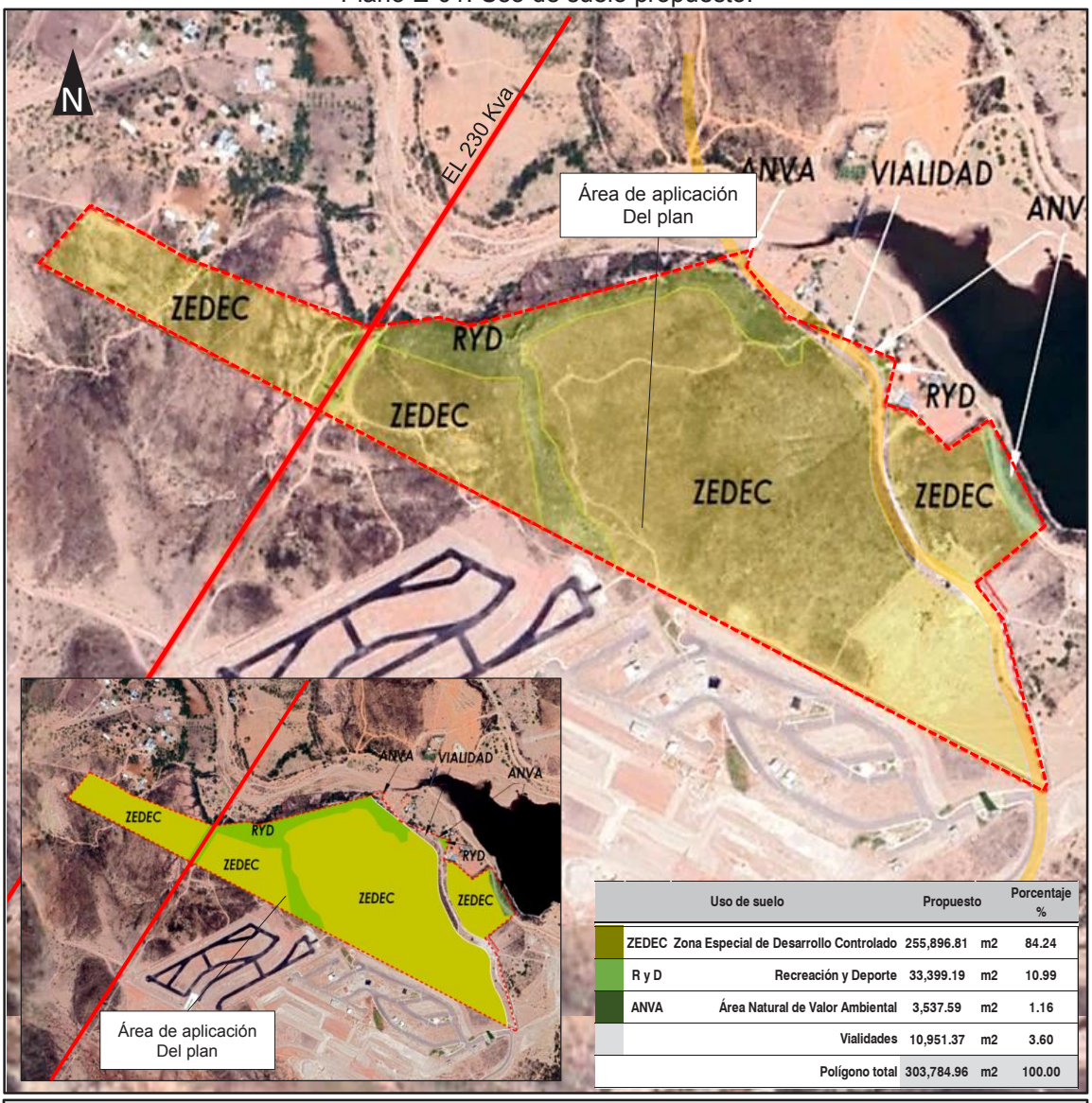
Vías de comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

0 582 1,419 2,386 3,671 6,510
Habitantes

Densidad de Vivienda	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

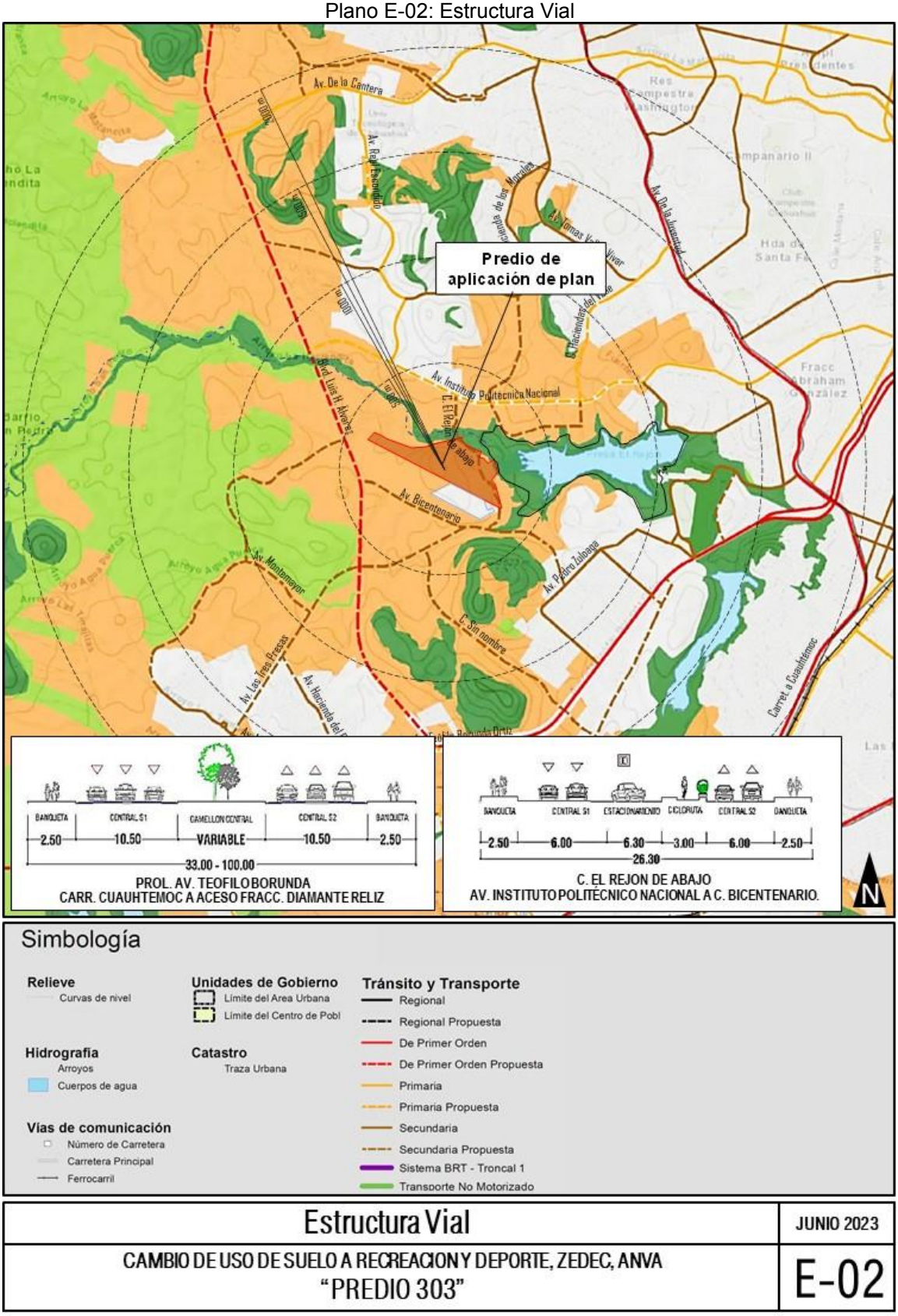


	Uso de suelo		Propuesto		Porcentaje %
ZEDEC	Zona Especial de Desarrollo Controlado		255,896.81	m2	84.24
R y D	Recreación y Deporte		33,399.19	m2	10.99
ANVA	Área Natural de Valor Ambiental		3,537.59	m2	1.16
	Vialidades		10,951.37	m2	3.60
	Polígono total		303,784.96	m2	100.00

Uso de Suelo Existente - superficies y porcentajes	JUNIO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO A RECREACION Y DEPORTE, ZEDEC, ANVA "PREDIO 303"	E-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor
C. Antonio Sandoval Olivas
Representante legal

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

Brenda Vargas González
Análisis territorial y urbano

Adrián Vargas González
Cartografía / Normatividad

Julio de 2023

ANEXOS

Escrituras
Plano Catastral
Identificación promotor
Predial

Escrituras

Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.

----------VOLUMEN **57** CINCUENTA Y SIETE.----------
---------- NÚMERO **1,590** MIL QUINIENTOS NOVENTA. ----------
En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los diecinueve días del mes de octubre de dos mil nueve, ante mí, Licenciado **EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK**, Notario Público Número Veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, comparecieron: ----------
-----Los señores ANTONIO SANDOVAL OLIVAS y SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO, en su carácter de Mandatarios del señor **RAMÓN ALBERTO ACOSTA HERRERA** como LA PARTE VENDEDORA y la señora **MARGARITA SANDOVAL OLIVAS**, en su carácter de Apoderada de **GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como la PARTE COMPRADORA, y expusieron:--
-----Que viene por medio del presente instrumento a formalizar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual sujeta al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: ----------
----------**DECLARACIONES:**----------
-----I.- Manifiestan los señores ANTONIO SANDOVAL OLIVAS y SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO que su representado el señor **RAMÓN ALBERTO ACOSTA HERRERA**, es propietario y se encuentra en posesión del solar urbano identificado como el lote número **1** uno de la Manzana **63** sesenta y tres de la Zona **1** uno del poblado Labor de Dolores, ubicado en este Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de **303,784.96 m2** trescientos tres mil setecientos ochenta y cuatro punto noventa y seis metros cuadrados, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: por el norte, cuatro fracciones que miden 73.93 setenta y tres metros noventa y tres centímetros, 59.28 cincuenta y nueve metros veintiocho centímetros, 236.67 doscientos treinta y seis metros sesenta y siete centímetros y 91.89 noventa y un metros ochenta y nueve centímetros, respectivamente, y lindan con calle sin nombre, dos fracciones que miden 32.76 treinta y dos metros setenta y seis centímetros y 357.21 trescientos cincuenta y siete metros veintiún centímetros, respectivamente, y lindan con Arroyo San Pedro; por el noreste, siete fracciones que miden 19.33 diecinueve metros treinta y tres centímetros, 79.42 setenta y nueve metros cuarenta y dos centímetros, 143.25 ciento cuarenta y tres metros veinticinco centímetros, 55.90 cincuenta y cinco metros noventa centímetros, 33.44 treinta y tres metros cuarenta y cuatro centímetros, 63.88 sesenta y tres metros ochenta y ocho centímetros, y 61.10 sesenta y un metros diez centímetros, respectivamente, y lindan con calle sin nombre, y 143.59 ciento cuarenta y tres metros cincuenta y nueve centímetros que lindan con Arroyo San Pedro; por el este, tres fracciones de 105.63 ciento

COTEJADO

cinco metros sesenta y tres centímetros, 53.16 cincuenta y tres metros dieciséis centímetros y 241.60 doscientos catorce metros sesenta centímetros, respectivamente, y lindan con calle sin nombre; por el sureste, mide 4.09 cuatro metros nueve centímetros y linda con Ejido labor de Terrazas; por el suroeste, cuatro fracciones que miden 517.24 quinientos metros diecisiete centímetros, 236.94 doscientos treinta y seis metros noventa y cuatro centímetros, 248.75 doscientos cuarenta y ocho metros setenta y cinco centímetros y 374.29 trescientos setenta y cuatro metros veintinueve centímetros, respectivamente, y linda con parcelada de la zona 6 seis; y por el noroeste, mide 91.20 noventa y un metros veinte centímetros y linda con calle sin nombre.----------

---- Para su mayor identificación se agrega un **plano** del inmueble antes descrito al apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura marcado con el número **1 uno**.----------

---- II.- Siguen manifestando los señores ANTONIO SANDOVAL OLIVAS y SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO que su representado, el señor **RAMÓN ALBERTO ACOSTA HERRERA,** adquirió el inmueble anteriormente descrito mediante Título de Propiedad Número **60681** sesenta mil seiscientos ochenta y uno, emitido por instrucciones del Ciudadano Vicente Fox Quesada, en ese entonces Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, con fecha dieciocho de septiembre de dos mil seis, por el señor Licenciado Jesús María Silva Muñoz, Delegado del Registro Agrario Nacional, cuya inscripción obra en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 08TM00000066 cero ocho letra Te letra Eme cero cero cero cero cero cero sesenta y seis, y obra inscrito bajo el número **49** cuarenta y nueve, a folios **49** cuarenta y nueve del Libro **4195** cuatro mil ciento noventa y cinco de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, el cinco de octubre de dos mil seis.----------

---- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: ----------

---------- **CLÁUSULAS:** ----------

---- **PRIMERA**.- El señor **RAMÓN ALBERTO ACOSTA HERRERA**, representado por los señores ANTONIO SANDOVAL OLIVAS y SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO, vende a **GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por la señora MARGARITA SANDOVAL OLIVAS, quien compra el solar urbano identificado como el lote número **1** uno de la Manzana **63** sesenta y tres de la Zona **1** uno del poblado Labor de Dolores, ubicado en este Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con todos sus usos, costumbres y servidumbres y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda o pudiera corresponderle y

Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.

la superficie, medidas y colindancias descritas en la declaración I uno romano de esta escritura. ----------

-----**SEGUNDA**.- El precio en que se concertó y consuma la presente operación es la cantidad de **$10'936,258.56** DIEZ MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 56/100 cincuenta y seis centavos Moneda Nacional, cantidad que manifiesta LA PARTE VENDEDORA haber recibido a su entera satisfacción, otorgando por medio de esta cláusula formal recibo de la cantidad antes citada.----------

-----**TERCERA**.- La venta se hace encontrándose el inmueble libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose LA PARTE VENDEDORA al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.----------

-----**CUARTA**.- La señora MARGARITA SANDOVAL OLIVAS, en su carácter de mandataria de **GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, se da por recibida a su entera satisfacción de la posesión del inmueble objeto de esta operación, así como del título anterior que lo ampara, obligándose a cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Hůmanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado correspondiente y los planes que de ellas se deriven, así como los decretos sobre usos, reservas, destinos y provisiones del suelo urbano. ----------

-----**QUINTA.-** Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que origine la presente operación serán pagados por LA PARTE COMPRADORA, salvo el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto Cedular de los que es sujeto LA PARTE VENDEDORA. ----------

---------- **PERSONALIDAD.** ----------

-----Para acreditar su carácter de mandatarios del señor **RAMÓN ALBERTO ACOSTA HERRERA**, y las facultades que como tal tienen, los señores ANTONIO SANDOVAL OLIVAS y SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO me exhibieron y doy fe haber tenido a la vista una carta poder otorgada en esta ciudad de Chihuahua el primero de junio de dos mil siete y ratificada en el mismo lugar de su otorgamiento el trece de junio del mismo año, ante el señor Licenciado Luis Raúl Hernández Borunda, Notario Público Número Seis del Distrito Morelos, de la que se tomó razón bajo el número 23,677 veintitrés mil seiscientos setenta y siete del volumen Veinte del Libro de Registro de Actos Fuera de Protocolo de esa Notaría, mediante la cual el señor RAMÓN ALBERTO ACOSTA HERRERA y la señora Concepción Cecilia Rodríguez Gutiérrez, les otorgaron un Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, limitado al lote número 1

COTEJADO

uno de la Manzana 63 sesenta y tres de la Zona 1 uno del poblado Labor de Dolores, ubicado en este Municipio de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de 303,784.96 m2 trescientos tres mil setecientos ochenta y cuatro punto noventa y seis metros cuadrados, el cual obra inscrito bajo el número 49 cuarenta y nueve, a folios 49 cuarenta y nueve del Libro 4195 cuatro mil ciento noventa y cinco de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua. Se agrega al apéndice y legajo de referencia el copia certificada del mencionado poder, marcado con el número **2 dos**. ----------

---- Para acreditar la existencia legal de **GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, su carácter de Apoderada y las facultades que como tal tiene, la señora MARGARITA SANDOVAL OLIVAS me exhibió y doy fe haber tenido a la vista una certificación expedida por el suscrito Notario, la cual agrego al Apéndice y legajo respectivo marcada con el número **3 tres**.----------

---- Manifiestan los señores **ANTONIO SANDOVAL OLIVAS** y **SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO y MARGARITA SANDOVAL OLIVAS** bajo protesta de decir verdad, que sus respectivos representados tienen capacidad legal y que sus mandatos y poder no les ha sido revocado ni en forma alguna limitadas sus facultades.----------

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

---- A.- INSERTOS.- Que todo lo relacionado en esta escritura concuerda fiel y correctamente con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito. ----------

---- B.- IMPUESTO PREDIAL.- Que el inmueble materia de esta escritura, cuya clave catastral es **966-008-098** novecientos sesenta y seis guión cero cero ocho guión cero noventa y ocho, se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, según lo acredita con boleta de pago que he tenido a la vista y no se encuentra conectado al Servicio de Agua y Saneamiento.----------

---- C.- CONOCIMIENTO, CAPACIDAD Y DATOS GENERALES.- Que los comparecientes se identificaron con documentos oficiales y a mi juicio tienen capacidad legal, quienes por sus datos generales manifestaron ser: -----

---- El señor ANTONIO SANDOVAL OLIVAS, mexicano, casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora Carolina Cervantes Sepúlveda, matrimonio civil celebrado en esta ciudad de Chihuahua el veinticinco de julio de mil novecientos ochenta y siete, originario de Nonoava, Chihuahua, donde nació el trece de julio de mil novecientos cincuenta y uno, vecino de esta ciudad de Chihuahua, con domicilio en la finca marcada con el número doscientos cuatro de la Avenida Américas, empresario, identificándose con

LIC. EUGENIO FE... ESTADOS UN... NOTARIO PUBLICO No. 24 D

credencial de elector folio número 55549398 cincuenta y cinco millones quinientos cuarenta y nueve mil trescientos noventa y ocho. ----------

-----El señor SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO, mexicano, casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora Mayra Concepción Urionabarrenechea Sánchez, matrimonio civil celebrado en esta ciudad de Chihuahua el cuatro de julio de dos mil nueve, originario y vecino de esta ciudad de Chihuahua, donde nació el veintiuno de febrero de mil novecientos ochenta, con domicilio en la finca marcada con el número tres mil ocho de la calle Presa Boquilla, del Fraccionamiento Lomas del Santuario, comerciante, identificándose con credencial de elector folio número 115454555 ciento quince millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil quinientos cincuenta y cinco. ----------

-----Manifiestan los señores ANTONIO SANDOVAL OLIVAS Y SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO, que los datos generales de su representado, el señor RAMÓN ALBERTO ACOSTA HERRERA, son los siguientes: mexicano, casado, originario y vecino de esta ciudad de Chihuahua, donde nació el doce de julio de mil novecientos sesenta y nueve, con domicilio en la finca marcada con el número mil ciento doce de la calle Madreselvas, empleado. ----------

-----La señora MARGARITA SANDOVAL OLIVAS, mexicana, soltera, originaria de Nonoava, Chihuahua, donde nació el nueve de julio de mil novecientos cuarenta y cinco, vecina de esta ciudad de Chihuahua, con domicilio en la finca marcada con el número trescientos treinta y uno de la calle Cristóbal de Olid, Colonia San Felipe, dedicada a las labores del hogar, quien se identificó con credencial de elector folio número 6769278 seis millones setecientos sesenta y nueve mil doscientos setenta y ocho. ----------

