

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 23 de noviembre de 2024.

**No. 94**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 162/2024**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**JOHN F. KENNEDY 2501**

**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 162/2024**

**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 veintiséis de junio del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"John F. Kennedy 2501"**, en el predio identificado como Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy número 2501 del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de esta ciudad, con superficie de **276.64** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 1.0.**

**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 veintiocho días del mes de agosto 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. 12/2024**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 26 de junio del año 2024, dentro del punto número nueve del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Sandra Azucena Ibuado Stilman y Joel Fernando Gutiérrez Delgado, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "John F. Kennedy 2501", en el predio identificado como Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy número 2501 del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.64 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 1.0... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Sandra Azucena Ibuado Stilman y Joel Fernando Gutiérrez Delgado, en su carácter de propietarios del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "John F. Kennedy 2501", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy número 2501 del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.64 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 1.0.

**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 once días del mes de julio del año dos mil veinticuatro.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"JOHN F. KENNEDY 2501"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Sandra Azucena Ibuado Stilman y Joel Fernando Gutiérrez Delgado**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**John F. Kennedy 2501**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy número 2501 del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional **H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 1.0**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por los **ciudadanos Sandra Azucena Ibuado Stilman y Joel Fernando Gutiérrez Delgado**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**John F. Kennedy 2501**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy número 2501 del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional **H35 a Mixto Moderado y Aumento de COS a 1.0**.

**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**John F. Kennedy 2501**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos **Sandra Azucena Ibuado Stilman y Joel Fernando Gutiérrez Delgado**, en su carácter de propietarios del predio;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Sandra Azucena Ibuado Stilman;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Joel Fernando Gutiérrez Delgado;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 24,466** de fecha 29 de junio de 2020, otorgada ante la Lic. María Antonieta Arzate Valles, Notaría Pública número 11 para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual comparecieron por una primera parte el señor Joel Fernando Gutiérrez Delgado, como la parte compradora y por la otra, la señora María Dolores Rangel Aguilera y Manuel Acosta Lara, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Sandra Azucena Ibuado Stilman como la parte vendedora, para formalizar un contrato de compraventa sobre el inmueble marcado con el número 2501 ubicado en la calle John F. Kennedy identificado como lote 15, manzana M-II del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.64 metros cuadrados, inscrito bajo el número 77 del Libro 6534 de la Sección Primera, con folio real 1155509 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2024-328284**, expedido por Tesorería Municipal, el día 22 de abril de 2024;
6. **Oficio DASDDU/1146/2023** de fecha 7 de diciembre 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;
7. **Oficio 762/2023** de fecha 20 de diciembre de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/1147/2023** de fecha 7 de diciembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DDHE/2039/2023** de fecha 13 de diciembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
10. **Oficio DASDDU/1186/2023** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/0008/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Sesión número 52 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 15 de febrero del 2024, encontrándose los

Regidores Joceline Vega Vargas, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

13. **Oficio DASDDU/299/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 11 de junio de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 1.0;

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/299/2024 de fecha 11 de junio de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión 52 celebrada el 15 de febrero de 2024, en la que se aprobó el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 1.0 por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**John F. Kennedy 2501**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, sobre el predio identificado como lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy número 2501 del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional **H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 1.0**, 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 los **ciudadanos Sandra Azucena Ibuado Stilman y Joel Fernando Gutiérrez Delgado**, en su carácter de propietarios del predio.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**John F. Kennedy 2501**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy número 2501 del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 276.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y Aumento de COS a 1.0.

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

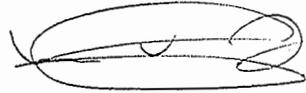
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 26 días del mes de junio del año 2024.

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



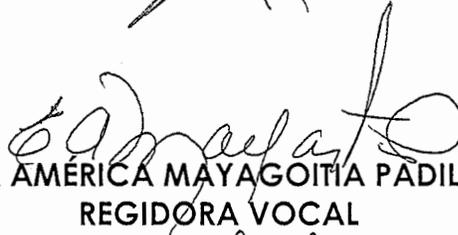
**LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS  
REGIDORA PRESIDENTA**



**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**



**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ**  
**REGIDOR VOCAL**



**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA**  
**REGIDORA VOCAL**



**NADIA HANOI AGUILAR GIL**  
**REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS SANDRA AZUCENA IBUADO STILMAN Y JOEL FERNANDO GUTIÉRREZ DELGADO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "JOHN F. KENNEDY 2501", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 15, MANZANA M-II, UBICADO EN LA CALLE JOHN F. KENNEDY NÚMERO 2501 DEL FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS AMPLIACIÓN II DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 276.64 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO Y AUMENTO DE COS A 1.0.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/299/2024

Chihuahua, Chih., 11 de junio de 2024

**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 **Sandra Azucena Ibuado Stilman y Joel Fernando Gutiérrez Delgado** en su carácter de propietario del predio identificado como **Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy No. 2501, del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II** con una superficie total de **276.64 m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"John F. Kennedy 2501"** 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 **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Moderado y aumento de COS a 1.0.**

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

#### **ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/1146/2023 de fecha 07 de diciembre del 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"John F. Kennedy 2501"** 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. 762/2023 de fecha 20 de diciembre 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"John F. Kennedy 2501"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/1147/2023 de fecha 07 de diciembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/2039/2023 de fecha 13 de diciembre del 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/1186/2023 de fecha 19 de diciembre de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros

de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0008/2024 de fecha 08 de enero de 2024** 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 **"John F. Kennedy 2501"** fue presentado en la **Quincuagésimo Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **15 de febrero del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Mixto Moderado y aumento de COS a 1.0.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/1146/2023 de fecha 07 de diciembre del 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 762/2023 de fecha 20 de diciembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/1147/2023 de fecha 07 de diciembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/2039/2023 de fecha 13 de diciembre del 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

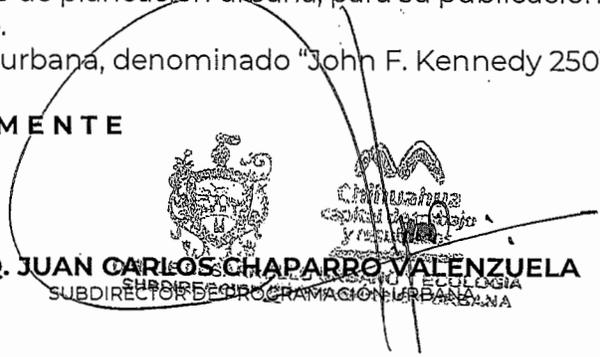
8. Oficio No. DASDDU/1186/2023 de fecha 19 de diciembre de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0008/2024 de fecha 08 de enero de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Quincuagésimo Segunda Sesión Ordinaria del día 15 de febrero del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "John F. Kennedy 2501".

**ATENTAMENTE**



**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

Estudio de Modificación Menor al  
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,  
visión 2040, sexta actualización  
denominado

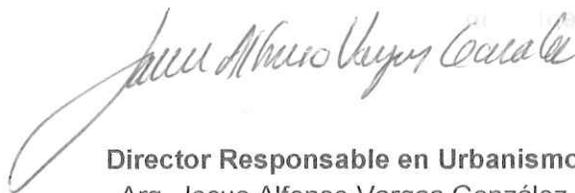
## “John F. Kennedy 2501”

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) y COS 1.0,  
para el Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy No. 2501,  
Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II, de la ciudad de Chihuahua

### Promotor

Sandra Azucena Ibualdo Stilman

Joel Fernando Gutiérrez Delgado



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

Noviembre de 2023

---

*Cambio de uso de suelo "John F. Kennedy 2501"*

---

## **Índice de contenido**

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

Anexo gráfico: Planos,

Anexos:

## **Introducción**

El presente estudio de planeación urbana denominado “John F. Kennedy 2501”, se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización (PDU visión 2040 sexta actualización), y que consiste en el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) con COS 1.0, para el predio localizado en la calle John F. Kennedy No. 2501, del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.64 m<sup>2</sup>.

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento tipo “Estética” mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2) con COS 1.0, compatible con los usos existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 sexta actualización, para el predio con uso de suelo habitacional H35.

Así bien, se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan el uso de suelo propuesto, para obtener la autorización respectiva en la que se haga constar el Cambio de Uso de Suelo para el predio en función del uso Mixto Moderado (M2) con COS 1.0.

Con ello, se pretende contribuir a aprovechamiento de predios cercanos a vialidades primarias, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

## I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana denominado “John F. Kennedy 2501”, para el predio identificado como Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy No. 2501, del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.64 m<sup>2</sup>, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización a Mixto Moderado (M2) con COS 1.0. Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, y que establecen lo siguiente:

### Ámbito Federal

#### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos <sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> 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.

## **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano<sup>2</sup>**

### **Atribuciones de los Municipios**

**Artículo 11.** Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

### **Ámbito Estatal**

#### **Constitución Política del Estado de Chihuahua<sup>3</sup>**

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

---

<sup>2</sup> Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 28-11-2016.

<sup>3</sup> Constitución Política del Estado de Chihuahua. Última reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95

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

### **Ley de Planeación del Estado de Chihuahua<sup>4</sup>**

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

---

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

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

### **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua<sup>5</sup>**

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

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

### **Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano**

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

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

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

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

---

<sup>5</sup> Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

### **Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano**

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

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

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

### **Actualización o modificación de los Planes Municipales**

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

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

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

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

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

### **Zonificación Primaria**

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

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

### **Criterios de Zonificación Secundaria**

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

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

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

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

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

## Ámbito Municipal

### Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua<sup>6</sup>

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.