-----D.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- Que advertí a la PARTE VENDEDORA que aún y cuando no se realiza pago provisional del Impuesto Sobre la Renta, debe acumular el precio a los ingresos que perciba en el año y si exceden de $1'500,000.00 Un Millón Quinientos Mil Pesos, informar al Servicio de Administración Tributaria en abril del próximo año, de acuerdo con los artículos 154 ciento cincuenta y cuatro y 175 ciento setenta y cinco de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. ----------

-----E.- AGREGADOS AL APÉNDICE.- Que en su oportunidad agregaré al Apéndice de este volumen del Protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura, marcados con los números del **4 cuatro al 11 once**, respectivamente, certificado de libertad de gravámenes, avalúo y Declaración del pago del Impuesto Sobre Traslación de Dominio, Constancia de operaciones consignada en escritura pública de enajenación de bienes,

COTEJADO

Acuse de recibo, Acuse de aceptación de la Declaración Informativa de Notarios Públicos y demás Fedatarios Públicos, estos dos expedidos por el Servicio de Administración Tributaria y dos declaraciones de pago a la Secretaría de Finanzas y Administración del Impuesto Sobre la Renta y del Impuesto Cedular por enajenación de inmuebles y sus respectivos comprobantes de pago, documentos que justifican el cumplimiento de las obligaciones fiscales y legales.----------

---- F.- LECTURA Y EXPLICACIÓN.- Que los comparecientes leyeron por sí mismos la presente escritura, explicándoles el suscrito Notario su valor y consecuencias legales, y estando conformes con su redacción y contenido, la firmaron para constancia.- DOY FE.----------

ANTONIO SANDOVAL OLIVAS.- Firma.----------

SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO.- Firma. ----------

MARGARITA SANDOVAL OLIVAS.- Firma. ----------

En Chihuahua, Chihuahua, el dieciocho de noviembre de dos mil nueve autorizo preventivamente la presente escritura. ----------

EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK.-Firma. ----------

El sello de autorizar del notario. ----------

---------- AUTORIZACIÓN. ----------

---- En Chihuahua, Chihuahua, el diecinueve de enero de dos mil diez, habiéndoseme justificado el cumplimiento de los requisitos fiscales correspondientes, autorizo definitivamente la presente Escritura.- Doy Fe.-----

EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK.- Firma. ----------

El sello de autorizar del Notario.----------

----------INSERTOS. ----------

---------- ----------

---------- ----------

---------- ----------

---------- ----------

---------- ----------

---------- ----------

---------- ----------

---------- ----------

---------- ----------

---------- ----------

---------- ----------

---------- ----------

7

1

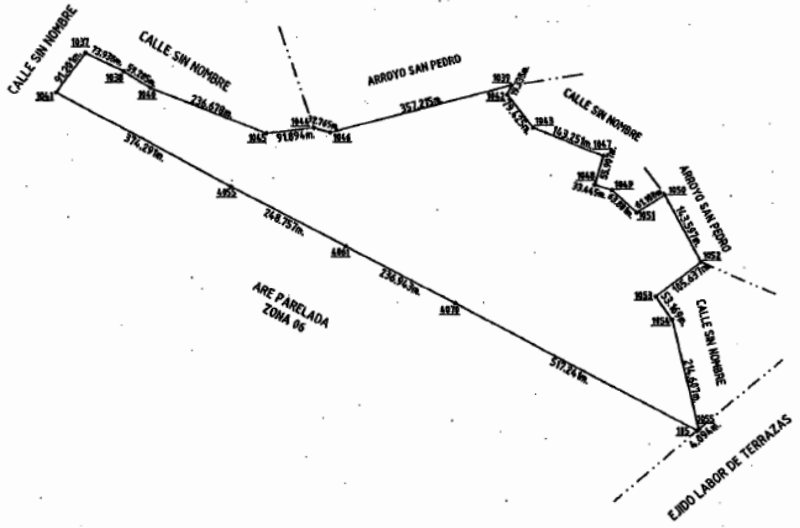
PLANO

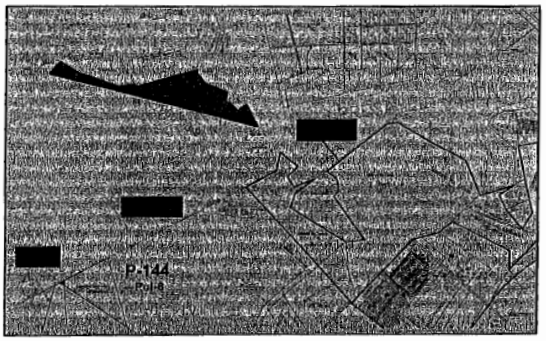
DEL SOLAR URBANO IDENTIFICADO COMO LOTE No. 1 DE LA MANZANA No. 63 DEL POBLADO LABOR DE DOLORES EN EL MUNICIPIO Y ESTADO DE CHIHUAHUA, PROP. DE :

GRUPO INMOBILIARIO 303, SA DE CV.

ESC.: 1: 10,000
CLAVE CAT:

SUP. TNO. : 30-37-84.966 Has.





ING. ANTONIO PANO TARANGO.
R.P.C. 159--7-1013
MAYO, 2009. »
CHIHUAHUA, CHIH.

23677

8 2

CHIHUAHUA, CHIH., A 04 DE JUNIO DEL 2024

SRES. ANTONIO SANDOVAL OLIVAS
Y/O SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO
PRESENTE.-

POR MEDIO DEL PRESENTE ACTO JURIDICO, LES OTORGAMOS A USTED LAS FACULTADES INHERENTES A LAS DE UN **MANDATO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO,** CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y AUN LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, FACULTANDOSELES PARA QUE PUEDAN COMPARECER ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES YA SEAN FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES DEL ORDEN CIVIL, ADMINISTRATIVO, LABORAL O JUDICIAL Y ANTE LAS MISMAS PUEDAN PRESENTAR TODA CLASE DE PROMOCIONES, ESCRITOS Y DOCUMENTOS, OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES, FIRMAR LOS ESCRITOS, PROMOCIONES QUE PRESENTE, DESISTIRSE, TRANSIGIR, COMPROMETERSE EN ARBITROS, DIRIMIR CONTROVERSIAS A TRAVES DE AMIGABLES COMPONEDORES, RECUSAR, ENTABLAR TODA CLASE DE RECURSOS, ABSOLVER Y ARTICULAR POSICIONES, PRESENTAR DENUNCIAS Y QUERELLAS DE CARÁCTER PENAL, RATIFICAR LAS MISMAS, COADYUVAR CON EL MINISTERIO PUBLICO E INTERPONER Y DESISTIRSE DEL JUICIO DE AMPARO, DE LA MISMA FORMA SE LE FACULTA PARA QUE PUEDA SUSTITUIR EL PRESENTA MANDATO EN TODO O EN PARTE Y REVOCAR LAS SUSTITUCIONES QUE HICIERA.----------

ESTAS FACULTADES SON MERAMENTE ENUNCIATIVAS Y DE NINGUN MODO LIMITATIVAS, YA QUE EL PRESENTE MANDATO ES DE LOS MAS AMPLIOS QUE EN DERECHO PROCEDAN, SIN LIMITACION DE NINGUNA ESPECIE.----------

EL PRESENTE PODER PODRA SER EJERCITADO UNICAMENTE EN LO QUE RESPECTA A UN SOLAR URBANO IDENTIFICADO COMO LOTE NUMERO 1 UNO DE LA MANZANA 63 SESENTA Y TRES DE LA ZONA 1 UNO DEL POBLADO LABOR DE DOLORES DEL MUNICIPIO Y ESTADO DE CHIHUAHUA, EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 303,784.96 TRESCIENTOS TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS NOVENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS Y QUE OBRA DEBIDAMENTE **REGISTRADO BAJO EL NUMERO 49 CUARENTA Y NUEVE A FOLIOS 49 CUARENTA Y NUEVE DEL LIBRO 4195 CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO DE LA SECCION PRIMERA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA.** ----------

TODAS LAS FACULTADES ANTERIORES, DEBERAN DE ENTENDERSE OTORGADAS EN UNA FORMA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 2453 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA Y 2554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL FEDERAL. ----------

EL PRESENTE MANDATO SE OTORGA CON EL CARÁCTER DE IRREVOCABLE, EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2495 DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EN VIRTUD DE OTORGARSE COMO MEDIO PARA CUMPLIR CON UNA OBLIGACION CONTRAIDA CON ANTERIORIDAD, ESTABLECIENDOSE ADEMAS, QUE EL PRESENTE MANDATO NO TERMINARA CON LA MUERTE DEL MANDANTE, EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2499 DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE DEL CITADO ORDENAMIENTO JURIDICO, PUDIENDO LOS APODERADOS INCLUSIVE VENDERSE A SI MISMOS O DONAR MIS BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y DERECHOS.-- ----------

COTEJADO

ATENTAMENTE

R Alberto Acosta H

RAMON ALBERTO ACOSTA HERRERA

CONCEPCION CECILIA RODRIGUEZ GUTIERREZ

TESTIGO:
ANA IVONNE ORTEGA BECERRA

TESTIGO:
ALBA KARINA ORTIZ MONTES

----------RATIFICACION NOTARIAL----------

9

DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SIETE, ANTE MI, **LICENCIADO LUIS RAUL HERNANDEZ BORUNDA,** NOTARIO PUBLICO NUMERO SEIS EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, COMPARECIERON LOS SEÑORES **RAMON ALBERTO ACOSTA HERRERA Y CONCEPCION CECILIA RODRIGUEZ GUTIERREZ,** ACOMPAÑADOS DE LAS TESTIGOS SEÑORITAS ANA IVONNE ORTEGA BECERRA Y ALBA KARINA ORTIZ MONTES Y EXPUSIERON:----------

QUE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES RATIFICAN EL CONTENIDO DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y RECONOCEN COMO SUYAS LAS FIRMAS QUE CON SUS NOMBRES APARECEN AL CALCE DEL MISMO.----------

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

A).- QUE CONOZCO A LOS COMPARECIENTES QUIENES TIENEN A MI JUICIO LA CAPACIDAD LEGAL NECESARIA PARA OTORGAR EL PRESENTE ACTO JURIDICO.------ ----------

B).- QUE TODO LO INSERTO Y RELACIONADO CONCUERDA FIELMENTE CON SUS RESPECTIVOS ORIGINALES Y A LOS CUALES ME REMITO.-- ----------

C).- QUE POR SUS GENERALES LOS COMPARECIENTES BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFESTARON SER: MEXICANOS POR NACIMIENTO E HIJOS DE PADRES MEXICANOS: EL SEÑOR **RAMON ALBERTO ACOSTA HERRERA,** ORIGINARIO DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON FECHA DE NACIMIENTO EL DIA DOCE DE JULIO DEL SESSENTA Y NUEVE, GANADERO, CASADO BAJO EL REGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL CON LA SEÑORA **CONCEPCION CECILIA RODRIGUEZ GUTIERREZ,** ORIGINARIA DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, DONDE NACIO EL DIA VEINTIDOS DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO, DEDICADA AL HOGAR, AMBOS CON DOMICILIO MADRESELVAS NUMERO 1112 MIL CIENTO DOCE EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA; LAS TESTIGOS SEÑORITAS ANA IVONNE ORTEGA BECERRA Y ALBA KARINA ORTIZ MONTES, ORIGINARIAS DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, MAYORES DE EDAD, SECRETARIAS, LA PRIMERA SOLTERA Y CON DOMICILIO EN LA CALLE GIRASOLES NUMERO 716 SETECIENTOS DIECISEIS Y LA SEGUNDA CASADA Y CON DOMICILIO EN LA CALLE PRIVADA DE SAMANIEGO NUMERO 5204 CINCO MIL DOSCIENTOS CUATRO DE ESTA CIUDAD, CAUSANTES Y AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, ADVERTIDOS DE LAS SANCIONES EN QUE INCURREN QUIENES SIENDO CAUSANTES DECLARAN CON FALSEDAD EN MATERIA FISCAL----------

E).- "ARTICULO 2554: EN TODOS LOS PODERES GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS, BASTARA QUE SE DIGA QUE SE OTORGA CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY PARA QUE SE ENTIENDAN CONFERIDOS SIN LIMITACION ALGUNA. EN LOS PODERES GENERALES PARA ADMINISTRAR BIENES, BASTARA EXPRESAR QUE SE DAN CON ESE CARACTER PARA QUE EL APODERADO TENGA TODA CLASE DE FACULTADES ADMINISTRATIVAS. EN LOS PODERES GENERALES PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, BASTARA QUE SE DEN CON ESE CARACTER 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 CONSIGNARAN LAS LIMITACIONES O LOS PODERES SERAN ESPECIALES. LOS NOTARIOS INSERTARAN ESTE ARTICULO EN LOS TESTIMONIOS DE LOS PODERES QUE OTORGUEN".- ----------

ARTICULO 2453.- EN TODOS LOS MANDATOS GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS, BASTARA QUE SE DIGA QUE SE OTORGAN CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, PARA QUE SE ENTIENDAN CONFERIDOS SIN LIMITACION ALGUNA. EN LOS MANDATOS GENERALES PARA ADMINISTRAR BIENES, BASTARA EXPRESAR QUE SE DAN CON ESE CARACTER PARA QUE EL MANDATARIO TENGA TODA CLASE DE FACULTADES ADMINISTRATIVAS. EN LOS MANDATOS GENERALES PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, BASTARA QUE SE DEN CON ESE CARACTER PARA QUE EL MANDATARIO 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 MANDATARIOS, SE CONSIGNARAN LAS LIMITACIONES O LOS MANDATOS SERAN ESPECIALES. LOS NOTARIOS INSERTARAN ESTE ARTICULO EN LOS TESTIMONIOS DE LOS PODERES QUE OTORGUEN".----------

F).- QUE SE CUBRIO EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURIDICOS SEGUN COMPROBANTE DE LA SECRETARIA GENERAL DE FINANZAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA QUE SERA ANEXADO A LA COPIA DEL PRESENTE INSTRUMENTO.----------

G).- QUE LEIDA LA PRESENTE ACTA A LOS COMPARECIENTES, EXPLICANDOLES SU VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES, ESTUVIERON CONFORMES CON SU TENOR LA RATIFICARON Y FIRMARON PARA CONSTANCIA EN UNION DEL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FE.----------

10

23,677

RAMON ALBERTO ACOSTA HERRERA

CONCEPCION CECILIA RODRIGUEZ GUTIERREZ

TESTIGO:

ANA IVONNE ORTEGA BECERRA

TESTIGO:

ALBA KARINA ORTIZ MONTES

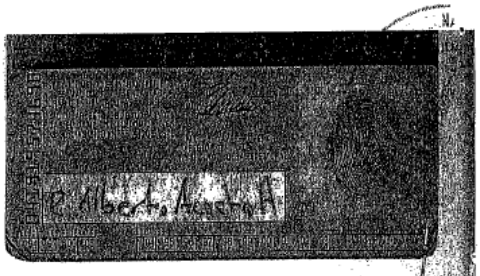
LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., HAGO CONSTAR QUE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS FIRMARON EL DIA 13 TRECE DE JUNIO DEL AÑO 2007 DOS MIL SIETE FECHA EN LA QUE AUTORIZO LA PRESENTE ACTA Y LA INSCRIBO EN EL VOLUMEN **VEINTE** DEL LIBRO DE REGISTRO DE ACTOS FUERA DE PROTOCOLO DE LA NOTARIA A MI CARGO, BAJO EL **NUMERO 23,677 VEINTITRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE.- DOY FE.**----------

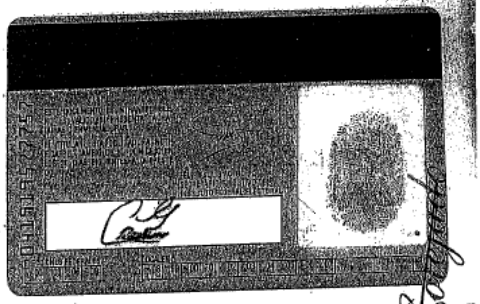
NOTARIO PUBLICO NUMERO SEIS
DISTRITO MORELOS

LIC. LUIS RAUL HERNANDEZ BORUNDA

COTEJADO

11





---------- CERTIFICACION NOTARIAL----------

EL C. LICENCIADO LUIS RAUL HERNANDEZ BORUNDA NOTARIO PUBLICO NUMERO SEIS, EN ACTUAL EJERCICIO PARA EL DISTRITO MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:---------
Que la presente concuerda fielmente con su original
a que me remito con el cual se cotejo y que tuve a la vista.----------
Extiendo la presente constancia en la ciudad de Chihuahua
Capital del Estado del mismo nombre, a los 13 dias del mes
de junio del año 2007. DOY FE.----------

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO SEIS

LIC. LUIS RAUL HERNANDEZ BORUNDA

LIC. LUIS RAUL HERNANDEZ BORUNDA
DISTRITO MORELOS
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CHIHUAHUA, CHIH.
NOTARIO PUBLICO NUM. SEIS

COTEJADO

---------- CERTIFICACION NOTARIAL----------

EL C. LICENCIADO LUIS RAUL HERNANDEZ BORUNDA NOTARIO PUBLICO NUMERO SEIS, EN ACTUAL EJERCICIO PARA EL DISTRITO MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:---------
Que la presente concuerda fielmente con su original
a que me remito con el cual se cotejo y que tuve a la vista.----------
Extiendo la presente constancia en la ciudad de Chihuahua
Capital del Estado del mismo nombre, a los 16 dias del mes
de Abril del año 2009. DOY FE.----------

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO SEIS

LIC. LUIS RAUL HERNANDEZ BORUNDA

LIC. LUIS RAUL HERNANDEZ BORUNDA
DISTRITO MORELOS
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CHIHUAHUA, CHIH.
NOTARIO PUBLICO NUM. SEIS

12

EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: ----------

Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó, según cotejo que se llevó a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 03 foja(s) útil(es) se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en: ----------

Chihuahua, Chih., a 15 de octubre de 2009. - Doy Fe. -

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK NOTARIO PUBLICO No. 24 DTO. MORELOS, CHIH. ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

13 - 3

-----EL LICENCIADO **EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK**, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:----------

-----Haber tenido a la vista el documento que acredita la existencia legal de **GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como el carácter de Apoderada con que comparece la señora **MARGARITA SANDOVAL OLIVAS**, el cual consiste en copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número **1,559** mil quinientos cincuenta y nueve, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, el doce de octubre de dos mil nueve, ante el Licenciado Manuel Alberto O'reilly Attolini, en ese entonces Adscrito a esta Notaría, en funciones de Notario por separación temporal del suscrito, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de registro por razón de su fecha. Mediante la citada escritura, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número 0801213 cero ocho cero uno dos uno tres, Expediente número 20090801099 dos cero cero nueve cero ocho cero uno cero nueve nueve, folio número 090819081002 cero nueve cero ocho uno nueve cero ocho uno cero cero dos, expedido en esta ciudad de Chihuahua el diecinueve de agosto de dos mil nueve, **se constituyó GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. Del citado documento se inserta en lo conducente lo siguiente: "...CLÁUSULAS. DENOMINACIÓN. PRIMERA.- Los comparecientes constituyen una sociedad mercantil que se denominará GRUPO INMOBILIARIO 303 cuya denominación irá seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de sus abreviaturas S.A. DE C.V. OBJETO SOCIAL. SEGUNDA: El objeto de la sociedad será: a).- La adquisición, compraventa, administración, financiamiento, corretaje, explotación y enajenación de toda clase de bienes inmuebles, tales como terrenos, casas, departamentos, condominios, edificios, locales comerciales o derechos reales constituidos sobre los mismos y en general, la ejecución de toda clase de actos de riguroso dominio sobre los mismos. b).- La construcción por cuenta propia o de terceros de edificios industriales, comerciales, casas habitación, fraccionamientos, obras de urbanización, así como comprar y vender maquinaria y equipo para construcción y urbanización. c).- La contratación a favor o a cargo de la sociedad de toda clase de préstamos con garantía personal, prendaria, hipotecaria, fiduciaria o sin garantía, así como el otorgamiento de tales garantías por deudas de otras empresas que tengan intereses comunes con la sociedad. d).- El arrendamiento de los inmuebles necesarios para el establecimiento de agencias automotrices, naves industriales, talleres, bodegas, plantas, almacenes, distribuidoras, oficinas y cualquier otro establecimiento que sea necesario para la consecución de los fines sociales. e).- Actuar como arrendadora de toda clase de bienes inmuebles o muebles en favor de terceros, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, terrenos, casas, edificios, oficinas, medios de transporte, equipo y maquinaria de construcción, herramientas, utensilios, artefactos y toda clase de materiales y materias primas de cualquier especie. f).- Emitir, suscribir,

COTEJADO

avalar, endosar y adquirir todo tipo de activos de naturaleza financiera, tales como bonos, obligaciones, pagarés, acciones, cédulas hipotecarias y cualquier clase de títulos de crédito de conformidad con el Artículo 9º Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. g).- El uso y explotación de franquicias, patentes, fórmulas, marcas, nombres comerciales y tecnología y demás elementos de propiedad industrial. h).- Adquirir y transmitir por cualquier medio, acciones y partes sociales de sociedades y empresas nacionales o extranjeras, así como participar en su constitución, administración o liquidación. i).- Celebrar contratos con toda clase de autoridades y obtener de ellas concesiones, permisos y autorizaciones para realizar cualquiera de los objetos sociales que se enumeran en los puntos anteriores y que se relacionen directa o indirectamente con ellos. j).- Adquisición de maquinaria y equipo y en general de activos fijos necesarios para cumplir con los objetivos sociales. k).- El establecimiento de sucursales en la República Mexicana y en el Extranjero. l).- Llevar a cabo cualesquier clase de contratos, actos, operaciones y actividades que se relacionen directa o indirectamente con los incisos que anteceden. m).- Asumir obligaciones por cuenta propia o de terceros y otorgar toda clase de garantías personales, reales, fiduciarias o de cualquier otra índole, para garantizar, conjunta o indistintamente, obligaciones propias o de terceros, pudiendo constituirse además, conjunta o indistintamente, en deudor solidario y/o en fiador solidario y/o aval de toda clase de títulos de crédito, en los términos del artículo 9º noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. n).- Suscribir, girar, librar, aceptar, endosar, avalar toda clase de títulos, documentos y comprobantes de adeudo, sean estos ejecutivos o no, para la realización de los fines sociales. o).- Tener representantes dentro de la República Mexicana o en el extranjero, en calidad de comisionista, agente, intermediario o factor, representante legal o apoderado. p).- En general, la ejecución de todos los actos y la celebración de todos los convenios y contratos que se relacionen con los objetos anteriores y que estén permitidos por las leyes. DOMICILIO. TERCERA.- El domicilio social será la ciudad de Chihuahua, Estado del mismo nombre, en donde se celebrarán las asambleas y se reunirá el Consejo de Administración, salvo caso fortuito o de fuerza mayor. La sociedad podrá establecer, cuando lo estime conveniente, oficinas y sucursales en otras partes del Estado, de la República y del extranjero. DURACIÓN. CUARTA.- La duración de la sociedad será de 99 noventa y nueve años contados a partir de la fecha de la presente escritura. NACIONALIDAD. QUINTA: La sociedad que por este acto se constituye es de nacionalidad mexicana, con cláusula de admisión de extranjeros, por lo que "Todos los socios extranjeros, actuales o futuros de la sociedad, se obligan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto de las acciones, partes sociales o derechos que adquieran de esta sociedad, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular esta sociedad y los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia sociedad, renunciando a invocar la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso contrario de perder, en

15

beneficio de la Nación, los derechos y bienes que hubiesen adquirido". CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES. SEXTA: El capital de la sociedad es variable, estando constituido por un capital mínimo fijo de $50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional y máximo ilimitado. El capital social fijo es sin derecho a retiro y está representado por 50,000 cincuenta mil acciones nominativas Serie "A" con valor nominal de $1.00 Un Peso 00/100 cero centavos, moneda nacional cada una, íntegramente suscritas y pagadas. El capital que exceda del fijo antes indicado por concepto de aumentos de capital, sí tendrá derecho a retiro y estos aumentos estarán representados por acciones nominativas de igual valor cada una, identificándose las diversas emisiones que sean decretadas, como series "B", "C", "D" y subsecuentes, en la inteligencia de que las acciones que se lleguen a emitir y no suscritas del capital variable, se conservarán en Tesorería para ser entregadas a los suscriptores de ellas a medida que se vaya verificando su venta. ARTÍCULOS TRANSITORIOS. … SEGUNDO.- Atribuyendo los comparecientes a este otorgamiento el valor y fuerza legal de primera Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en la que se encuentra representado el 100% cien por ciento del capital social, por lo que se declara válidamente instalada, se toman, por unanimidad de votos, los siguientes acuerdos: I.- La sociedad será administrada por un CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, el que quedará conformado por las personas que se señalan a continuación: PRESIDENTE: ANTONIO SANDOVAL OLIVAS; VICEPRESIDENTE: MARGARITA SANDOVAL OLIVAS; SECRETARIO: SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO; y VOCALES: MANUEL JESÚS MÁRQUEZ MADRID y ARTURO SEPÚLVEDA FERNÁNDEZ. II.- El COMISARIO de la Sociedad será el señor GERARDO ALFREDO MARRUFO ESTRADA. III.- Se otorga a la señora MARGARITA SANDOVAL OLIVAS, un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN con las siguientes facultades: A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, inclusive interponer y desistirse del juicio de amparo, articular y absolver posiciones, presentar demandas y querellas, ratificarlas y desistirse de las mismas, presentar denuncias y otorgar perdón en los casos procedentes, constituirse en parte civil en cualquier proceso y coadyuvar con el Ministerio Público, acudir a cualquier audiencia oral relacionada con el nuevo sistema de justicia penal oral, desempeñando el poder ante toda clase de autoridades Federales, Estatales o Municipales, sean Judiciales, Administrativas o del Trabajo. B).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley y todas las necesarias para llevar a cabo las operaciones actos y contratos relacionados con el objeto de la sociedad, inclusive celebrar, modificar, novar, rescindir, revocar toda clase de actos jurídicos. Así mismo, para que comparezca a nombre de la Sociedad ante las Juntas Locales y Federales de Conciliación y Arbitraje, y demás autoridades a que se refieren los artículos 11 once, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento treinta y cuatro, fracción III

tercera, 523 quinientos veintitrés, 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, 876 ochocientos setenta y seis, 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 a partir del primero de mayo de mil novecientos ochenta, pudiendo actuar frente o ante: 1).- El sindicato o los sindicatos con los que existan celebrados contratos colectivos de trabajo, con facultades para conciliar y celebrar convenios que no lesionen los intereses de la empresa. 2).- Los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos de trabajo de naturaleza individual. C).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, tan amplio como en derecho se requiera, para que en nombre y representación de la sociedad realice todo tipo de trámites y gestiones ante cualquier Institución o Autoridad, inclusive la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Servicio de Administración Tributaria, Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Tesorerías Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Servicio de Ahorro para Retiro, Administradoras Fondos para el Retiro, todos en cualquiera de sus dependencias, pudiendo al efecto firmar, presentar y recibir todo tipo de documentos, incluyendo altas y bajas al Instituto Mexicano del Seguro Social, contestar requerimientos, solicitar y recibir devoluciones de impuestos, contestar requerimientos y para que ocurra ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a realizar los trámites necesarios para solicitar la inscripción de la sociedad en el Registro Federal de Contribuyentes, recibir la copia sellada de dicha solicitud y la cédula correspondiente y tramitar el certificado de Firma Electrónica Avanzada. D).- PODER CAMBIARIO, con todas las facultades para girar, librar, otorgar, suscribir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito en los términos del artículo 9º noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como para aperturar y cancelar cuentas bancarias dentro de los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero. E).- PODER DE DELEGACIÓN, con facultad para delegar total o parcialmente los poderes y facultades que se le otorgan a favor de terceras personas, así como para revocar poderes… ESTATUTOS. …DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS. ARTICULO SEPTIMO.- El órgano supremo de la sociedad será la Asamblea General de Accionistas, la cual celebrará sus reuniones en el domicilio social, salvo caso fortuito de fuerza mayor. Las asambleas tendrán lugar siempre que lo requieran los negocios sociales y serán ordinarias y extraordinarias. Las asambleas ordinarias se reunirán para tratar los asuntos que de acuerdo con los estatutos o la Ley sean de su competencia; sin embargo, dentro de los cuatro meses que sigan a la clausura del ejercicio social, se celebrará una Asamblea Ordinaria para tratar los asuntos comprendidos en el Artículo 181 ciento ochenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las

Asambleas Extraordinarias tendrán competencia para resolver de los asuntos que enumera el Artículo 182 ciento ochenta y dos de la propia Ley General de Sociedades Mercantiles. ARTICULO OCTAVO.- La asamblea anual ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año y se ocupará de discutir, aprobar o modificar el informe del Consejo de Administración o del Administrador Único, tomando en cuenta el informe del o los comisarios; nombrar al Consejo de Administración o al Administrador Único y a el o los comisarios; determinar los emolumentos correspondientes a los consejeros y comisarios y cualquier otro asunto incluido en la orden del día. Las asambleas ordinarias podrán resolver toda clase de asuntos, con excepción de los que quedan reservados a las asambleas extraordinarias. ARTICULO NOVENO.- La convocatoria para las asambleas deberá hacerse por el Consejo de Administración, el Administrador Único o por el o los Comisarios, salvo lo dispuesto en los artículos 168 ciento sesenta y ocho, 184 ciento ochenta y cuatro y 185 ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La convocatoria se hará mediante la publicación de un aviso en el periódico oficial o en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la sociedad, con una anticipación no menor de diez días naturales a la fecha señalada para la asamblea. La convocatoria deberá contener la orden del día y será firmada por quien la haga; debe señalar además la fecha, hora y lugar de la reunión de la asamblea. Si la asamblea no pudiere celebrarse en la fecha indicada, se hará una segunda convocatoria con expresión de tal circunstancia y se señalará nueva fecha para la asamblea; en esta segunda convocatoria se observarán las mismas formalidades y términos exigidos para la primera convocatoria, con excepción de que en este caso el plazo mínimo que deberá mediar entre la publicación y la celebración será de cinco días naturales. No se requerirá convocatoria para la celebración de cualquier asamblea cuando todas las acciones estén presentes o representadas al declararse instalada la asamblea. ARTICULO DECIMO.- Para asistir a las asambleas generales de accionistas, los socios deberán depositar en la Secretaría de la Sociedad tres días antes de la fecha fijada para la celebración de la misma, sus acciones o las constancias de depósito emitidas por una Institución bancaria o por el Instituto para el Depósito de Valores. Las acciones y las constancias de depósito servirán para participar en la asamblea. Los accionistas pueden acudir a la asamblea personalmente o por medio de representantes, bastando para el efecto simple carta poder. ARTICULO DÉCIMO PRIMERO.- Para que las Asambleas Ordinarias Accionistas puedan sesionar válidamente, se requerirá la asistencia de quienes representen cuando menos el 51% cincuenta y uno por ciento del capital social y los acuerdos se tomarán por mayoría. Cuando la reunión de la asamblea tenga lugar en virtud de una segunda convocatoria, se considerará legalmente instalada cualquiera que fuere el número de los asistentes y los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de las acciones representadas. Para que las Asambleas Extraordinarias puedan sesionar válidamente se requerirá, en primera convocatoria, una asistencia mínima del número de acciones que representen el 75% setenta y cinco por ciento del capital social y las decisiones se tomarán por el voto de las

COTEJADO

acciones que integren, cuando menos, el 51% cincuenta y uno por ciento del capital social. Si la Asamblea Extraordinaria tiene lugar en virtud de segunda convocatoria, se requerirá una asistencia mínima de quienes representen el 51% cincuenta y uno por ciento del capital social y las resoluciones se tomarán por el voto de las acciones que representen, por lo menos, esta cifra del capital social. ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO.- Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o por el Administrador Único en su caso y a falta de estos por la persona que designen los accionistas presentes, actuando como Secretario el que desempeñe tal cargo en el Consejo, o el designado por la Asamblea. Quien presida la Asamblea nombrará de entre los presentes uno o dos escrutadores, quienes certificarán la asistencia y se encargarán de hacer el cómputo de las votaciones. ACTAS. ARTICULO DÉCIMO TERCERO.- Las actas de las asambleas, así como las constancias de aquellas que no se celebren por falta de quórum, se asentarán en el libro de actas y serán firmadas por el Presidente y por el Secretario de la asamblea, así como por el o los Comisarios que concurran. Se agregarán a las actas la lista de asistencia de los accionistas presentes certificada por los escrutadores, las cartas poder que se hubieren exhibido, los ejemplares del periódico donde haya aparecido publicada la convocatoria y los informes, cuentas de la sociedad y demás documentos presentados a la asamblea. Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una asamblea en el libro respectivo, dicha acta se protocolizará ante Notario Público. Las actas de las asambleas extraordinarias se protocolizarán ante Notario y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad. ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD. ARTICULO DÉCIMO CUARTO.- La sociedad será administrada por un Consejo de Administración compuesto del número de miembros propietario y suplentes que acuerde la Asamblea Ordinaria de Accionistas, pudiendo ser administrada por un Administrador Único, si así fuere convenido. Tanto los miembros del Consejo como el Administrador Único, podrán ser o no accionistas. ARTICULO DÉCIMO QUINTO.- El Consejo de Administración o el Administrador Unico, serán designados por la Asamblea General Ordinaria cada dos años, eligiéndolos por mayoría de votos. Cuando la Asamblea convenga en que la sociedad sea administrada por un Consejo y haya un grupo minoritario de accionistas que no este de acuerdo con la mayoría, tendrá derecho a nombrar un Consejero, siempre que represente cuando menos el 25% veinticinco por ciento del capital social pagado. Este porcentaje será del diez por ciento en el caso de que la sociedad tenga inscritas sus acciones en la Bolsa de Valores. La elección de Consejero por el grupo minoritario se hará en primer lugar y después se procederá a elegir los Consejeros que falten para completar el número acordado por la Asamblea. Cuando la Asamblea acuerde que la sociedad sea administrada por un Administrador Unico, este será designado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas y durará en su cargo por el tiempo que le fije, hasta que la Asamblea designe a quien deba substituirlo y éste tome posesión de su cargo. ARTICULO DÉCIMO SEXTO.- El Consejo se reunirá en sesión en el domicilio social o en cualquier lugar de la República,

cuantas veces se haga necesario y sea convocado por su Presidente o por quien lo sustituya y funcionará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus miembros y sus resoluciones se tomarán a mayoría de votos de los asistentes a la sesión respectiva. En caso de empate, el Presidente tiene voto de calidad. ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO.- El Presidente será substituido en sus faltas accidentales, temporales o definitivas por el Vicepresidente si lo hubiere y a falta de éste, por los Vocales por su orden o por quien designe la asamblea. Los Vocales suplentes, en caso de haberlos substituirán indistintamente a los propietarios en los casos en que la concurrencia de estos sea necesaria para formar el quórum de Consejo. El Administrador Unico propietario en su caso, será sustituido en sus ausencias por su suplente, con sus mismas facultades. En caso de revocación de nombramientos de administradores, previsto por la Fracción II segunda del Artículo 155 ciento cincuenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Comisario designará, con carácter provisional al Administrador Unico o a los Consejeros faltantes. Igual regla se observará en los casos en que la falta de Administrador Unico o Consejeros sea ocasionada por muerte, impedimento u otra causa. ARTICULO DÉCIMO OCTAVO.- El Consejo de Administración o el Administrador Unico, en su caso, tendrá la representación genuina de la Sociedad y estará investido de las siguientes facultades: a).- En el orden administrativo de las que sean necesarias para llevar a cabo todas las operaciones, actos y contratos relacionados con el objeto de la Sociedad, inclusive la de contratar préstamos. b).- En lo que mira a ejercitar actos de dominio, respecto de los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, en sus derechos reales y personales, también se le apodera ampliamente. c).- Y en lo que toca a la representación jurídica ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios, se apodera al Consejo o al Administrador Unico para que ejercite todas las facultades generales inherentes al mandato para pleitos y cobranzas y las especiales, aunque requieran cláusula especial conforme a la ley, inclusive interponer y desistirse del juicio de amparo, articular y absolver posiciones, presentar demandas y querellas, ratificarlas y desistirse de las mismas, presentar denuncias y otorgar perdón en los casos procedentes, entablar toda clase de recursos, solicitar la reparación del daño, constituirse en parte civil en cualquier proceso y coadyuvar con el Ministerio Público, comprometer en árbitros, transigir, recusar, recibir pagos, desempeñando el poder ante toda clase de autoridades Federales, Estatales o Municipales, sean Judiciales, Administrativas o del Trabajo. Este inciso y los anteriores se rigen por el Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, supletorio en materia mercantil en toda la República, y el 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua, cuyo texto es el siguiente: "ARTÍCULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado

tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". ARTICULO 2453.- "En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter para que el mandatario ejerza toda clase de facultades administrativas. En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer 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." d).- Por lo que se refiere a la representación legal de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, el Consejo de Administración o el Administrador Unico tendrán la facultad primitiva para representar a la empresa en actos de materia laboral, de conformidad con los Artículos 786 setecientos ochenta y seis y 876 ochocientos setenta y seis de la Ley de la Materia, para ejercitar las acciones y hacer valer todos los derechos que correspondan a la Sociedad en conflictos laborales sean individuales o colectivos; para concurrir a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas, y resolución, y para intervenir en el procedimiento laboral en cualquiera de sus instancias específicamente en la confesional a cargo de la sociedad; para intervenir en conflictos individuales, económicos o colectivos con emplazamiento a huelga y sin él, contesten el pliego de peticiones, asistan a las pláticas conciliatorias, rindan todo tipo de pruebas, soliciten la declaratoria de inexistencia o de ilicitud de la huelga; para intervenir en todos los asuntos de carácter laboral inherentes a la Sociedad con atribuciones de administrador; en general para dirigir o participar en las relaciones obrero patronales de la Sociedad en el sentido más amplio que en derecho corresponda, como lo es, en forma enunciativa más no limitativa, el reclutamiento de personal y la suspensión y/o rescisión de relaciones de trabajo; negociación, firma y administración de contratos individuales de trabajo, contratos colectivos de trabajo y reglamentos interiores de trabajo; para formar parte de las comisiones mixtas de higiene y seguridad industrial, de capacitación o adiestramiento o de cualquier otro tipo de comisiones mixtas que se lleguen a integrar con motivo de las relaciones obrero patronales, tal facultad la podrá delegar el Consejo de Administración o el

Administrador Unico en uno o varios apoderados especiales. e).- Poder para otorgar, suscribir o avalar títulos de crédito con cualesquiera de los caracteres que la Ley establece en nombre de la Sociedad, particularmente en los términos del Artículo 9o. Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. f).- En general, deberá ejecutar todos los acuerdos de las Asambleas Generales de Accionistas y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la Ley y por estos Estatutos a las Asambleas Generales. g).- Podrá Nombrar al Director General, a los Directores, al Gerente General y a los Gerentes y Subgerentes, así como a los Apoderados Generales y a los especiales, confiriéndoles la suma de facultades que estime necesarias o convenientes para el mejor y más eficaz desempeño de sus mandatos, incluso facultándolos para que a su vez otorguen y revoquen mandatos. También podrá el Consejo de Administración o el Administrador Único, revocar los nombramientos y poderes otorgados en cualquier tiempo por la sociedad, tanto los que otorgó directamente, como los que hubiere otorgado cualquier apoderado. h).- Podrá actuar en el desahogo de sus atribuciones y deberes, por medio de Delegado o Delegados nombrados especialmente. ARTICULO DÉCIMO NOVENO.- Cuando la Asamblea lo estime conveniente, los Consejeros o el Administrador Único en ejercicio, garantizarán su manejo otorgando fianza, caución o constituyendo depósito en efectivo a favor de la sociedad por la suma que fije la Asamblea que haga la elección, garantías que no podrán ser canceladas durante todo el tiempo que duren en su encargo y hasta que la Asamblea General apruebe las cuentas relativas al período de su gestión. Igualmente, cuando la el Consejo de Administración o el Administrador Unico lo estime conveniente, los funcionarios de la sociedad que se nombren, garantizarán su manejo, otorgando fianza, caución o constituyendo depósito en numerario a favor de la sociedad, por la cantidad y por el tiempo que el Consejo de Administración o Administrador Único señalen. ...ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.- El Presidente del Consejo de Administración será el órgano ejecutivo del mismo Consejo y por lo tanto, tendrá a su cargo cuidar del exacto cumplimiento de los acuerdos y disposiciones que apruebe la Asamblea General de Accionistas y el mismo Consejo de Administración y cumplirlas directamente cuando se haga necesario; le corresponde así mismo presidir, asistido del Secretario, las Asambleas Generales de Accionistas las sesiones del Consejo y firmará igualmente en unión del Secretario las actas de las sesiones del Consejo y de las Asambleas Generales de Accionistas, así como cualquier certificación o constancia de la documentación de la sociedad. ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- El Secretario del Consejo lo será también de la sociedad, tendrá a su cargo los libros de actas del Consejo y de las Asambleas y toda la documentación relativa a la constitución de la sociedad y a sus reformas y adiciones; se encargará de levantar el acta de las sesiones del Consejo y de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, así como formular las listas de asistencia de los accionistas en dichas Asambleas. Conservará bajo su cuidado la documentación relativa a todas las sesiones del Consejo y a las

22

Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas y se encargará de firmar y publicar las convocatorias, arreglando todo lo relativo a la celebración de las Asambleas Generales. Las mismas facultades y responsabilidades corresponden en su caso, al Administrador Único. DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD. ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- El manejo de los negocios sociales podrá encomendarse a un Director General, Directores, Gerente General, Gerentes y Subgerentes que sean necesarios, quienes serán nombrados por el Consejo de Administración o por el Administrador Único en su caso; actuarán como órganos ejecutivos de dicho Consejo o Administrador Único y asumirán la dirección inmediata de los negocios sociales durante el término y con las facultades que el Consejo o el Administrador Único les señale al ser nombrados, pero quedando subordinados en todo a dicho Consejo o al Administrador Único, quienes podrán destituirlos en cualquier tiempo…"----------

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A DIECISÉIS DE OCTUBRE DE DOS MIL NUEVE. DOY FE.