---

<sup>6</sup> Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

## PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) con COS 1.0 se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

### Aprobación y consulta

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

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

### Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

### **Publicación y registro**

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

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

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

**Difusión**

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

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

**Código Municipal para el Estado de Chihuahua** <sup>7</sup>

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;

---

<sup>7</sup> Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

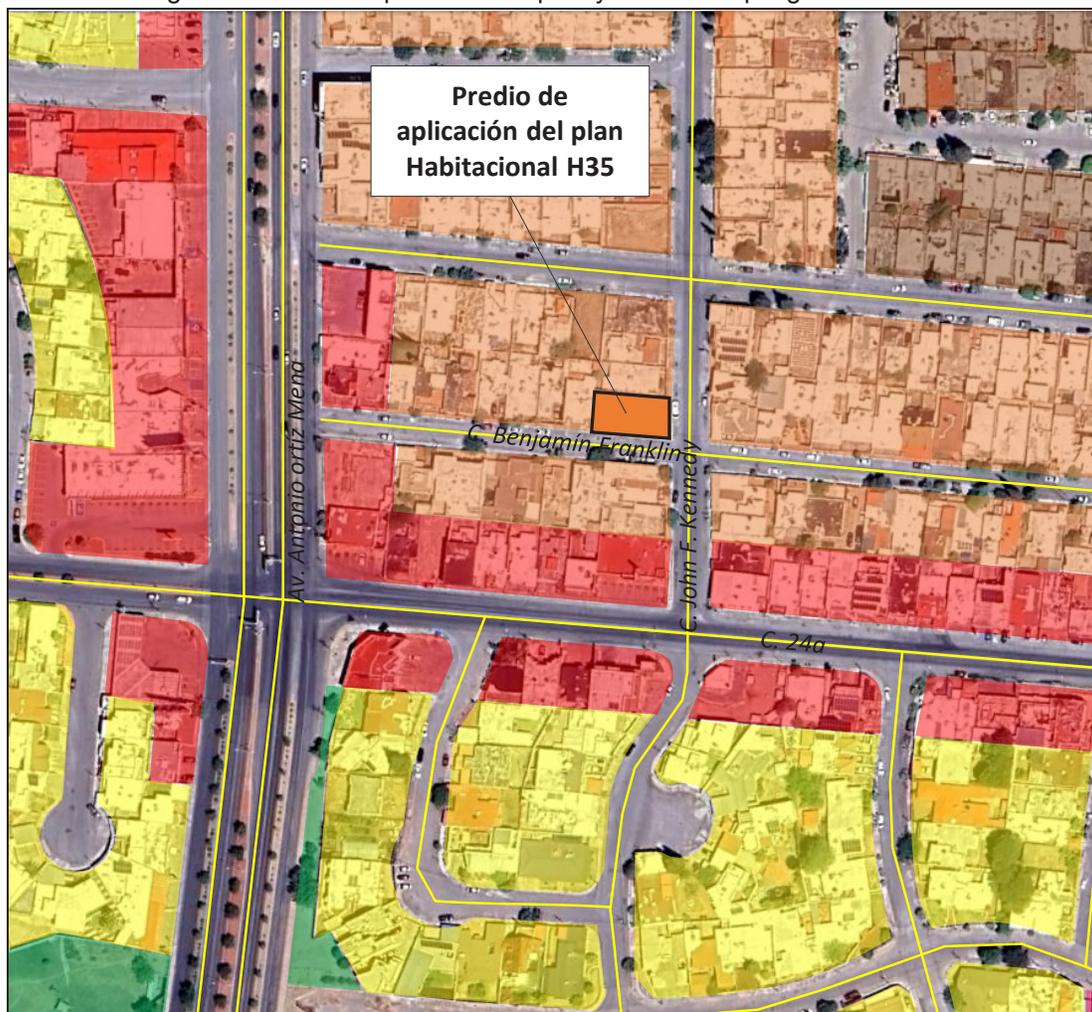


Lo anterior, se orienta a sustentar la propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto moderado (M2) con COS 1.0, para obtener la licencia de uso de suelo correspondiente.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle John F. Kennedy No. 2501, del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la av. Antonio Ortíz Mena, al norte, y la calle 24ª, al poniente.

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

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



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing maps. Noviembre 2023.

Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Antonio Ortíz Mena y la av. De la Cantera, que comunica al predio con el Centro Urbano, importantes concentradores de diversos equipamientos de tipo educativo, administrativo, de salud, transporte, así como alta concentración de actividades económicas.

### Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante Escritura Pública número 24,466, volumen 1525, en la cual comparecieron ante el Licenciada María Antonieta Arzate Valles, Notaria Pública Número Once, del Distrito judicial Morelos, los señores María Dolores Rangel Aguilera y Manuel Acosta Lara como la parte vendedora, y el señor Joel Delgado Gutiérrez Delgado como la parte compradora, que han convenido celebrar un contrato de compra venta, respecto de la finca urbana marcada con el número 2501 de la calle John F. Kennedy, identificado como Lote 15, Manzana M-II, del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.64 m2. Ver imagen 3 a 5.

Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.



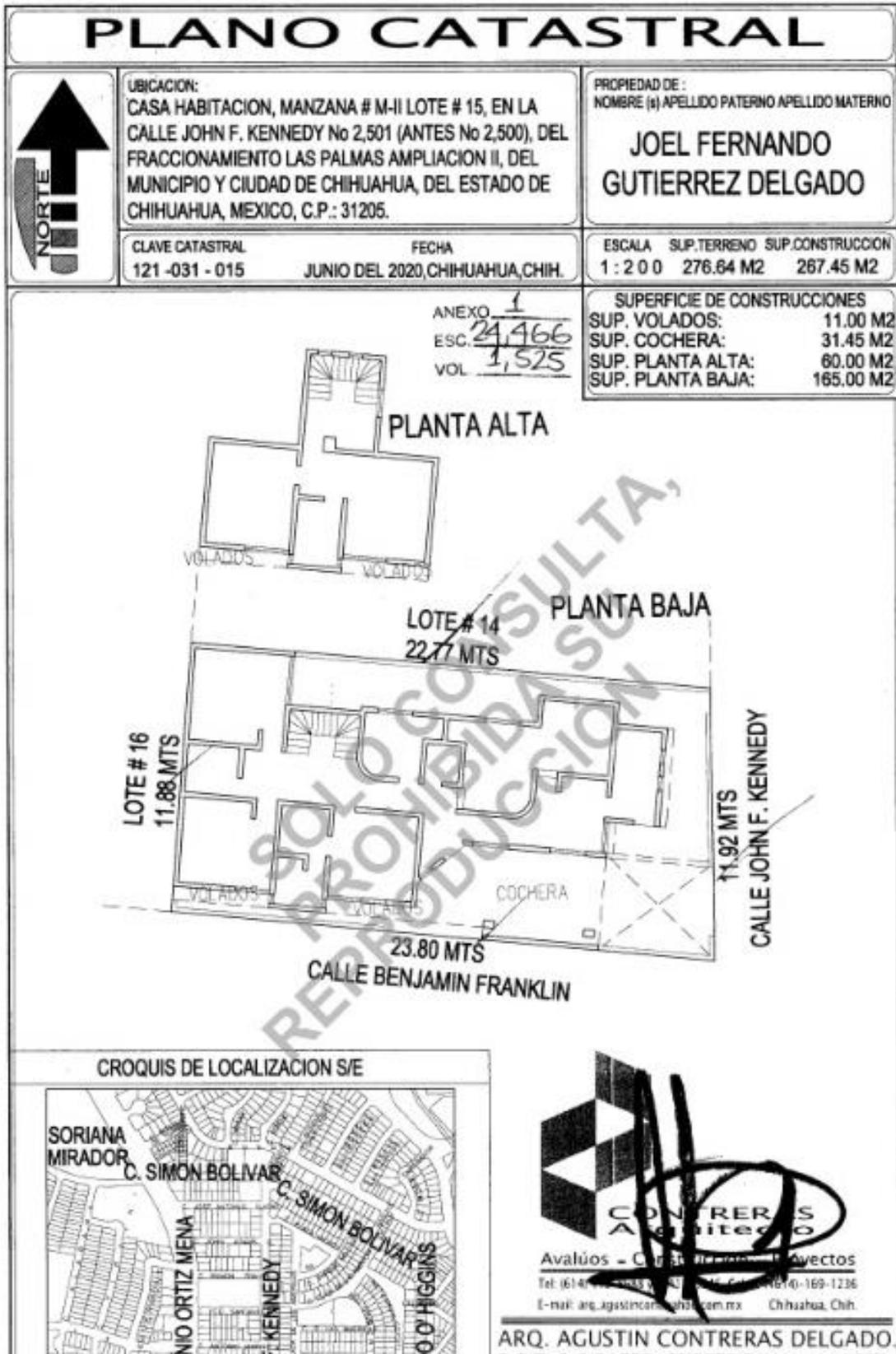
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2019, bing maps. Noviembre 2023.

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



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

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Noviembre 2023.

### **Estructura urbana.**

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, o el Centro urbano, y los Corredores urbanos estratégicos como la av. Antonio Ortíz Mena, entre otras.

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

Existen áreas de comercio y servicios caracterizados por establecimientos ubicados en vialidades primarias como la av. Francisco Ortíz Mena, y la calle 24<sup>a</sup>, cercana al predio, así como otros establecimientos de tipo barrial al interior de las colonias.

La mezcla con diferentes usos comerciales, de servicios, consultorios, oficinas, estéticas, al interior de las áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) con COS 1.0, y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han surgido en los últimos años en predios con uso Habitacional, al interior del polígono de estudio.