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTICUATRO

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK

mi

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO 488896 4

23 HOJA 1 DE 2

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

EL CERTIFICADOR ADSCRITO A LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA.

CERTIFICA:

TIPO DE INMUEBLE: SOLAR URBANO
LOTE 1 MANZANA 63 ZONA 1
EJIDO LABOR DE DOLORES
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 303,784.9600 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 NORTE 73.9300 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
2 AL 3 NORTE 59.2800 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
3 AL 4 NORTE 236.6700 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
4 AL 5 NORTE 91.8900 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
5 AL 6 NORTE 32.7600 METROS CON ARROYO SAN PEDRO
6 AL 7 NORTE 357.2100 METROS CON ARROYO SAN PEDRO
7 AL 8 NORESTE 19.3300 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
8 AL 9 NORESTE 79.4200 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
9 AL 10 NORESTE 143.2500 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
10 AL 11 NORESTE 55.9000 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
11 AL 12 NORESTE 33.4400 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
12 AL 13 NORESTE 63.8800 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
13 AL 14 NORESTE 61.1000 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
14 AL 15 NORESTE 143.5900 METROS CON ARROYO SAN PEDRO
15 AL 16 ESTE 105.6300 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
16 AL 17 ESTE 53.1600 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
17 AL 18 ESTE 214.6000 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
18 AL 19 SURESTE 4.0900 METROS CON EJIDO LABOR DE TERRAZAS
19 AL 20 SUROESTE 517.1400 METROS CON PARCELA ZONA 6
20 AL 21 SUROESTE 236.9400 METROS CON PARCELA ZONA 6
21 AL 22 SUROESTE 248.7500 METROS CON PARCELA ZONA 6
22 AL 23 SUROESTE 374.2900 METROS CON PARCELA ZONA 6
23 AL 1 NOROESTE 91.2000 METROS CON CALLE SIN NOMBRE
CLAVE CATASTRAL: 956-008-098
DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD
REGISTRADO(A) CON FECHA 5 DE OCTUBRE DE 2006 A NOMBRE DE :

RAMON ALBERTO ACOSTA HERRERA, CASADO(A).

BAJO LOS SIGUIENTES DATOS : INSCRIPCION 49 FOLIO 49 LIBRO 4195 DE SECCION PRIMERA.

NO REPORTA INSCRIPCION O ANOTACION ALGUNA QUE IMPONGA GRAVAMENES SOBRE EL BIEN INMUEBLE DETALLADO EN LA PARTE SUPERIOR.

NOTAS:

AVISO PREVENTIVO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA EN FAVOR DE GRUPO INMOBILIARIO 303 OTORGADO EN LA ESCRITURA PUBLICA NUM. 1590 DE LA NOTARIA 024 DEL DISTRITO MORELOS EN VIRTUD DEL

COTEJADO

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 18 DE NOVIEMBRE DE 2009 13:32
CONTROL DE CERTIFICADO 18/11/2009 263 CERTIFICADO DE INGRESOS 4480912 ID:3965643F09
PAGADO POR: NOTARIA 24 DEL DISTRITO MORELOS IMPORTE 138.00
CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS 0/100 M.N.

COTEJO: LILIA MIRELES ENRIQUEZ

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO **488897**

24 **HOJA 2 DE 2**

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

EL CERTIFICADOR ADSCRITO A LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA.

CERTIFICA:

DOCUMENTO AGREGADO AL APENDICE DEL LIBRO 4753 DE SECCION PRIMERA BAJO EL NUMERO 118-H , EN FECHA 23 DE OCTUBRE DE 2009.

-----FIN DEL CERTIFICADO-----

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

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

A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DOY FE

LILIA MIRELES ENRIQUEZ

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 18 DE NOVIEMBRE DE 2009 13:32
CONTROL DE CERTIFICADO 18/11/2009 263 CERTIFICADO DE INGRESOS 4480912 ID:3965643F09
PAGADO POR: NOTARIA 24 DEL DISTRITO MORELOS IMPORTE 138.00
CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS 0/100 M.N.
COTEJO: LILIA MIRELES ENRIQUEZ

25

Cano Avaluos

Bienes Raices, Construcciones y Topografía

Avalúo de Traslación de Dominio (Escrituración)

Calle: CALLE SIN NOMBRE

Colonia o Fraccionamiento: POBLADO LABOR DE DOLORES

Mpio. Y Edo. CHIHUAHUA.

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración)

$10,936,258.56

(SON DIEZ MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS CON 56/100 M.N.)

I.C., I.T.G. E.V. Arq. Cano Tarango

Río de Janeiro #81 Col. Panamericana C.P. 31200

414-43-33 414-41-16 Chihuahua, Chih., Mex.

canobrta@prodigy.net.mx

26

Cano Avaluos

Bienes Raices, Construcciones y Topografía

I.- ANTECEDENTES

Fecha del Avalúo:	18 DE MAYO DEL 2009
Clave Catastral Número:	966-008-098
Propietario del Inmueble:	RAMON ALBERTO ACOSTA HERRERA
Ubicación del Inmueble:	CALLE SIN NOMBRE, UBICADO EN EL POBLADO LABOR DE DOLORES, EN EL MUNICIPIO Y ESTADO DE CHIHUAHUA.
Inmueble a Valuar:	LOTE DE TERRENO SOLAR IDENTIFICADO COMO LOTE No.1, DE LA MANZANA No.63, CONA 1, EN EL MUNICIPIO Y ESTADO DE CHIHUAHUA.
Regimen de Propiedad:	PRIVADO PARTICULAR
Solicitante del Avalúo:	ANTONIO SANDOVAL OLIVAS, SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO Y CONDUEÑOS
Perito Valuador:	**ING. ANTONIO CANO TARANGO** REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION No.031922E S-III
Propósito del Avalúo:	DETERMINAR EL VALOR DE TABULADORES PARA EFECTOS DE TRAMITES DE TRASLACION DE DOMINIO (ESCRITURACION).

II .- CARACTERISTICAS URBANAS.

Clasificación de la Zona:	SUB-URBANOS
Tipo de Construcción:	LOTES DE TIPO SIMILAR EN LA ZONA
Indice de Saturación en la Zona:	BAJA UN 15%- APROXIMADAMENTE.
Población:	NORMAL-BAJA
Contaminación Ambiental:	LA PROVOCADA POR LOS VEHICULOS AUTOMOTORES QUE CIRCULAN POR LA ZONA (SIN REGISTRO OFICIAL).
Uso de Suelo:	SUB- URBANO
Vías de acceso e Importancia:	AVE. TEOFILO BORUNDA Y CAMINO EN TERRACERIA DE ACCESO AL PREDIO, VIA RAPIDA DE ACCESO Y DISTRIBUCION EN LA ZONA
Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	NO TIENE

Río de Janeiro # 81 Col. Panamericana C.P. 31200 Tels. 414-43-33, 414-41-16 Chihuahua, Chih.
canobrta@prodigy.net.mx

27

Cano Avaluos

Bienes Raices, Construcciones y Topografía

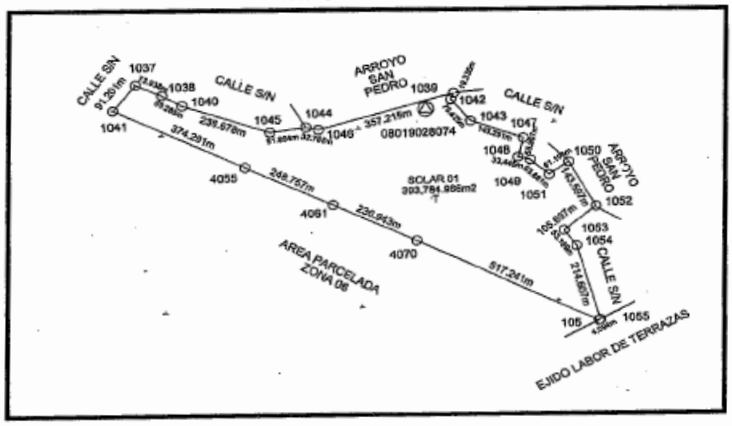
III.- TERRENO

Frente de calles Transversales, Limitrofes y Orientación:
CON CALLE SIN NOMBRE

Medidas y Colindancias Según: PLANO CATASTRAL

LADO
NORTE: 4 FRACCIONES DE 73.93MTS. 59.28MTS.236.67MTS. Y 91.89MTS. CON CALLE SIN NOMBRE
2 FRACCIONES DE 32.76MTS. Y 357.21MTS. CON ARROYO SAN PEDRO
NORESTE: 7 FRACCIONES DE 19.33MTS. 79.42MTS. 143.25MTS. 55.90MTS. 33.44MTS. 63.88MTS. Y 61.10MTS. CON CALLE SIN NOMBRE, 143.59MTS. CON ARROYO SAN PEDRO
ESTE: 3 FRACCIONES 105.63MTS. 53.16MTS. 214.60MTS. CON CALLE SIN NOMBRE
SURESTE: 4.09MTS. CON EJIDO LABOR DE TERRAZAS
SUROESTE: 4 FRACCIONES DE 517.24MTS. 236.94MTS. 248.75MTS. Y 374.29MTS. CON PARCELA ZONA 6
NOROESTE: 91.20MTS. CON CALLE SIN NOMBRE

CROQUIS.



SUPERFICIE: 303,784.96M2.

Topografía y Configuración:	TOPOGRAFIA SEMI -PLANA DE CONFIGURACION IRREGULAR
Características Panorámicas:	LOTES DE TIPO SIMILAR EN LA ZONA
Densidad Habitacional:	BAJA 15% APROXIMADAMENTE
Intensidad de Construcción:	REGULADA POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE SEGÚN PLAN DIRECTOR URBANO.
Servidumbre y/o Restricciones:	LAS DETERMINADAS POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE

Río de Janeiro # 81 Col. Panamericana C.P. 31200 Tels. 414-43-33, 414-41-16 Chihuahua, Chih.
canobrta@prodigy.net.mx

Cano Avaluos 28

Bienes Raices, Construcciones y Topografía

IV.- Consideraciones Previas al Avalúo

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

V.- Valor Físico o Directo

A). De Terreno

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

Valores de Calle o Zona: $36.00 X M2. Para Traslación de Dominio (Escrituración).

Fracción:	Sup.Tno. M2	Valor Unitrio M2.	Coeficiente	Motivo Coeficiente	Valor Resultante	Valor Parcial
UNICA	303,784.96	$36.00	1.00	NO SE APLICA	$36.00	$10,936,258.56

Sup. Terreno = 303,784.96 M2. **Subtotal =** $10,936,258.56

Valor Unitario en la zona $36.00

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración) **$10,936,258.56**

(Con Letra)= (SON DIEZ MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS CON 56/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DE TRASLACION DE DOMINIO

AL DIA= 18 DE MAYO DEL 2009

VII.- Valor Referido =

El valor referido del inmueble al día = NO APLICA

Perito Valuador

ING. ANTONIO CANO TARANGO

REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES AUTORIZACION No.031922E S-III

EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA PORTADA

CVPBIFCSCTM-7-0-3614

Río de Janeiro # 81 Col. Panamericana C.P. 31200 Tels. 414-43-33, 414-41-16 Chihuahua, Chih.
canobrta@prodigy.net.mx

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES 29

971244 6
SFA 38-09

XX NORMAL COMPLEMENTARIA FECHA 18 NOVIEMBRE / 2009
DIA MES AÑO

C. TESORERIA MUNICIPAL EN CHIHUAHUA, CHIH.

HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGA LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON: 006552/B.

NUMERO DE ESCRITURA	FECHA DE FIRMA	FECHA DE ELABORACION	VOLUMEN	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO INSCRIPCION	LIBRO
1,590	18-Nov-09	19-Oct-09	57	49	4195

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE:

COMPRA VENTA

ADQUIRENTE(S) APELLIDO PATERNO MATERNO NOMBRE(S)	ENAJENANTE(S) APELLIDO PATERNO MATERNO NOMBRE(S)
GRUPO INMOBILIARIO 303, SA. DE.C.V GIT091103644	ACOSTA HERRERA RAMON ALBERTO AOHR690712L54 006552

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR	UBICACION Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACION
C. AMERICAS NO. 204 ALTOS, SAN FELIPE CHIHUAHUA, CHIH.	Lote 1 Manzana 63 Zona 1 del poblado Labor de Dolores, en Chihuahua, Chih. Sup. 303,784.96 m2

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
NUMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: 966-008-098

DESTINO DEL INMUEBLE ( ) CASA HABITACION ( ) DEPTOS. No. DE DEPTOS. ( ) OTROS (ESPECIFIQUE)

VALORES

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
AVALUO BANCARIO			$10'936,258.56
AVALUO MUNICIPAL			
IMPORTE DE LA OPERACION			$10'936,258.56

LIQUIDACION

OPERACION EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

CVE.	CONCEPTO	IMPORTE REGIMEN ANTERIOR	IMPORTE REGIMEN ACTUAL	CVE.	CONCEPTO	IMPORTE
1	VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S)	$	$ 10,936,258.56	6	DIFERENCIA (4-5) 4% UNIV.	$ 8,749.00
2	REDUCCION			7	IMPUESTO PAGADO EN DECLARACION No. A LA QUE RECTIFICA	
3	BASE DEL IMPUESTO (1-2)	2%		8	NETO (6-7)	$ 227,474.17
4	IMPUESTO	$	218,725.17	9	RECARGOS	
5	IMPUESTO PAGADO POR INMUEBLE COLINDANTE EN DECLARACION No.			10	SANCIONES CE	$ 30.00
				11	TOTAL A PAGAR	$ 227,504.17

COTEJADO

DATOS DEL NOTARIO

APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE(S)
GARCIA	RUSSEK	EUGENIO FERNANDO

FIRMA

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: GARE-650328-436
No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL: VEINTICUATRO.- DISTRITO MORELOS

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK ESTADOS UNIDOS MEXICANOS NOTARIO PUBLICO No. 24 DTO. MORELOS, CHIH.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION	FECHA DIA	MES	AÑO

AUTORIZACION CATASTRO

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA TESORERIA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO TRASLACIÓN DE DOMINIO CHIHUAHUA, CHIH.

Chihuahua Ayuntamiento 2007-2010 Unidos logramos más

FECHA Y FIRMA 04 DIC 2009

CERTIFICACION DE PAGO
Municipio de Chihuahua Tesorería Municipal 09 DIC 2009
PAGADO
CHIH. DE DE 20
FIRMA DEL CAJERO RECIBIDOR
IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA 227504.17

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN ESTA DECLARACION: AVALUO BANCARIO Y PLANOS ACTUALIZADO DEL INMUEBLE; CERTIFICADO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE. DE SER INSUFICIENTES LOS ESPACIOS PODRA UTILIZAR UNA FORMA ADICIONAL

ESTA NOTA FUE PAGADA CON No. 506058 DEL DIA 09/12/09

NOTARIO

CHIHUAHUA Gobierno del Estado Secretaría de Finanzas y Administración

mi

30

CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA PÚBLICA DE ENAJENACIÓN DE BIENES

Identificación de la Operación (Enajenación) (1)	
Indique si se trata de enajenación de casa habitación.	NO
Número de escritura o minuta.	1590
Fecha de firma de escritura o minuta.	18/11/2009
Clave de la Entidad Federativa donde se ubica el inmueble que se enajenó.	08 - CHIHUAHUA
Fecha de entero de ISR ante la Federación.	14/12/2009
Número de operación del pago de ISR ante la Federación, asignado por el banco o por el SAT.	4737728
Datos de la operación del enajenante (1)	
Registro federal de contribuyentes.	AOHR620724L54
Clave única de registro de población.	
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	ACOSTA HERRERA RAMONA LIBERTO
Domicilio (calle, número exterior, número interior, colonia, código postal, entidad federativa, localidad).	C. MADRESELVAS NUM. 1119 COL. CAMPESINA CHIHUAHUA, CHIH.
Proporción correspondiente (tratándose de enajenación de bienes en copropiedad y sociedad conyugal).	100.0000
Monto de la contraprestación o valor del avalúo (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que corresponda a cada copropietario o cónyuge).	10936259
Total de ingresos exentos, (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	0
Total de deducciones autorizadas (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	11024686
Ganancia o pérdida (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	-88427
Ganancia acumulable (base del impuesto sobre la renta) [en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge].	
Ganancia no acumulable (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	
Total del ISR enterado por enajenación de bienes (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	0
ISR correspondiente a la entidad federativa (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	0
Monto de la actividad gravada para efectos del IVA.	0
IVA recaudado y enterado por cuenta del tercero.	0
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación. (1)	
Registro federal de contribuyentes.	
Clave única de registro de población.	
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	GRUPO INMOBILIARIO 303 SA DE CV
Domicilio (calle, número exterior, número interior, colonia, código postal, entidad federativa, localidad).	C. AMERICA NUM. 204 ALTOS SAN FELIPE CHIHUAHUA CHIH.
DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	
Registro federal de contribuyentes.	GARE650326436
Clave única de registro de población.	GARE650326HCHRSG02
Apellido paterno, materno y nombre.	GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO
Clave de la periodicidad de la declaración que presenta.	Por operación
Número inicial.	11
Número final.	11
Clave de Declaración N= Normal, C= Complementaria.	Normal
Clave el tipo de operación que declara.	Enajenación de Bienes
Ejercicio.	2009

FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	**SELLO DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS (En caso de tenerlo)**	**FIRMA DE RECIBIDO POR EL CONTRIBUYENTE**

EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK ESTADOS UNIDOS MEXICANOS NOTARIO PUBLICO No. 24 DTO. MORELOS, CHIH.

Secretaría de Hacienda y Crédito Público

31

SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARIA DE HACIENDA Y CRÉDITO PUBLICO

El estado de su declaración es el siguiente:

Usuario: **GARE650326436**
Archivo recibido: **GARE6503264360NOT27919CA1J16251.dec**
Tamaño: **1098 bytes**
Fecha de Recepción: **19/1/2010**
Hora de Recepción: **10:22:27**
Folio de Recepción: **7658221**

El presente acuse confirma que su archivo fue recibido y será procesado por el SAT. Como resultado de su validación, puede ser aceptado o rechazado, por lo que este documento no ampara el cumplimiento de su obligación, sugiriéndole que espere a que el Servicio de Administración Tributaria le confirme su aceptación mediante la recepción de su acuse con cadena original y sello digital.

Espere por favor su acuse con sello digital, el cual le llegará a la dirección de su correo electrónico. Si no lo recibe de inmediato, le recomendamos acceder a la opción de "Reimpresión de Acuses", ubicada en esta misma página en la sección "Oficina virtual (e-SAT) / Operaciones", donde lo podrá obtener oportunamente.

Terminar Sesión

COTEJADO

32

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

ACUSE DE ACEPTACIÓN

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS PÚBLICOS Y DEMÁS FEDATARIOS

Nombre del Notario Público o Fedatario:	GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO
R.F.C. del Notario Público o Fedatario:	GARE650326436
Nombre del Archivo Electrónico:	GARE6503264360NOT27919CA1J16251.dec
Fecha y Hora de Presentación de la Declaración:	19/01/2010 10:22
Número de Operación del Acuse:	451F7
Ejercicio:	2009
Tipo de Declaración:	Normal
Periodo:	Noviembre - Noviembre
Periodicidad:	Por Operación
Total de Operaciones de Enajenación de Bienes:	1
Total de Operaciones de Adquisición de Bienes:	0
Total de Operaciones de Omisión de Presentación de Solicitud de Inscripción o avisos de liquidación o cancelación de Personas Morales:	0
Total de Operaciones de Socios o Accionistas:	0
Total de ISR Calculado y Enterado por Enajenación de Bienes:	$ 0
Total de IVA Pagado por Cuenta de Terceros:	$ 0

Fecha y Hora de Emisión de Este Acuse: 1/19/2010 11:05:43 AM

Cadena Original:

||10001=GARE650326436|10002=GARE650326HCHRSG02|10021=2009|10100=11|10101=11|10102=2|20001=19080|20002=7658221|40002=20100119|40003=10:22|121=1|421=1|521=2|621=2|721=2|100121=1|100221=0|100321=0|30003=00000100000700011218||

Sello Digital:

||tMDARa/buc0k0OAXSbL412lXWuiwivR1Eez7Vb1cvhjNo/p1Hdoq5yBH7h8aCtG4AyYtyxCDC5qr2HQZdNCRH3MwNWSEUfov1XYS1oFPuBvxYGu0/bFgcs3yBYmKkzzi3l+Lw7QPqn3cR2EwOY7FnH9l/q9ofuUnpY2Hc4LweqU=||

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con las diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales puede acudir a la Administración Local de Servicios al Contribuyente que le corresponda y/o a través de la dirección www.sat.gob.mx.

33 - 10

SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Chihuahua
GOBIERNO DEL ESTADO
Secretaría de Finanzas y Administración

15-C

GARE650326436
206005
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (1)

GARE650326HCHRSG02
206006
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (1)

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DÍA 18 (112505) MES 11 (206009) AÑO 2009 (206010)

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INTRUCCIONES (Cantidades sin centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números)

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) (1)
GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO

ANOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE: NORMAL / COMPLEMENTARIA / CORRECCIÓN FISCAL: N (205002)

NÚMERO DE COMPLEMENTARIA (205003)

CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (*): 08 (109200)

EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR: DÍA (205004) MES AÑO

1 PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anote el dato del campo f)	110021	0	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	100013	
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anotará la diferencia entre su impuesto y el mismo ya actualizado, conforme lo dispone el CFF)	900025		E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	900030	0
C. RECARGOS	100009				

2 CAPITULO V DEL TITULO IV DE LA LEY DEL ISR. ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 154-BIS)

a. GANANCIA OBTENIDA	112529	0	e. MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD	201015	0
b. PAGO (a por Tasa 5%)	112546	0	f. CANTIDAD A CARGO (d - e cuando d es mayor) Pase este importe al campo A	201016	0
c. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 154 DE LA LISR	112533	0	g. PAGO EN EXCESO (e - d cuando e es mayor)	201017	
d. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (b o c el menor)	112547	0			

3 DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: AOHR690712L54 (205813)

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (205814)

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S): ACOSTA HERRERA RAMÓN ALBERTO (117340)

INSTRUCCIONES

1. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
2. En el caso de que los inmuebles estén ubicados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentar el pago en la Entidad en donde se encuentra el inmueble que se enajena.
3. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
4. Los datos referentes a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
   Ejemplo: 17 de junio del año 2003. DÍA 17 MES 06 AÑO 2003
5. **DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:**
   En caso de presentar espontáneamente una declaración para corregir errores u omisiones de una declaración anterior, anotará "C" en el recuadro **205002** y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior. **R= CORRECCIÓN FISCAL.** Cuando la autoridad en el ejercicio de sus facultades de comprobación determine errores u omisiones y el contribuyente opte por corregir su situación fiscal, anotará "R" en el recuadro **205002** y anotará el monto de la multa correspondite en el campo **D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL.** En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el campo **e. MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD** para anotar la(s) cantidad(es) que haya pagado previamente.
6. Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa

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

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
NOTARIO PUBLICO No. 24 DTO. MORELOS, CHIH.

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

5 LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

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

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

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

34

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ENTIDAD FEDERATIVA	CHIHUAHUA	MUNICIPIO	CHIHUAHUA
LOCALIDAD	POBLADO LABOR DE DOLORES	COLONIA	
CALLE			
No. Y/O LETRA EXTERIOR	LOTE 1	No. Y/O LETRA INTERIOR	MANZANA 63
CÓDIGO POSTAL		TELÉFONO	

LIC. EUGENIO FERN... ESTADOS UNID... NOTARIO PUBLICO No. 24 D...

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION

CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACION/OFICINA	FECHA / HORA	CAJA	OPERACION
CHIHUAHUA/O	14/12/2009 12:13 PM	17	*4737728*

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

RFC : GARE650326436
CONTRIBUYENTE: GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO
DIRECCION : AVE TEOFILO BORU 2417
COLONIA : JARDINES DEL SANTUARIO
LOCALIDAD : CHIHUAHUA

DATOS DE LA DECLARACION

TIPO DECLARACION : NORMAL PERIODO : 18/11/2009
ENAJENANTE : ACOSTA HERRERA RAMON ALBERTO
DIR. DEL INMUEBLE: C LOTE 1 MANZANA 63 S/N
COLONIA : CENTRO
LOCALIDAD : EJIDO LABOR DE DOLORES

DESCRIPCION DEL PAGO

ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES ISR	0.00
TOTAL	.00

(SON PESOS 00/100 M.N.)

200904737728-IF01919145-018-0816633

NO EXPONER EL RECIBO AL CALOR, NI ENMICAR O GUARDAR EN PLASTIC

11

35

SF 71-05

CHIHUAHUA
Gobierno del Estado
Secretaría de Finanzas

GARE650326436
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (*)

GARE650326HCHRSG02
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (*)

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DÍA 18 MES 11 AÑO 2009

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INTRUCCIONES (Cantidades sin centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números)

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) (*)
GARCÍA RUSSEK EUGENIO FERNANDO

ANOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE: NORMAL / COMPLEMENTARIA	RECAUDACIÓN DE RENTAS EN:	EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR	DÍA	MES	AÑO
N	CHIHUAHUA				

DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: AOHR690712L54
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN:
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S): ACOSTA HERRERA RAMÓN ALBERTO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO: CHIHUAHUA
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA:
CALLE:
No. Y/O LETRA EXTERIOR: LOTE 1
No. Y/O LETRA INTERIOR: MANZ. 63
CÓDIGO POSTAL:
TELÉFONO:

PAGO DEL IMPUESTO

A. GANANCIA OBTENIDA	0	G. SANCIÓN	
B. IMPUESTO CEDULAR (A por Tasa del 5%)	0	H. SUB-TOTAL (D más E más F más G)	0
C. ESTÍMULO FISCAL 2005 (B por 50%)	0	I. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica)	
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B menos C)	0	J. CANTIDAD A CARGO (H menos I cuando H es mayor)	
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D por Tasa del 4%)	0	K. PAGO EN EXCESO (I menos H cuando I es mayor)	
F. RECARGOS		L. TOTAL A PAGAR (J)	

INSTRUCCIONES

1. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
2. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
3. Los datos referentes a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
   Ejemplo: 17 de junio del año 2005. DÍA 17 MES 06 AÑO 2005
4. **DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:**

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

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

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

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK NOTARIO PUBLICO No. 24 DTO. MORELOS, CHIH.

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

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

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

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

36

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION

CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACION/OFICINA	FECHA / HORA	CAJA	OPERACION
CHIHUAHUA/0	14/12/2009 12:45 PM	10	*4739017*

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

RFC : GARE650326436
CONTRIBUYENTE: GARCIA RUSSEK EUGENIO FERNANDO
DIRECCION : AVE TEOFILO BORU 2417
COLONIA : JARDINES DEL SANTUARIO
LOCALIDAD : CHIHUAHUA

DATOS DE LA DECLARACION

TIPO DECLARACION : NORMAL PERIODO : 18/11/2009
ENAJENANTE : ACOSTA HERRERA RAMON ALBERTO
DIR. DEL INMUEBLE: C LOTE 1 MANZANA 63 S/N
COLONIA : CENTRO
LOCALIDAD : EJIDO LABOR DE DOLORES

DESCRIPCION DEL PAGO

CEDULAR POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	0.00
TOTAL	.00

(SON PESOS 00/100 M.N.)

200904739017-CE02336542-018-0816601

NO EXPONER EL RECIBO AL CALOR, NI ENMICAR O GUARDAR EN PLASTIC

LIC. EUGENIO ESTADOS NOTARIO PUBLICO No.

SE SACO DEL PROTOCOLO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ESTE PRIMER TESTIMONIO DE SU ORIGINAL DEL QUE SE TOMO Y AL CUAL ME REMITO, VA EN DIECINUEVE FOJAS ÚTILES, COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS SE EXPIDE PARA USO DE GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE----------

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL DIEZ DOY FE.----------

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTICUATRO

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK.

EFGR/mî mm.

REGISTRADO BAJO EL NÚM. 27 A FOLIOS 27
DEL LIBRO NÚM. 4799 DE LA SECCIÓN Primera.
CHIHUAHUA, A 26 DE Enero DEL 2010 DOY FE.

EL REGISTRADOR

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

Acta Constitutiva

Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.

----------VOLUMEN **56** CINCUENTA Y SEIS.----------
-------NÚMERO **1,559** MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE. -------
-----En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los doce días del mes de octubre de dos mil nueve, ante mí, Licenciado **MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI**, Adscrito a la Notaría Pública Número Veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por separación temporal de su titular, señor Licenciado EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, comparecieron:----------
-----Los señores **MARGARITA SANDOVAL OLIVAS, MANUEL JESÚS MÁRQUEZ MADRID, SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO, ARTURO SEPÚLVEDA FERNÁNDEZ,** y **ANTONIO SANDOVAL OLIVAS**, todos por sus propios derechos, quienes expusieron:----------
-----Que por medio del presente instrumento y de conformidad con la ley General de Sociedades Mercantiles, vienen a constituir una **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, de acuerdo con lo que se establece en las siguientes: ----------
---------- **CLÁUSULAS.** ----------
----------**DENOMINACIÓN.**----------
-----**PRIMERA**.- Los comparecientes constituyen una sociedad mercantil que se denominará **GRUPO INMOBILIARIO 303** cuya denominación irá seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, o de sus abreviaturas **S.A. DE C.V.** ----------
----------**OBJETO SOCIAL.**----------
-----**SEGUNDA**: El objeto de la sociedad será: ----------
-----a).- La adquisición, compraventa, administración, financiamiento, corretaje, explotación y enajenación de toda clase de bienes inmuebles, tales como terrenos, casas, departamentos, condominios, edificios, locales comerciales o derechos reales constituidos sobre los mismos y en general, la ejecución de toda clase de actos de riguroso dominio sobre los mismos. -------
-----b).- La construcción por cuenta propia o de terceros de edificios industriales, comerciales, casas habitación, fraccionamientos, obras de urbanización, así como comprar y vender maquinaria y equipo para construcción y urbanización.----------
-----c).- La contratación a favor o a cargo de la sociedad de toda clase de préstamos con garantía personal, prendaria, hipotecaria, fiduciaria o sin garantía, así como el otorgamiento de tales garantías por deudas de otras empresas que tengan intereses comunes con la sociedad. ----------
-----d).- El arrendamiento de los inmuebles necesarios para el establecimiento de agencias automotrices, naves industriales, talleres, bodegas, plantas,

COTEJADO

almacenes, distribuidoras, oficinas y cualquier otro establecimiento que sea necesario para la consecución de los fines sociales. ----------

---- e).- Actuar como arrendadora de toda clase de bienes inmuebles o muebles en favor de terceros, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, terrenos, casas, edificios, oficinas, medios de transporte, equipo y maquinaria de construcción, herramientas, utensilios, artefactos y toda clase de materiales y materias primas de cualquier especie. ----------

---- f).- Emitir, suscribir, avalar, endosar y adquirir todo tipo de activos de naturaleza financiera, tales como bonos, obligaciones, pagarés, acciones, cédulas hipotecarias y cualquier clase de títulos de crédito de conformidad con el Artículo 9° Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. ----------

---- g).- El uso y explotación de franquicias, patentes, fórmulas, marcas, nombres comerciales y tecnología y demás elementos de propiedad industrial.

---- h).- Adquirir y transmitir por cualquier medio, acciones y partes sociales de sociedades y empresas nacionales o extranjeras, así como participar en su constitución, administración o liquidación. ----------

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

---- j).- Adquisición de maquinaria y equipo y en general de activos fijos necesarios para cumplir con los objetivos sociales. ----------

---- k).- El establecimiento de sucursales en la República Mexicana y en el Extranjero.----------

---- l).- Llevar a cabo cualesquier clase de contratos, actos, operaciones y actividades que se relacionen directa o indirectamente con los incisos que anteceden. ----------

---- m).- Asumir obligaciones por cuenta propia o de terceros y otorgar toda clase de garantías personales, reales, fiduciarias o de cualquier otra índole, para garantizar, conjunta o indistintamente, obligaciones propias o de terceros, pudiendo constituirse además, conjunta o indistintamente, en deudor solidario y/o en fiador solidario y/o aval de toda clase de títulos de crédito, en los términos del artículo 9° noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. ----------

---- n).- Suscribir, girar, librar, aceptar, endosar, avalar toda clase de títulos, documentos y comprobantes de adeudo, sean estos ejecutivos o no, para la realización de los fines sociales. ----------

Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.

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

-----p).- En general, la ejecución de todos los actos y la celebración de todos los convenios y contratos que se relacionen con los objetos anteriores y que estén permitidos por las leyes. ----------

---------- **DOMICILIO.** ----------

-----**TERCERA**.- El domicilio social será la ciudad de Chihuahua, Estado del mismo nombre, en donde se celebrarán las asambleas y se reunirá el Consejo de Administración, salvo caso fortuito o de fuerza mayor. La sociedad podrá establecer, cuando lo estime conveniente, oficinas y sucursales en otras partes del Estado, de la República y del extranjero. ----------

----------**DURACIÓN.**----------

-----**CUARTA**.- La duración de la sociedad será de 99 noventa y nueve años contados a partir de la fecha de la presente escritura. ----------

---------- **NACIONALIDAD.** ----------

-----**QUINTA**: La sociedad que por este acto se constituye es de nacionalidad mexicana, con cláusula de admisión de extranjeros, por lo que "Todos los socios extranjeros, actuales o futuros de la sociedad, se obligan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto de las acciones, partes sociales o derechos que adquieran de esta sociedad, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular esta sociedad y los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia sociedad, renunciando a invocar la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso contrario de perder, en beneficio de la Nación, los derechos y bienes que hubiesen adquirido". --------

----------**CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES**----------

-----**SEXTA**: El capital de la sociedad es variable, estando constituido por un capital mínimo fijo de **$50,000.00** CINCUENTA MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional y máximo ilimitado. El capital social fijo es sin derecho a retiro y está representado por 50,000 cincuenta mil acciones nominativas Serie "A" con valor nominal de $1.00 Un Peso 00/100 cero centavos, moneda nacional cada una, íntegramente suscritas y pagadas. El capital que exceda del fijo antes indicado por concepto de aumentos de capital, sí tendrá derecho a retiro y estos aumentos estarán representados por acciones nominativas de igual valor cada una, identificándose las diversas emisiones que sean decretadas, como series "B", "C", "D" y subsecuentes, en la inteligencia de que las acciones que se lleguen a emitir y no suscritas del capital variable, se

COTEJADO

conservarán en Tesorería para ser entregadas a los suscriptores de ellas a medida que se vaya verificando su venta. ----------

---- **SÉPTIMA**: La sociedad que por este instrumento se constituye se regirá por las cláusulas que anteceden y por los **ESTATUTOS** que los comparecientes en este acto me exhiben debidamente firmados por ellos, los cuales quedan **PROTOCOLIZADOS** y se agregan al Apéndice de este Volumen del Protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura, marcados con el número **1 uno**. ----------

----------**ARTÍCULOS TRANSITORIOS**. ----------

---- **PRIMERO**.- El Capital Social mínimo fijo de $50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, ha quedado íntegramente suscrito y pagado en efectivo de la siguiente manera: ----------

---- a).- El señor **ANTONIO SANDOVAL OLIVAS**, suscribe y paga en efectivo 29,165 veintinueve mil ciento sesenta y cinco acciones de la Serie "A" con valor de $29,165.00 Veintinueve Mil Ciento Sesenta y Cinco Pesos cero centavos 00/100 Moneda Nacional. ----------

---- b).- El señor **MARGARITA SANDOVAL OLIVAS**, suscribe y paga en efectivo 6,666 seis mil seiscientas sesenta y seis acciones de la Serie "A" con valor de $6,666.00 Seis Mil Seiscientos Sesenta y Seis Pesos 00/100 cero centavos Moneda Nacional. ----------

---- c).- El señor **MANUEL JESÚS MÁRQUEZ MADRID**, suscribe y paga en efectivo 834 ochocientas treinta y cuatro acciones de la Serie "A" con valor de $834.00 Ochocientos Treinta y Cuatro Pesos 00/100 cero centavos Moneda Nacional. ----------

---- d).- El señor **SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO**, suscribe y paga en efectivo 10,000 diez mil acciones de la Serie "A" con valor de $10,000.00 Diez Mil Pesos 00/100 cero centavos Moneda Nacional. ----------

---- e).- El señor **ARTURO SEPÚLVEDA FERNÁNDEZ**, suscribe y paga en efectivo 3,335 tres mil trescientas treinta y cinco acciones de la Serie "A" con valor de $3,335.00 Tres Mil Trescientos Treinta y Cinco Pesos 00/100 cero centavos Moneda Nacional. ----------

---- **SEGUNDO**.- Atribuyendo los comparecientes a este otorgamiento el valor y fuerza legal de primera Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en la que se encuentra representado el 100% cien por ciento del capital social, por lo que se declara válidamente instalada, se toman, por unanimidad de votos, los siguientes acuerdos: ----------

---- I.- La sociedad será administrada por un **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, el que quedará conformado por las personas que se señalan a continuación: PRESIDENTE: **ANTONIO SANDOVAL OLIVAS**;

Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.