Esta condición de compatibilidad entre los servicios y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio, que, con la aprobación de cambio de suelo propuesto para un establecimiento tipo “Estética”, se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

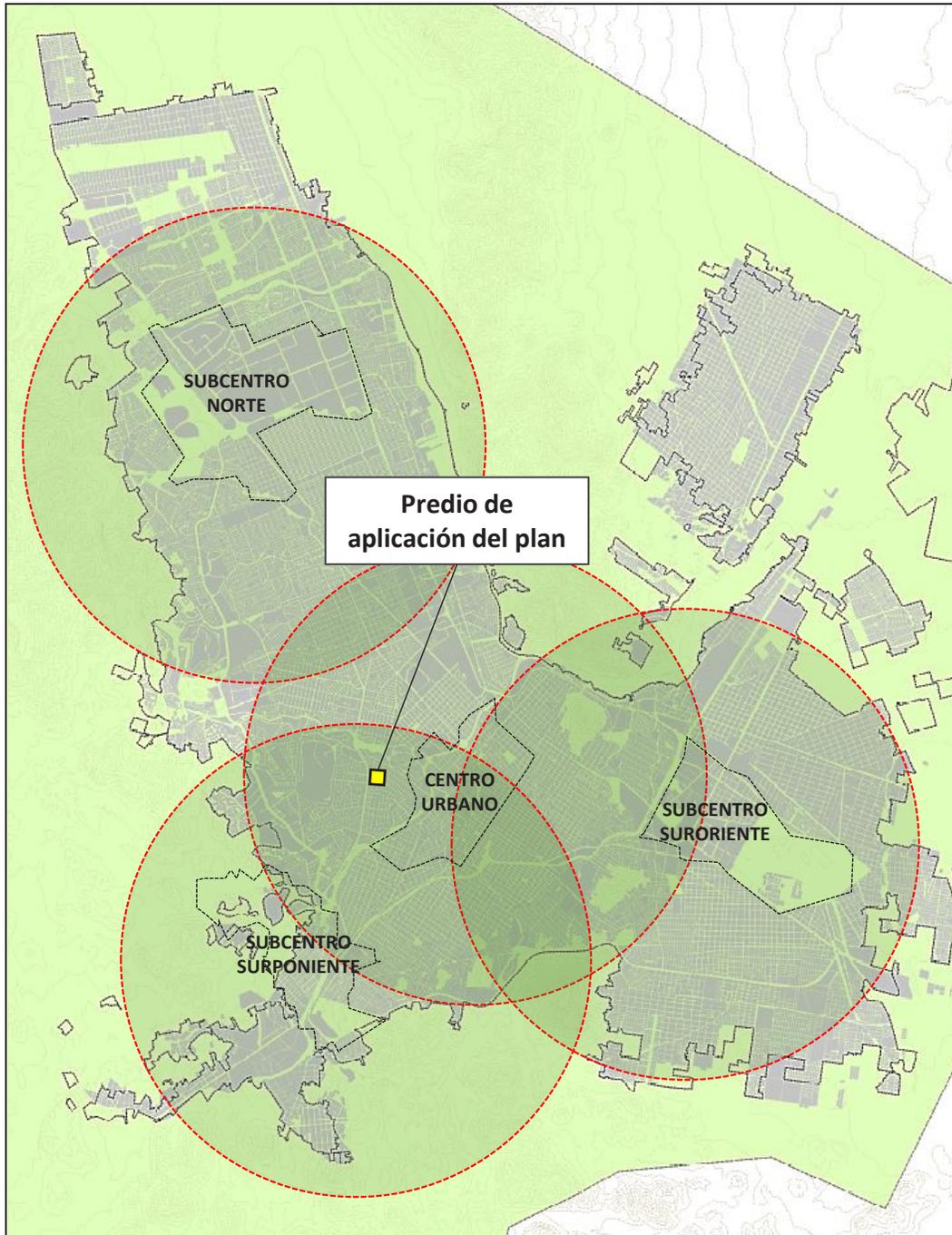
El esquema de accesos del predio de aplicación del plan por medio de la calle John F. Kennedy, entre la calle 24a, y la calle Benjamín Franklin, no genera conflictos a los usos existentes.

La conexión del predio de aplicación del plan al interior del polígono de estudio, se realiza a través de la av. Antonio Ortíz Mena, y la calle John F. Kennedy, comunicándolo a vialidades como la av. Las Américas y el Perif. De la Juventud, hacia diversos puntos al norte, al sur y al poniente de la ciudad.

El predio se encuentra dotado con infraestructura y servicios públicos que permite el funcionamiento de un establecimiento tipo “Estética”, como otros establecimientos de servicios existentes en el polígono de análisis, cumpliendo con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua, y el mismo PDU visión 2040, sexta actualización.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) con COS 1.0, contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo la consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

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



*Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.*

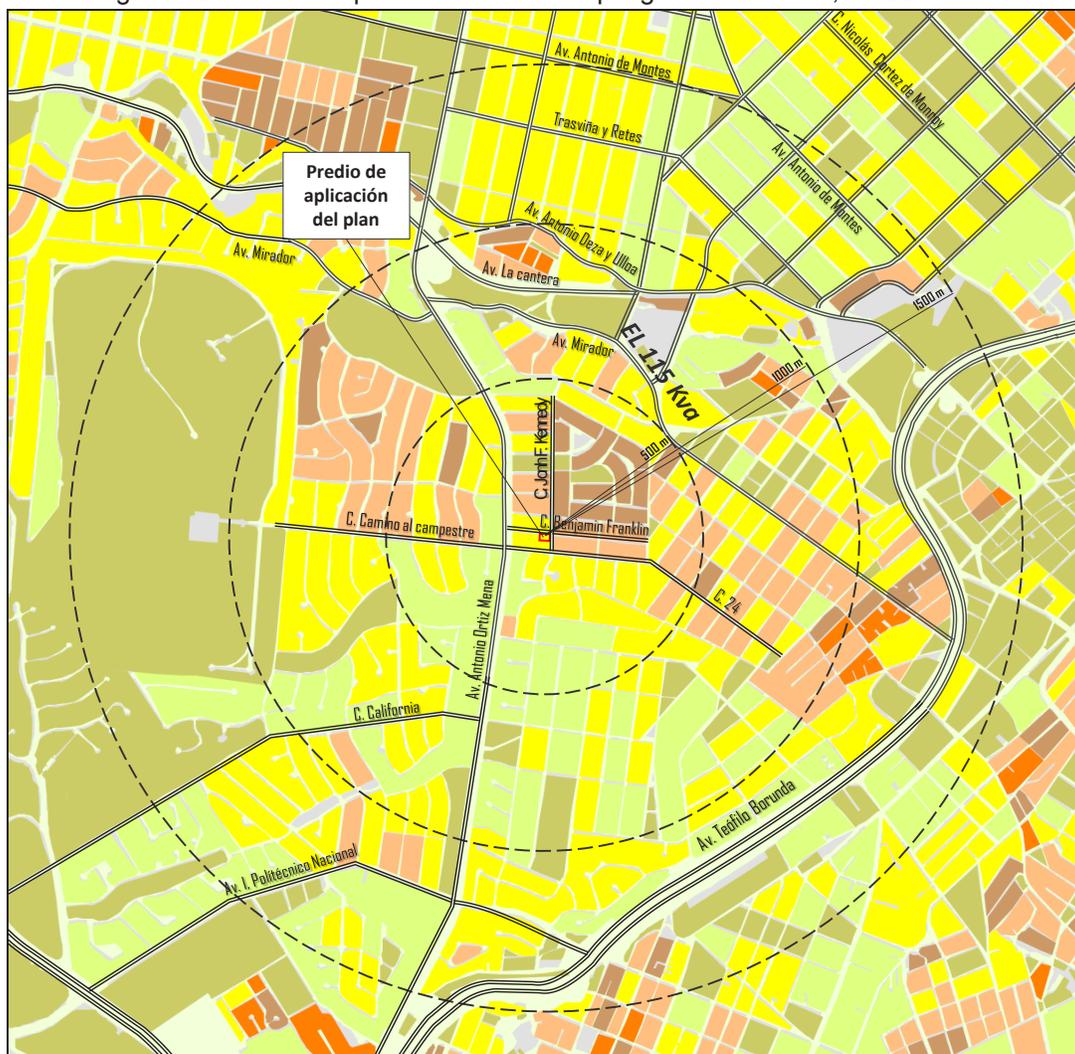
### III Diagnóstico

#### Análisis demográfico

El municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual, según datos del INEGI

En el municipio de Chihuahua, el 15.87% de la población es joven, menor de 15 años; y el 63.47% tiene de 15 a 59 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal paso del 1.57% al 1.82% en el periodo de 2010 a 2015. Particularmente, el polígono de análisis registró una población total de 41,219 habitantes, de los cuales 22,357 son población femenina, representando el 54.23%, y 18,862 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 45.77% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 7.

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



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.

## **Vivienda**

La zona tiene vivienda integrada en fraccionamientos abiertos a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 11,544. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.57 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 continua de desarrollos habitacionales en décadas anteriores, y que favorecen la consolidación de la zona, en la cual se localiza el predio de aplicación del plan. Se cuenta con cobertura de servicios de agua entubada, luz eléctrica y drenaje, en viviendas y en comercio, y los servicios del polígono. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio de aplicación del plan, ya que cuenta con los servicios.

Del total de las 11,544 viviendas existentes en la zona de estudio, 11,533 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 99.9%. Así mismo, 11,514 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 99.74%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 11,505, representando el 99.66%.

## **Aspecto económico.**

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, se aprecia que la Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina. Para el mismo periodo, se observa que la población ocupada que mostró un ingreso de representa el 69.80%, así como, 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.

## **Unidades económicas**

De acuerdo a datos del DENU, en un rango de 500 m. entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 206 establecimientos comerciales y de servicios, según datos del DENU<sup>8</sup>, de los cuales, 86 establecimientos cuentan con uso de suelo Comercio y Servicios, 17 establecimientos con uso Comercio y servicios, los 103 establecimientos restantes, se localizan en predios con usos de suelo Habitacional H25 y H35 sobre calles locales. Ver imagen 9.

En torno al predio de aplicación del plan, se observan varios establecimientos con diversos giros como: venta de alimentos, oficinas, comercios diversos como en el caso del predio de aplicación del plan. Ver tabla 1, imagen 8.

---

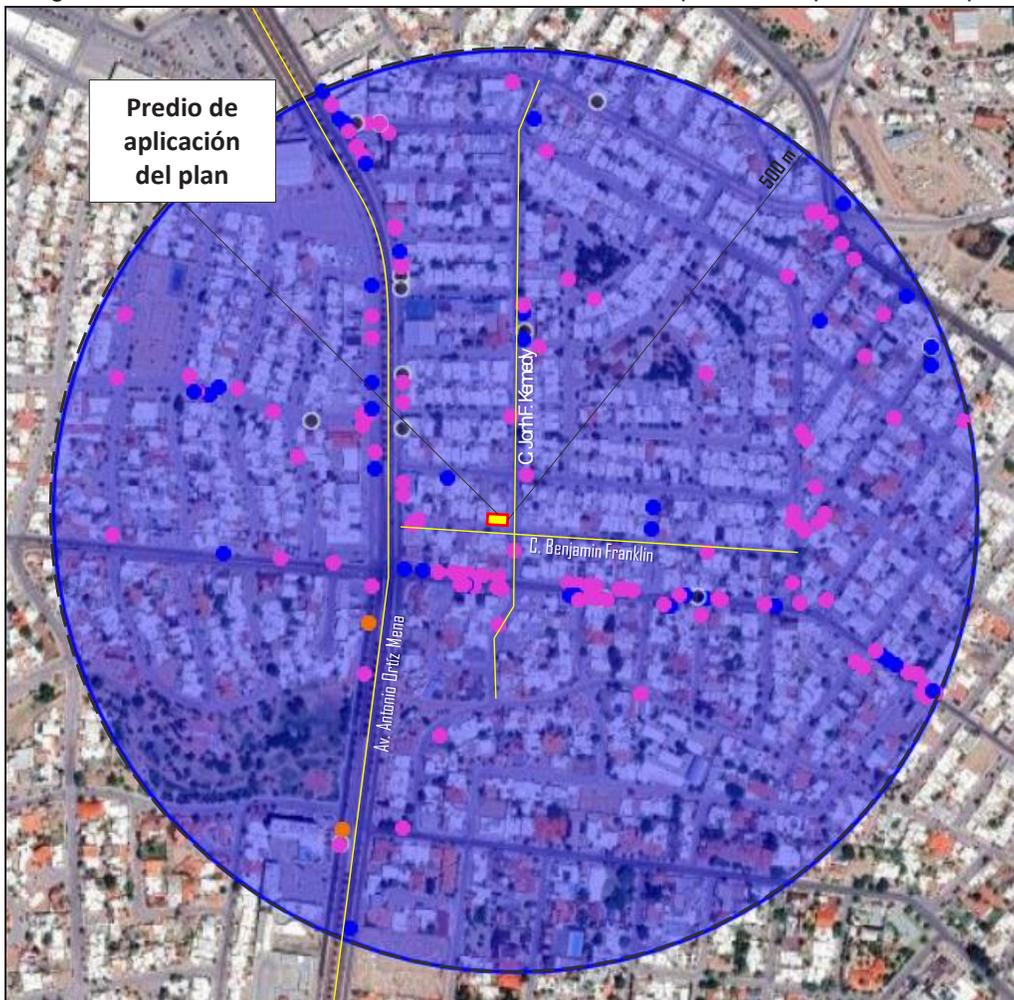
<sup>8</sup> Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

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

Unidades económicas	Distancia en 500 metros
Comercio al por menor	64
Servicios financieros y de servicios	9
Sericios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles	18
Servicios profesionales, científicos y técnicos	33
Servicios educativos	16
Servicios de salud y de asistencia social	49
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	15
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos	2

Fuente: Elaboración con datos del DENUE, y datos de campo. Noviembre 2023.

Imagen 8. Unidades económicas, 500 metros en torno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos del DENUE, INEGI.<sup>9</sup> Noviembre 2023.

En el polígono de análisis hay giros de comercio o servicios en predios con uso Habitacional, establecido por el PDU, visión 2040, sexta actualización. Se presenta diversos casos identificados en un rango de 500 metros en torno al predio de aplicación del plan. Ver imagen 9.

<sup>9</sup> DENUE. (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas). INEGI, 2021.

Tabla 2. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 500 metros.

Caso	Uso de suelo		Girpo Actual en el Predio	SUPERFICIE M2
	PDU	Existente		
1	Habitacional H25	Comercio y servicios	Consultorio ginecológico	200.00
2	Habitacional H25	Comercio y servicios	Oficina de proyexctor y cosntrucción	200.00
3	Habitacional H45	Comercio y servicios	Farmacia, Santa Fe	229.00
4	Habitacional H45	Comercio y servicios	Estética 1985 Studio	200.00
5	Habitacional H45	Comercio y servicios	Mini super Rosy	123.00
6	Habitacional H45	Comercio y servicios	SEDEA, Avaluos inmobiliarios	200.00
7	Habitacional H35	Comercio y servicios	Pre-escolar Anton Makarenko	343.00
8	Habitacional H35	Comercio y servicios	Next Store, vebnta de ropa	214.00
9	Habitacional H35	Comercio y servicios	Bettyu cooker, cocina económica	213.00
10	Habitacional H45	Comercio y servicios	Oficinas, Corporativo Mayo	223.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Noviembre 2023.

Imagen 9. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 500 metros.

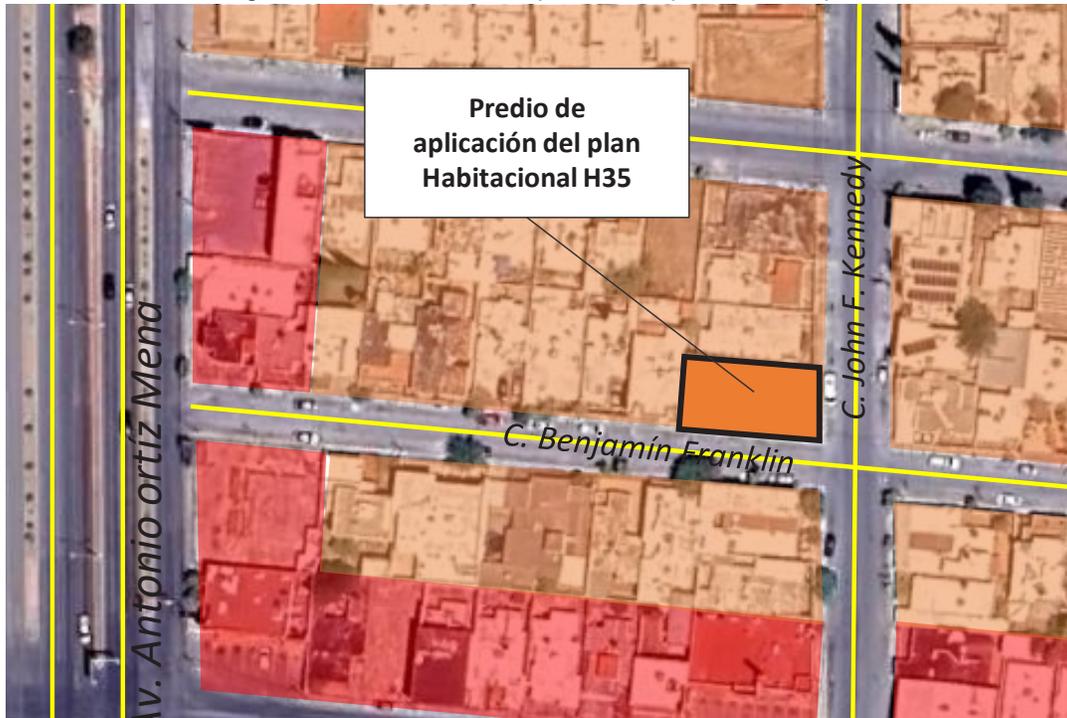


Fuente: Elaboración con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Noviembre 2023.

### Predio de aplicación del plan

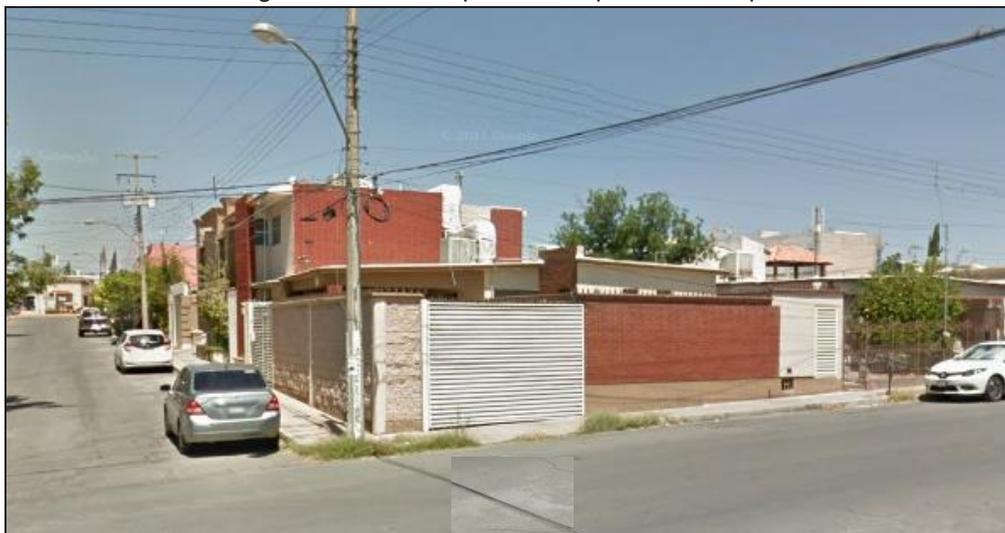
El predio urbano propuesto para cambio de uso de suelo, está ubicado en el No. 2501 de la calle John F. Kennedy, en la colonia Las Palmas Ampliación II, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.64.00 m<sup>2</sup>. El Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, sexta actualización, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 10 y 11.