VICEPRESIDENTE: **MARGARITA SANDOVAL OLIVAS**; SECRETARIO**: SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO**; y VOCALES: **MANUEL JESÚS MÁRQUEZ MADRID** y **ARTURO SEPÚLVEDA FERNÁNDEZ**. ----------

-----II.- El **COMISARIO** de la Sociedad será el señor **GERARDO ALFREDO MARRUFO ESTRADA**. ----------

-----III.- Se otorga a la señora **MARGARITA SANDOVAL OLIVAS**, un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** con las siguientes facultades: ----------

-----A).- **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, inclusive interponer y desistirse del juicio de amparo, articular y absolver posiciones, presentar demandas y querellas, ratificarlas y desistirse de las mismas, presentar denuncias y otorgar perdón en los casos procedentes, constituirse en parte civil en cualquier proceso y coadyuvar con el Ministerio Público, acudir a cualquier audiencia oral relacionada con el nuevo sistema de justicia penal oral, desempeñando el poder ante toda clase de autoridades Federales, Estatales o Municipales, sean Judiciales, Administrativas o del Trabajo.----------

-----B).- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley y todas las necesarias para llevar a cabo las operaciones actos y contratos relacionados con el objeto de la sociedad, inclusive celebrar, modificar, novar, rescindir, revocar toda clase de actos jurídicos. Así mismo, para que comparezca a nombre de la Sociedad ante las Juntas Locales y Federales de Conciliación y Arbitraje, y demás autoridades a que se refieren los artículos 11 once, 46 cuarenta y seis, 47 cuarenta y siete, 134 ciento treinta y cuatro, fracción III tercera, 523 quinientos veintitrés, 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, 876 ochocientos setenta y seis, 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 a partir del primero de mayo de mil novecientos ochenta, pudiendo actuar frente o ante:----------

-----1).- El sindicato o los sindicatos con los que existan celebrados contratos colectivos de trabajo, con facultades para conciliar y celebrar convenios que no lesionen los intereses de la empresa. ----------

COTEJADO

---- 2).- Los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos de trabajo de naturaleza individual. ----------

---- C).- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, tan amplio como en derecho se requiera, para que en nombre y representación de la sociedad realice todo tipo de trámites y gestiones ante cualquier Institución o Autoridad, inclusive la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Servicio de Administración Tributaria, Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Tesorerías Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Servicio de Ahorro para Retiro, Administradoras Fondos para el Retiro, todos en cualquiera de sus dependencias, pudiendo al efecto firmar, presentar y recibir todo tipo de documentos, incluyendo altas y bajas al Instituto Mexicano del Seguro Social, contestar requerimientos, solicitar y recibir devoluciones de impuestos, contestar requerimientos y para que ocurra ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a realizar los trámites necesarios para solicitar la inscripción de la sociedad en el Registro Federal de Contribuyentes, recibir la copia sellada de dicha solicitud y la cédula correspondiente y tramitar el certificado de Firma Electrónica Avanzada. ----------

---- D).- **PODER CAMBIARIO**, con todas las facultades para girar, librar, otorgar, suscribir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito en los términos del artículo 9º noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como para aperturar y cancelar cuentas bancarias dentro de los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero. ----------

---- E).- **PODER DE DELEGACIÓN**, con facultad para delegar total o parcialmente los poderes y facultades que se le otorgan a favor de terceras personas, así como para revocar poderes. ----------

---- IV.- Los miembros del Consejo de Administración aceptan los cargos que se les confieren, protestando cumplirlos fiel y legalmente, quedando liberados de la obligación de caucionar su manejo. ----------

---- V.- Los ejercicios sociales se computarán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, excepto el primero que empezará a contarse desde la fecha de esta escritura y terminará el treinta y uno de diciembre del año en curso. ----------

---- VI.- El Presidente del Consejo de Administración se da por recibido a su entera satisfacción de las aportaciones en efectivo. ----------

PERMISO DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES.- Los comparecientes me exhibieron el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número **0801213** cero ocho cero uno dos uno tres, Expediente

Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.

número **20090801099** dos cero cero nueve cero ocho cero uno cero nueve nueve, folio número **090819081002** cero nueve cero ocho uno nueve cero ocho uno cero cero dos, del diecinueve de agosto de dos mil nueve, que solicitaron y obtuvieron para el otorgamiento de la presente escritura, el cual se agrega al Apéndice y legajo de referencia marcado con el número **2 dos**, agregándose también el comprobante de pago de los Derechos por la expedición de dicho permiso, marcado con el número **3 tres.** ----------

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

-----A.- DOCUMENTOS.- Que lo inserto y relacionado en esta escritura concuerda correctamente con los documentos que tuve a la vista y a los cuales me remito.----------

-----B.- CONOCIMIENTO, CAPACIDAD Y DATOS GENERALES.- Que los comparecientes se identificaron con documentos oficiales y a mi juicio tienen capacidad legal, quienes por sus datos generales manifestaron ser: Mexicanos;----------

-----La señora MARGARITA SANDOVAL OLIVAS, soltera, originaria de Nonoava, Chihuahua, donde nació el nueve de julio de mil novecientos cuarenta y cinco, vecina de esta ciudad de Chihuahua, con domicilio en la finca marcada con el número trescientos treinta y uno de la calle Cristóbal de Olid, Colonia San Felipe, dedicada a las labores del hogar, quien se identificó con credencial de elector folio número 6769278 seis millones setecientos sesenta y nueve mil doscientos setenta y ocho.----------

-----El señor MANUEL JESÚS MÁRQUEZ MADRID, casado bajo el Régimen de Separación de Bienes con la señora Claudia Aragón Loya, matrimonio civil celebrado en la ciudad de Cuauhtémoc, Chihuahua, el veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y dos, originario y vecino de Cuauhtémoc, Chihuahua, donde nació el ocho de mayo de mil novecientos sesenta y ocho, con domicilio en la finca marcada con el número cuatrocientos noventa y cinco de la calle 16 Dieciséis, empresario, identificándose con credencial de elector folio número 55635374 cincuenta y cinco millones seiscientos treinta y cinco mil trescientos setenta y cuatro. -----

-----El señor SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO, casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora Mayra Concepción Urionabarrenechea Sánchez, matrimonio civil celebrado en esta ciudad de Chihuahua el cuatro de julio de dos mil nueve, originario y vecino de esta ciudad de Chihuahua, donde nació el veintiuno de febrero de mil novecientos ochenta, con domicilio en la finca marcada con el número tres mil ocho de la calle Presa Boquilla, del Fraccionamiento Lomas del Santuario, comerciante, identificándose con

COTEJADO

credencial de elector folio número 115454555 ciento quince millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil quinientos cincuenta y cinco. ----------

---- El señor ARTURO SEPÚLVEDA FERNÁNDEZ, casado bajo el régimen de separación de bienes con la señora Gloria Isela Gutiérrez Pérez, matrimonio civil celebrado en esta ciudad de Chihuahua el veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y seis, originario y vecino de esta ciudad, donde nació el dos de septiembre de mil novecientos sesenta y ocho, con domicilio en la finca marcada con el número cuatrocientos tres de la calle Ramírez Calderón, empleado, identificándose con credencial de elector folio número 6529264 seis millones quinientos veintinueve mil doscientos sesenta y cuatro.----------

---- El señor ANTONIO SANDOVAL OLIVAS, casado bajo el Régimen de separación de bienes con la señora Carolina Cervantes Sepúlveda, matrimonio civil celebrado en esta ciudad de Chihuahua el veinticinco de julio de mil novecientos ochenta y siete, originario de Nonoava, Chihuahua, donde nació el trece de julio de mil novecientos cincuenta y uno, vecino de esta ciudad de Chihuahua, con domicilio en la finca marcada con el número doscientos cuatro de la Avenida Américas, empresario, identificándose con credencial de elector folio número 55549398 cincuenta y cinco millones quinientos cuarenta y nueve mil trescientos noventa y ocho. ----------

---- C.- ARTÍCULOS.- Que el tenor literal del artículo 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua, y el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal es el siguiente: "ARTÍCULO 2453.- En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter para que el mandatario ejerza toda clase de facultades administrativas. En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer 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." "ARTÍCULO 2554.- 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

Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.

requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se 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."----------

-----D.- OBLIGACIÓN FISCAL.- Para cumplir con lo dispuesto por el Artículo 27 veintisiete del Código Fiscal de la Federación, los comparecientes me exhibieron la **cédula** de identificación fiscal de cada uno de ellos, documentos que agrego al apéndice y legajo de referencia en una copia certificada, marcada con el número **4 cuatro**.----------

-----E.- AGREGADOS AL APÉNDICE.- Que en su oportunidad agregaré al apéndice de este volumen del Protocolo a mi cargo, en el legajo que corresponde a esta escritura, marcadas con los números del **5 cinco** al **8 ocho** respectivamente, Declaración Notarial del Pago del Impuesto Sobre Actos Jurídicos, Boleta de Pago del mismo Impuesto, Aviso de utilización de permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y copia certificada de la solicitud de inscripción de la Sociedad en el Registro Federal de Contribuyentes. ----------

-----F.- LECTURA Y EXPLICACIÓN.- Que leída esta escritura por los comparecientes, les expliqué su valor y consecuencias legales, y estando conformes con su tenor y contenido, la firmaron para constancia. Doy fe. -----

MARGARITA SANDOVAL OLIVAS.- Firma.----------

MANUEL JESÚS MÁRQUEZ MADRID.- Firma. ----------

SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO.- Firma. ----------

ARTURO SEPÚLVEDA FERNÁNDEZ.- Firma.----------

ANTONIO SANDOVAL OLIVAS.- Firma. ----------

En Chihuahua, Chihuahua, el tres de noviembre de dos mil nueve autorizo preventivamente la presente escritura.----------

EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK.-Firma. ----------

El sello de autorizar del notario.----------

----------AUTORIZACIÓN.----------

COTEJADO

---- En Chihuahua, Chihuahua, el once de noviembre de dos mil nueve, habiéndoseme justificado el cumplimiento de los requisitos fiscales correspondientes, autorizo definitivamente la presente Escritura.- Doy Fe.-----

EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK.- Firma. ----------

El sello de autorizar del Notario.----------

----------INSERTOS. ----------

11

1

GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, se regirá por las cláusulas de su escritura constitutiva y por los presentes: ----------

----------**ESTATUTOS.**----------

----------**AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL.**----------

-----ARTICULO PRIMERO.- El aumento de la parte fija del capital social se efectuará por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas. El aumento de la parte variable del capital social se efectuará por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. No podrá decretarse ningún aumento de capital antes de que estén íntegramente pagadas las acciones emitidas con anterioridad. Al tomarse los acuerdos respectivos, la Asamblea fijará los términos y bases en los que deba llevarse a cabo el aumento.----------

-----ARTICULO SEGUNDO.- El aumento de capital podrá efectuarse mediante la capitalización o mediante pago en efectivo o en especie. En el aumento por capitalización, todas las acciones tendrán derecho a la parte proporcional que les correspondiere. En el aumento por pago en efectivo o en especie, los accionistas tendrán derecho preferente, en proporción al número de sus acciones, para suscribir las nuevas acciones que se emitan, durante un término de quince días computado a partir de la fecha de publicación del acuerdo de la asamblea sobre el aumento del capital en el periódico oficial o en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la sociedad, o computado a partir de la fecha de celebración de la asamblea en caso de que la totalidad de las acciones en que se divide el capital social haya estado representado en la misma. En caso de que después de la expiración del plazo durante el cual los accionistas debieran ejercitar el derecho preferente que se les otorga en este artículo aún quedaren sin suscribir algunas acciones, éstas podrán ser ofrecidas por el Consejo de Administración o por el Administrador Unico, libremente a los mismos accionistas o a terceros, en las condiciones y plazos fijados por la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital. Tales condiciones las podrá variar el Consejo de Administración o el Administrador Unico, para ofrecer las acciones con sobreprecio. En ningún caso podrán emitirse acciones por una cantidad inferior a su valor nominal.----------

----------**DISMINUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL.**----------

-----ARTICULO TERCERO.- La disminución de la parte fija del capital social, se hará por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas. El acuerdo de reducción que se efectúe mediante reembolso a los socios o liberación concedida a éstos de exhibiciones no realizadas, se publicará por tres veces en el periódico oficial o en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la sociedad, con intervalos de diez días, en los términos del artículo 9o. Noveno de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El acuerdo de reducción para absorber pérdidas se publicará en la misma forma. La disminución de la parte variable del capital se hará por resolución de la Asamblea General

Ordinaria de Accionistas, la cual fijará las condiciones en que dicha disminución se lleva a cabo, observando lo que se establece en los siguientes incisos: a).- La disminución podrá efectuarse para absorber pérdidas o para reembolsar a los accionistas. La disminución para absorber pérdidas se efectuará cancelando las acciones en circulación y emitiendo un número proporcionalmente menor de acciones con el mismo valor nominal. En caso de disminución por reembolso a los accionistas, se reembolsará el número de acciones que se requiera para completar la disminución del capital decretada; sin embargo, se podrán reembolsar series determinadas de acciones por acuerdo unánime de la asamblea, cuando estén presentes al momento de la votación los accionistas que representen la totalidad de las acciones; b). Salvo que todas las acciones estén representadas en la asamblea que acuerde la disminución, el acuerdo respectivo deberá publicarse en el periódico oficial o en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la sociedad; c).- Los accionistas tendrán derecho de amortizar sus acciones en proporción a la disminución del capital decretada, salvo que la asamblea que acuerde la disminución resuelva reembolsar series determinadas de acciones en los términos del inciso a) anterior; tal derecho deberá ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la fecha de publicación del acuerdo respectivo, o de la celebración de la asamblea en caso de que la totalidad de las acciones haya estado representada en la misma; d). Si dentro del término establecido hubiere peticiones de reembolso por un número de acciones que correspondan al capital que va a reducirse, se reembolsará a los accionistas que lo soliciten; e).- Si las solicitudes de reembolso exceden del capital amortizable, el monto de la reducción se distribuirá para su amortización entre los solicitantes, en proporción al número de acciones que cada uno haya ofrecido para su amortización y se procederá al reembolso; f).- Si las solicitudes hechas no completaren el número de acciones que deben ser amortizadas, se reembolsarán las acciones de los accionistas que así lo solicitasen y se designará por sorteo ante Notario o Corredor Público el resto de las acciones que deban amortizarse hasta completar el monto en que se haya acordado la disminución del capital; g).- En caso de que algún accionista propietario de acciones representativas del capital variable deseare ejercitar su derecho de retirar total o parcialmente su aportación, la reducción del capital se efectuará reembolsando la acción o acciones de que se trate al valor en libros al cierre del ejercicio social en que se hubiere efectuado la notificación. El reembolso se efectuará dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que se conozcan y aprueben por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas los estados financieros de la sociedad que muestren el valor en libros de las acciones al cierre del ejercicio antes mencionado; h).- El retiro parcial o total de aportaciones de un socio deberá notificarse a la sociedad de manera fehaciente y no surtirá efectos sino hasta el fin del ejercicio anual en curso, si la notificación se hace antes del último trimestre de dicho ejercicio, y hasta el fin del ejercicio siguiente, si se hiciere después. No podrá ejercitarse el derecho de separación cuando tenga como consecuencia reducir a menos del mínimo el capital social; i).- En el caso en que alguno de los accionistas no esté conforme con la

administración de la sociedad o con alguna otra circunstancia que fundamente su inconformidad, podrá pedir a sus socios, que le vendan sus acciones y si éstos no estuvieren de acuerdo en hacerlo, a la inversa, les asistirá el derecho de exigirle que sea éste quien venda las suyas, a lo cual estará obligado sin objeción alguna, concertándose la operación al precio en que él mismo hubiere ofrecido comprarlas, en base al valor que tuvieren en el mercado y su plusvalía y en un término no mayor de treinta días computado a partir de la fecha de la oferta de venta. j).- En el mismo caso, en que alguno de los accionistas esté inconforme con su administración u otra circunstancia que fundamente su inconformidad, a la inversa de lo establecido en el inciso anterior, podrá ofrecer a sus socios la venta de sus acciones en el precio que a su criterio tengan, respetando también el valor en el mercado y su plusvalía, fijándoles igualmente el término de treinta días para aceptar o rechazar la oferta, en el concepto de que si optaran por rechazarla, automáticamente incurrirán en la obligación, sin objeción alguna, de vendérselas a él en el precio en que las ofertó en un término no mayor de treinta días.----------

----------**ACCIONES**.----------

-----ARTICULO CUARTO.- Todas las acciones serán de igual valor, indivisibles y conferirán iguales derechos y obligaciones a sus titulares. La sociedad considerará como dueño de las acciones a quien aparezca inscrito como tal en el registro de acciones que contendrá el nombre, la nacionalidad y el domicilio del accionista, así como la indicación de las acciones que le pertenecen, expresándose los números, series, clases y demás particularidades. Dicho registro se cerrará tres días antes de la fecha fijada para una Asamblea y se volverá a abrir al día siguiente a aquel en que la Asamblea se hubiere celebrado o debería haberse celebrado. En caso de transmisión de acciones se dará preferencia a los accionistas para que ejerzan el derecho del tanto para adquirirlas, pero si renuncian a ejercer tal derecho total o parcialmente, su transmisión solo podrá hacerse con la autorización del Consejo de Administración o del Administrador Unico, quien podrá negar dicha autorización, designando un comprador al precio corriente en el mercado, de conformidad con el artículo 130 ciento treinta de la Ley General de Sociedades Mercantiles; dicha transmisión se efectuará mediante endoso del título o certificado provisional, o bien por cualquier otro medio de cesión legal; en este último caso, debe anotarse tal circunstancia en el título o certificado provisional de acciones respectivo. La sociedad debe inscribir en el registro de acciones, a petición de cualquier titular, las transmisiones que se efectúen.----------

----------**TÍTULOS DE LAS ACCIONES**.----------

-----ARTICULO QUINTO.- Las acciones en que se divide el capital social estarán representadas por títulos nominativos con expresión de lo señalado en el artículo 125 ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y transcripción de la cláusula Quinta de la escritura social. Las menciones del importe del capital social y del número de acciones, se concretarán en cada emisión de las sucesivas series a los totales que alcancen

cada una de dichas series. Los títulos de las acciones llevarán adheridos cupones numerados y desprendibles que contendrán la siguiente indicación: "ESTE CUPON NO ES ENDOSABLE" y se entiende expedido a la orden de quien aparezca inscrito como titular de las acciones en el registro de acciones de la sociedad". Los cupones se entregarán a la sociedad contra el pago de dividendos y para el ejercicio de aquellos derechos que requieran la entrega de los mismos.----------

----- ARTICULO SEXTO.- Mientras se entregan los títulos de las acciones, podrán expedirse certificados provisionales. Los certificados provisionales y los títulos de las acciones llevarán la firma autógrafa de dos miembros del Consejo de Administración o del Administrador Unico.----------

----------**DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS.**----------

----- ARTICULO SEPTIMO.- El órgano supremo de la sociedad será la Asamblea General de Accionistas, la cual celebrará sus reuniones en el domicilio social, salvo caso fortuito de fuerza mayor. Las asambleas tendrán lugar siempre que lo requieran los negocios sociales y serán ordinarias y extraordinarias. Las asambleas ordinarias se reunirán para tratar los asuntos que de acuerdo con los estatutos o la Ley sean de su competencia; sin embargo, dentro de los cuatro meses que sigan a la clausura del ejercicio social, se celebrará una Asamblea Ordinaria para tratar los asuntos comprendidos en el Artículo 181 ciento ochenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las Asambleas Extraordinarias tendrán competencia para resolver de los asuntos que enumera el Artículo 182 ciento ochenta y dos de la propia Ley General de Sociedades Mercantiles.----------