Imagen 10. Localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: elaboración propia con datos registrales. Imagen Digital Globe maps. Noviembre 2023.

Imagen 11. Vista del predio de aplicación del plan.



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

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

Imagen 12. Vista la calle John F. Kennedy, colindante al predio de aplicación del plan.



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

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle John F. Kennedy, que cuenta con conexión hacia la av. Antonio Ortíz Mena al norte, y la calle 24ª al poniente. Ver imágenes 13.

Imagen 13. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



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

## Medio Natural

### Clima.

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

### Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 3.

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

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

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, 2009. Septiembre 2023

### Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 4.

Tabla 4. 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
<b>Promedio total</b>	<b>9.1</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>10.2</b>	<b>18.7</b>	<b>40.1</b>	<b>102.7</b>	<b>108</b>	<b>83.9</b>	<b>26</b>	<b>7.7</b>	<b>11</b>	<b>427.2</b>

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2009. Septiembre 2023.

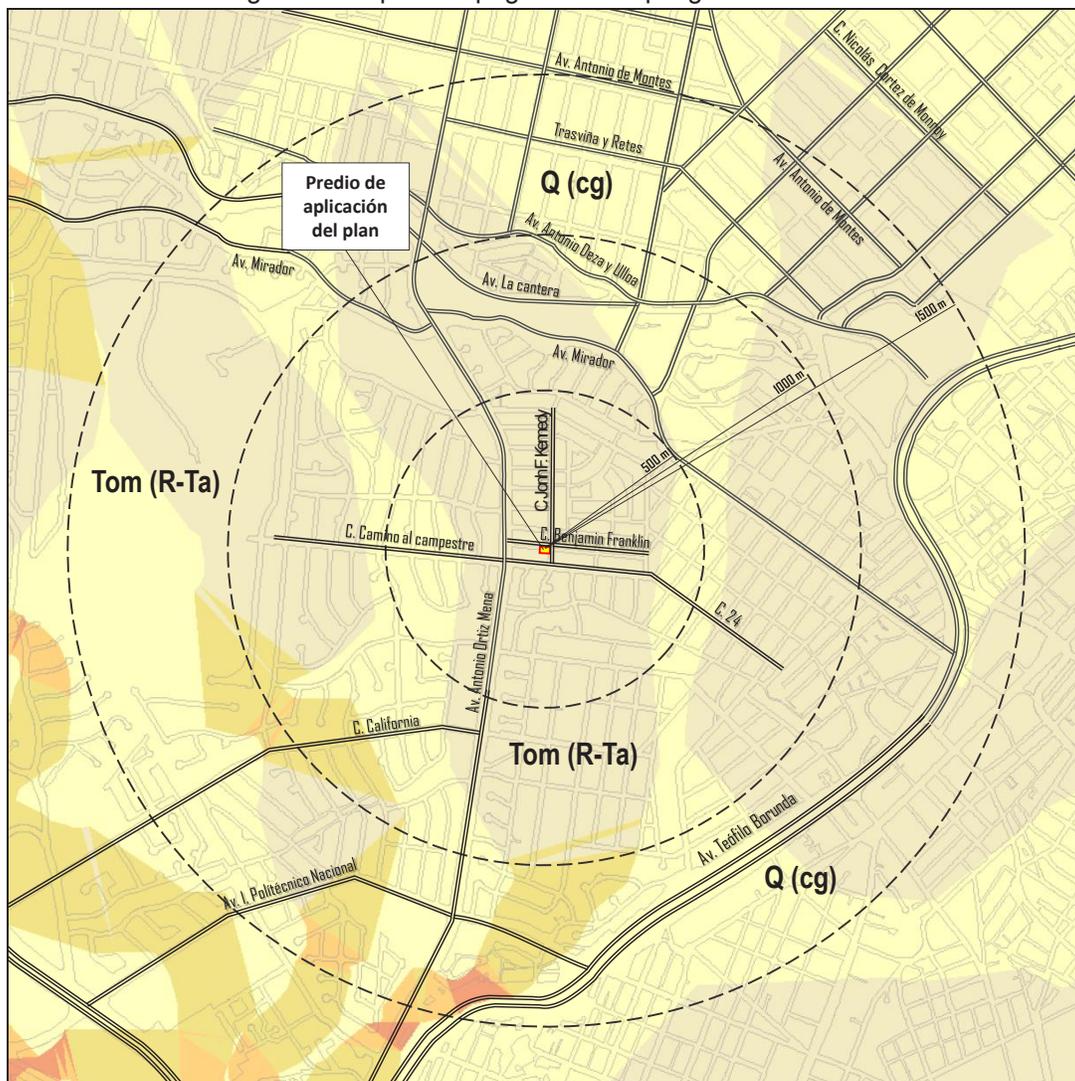
## Topografía.

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

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

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales hacia la calle Benjamín Franklin. Ver imagen 14.

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

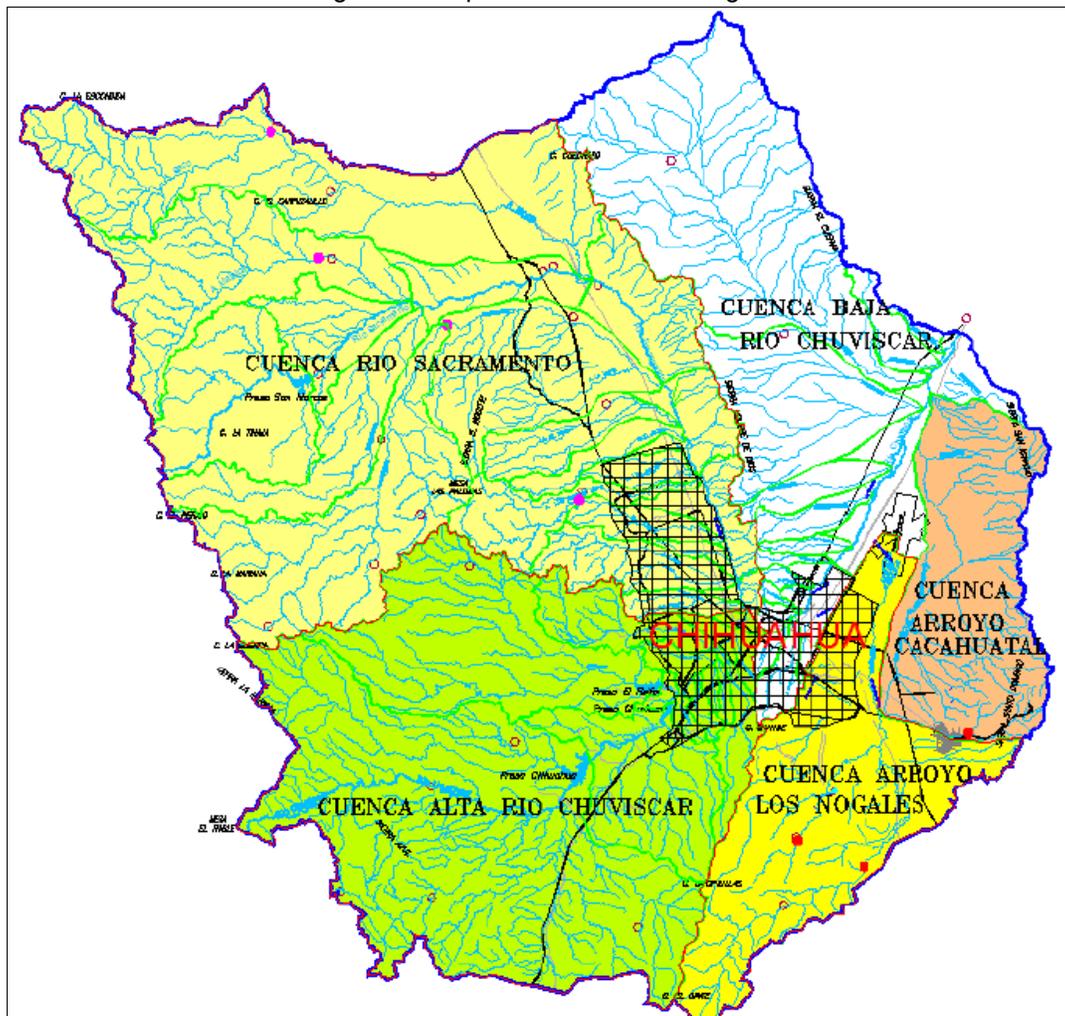


Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.

## Hidrología.

El polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar. La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas denominadas: “La Cantera”, y “Plaza de toros”. El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca denominada Plaza de toros. Ver imagen 15.

Imagen 15. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. 2009. Noviembre 2023.

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona sur poniente de la Cuenca Alta Río Chuviscar, siguiendo la trayectoria rumbo al río Chuviscar, y que abarcan la zona sur poniente del área urbana del centro de población.

Los escurrimientos en torno al predio de aplicación del plan ocurren principalmente hacia el sureste, cruzando la zona de estudio, a través de las calles locales, con dirección al arroyo Plaza de toros, en trayectoria al río Chuviscar.

### **Aguas Superficiales.**

La ciudad tiene cuerpos de agua superficiales de 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, al oriente, y el Río Chuvíscar ubicado al sur del polígono de análisis.

El polígono de estudio cuenta con el arroyo “La Cantera”, ubicado a aproximadamente 800.00 m. al norte del predio de aplicación del plan, y el arroyo “Plaza de toros”, a aproximadamente 250.00 m. al sur del predio. Ambos arroyos presentan una trayectoria general en sentido poniente-oriente, con trayectoria hacia el río Chuvíscar.

El arroyo “Plaza de toros” se genera al poniente y tiene una trayectoria a 4,566.00 m, cruza fraccionamientos como Haciendas del valle, Club campestre de Chihuahua, Quintas del sol, Campestre lomas, Lomas del santuario, Los arquitos, y Las palmas Ampliación II donde se localiza el predio de estudio, con dirección al Río Chuvíscar. La trayectoria de la corriente de agua en el polígono de análisis, presentan cauces mediante ducto rectangular. Ver imagen 16.

Imagen 16. Trayectoria del arroyo La Cantera, con rumbo al río Chuvíscar.



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

El arroyo “La Cantera”, cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente, con trayectoria hacia el río Chuvíscar, cruza las colonias: La Cantera etapa, I, II, III, IV, Cumbres etapa I, II, III, IV, V, VI, Colinas del valle, Vistas del campestre, Campanario I, y II, Cumbres III.

En la zona se presentan puntos de riesgo localizado a aproximadamente 250.00 m. al sur-poniente del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo Plaza de toros y la calle Presa Falcón, que se encuentra sin canalizar sobre la rasante de las calles. Este punto de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento del predio, mediante el uso de suelo solicitado. y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “Estética”, mediante el uso de suelo Mixto Moderado (M2) con COS 1.0, solicitado.

## Vegetación

La vegetación existente en el polígono de análisis se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones de la av. Antonio Ortiz Mena, y banquetas en la colonia La Palma Ampliación II, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las colonias en la zona.

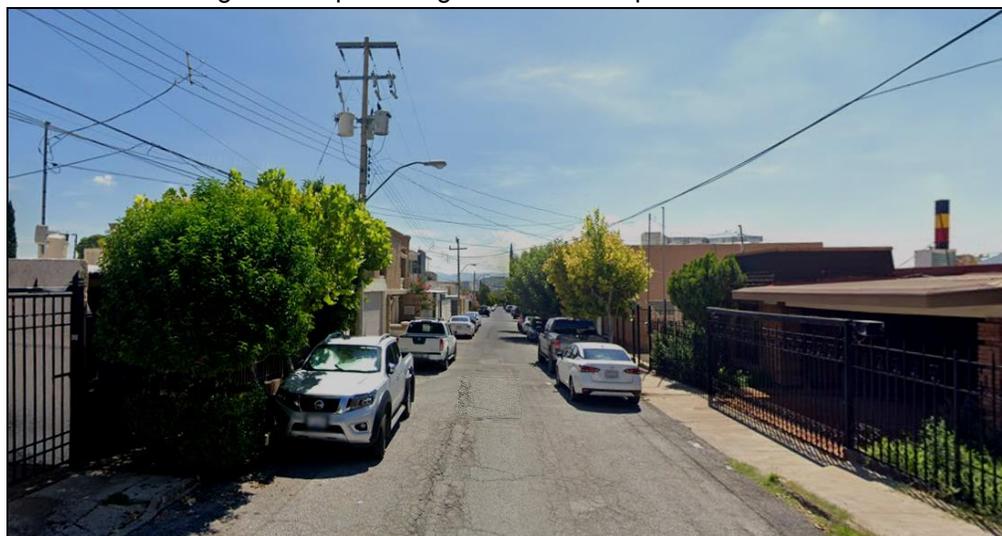
Además, existe vegetación en los equipamientos de recreación y deporte como el caso del parque De los tronquitos, ubicado en la calle Minesota, esquina con av. Antonio Ortiz Mena, al sur-poniente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 17, y 18.

Imagen 17. Tipo de vegetación en el polígono de análisis.



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

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



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

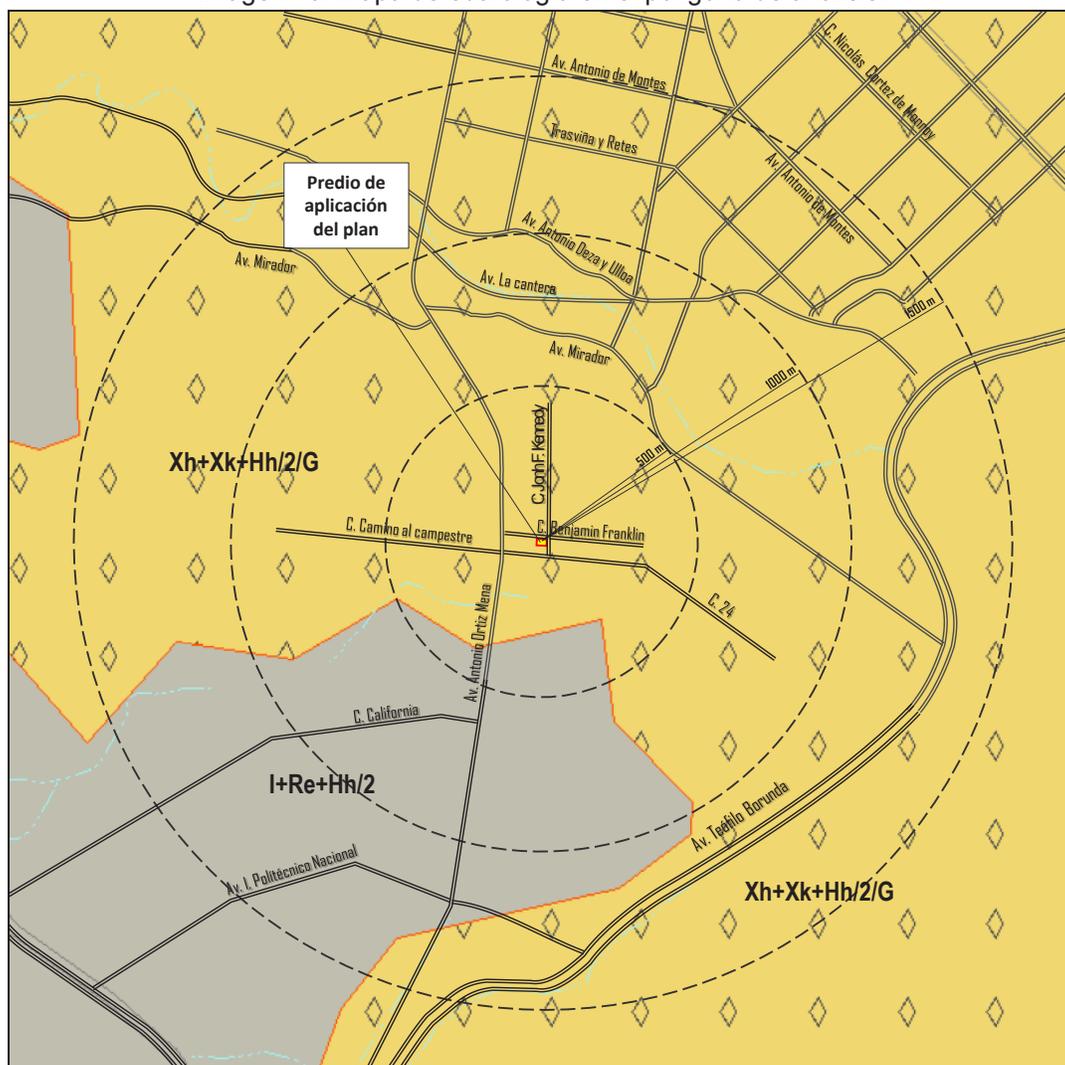
## Composición del suelo.

## Edafología.

El suelo del área de aplicación del plan, está compuesto por suelo tipo Xerosol háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálcico, en fase física gravosa, con clase textural media de tipo háplico y cálcico ( $Xh+Xk+Hh/2/G$ ) predominante en la zona sur, y oriente del área de estudio.

Al surponiente del polígono de análisis se identifica suelo tipo tipo Litosol y suelo secundario Regosol éútrico de clase textural media ( $I+Re+Hh/2$ ). Ver imagen 19.