----- ARTICULO OCTAVO.- La asamblea anual ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año y se ocupará de discutir, aprobar o modificar el informe del Consejo de Administración o del Administrador Unico, tomando en cuenta el informe del o los comisarios; nombrar al Consejo de Administración o al Administrador Unico y a el o los comisarios; determinar los emolumentos correspondientes a los consejeros y comisarios y cualquier otro asunto incluido en la orden del día. Las asambleas ordinarias podrán resolver toda clase de asuntos, con excepción de los que quedan reservados a las asambleas extraordinarias.----------

----- ARTICULO NOVENO.- La convocatoria para las asambleas deberá hacerse por el Consejo de Administración, el Administrador Unico o por el o los Comisarios, salvo lo dispuesto en los artículos 168 ciento sesenta y ocho, 184 ciento ochenta y cuatro y 185 ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La convocatoria se hará mediante la publicación de un aviso en el periódico oficial o en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la sociedad, con una anticipación no menor de diez días naturales a la fecha señalada para la asamblea. La convocatoria deberá contener la orden del día y será firmada por quien la haga; debe señalar además la fecha, hora y lugar de la reunión de la asamblea. Si la asamblea no pudiere celebrarse en la fecha indicada, se hará una segunda convocatoria con expresión de tal circunstancia y se señalará nueva fecha para

la asamblea; en esta segunda convocatoria se observarán las mismas formalidades y términos exigidos para la primera convocatoria, con excepción de que en este caso el plazo mínimo que deberá mediar entre la publicación y la celebración será de cinco días naturales. No se requerirá convocatoria para la celebración de cualquier asamblea cuando todas las acciones estén presentes o representadas al declararse instalada la asamblea.--------

-----ARTICULO DECIMO.- Para asistir a las asambleas generales de accionistas, los socios deberán depositar en la Secretaría de la Sociedad tres días antes de la fecha fijada para la celebración de la misma, sus acciones o las constancias de depósito emitidas por una institución bancaria o por el Instituto para el Depósito de Valores. Las acciones y las constancias de depósito servirán para participar en la asamblea. Los accionistas pueden acudir a la asamblea personalmente o por medio de representantes, bastando para el efecto simple carta poder.----------

-----ARTICULO DÉCIMO PRIMERO.- Para que las Asambleas Ordinarias Accionistas puedan sesionar válidamente, se requerirá la asistencia de quienes representen cuando menos el 51% cincuenta y uno por ciento del capital social y los acuerdos se tomarán por mayoría. Cuando la reunión de la asamblea tenga lugar en virtud de una segunda convocatoria, se considerará legalmente instalada cualquiera que fuere el número de los asistentes y los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de las acciones representadas. Para que las Asambleas Extraordinarias puedan sesionar válidamente se requerirá, en primera convocatoria, una asistencia mínima del número de acciones que representen el 75% setenta y cinco por ciento del capital social y las decisiones se tomarán por el voto de las acciones que integren, cuando menos, el 51% cincuenta y uno por ciento del capital social. Si la Asamblea Extraordinaria tiene lugar en virtud de segunda convocatoria, se requerirá una asistencia mínima de quienes representen el 51% cincuenta y uno por ciento del capital social y las resoluciones se tomarán por el voto de las acciones que representen, por lo menos, esta cifra del capital social.----------

-----ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO.- Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración o por el Administrador Unico en su caso y a falta de estos por la persona que designen los accionistas presentes, actuando como Secretario el que desempeñe tal cargo en el Consejo, o el designado por la Asamblea. Quien presida la Asamblea nombrará de entre los presentes uno o dos escrutadores, quienes certificarán la asistencia y se encargarán de hacer el cómputo de las votaciones.----------

----------**ACTAS**.----------

-----ARTICULO DÉCIMO TERCERO.- Las actas de las asambleas, así como las constancias de aquellas que no se celebren por falta de quórum, se asentarán en el libro de actas y serán firmadas por el Presidente y por el Secretario de la asamblea, así como por el o los Comisarios que concurran. Se agregarán a las actas la lista de asistencia de los accionistas presentes certificada por los escrutadores, las cartas poder que se hubieren exhibido, los ejemplares del periódico donde haya aparecido publicada la convocatoria y

16

los informes, cuentas de la sociedad y demás documentos presentados a la asamblea. Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una asamblea en el libro respectivo, dicha acta se protocolizará ante Notario Público. Las actas de las asambleas extraordinarias se protocolizarán ante Notario y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.----------

---------- **ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.**----------

----- ARTICULO DÉCIMO CUARTO.- La sociedad será administrada por un Consejo de Administración compuesto del número de miembros propietario y suplentes que acuerde la Asamblea Ordinaria de Accionistas, pudiendo ser administrada por un Administrador Unico, si así fuere convenido. Tanto los miembros del Consejo como el Administrador Unico, podrán ser o no accionistas.----------

----- ARTICULO DÉCIMO QUINTO.- El Consejo de Administración o el Administrador Unico, serán designados por la Asamblea General Ordinaria cada dos años, eligiéndolos por mayoría de votos. Cuando la Asamblea convenga en que la sociedad sea administrada por un Consejo y haya un grupo minoritario de accionistas que no este de acuerdo con la mayoría, tendrá derecho a nombrar un Consejero, siempre que represente cuando menos el 25% veinticinco por ciento del capital social pagado. Este porcentaje será del diez por ciento en el caso de que la sociedad tenga inscritas sus acciones en la Bolsa de Valores. La elección de Consejero por el grupo minoritario se hará en primer lugar y después se procederá a elegir los Consejeros que falten para completar el número acordado por la Asamblea. Cuando la Asamblea acuerde que la sociedad sea administrada por un Administrador Unico, este será designado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas y durará en su cargo por el tiempo que le fije, hasta que la Asamblea designe a quien deba substituirlo y éste tome posesión de su cargo.----------

----- ARTICULO DÉCIMO SEXTO.- El Consejo se reunirá en sesión en el domicilio social o en cualquier lugar de la República, cuantas veces se haga necesario y sea convocado por su Presidente o por quien lo sustituya y funcionará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus miembros y sus resoluciones se tomarán a mayoría de votos de los asistentes a la sesión respectiva. En caso de empate, el Presidente tiene voto de calidad.-----

----- ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO.- El Presidente será substituido en sus faltas accidentales, temporales o definitivas por el Vicepresidente si lo hubiere y a falta de éste, por los Vocales por su orden o por quien designe la asamblea. Los Vocales suplentes, en caso de haberlos substituirán indistintamente a los propietarios en los casos en que la concurrencia de estos sea necesaria para formar el quórum de Consejo. El Administrador Unico propietario en su caso, será sustituido en sus ausencias por su suplente, con sus mismas facultades. En caso de revocación de nombramientos de administradores, previsto por la Fracción II segunda del Artículo 155 ciento cincuenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Comisario designará, con carácter provisional al Administrador

Unico o a los Consejeros faltantes. Igual regla se observará en los casos en que la falta de Administrador Unico o Consejeros sea ocasionada por muerte, impedimento u otra causa.-- ----- ARTICULO DÉCIMO OCTAVO.- El Consejo de Administración o el Administrador Unico, en su caso, tendrá la representación genuina de la Sociedad y estará investido de las siguientes facultades: a).- En el orden administrativo de las que sean necesarias para llevar a cabo todas las operaciones, actos y contratos relacionados con el objeto de la Sociedad, inclusive la de contratar préstamos. b).- En lo que mira a ejercitar actos de dominio, respecto de los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, en sus derechos reales y personales, también se le apodera ampliamente. c).- Y en lo que toca a la representación jurídica ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios, se apodera al Consejo o al Administrador Unico para que ejercite todas las facultades generales inherentes al mandato para pleitos y cobranzas y las especiales, aunque requieran cláusula especial conforme a la ley, inclusive interponer y desistirse del juicio de amparo, articular y absolver posiciones, presentar demandas y querellas, ratificarlas y desistirse de las mismas, presentar denuncias y otorgar perdón en los casos procedentes, entablar toda clase de recursos, solicitar la reparación del daño, constituirse en parte civil en cualquier proceso y coadyuvar con el Ministerio Público, comprometer en árbitros, transigir, recusar, recibir pagos, desempeñando el poder ante toda clase de autoridades Federales, Estatales o Municipales, sean Judiciales, Administrativas o del Trabajo. Este inciso y los anteriores se rigen por el Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, supletorio en materia mercantil en toda la República, y el 2453 dos mil cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil del Estado de Chihuahua, cuyo texto es el siguiente: "ARTÍCULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen". ARTICULO 2453.- "En el mandato general para pleitos y cobranzas, bastará que se asiente que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En el mandato general para administrar bienes, bastará expresar que se confiere con ese carácter para que el mandatario ejerza toda clase de facultades administrativas. En el mandato general para ejercer actos de dominio, bastará expresar que se den con ese carácter para que el mandatario ejerza todas las facultades de

dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer 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." d).- Por lo que se refiere a la representación legal de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, el Consejo de Administración o el Administrador Unico tendrán la facultad primitiva para representar a la empresa en actos de materia laboral, de conformidad con los Artículos 786 setecientos ochenta y seis y 876 ochocientos setenta y seis de la Ley de la Materia, para ejercitar las acciones y hacer valer todos los derechos que correspondan a la Sociedad en conflictos laborales sean individuales o colectivos; para concurrir a las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas, y resolución, y para intervenir en el procedimiento laboral en cualquiera de sus instancias específicamente en la confesional a cargo de la sociedad; para intervenir en conflictos individuales, económicos o colectivos con emplazamiento a huelga y sin él, contesten el pliego de peticiones, asistan a las pláticas conciliatorias, rindan todo tipo de pruebas, soliciten la declaratoria de inexistencia o de ilicitud de la huelga; para intervenir en todos los asuntos de carácter laboral inherentes a la Sociedad con atribuciones de administrador; en general para dirigir o participar en las relaciones obrero patronales de la Sociedad en el sentido más amplio que en derecho corresponda, como lo es, en forma enunciativa más no limitativa, el reclutamiento de personal y la suspensión y/o rescisión de relaciones de trabajo; negociación, firma y administración de contratos individuales de trabajo, contratos colectivos de trabajo y reglamentos interiores de trabajo; para formar parte de las comisiones mixtas de higiene y seguridad industrial, de capacitación o adiestramiento o de cualquier otro tipo de comisiones mixtas que se lleguen a integrar con motivo de las relaciones obrero patronales, tal facultad la podrá delegar el Consejo de Administración o el Administrador Unico en uno o varios apoderados especiales. e).- Poder para otorgar, suscribir o avalar títulos de crédito con cualesquiera de los caracteres que la Ley establece en nombre de la Sociedad, particularmente en los términos del Artículo 9o. Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. f).- En general, deberá ejecutar todos los acuerdos de las Asambleas Generales de Accionistas y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la Ley y por estos Estatutos a las Asambleas Generales. g).- Podrá Nombrar al Director General, a los Directores, al Gerente General y a los Gerentes y Subgerentes, así como a los Apoderados Generales y a los especiales, confiriéndoles la suma de facultades que estime necesarias o convenientes para el mejor y más eficaz desempeño de sus mandatos, incluso facultándolos para que a su vez otorguen y revoquen mandatos. También podrá el Consejo de Administración o el Administrador Unico, revocar los nombramientos y poderes otorgados en cualquier tiempo por la sociedad, tanto los que otorgó directamente,

como los que hubiere otorgado cualquier apoderado. h).- Podrá actuar en el desahogo de sus atribuciones y deberes, por medio de Delegado o Delegados nombrados especialmente.-

-----ARTICULO DÉCIMO NOVENO.- Cuando la Asamblea lo estime conveniente, los Consejeros o el Administrador Unico en ejercicio, garantizarán su manejo otorgando fianza, caución o constituyendo depósito en efectivo a favor de la sociedad por la suma que fije la Asamblea que haga la elección, garantías que no podrán ser canceladas durante todo el tiempo que duren en su encargo y hasta que la Asamblea General apruebe las cuentas relativas al período de su gestión. Igualmente, cuando la el Consejo de Administración o el Administrador Unico lo estime conveniente, los funcionarios de la sociedad que se nombren, garantizarán su manejo, otorgando fianza, caución o constituyendo depósito en numerario a favor de la sociedad, por la cantidad y por el tiempo que el Consejo de Administración o Administrador Unico señalen.----------

-----ARTÍCULO VIGÉSIMO.- Los miembros del Consejo de Administración o el Administrador Único, en su caso, podrán percibir una compensación anual por su labor. Los honorarios serán fijados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, sin que dependa su monto de la obtención de utilidades por parte de la sociedad, debiéndose cubrir estas compensaciones aún en el caso de que la empresa tuviere pérdidas en el ejercicio fiscal. El importe de los honorarios debe pagarse en forma mensual, trimestral o anual, debiendo aplicarse a los resultados del ejercicio en el que hayan llevado a cabo su labor.----

-----ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.- El Presidente del Consejo de Administración será el órgano ejecutivo del mismo Consejo y por lo tanto, tendrá a su cargo cuidar del exacto cumplimiento de los acuerdos y disposiciones que apruebe la Asamblea General de Accionistas y el mismo Consejo de Administración y cumplirlas directamente cuando se haga necesario; le corresponde así mismo presidir, asistido del Secretario, las Asambleas Generales de Accionistas las sesiones del Consejo y firmará igualmente en unión del Secretario las actas de las sesiones del Consejo y de las Asambleas Generales de Accionistas, así como cualquier certificación o constancia de la documentación de la sociedad.----------

-----ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- El Secretario del Consejo lo será también de la sociedad, tendrá a su cargo los libros de actas del Consejo y de las Asambleas y toda la documentación relativa a la constitución de la sociedad y a sus reformas y adiciones; se encargará de levantar el acta de las sesiones del Consejo y de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, así como formular las listas de asistencia de los accionistas en dichas Asambleas. Conservará bajo su cuidado la documentación relativa a todas las sesiones del Consejo y a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas y se encargará de firmar y publicar las convocatorias, arreglando todo lo relativo a la celebración de las Asambleas Generales. Las mismas facultades y responsabilidades corresponden en su caso, al Administrador Único.----------

----------**DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD**.----------

20

-----ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- El manejo de los negocios sociales podrá encomendarse a un Director General, Directores, Gerente General, Gerentes y Subgerentes que sean necesarios, quienes serán nombrados por el Consejo de Administración o por el Administrador Unico en su caso; actuarán como órganos ejecutivos de dicho Consejo o Administrador Unico y asumirán la dirección inmediata de los negocios sociales durante el término y con las facultades que el Consejo o el Administrador Unico les señale al ser nombrados, pero quedando subordinados en todo a dicho Consejo o al Administrador Unico, quienes podrán destituirlos en cualquier tiempo.----------

----------**VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD.**----------

----- ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.- La vigilancia de las operaciones sociales estará a cargo de uno o varios Comisarios propietarios y de uno o varios Comisarios suplentes, que serán nombrados por la Asamblea General de Accionistas al mismo tiempo y por el mismo período que los miembros del Consejo de Administración. Los accionistas que en la Asamblea General Ordinaria en que se hiciere la designación del o los Comisarios hubieren estado en minoría respecto de tal designación, pueden nombrar un Comisario propietario y un suplente adicionales, siempre que el número de acciones que representen no sea menor del 25% veinticinco por ciento del capital pagado de la Sociedad. Los Comisarios otorgarán la fianza o caución que fije la Asamblea que los nombre y tendrán las facultades y obligaciones que establece el artículo 166 ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.----------

-----ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO.- Los Comisarios desempeñarán sus funciones en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor y continuarán en el ejercicio de sus funciones aún cuando el período para el que fueron electos haya terminado, mientras no tomen posesión la persona o personas que hayan de sustituirlos.----------

----------**EJERCICIOS SOCIALES, INFORMACION FINANCIERA Y**----------

----------**APLICACION DE RESULTADOS.**----------

-----ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO.- Los ejercicios sociales durarán un año que se computará en las fechas que decida la asamblea General Ordinaria de Accionistas.----------

-----ARTICULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- Anualmente se formulará un informe, que bajo la responsabilidad del Consejo de Administración o del Administrador Unico, en su caso, deberá contener: a).- Un informe de los administradores sobre la marcha de la sociedad en el ejercicio, así como sobre las políticas seguidas por los administradores y, en su caso, sobre los principales proyectos existentes. b).- Un informe en que se declaren y expliquen las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera. c).- Un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio. d).- Un estado que muestre, debidamente explicados y clasificados, los resultados de la sociedad durante el ejercicio. e).- Un estado que muestre los cambios en la situación financiera durante el ejercicio. f).- Un estado que muestre los cambios en las partidas que integran el patrimonio social, acaecido durante el

ejercicio. g).- Las notas que sean necesarias para completar o aclarar la información que suministren los estados anteriores. h).- El informe de los Comisarios a que se refiere la fracción IV Cuarta del Artículo 166 ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.----------

-----ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO.- De las utilidades líquidas que se lleguen a obtener según los estados financieros que apruebe la Asamblea, se hará la siguiente distribución: a).- Se separará el 5% cinco por ciento por concepto de reserva legal y las cantidades que apruebe la Asamblea con fines de reinversión. b).- El remanente podrá distribuirse en calidad de dividendo entre los accionistas de la Sociedad, proporcionalmente al número de acciones que posean, contra la entrega del cupón de ellos que corresponda, o dejarlo pendiente en utilidades por repartir, si así lo acuerda la Asamblea.----------

----------**DISOLUCION Y LIQUIDACION.**----------

-----ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO.- La sociedad se disolverá anticipadamente en los casos a que se refieren los incisos II segundo, IV cuarto y V quinto del Artículo 229 doscientos veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles o cuando así lo acuerde la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, convocada en los términos del Artículo 9 nueve de estos Estatutos.----------

-----ARTICULO TRIGÉSIMO - Disuelta la sociedad, la Asamblea nombrará por mayoría de votos a uno o varios liquidadores, fijándoles plazo para el ejercicio de su cargo y la retribución que ha de corresponderles.----------

-----ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- El liquidador practicará la liquidación con arreglo a las instrucciones de la Asamblea y en su defecto conforme a las siguientes bases: a).- Concluirá los negocios de la manera que juzgue más conveniente. b).- Cobrará los créditos y pagará las deudas, enajenando los bienes de la sociedad que sea necesario para tal efecto. c).- Distribuirá entre los accionistas el activo líquido que resulte.----------

-----ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Durante la liquidación se reunirá la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en los mismos términos previstos para la vida normal de la Sociedad, desempeñando respecto de ella el liquidador las funciones que en la vida normal de la sociedad correspondan al Consejo o al Administrador Unico.----------

-----ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO.- El o los Comisarios desempeñarán durante la liquidación y respecto del liquidador la misma función que en la vida normal de la sociedad cumplen respecto del Consejo o del Administrador Unico.----------

-----ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO.- En todo lo que no estuviere previsto en estos Estatutos se estará a lo que dispone la Ley General de Sociedades Mercantiles.

22

MARGARITA SANDOVAL OLIVAS

MANUEL JESÚS MÁRQUEZ MADRID

SALIM MANUEL YAPOR SAUCEDO

ARTURO SEPÚLVEDA FERNÁNDEZ

ANTONIO SANDOVAL OLIVAS

23

2

DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS
DIRECCIÓN DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL
DELEGACION DE LA S.R.E.

SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES

SRE

PERMISO **0801213**
EXPEDIENTE **20090801099**
FOLIO **090819081002**

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 27, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 28, fracción V de Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 13, 14 y 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, y en atención a la solicitud presentada por el (la) Sr(a). **EUGENIO F. GARCIA RUSSEK**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 46 fracción I inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores en vigor, se concede el permiso para constituir una **SA DE CV** bajo la siguiente denominación:

GRUPO INMOBILIARIO 303

Este permiso, quedará condicionado a que en los estatutos de la sociedad que se constituya, se inserte la cláusula de exclusión de extranjeros o el convenio previsto en la fracción I del Artículo 27 Constitucional, de conformidad con lo que establecen los artículos 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. Cabe señalar que el presente permiso se otorga sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 91 de la Ley de la Propiedad Industrial.

COTEJADO

Este permiso quedará sin efectos si dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento del mismo, los interesados no acuden a otorgar ante fedatario público el instrumento correspondiente a la Constitución de que se trata, de conformidad con lo establecido por el artículo 17 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

Asimismo, el interesado deberá dar aviso del uso de la denominación que se autoriza mediante el presente permiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los seis meses siguientes a la expedición del mismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 del Reglamento de la Ley de inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

Chihuahua, Chih. a 19 de agosto de 2009

EL DELEGADO

LIC. HECTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES ESTADOS UNIDOS MEXICANOS MEXICO

DELEGACION CHIHUAHUA

24

3

CHIHUAHUA,CHIH
Viernes, 27 de Marzo de 2009

PLAZA: 150
SUCURSAL: 0198 CHIHUAHUA QUINTAS DEL SOL

BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BANORTE.

RECIBO BANCARIO DE PAGO DE CONTRIBUCIONES, PRODUCTOS Y
APROVECHAMIENTOS FEDERALES

SECRETARIA DE RELACIONES
19 AGO 2009
DELEGACION CHIHUA...
NOTARIO P...

RFC: GARE650326436

NOMBRE: EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK

FECHA Y HORA DEL PAGO: 27/03/2009 11:45
NUMERO DE OPERACION DEL BANCO: 200593712209
LLAVE DE PAGO: 3410480031
TOTAL EFECTIVAMENTE PAGADO: $705
CONCEPTO DE PAGO: 1001 DERECHOS PRODUCTOS Y APROVECHAMIENTOS

DEPENDENCIA: 02 Secretaria de Relaciones Exteriores

CVE REFERENCIA DPA: 024000169
CADENA DE LA DEPENDENCIA: 01020010000001
PERIODO: No Aplica Periodo
EJERCICIO: No Aplica Periodo
IMPORTE: $705

CANTIDAD PAGADA: $705

CLAVE	VENT	NO.TRAN	HORA	REFERENCIA
355	61	0062	10:48	

CADENA ORIGINAL

||10001=GARE650326436|10017=705|20001=40072|20002=200593712209|400
02=20090327|40003=11:45|40008=3410480031|14704=705|14708=705|14720
=705|14733=024000169|14734=01020010000001|30003=000001000007000154
037||

SELLO DIGITAL

tiHdZentJ2701CMD,jTU52F73IAK8y5wkd4LIZ69RaU+niL9sRL0qgkthswau2u.J0Uy
dL/Eq+FoDoy0zFq1k947E1N0ODCDy0NkyCNw4c2HRL5Hpt42Zy80[illegible]c663yaKnUyU1
0epkm5/hsyP4e1zRsw6wF[illegible]6lV7s1hAv6s=

Rodrigo Gonzalez
FIRMA DE CONFORMIDAD, SE REVISARON LOS DATOS

25 4

SAT Servicio de Administración Tributaria

CONSTANCIA DE REGISTRO EN EL RFC
RFC:
SAOM450709V52
Nombre:
MARGARITA SANDOVAL OLIVAS

CURP:
SAOM450709MCHNLR04
Nombre:
MARGARITA SANDOVAL OLIVAS

Folio: RF200917428594 | Fecha de inicio de Operaciones: 09-09-2009 | Fecha de Inscripción: 09-09-2009

SHCP SAT Servicio de Administración Tributaria
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

CLAVE DE REG. FED. DE CONTRIBUYENTE
YASS800221L24

NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL
YAPOR SAUCEDO SALIM
MANUEL

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION
YASS800221HCHPCL13

FOLIO C 5492245
CHIH-31/08/1999-R
2QR&&ijO1og

SHCP SAT Servicio de Administración Tributaria

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

CLAVE DE REG. FED. DE CONTRIBUYENTE

NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION
MAMM680508HCHRDN04

FOLIO E 5456980
CHIH-20/07/2000-R
IK8IijBkjB

COTEJADO

SHCP SAT Servicio de Administración Tributaria

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

CLAVE DE REG. FED. DE CONTRIBUYENTE
SAOA510713MW6

NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL
ANTONIO SANDOVAL OLIVAS

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION
SAOA510713HCHNLN01

FOLIO
B5446316

SHCP SAT Servicio de Administración Tributaria

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

CLAVE DE REG. FED. DE CONTRIBUYENTE
SEFA680902UP9

NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL
SEPULVEDA FERNANDEZ
ARTURO

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN
SEFA680902HCHPRR07

FOLIO E 5494563
CHI-14/11/2001-R
EUOcAqoRxU4

EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: ---

Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó, según cotejo que se llevó a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 1 foja(s) útil(es) se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en: ---

Chihuahua, Chih., a 19 de septiembre de 2009.- Doy Fe.-

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
NOTARIO PUBLICO No. 24 MORELOS, CHIH.

26 5

DECLARACIÓN NOTARIAL
IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS

DGFA 62-01

C. RECAUDADOR DE RENTAS EN: **Chihuahua, Chihuahua.** DÍA 03 MES 11 20 09

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

ESCRITURA NÚMERO	FECHA DE ELABORACIÓN	FECHA DE FIRMA	VOLUMEN
1,559	Octubre 12 de 2009	Noviembre 03 de 2009	56

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE

Constitución de la Sociedad **GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** con un capital social de $50,000.00 Cincuenta mil pesos 00/100 cero centavos Moneda Nacional y otorgamiento de un poder.

OTORGANTE (S)			CARÁCTER DEL OTORGANTE EN EL ACTO
APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE (S)	
SANDOVAL	OLIVAS	MARGARITA	ACCIONISTAS
MÁRQUEZ	MADRID	MANUEL JESÚS	
YAPOR	SAUCEDO	SALIM MANUEL	
SEPÚLVEDA	FERNÁNDEZ	ARTURO	
SANDOVAL	OLIVAS	ANTONIO	

DATOS DEL NOTARIO

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK ESTADOS UNIDOS MEXICANOS NOTARIO PÚBLICO 91 DI

SELLO

APELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE (S)
GARCÍA	RUSSEK	EUGENIO FERNANDO

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES **GARE-650326-436**

Nº DE NOTARÍA **VEINTICUATRO**

DISTRITO JUDICIAL **MORELOS**

FIRMA

OPERACIÓN EXENTA Y PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

PRECEPTO LEGAL QUE ESTABLECE EL PAGO DEL IMPUESTO

ART. 305 fracciones I y IV del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, $50,000.00 x .75 al millar $37.50 más 85% de $51.95 = $81.65

ADEUDOS ANTERIORES

PREDIAL	$	OTROS

SELLO

FIRMA DEL CAJERO RECIBIDOR

LIQUIDACIÓN	
IMPTO. SOBRE ACTOS JURIDICOS 410-01	$81.65
IMPTO. UNIV. 420-01	$3.26
TOTAL	$84.91

IMPRESIÓN DE LA MAQUINA REGISTRADORA
o cuando no se cuenta con ésta, número de folio del certificado de ingresos DGF 54-01

Chihuahua
GOBIERNO DEL ESTADO/ Secretaría de Finanzas y Administración

EFGR/mi

27

6

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION

CERTIFICADO DE PAGO

RECAUDACION/OFICINA	FECHA / HORA	CAJA	OPERACION
CHIHUAHUA/0	05/11/2009 09:54 AM	11	*4339105*

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CONTRIBUYENTE: SANDOVAL OLIVAS MARGARITA

DESCRIPCION DEL PAGO

	CANT.	
ACTOS JURIDICOS DECLARACION NOTARIAL	1	81.65
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1	3.26
POR REDONDEO EN CENTAVOS	1	0.09
CH BANORTE 0001403		85.00
TOTAL		85.00

(SON OCHENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)
SALVO BUEN COBRO ART. 7 LEY GRAL. DE TITULOS Y OP DE CREDITO

200904339105-RP01294920-118-0812662

NO EXPONER EL RECIBO AL CALOR, NI ENMICAR O GUARDAR EN PLASTIC

ORIGINAL

COTEJADO

28

EXPEDIENTE **20090801099**
FOLIO **090819081002**

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

AVISO NOTARIAL

Con fundamento en lo dispuesto en el articulo 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, se notifica que con fecha **3 DE NOVIEMBRE DE 2009**, se autorizo la escritura publica numero **1,559** y se uso en la misma el permiso numero **0801213** para constituir una persona moral con régimen jurídico **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** bajo la siguiente denominación **GRUPO INMOBILIARIO 303**

La sociedad o asociación de referencia inserto en su escritura la siguiente cláusula:

( ) Cláusula de exclusión de extranjeros

(x) Cláusula de admisión de extranjeros

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES
RECIBIDO
11 NOV 2009
DELEGACION CHIHUAHUA

Habiendo celebrado el convenio a que se refiere el artículo del reglamento de la ley de Inversión extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

Atentamente

Notario Público Número: **Veinticuatro**
Solicitante: **Lic. Eugenio Fernando Garcia Russek.**
Calle: **Teofilo Borunda No 2417**
Colonia: **Jardines del Santuario.**
Ciudad: **Chihuahua, Chih.**
C.P: **31206** Tel: 4 **11 63 17**
Licenciado: **Lic. Eugenio Fernando Garcia Russek**
Federatario: **Lic. Eugenio Fernando Garcia Russek**

SELLO DEL NOTARIO

NOTARIO

NOMBRE Y FIRMA

29

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES
RECIBIDO
1 NOV 2009
DELEGACION CHIHUAHUA

COTEJADO

30

SHCP SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

CLAVE DE REG. FED. DE CONTRIBUYENTE
GIT091103644

NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
GRUPO INMOBILIARIO 303 SA DE CV

FOLIO
B5437679

CHIH-04/11/2009-R

INSCRIPCIÓN EN EL R.F.C

RFC# 1

EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, LE DA A CONOCER EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES, QUE LE HA SIDO ASIGNADO CON BASE EN LOS DATOS QUE PROPORCIONO, LOS CUALES HAN QUEDADO REGISTRADOS CONFORME A LO SIGUIENTE:

NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
GRUPO INMOBILIARIO 303 SA DE CV

DOMICILIO
CALLE AMERICAS NO. 204 ALTOS SAN FELIPE CHIHUAHUA 31240

CLAVE DEL R.F.C GIT091103644

ADMINISTRACIÓN LOCAL: ALR CHIHUAHUA, CHIH.

ACTIVIDAD: Construcción y/o adquisición de otros inmuebles para ser rentados como terrenos, bodegas, galerones, plantas industriales, naves industriales para ser rentados

SITUACIÓN DE REGISTRO: **ACTIVO**

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-11-2009 FECHA DE INICIO DE OPERACIONES: 03-11-2009

OBLIGACIONES

DESCRIPCIÓN	FECHA ALTA
Presentar la declaración anual de Impuesto Sobre la Renta (ISR) donde se informe sobre los clientes y proveedores de bienes y servicios.	03-11-2009
Proporcionar la información del impuesto al Valor Agregado (IVA) que se solicite en las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta (ISR)	03-11-2009
Presentar la declaración anual de Impuesto Sobre la Renta (ISR) de personas morales	03-11-2009
Presentar la declaración mensual donde se informe sobre las operaciones con terceros para efectos de Impuesto al Valor Agregado (IVA).	03-11-2009
Presentar la declaración y pago anual del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).	03-11-2009
Presentar la declaración y pago definitivo mensual de Impuesto al Valor Agregado (IVA).	03-11-2009

TRAMITES EFECTUADOS	FECHA DE PRESENTACIÓN	FOLIO DEL TRÁMITE
Reg. Federal Contribuyente / Inscripción / Inscripción de Persona Moral	04-11-2009	RF200918593587

Fecha de impresión: 04 de Noviembre de 2009
TELEFONO DE ATENCIÓN CIUDADANA
(Quejas Y Sugerencias) 01-800-463-6728

EGxFgzP1Hw7Nd1xPFpPg9PlhZdflj86IMpaQjKQ7Kn7PXd3MbxjfF+bVAh87WEjT4/0PBTN5G1n9oe8/DoTuAkborbT4rrntauNbrC31S0pF57ZLnWbJmFpT0RKc
LyDn/VPFvKjKoWg+kR0+XbjoOb58zBPBLDORTALE4F+I0=

EL LICENCIADO EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTICUATRO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: ---

Que la presente copia concuerda fielmente con su original del que se tomó, según cotejo que se llevó a cabo. Para constancia se sella y rubrica y va en 1 foja(s) útil(es) se expide para uso de parte interesada y se autoriza y firma en: ---

Chihuahua, Chih., a 10 de Noviembre de 2009.- Doy Fe.-

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
NOTARIO PUBLICO No. 24 DTO. MORELOS, CHIH.

SE SACO DEL PROTOCOLO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ESTE PRIMER TESTIMONIO DE SU ORIGINAL DEL QUE SE TOMO Y AL CUAL ME REMITO, VA EN DIECISEIS FOJAS ÚTILES, COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS SE EXPIDE PARA USO DE GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE----------

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS ONCE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL NUEVE DOY FE.----------

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTICUATRO

LIC. EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK.

EFGR/mi'mm.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

BOLETA DE INSCRIPCION

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

FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO No. **25652 * 10**

Control Interno Fecha de Prelación

5 * 21 / ENERO / 2010

Antecedentes Registrales:

Denominación

GRUPO INMOBILIARIO 303, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

Afectaciones al: Folio	ID	Acto	Descripción	Fecha Registro	Registro
25652	10	M10	***Poder*** Caracteres de Autenticidad de Inscripción: eee9e8fab358c364defefed49750eef612d404c0	22-01-2010	2
25652	10	M4	***Constitución de sociedad*** Caracteres de Autenticidad de Inscripción: ff32e4be19a43bbe13cd281536b142852e480697	22-01-2010	1

Derechos de Inscripción

Fecha **19 ENERO 2010**

Importe **$2,194.00** Boleta de Pago No.: **327546-327585**

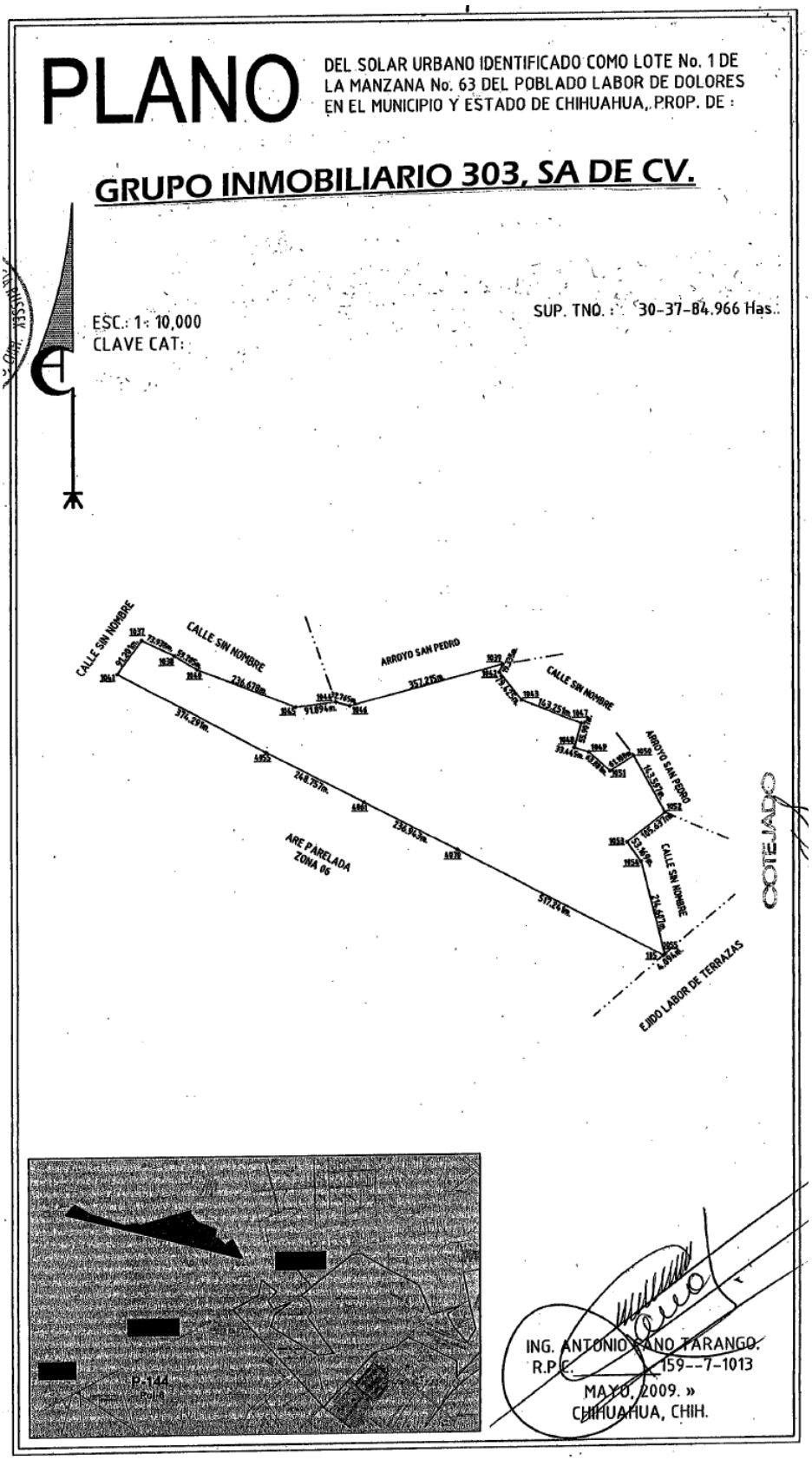
Subsidio $.00

REGISTRADOR ADSCRITO AL DISTRITO JUDICIAL DE MORELOS

LIC. LUZ MARIA BALDERRAMA RODRIGUEZ

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

Plano Catastral



Predial

Chihuahua capital de trabajo y resultados

Certificado de Pago

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

Fecha de Emisión: 23 de Enero de 2023
Transacción: 2023-153738
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-715-004-00023-00-0000
Clave: 966-008-098
Número de Corte: 2023-1424
Número de Caja: 45287

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: GRUPO INMOBILIARIO 303 S.A. DE C.V. RFC: 000037286000
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE SIN NOMBRE LOTE 1 M63 EJ LABOR DE DOLORES -R- CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
Total pagado: $37,781.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120107001	PREDIAL SUBURBANO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$40,830.90
120107002	DESCUENTO PREDIAL SUBURBANO ENERO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$-4,899.72
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$1,437.24
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$0.82
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$9.62
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$9.62
430603002	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-RUSTICO/SUBURBANO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	$392.52

TOTAL: $37,781.00

(TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2023 / 1 HASTA 2023 / 6 TASA: 0.003
VALOR CATASTRAL: $13,610,307.56 SUP. TERR: 303,784.96 m² SUP. CONS: .00 m²

23 ENE. 2023

PAGADO

Cadena Original
||002|2023-153738|GRUPO INMOBILIARIO 303 S.A. DE C.V.|CA|23/01/2023 11:18:09|37781||

Sello Digital
302c02147b2d4f6767996d70ba4e3bcc00bb6c93833d4a9c021476970e6bd31fc9129bb655fa1f77ba376bdb9a3e

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

SIN TEXTO

SIN TEXTO