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



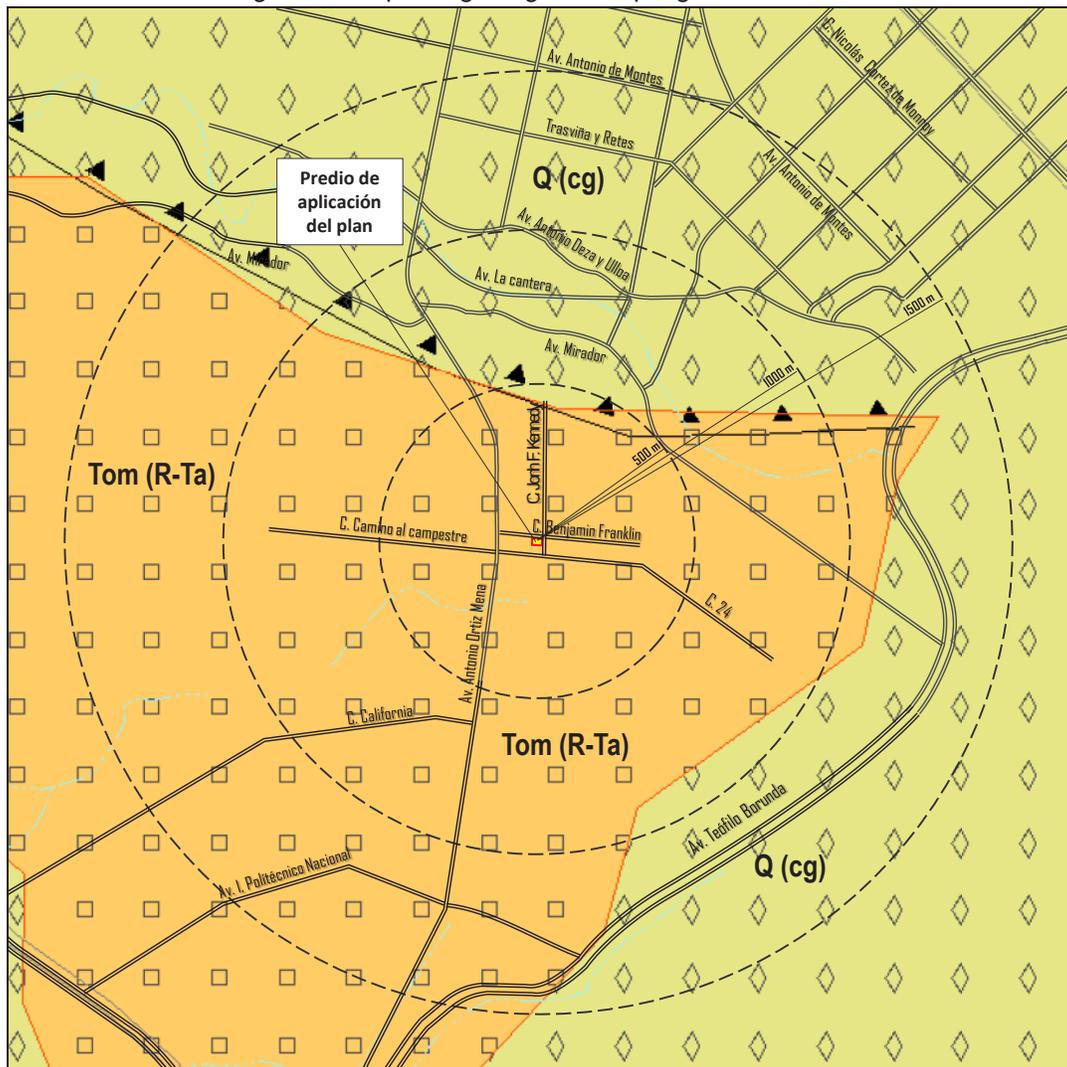
## Geología.

En el área de estudio predomina el suelo de roca de tipo sedimentario en conglomerados Q(cg), predominante en la parte norte y sur del polígono de estudio;

Así mismo, se presenta un suelo compuesto por roca ígnea extrusiva, Toba ácida, ubicado en la zona poniente del área de estudio Tom (R-Ta), y de manera particular, donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo.

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano. Cabe mencionar que esta zona actualmente se encuentra urbanizada, y el predio contiene edificaciones en su interior. Ver imagen 20.

Imagen 20. Mapa de geología en el polígono de análisis.



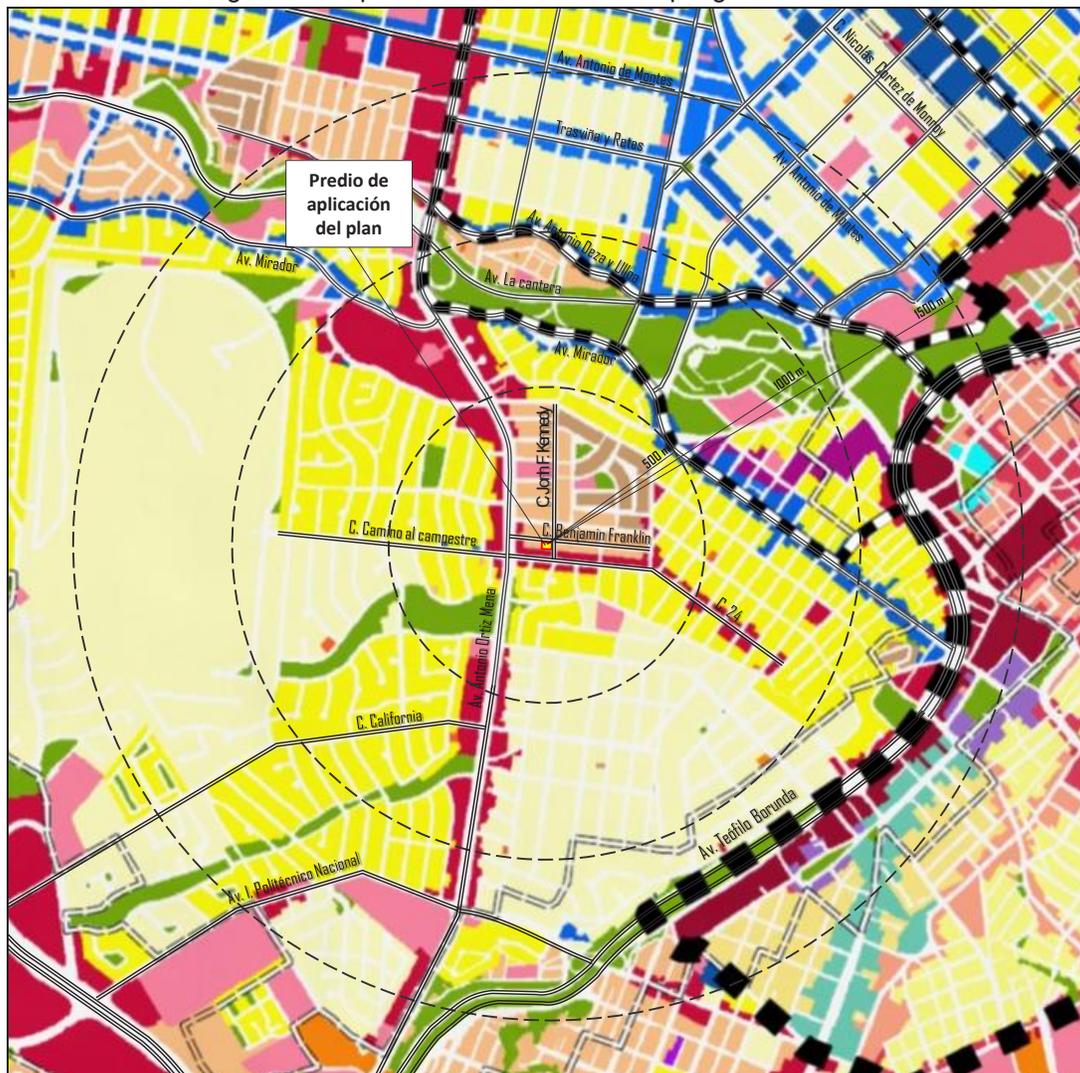
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.

## Medio Físico

### Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de estudio, se caracterizan por la vivienda integrada en colonias, así como equipamiento disperso, comercios y servicios sobre corredores urbanos y vialidades primarias y colectoras. Ver imagen 21.

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



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.

**Uso Habitacional.** El uso habitacional predominante en el polígono de análisis, es la vivienda con densidades H12, H25, y H35, y en menor cantidad H60. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias: Haciendas del valle, Club campestre de Chihuahua, Quintas del sol, Campestre lomas, Lomas del santuario, Los arquitos, y Las palmas Ampliación II, donde se ubica el predio de aplicación del plan. En la zona cruzan vialidades como: av. Antonio Ortiz Mena, y av. De la Cantera, entre otras. Ver imagen 22.

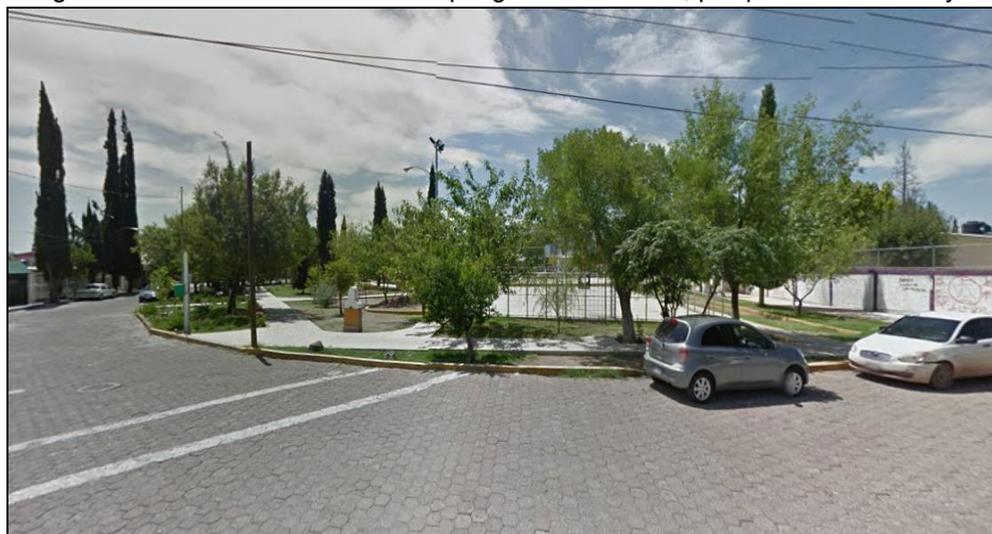
Imagen 22. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.



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

**Recreación y Deporte.** El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque ubicado en la calle PI De las Américas. Ver imagen 23.

Imagen 23. Usos de recreación en el polígono de análisis, parque “Netzahualcoyotl”.



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

**Equipamiento.** Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como la Secundaria Federal No. 4, Primaria Estatal “Rosaura Bravo”, de tipo recreativo distribuidos al interior de las colonias como el parque “Los Tronquitos”. Se identifican elementos de tipo deportivo como el parque deportivo “El Palomar”, así como, estaciones de gasolina, sobre vialidades primarias av. Antonio Ortíz Mena y av. I. Politécnico Nacional. Ver imagen 24.

Imagen 24. Usos de suelo: equipamiento educativo en el polígono de análisis.



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

**Mixto moderado.** En el polígono de análisis se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la av. Mirador, la av. Antonio Ortíz Mena, av. Instituto Politécnico Nacional, y la calle 24<sup>a</sup>, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de análisis, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 25.

Imagen 25. Usos de suelo mixto en el polígono de estudio.



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



Al interior del polígono de análisis, se aprecia la existencia de diversos predios subutilizados, como el ubicado en calle 24ª y calle Bernardo; y que se han modificado su aprovechamiento urbano a partir de la creación de la colonia. Ver imagen 27.

Imagen 27. Predios subutilizados al interior del polígono de estudio, C. 24a.



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

Las características de desarrollo económico de la zona han condicionado la reutilización de diversas fincas de origen habitacional, con aprovechamientos alternos orientados al comercio o servicios, cuyas necesidades arquitectónicas propician en ocasiones su remodelación, para el desarrollo de nuevos proyectos, como el aprovechamiento propuesto para el predio de aplicación del plan, mediante un establecimiento tipo “Estética”, cuyo aprovechamiento urbano, favorece la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 28.

Imagen 28. Predios con usos comerciales o servicios en vivienda.



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

### Imagen urbana

El polígono de análisis está consolidado en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada bajo el esquema de colonias cuya densidad es de tipo media, presentando una o dos plantas, y en algunos casos, con jardín al frente del predio. Ver imagen 29.

Imagen 29. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



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

El arroyo "Plaza de toros" ubicado a aproximadamente 250 metros al sur del predio de aplicación del plan, cruza la zona con una trayectoria en sentido poniente-orienté, presenta un cauce mediante ducto rectangular en diversos tramos y cruces con vialidades. Ver imagen 30.

Imagen 30. Trayectoria del arroyo Plaza de toros.



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

La zona está caracterizada por tener actividades económicas tipo establecimientos comerciales y de servicios, localizados sobre la trayectoria de las avenidas que cruzan la zona, como la av. Antonio Ortíz Mena, así como establecimientos distribuidos al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 31.

Imagen 31. Tipología de comercios existente en el polígono de análisis.



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

Existen importantes vialidades que a lo largo de su trayectoria como la av. Mirador, av. I politécnico Nacional o la av. Antonio Ortíz Mena, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 32.

Imagen 32. Consolidación vial en el polígono de análisis.



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

El predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el aprovechamiento para un establecimiento tipo “Impresiones publicitarias” mediante el uso de suelo solicitado Mixto Moderado (M2).

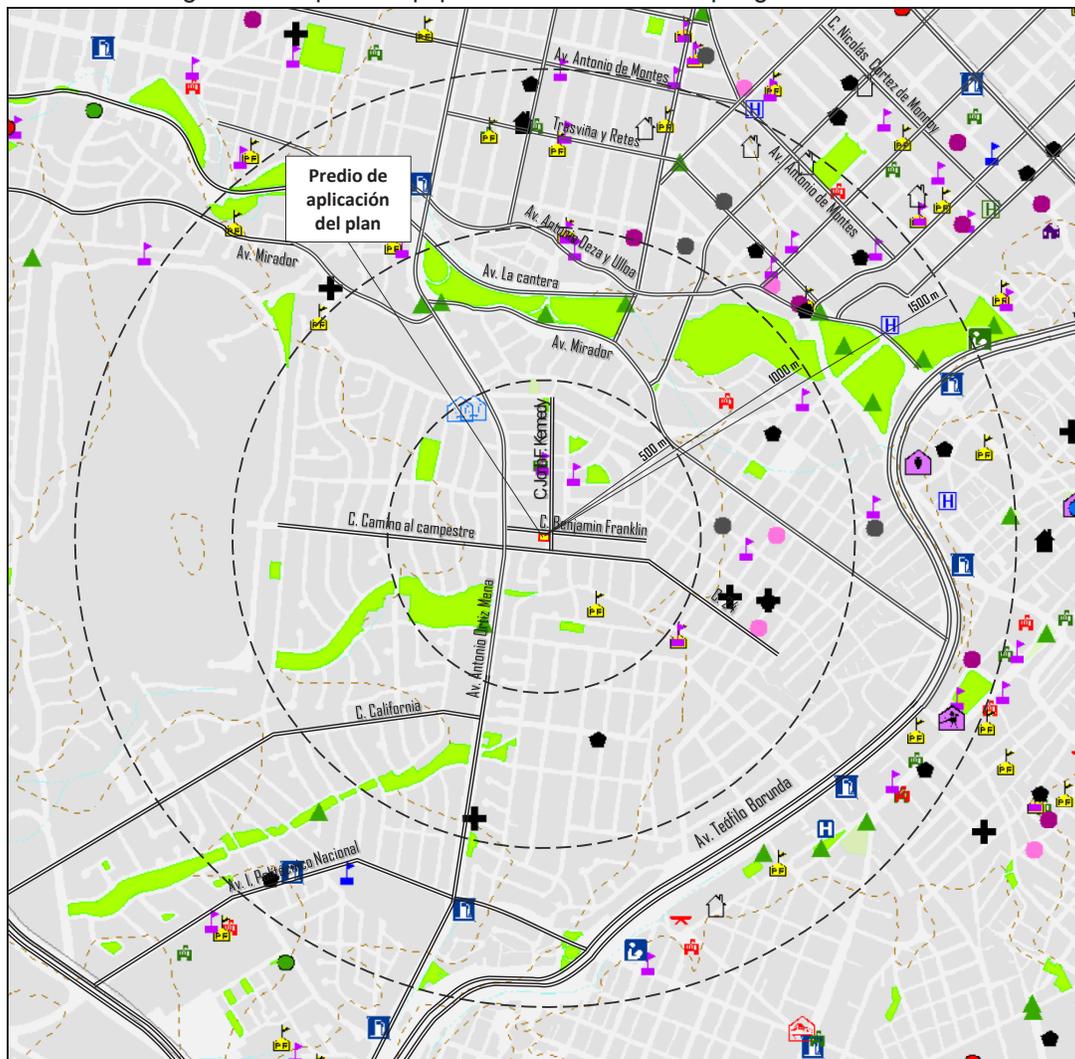
## Equipamiento

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

El polígono de análisis se ubica en la parte nor-poniente de la zona urbana, cercano a importantes concentradores de actividades de la zona, localizado en el entorno de la av. Antonio Ortiz Mena, la calle 24ª, y al av. Mirador, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos concentradores de actividades comerciales y se servicios como son la av. Mirador, la calle 24ª, y la av. Antonio Ortiz Mena, así como diversos equipamientos, entre otros, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 33, y tabla 5.

Imagen 33. Mapa de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.

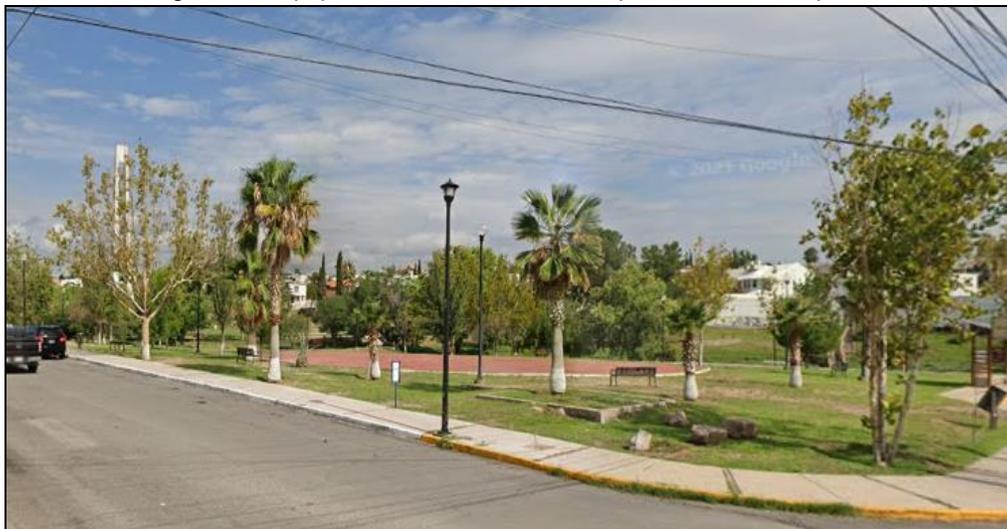
Tabla 5. Equipamientos localizados en el interior, y cercanos al polígono de análisis.

Elemento	Distancia al predio			Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	1000m	1500m y más		
<b>Educación y cultura</b>					
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	X	Centro urbano	Urbana
Colegio de Bachilleres		X		Barrial	Sub centro
<b>Salud y asistencia social</b>					
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"			X	Barrial	Sub centro
Hospital y consultorios "Clínica 33-IMSS"			X	Barrial	Sub centro
<b>Recreación</b>					
Parque vecinal	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Parque Urbano "El palomar"		X		Barrial	Sub centro
<b>Deporte</b>					
Canchas vecinales	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo			X	Barrial	Sub centro
<b>Servicios urbanos</b>					
Estación de bomberos "Estación 2"		X		Corredor urbanc	Urbano
Mausoleos "Luz eterna"			X	Corredor urbanc	Urbano
Gasolinera	X	X	X	Corredor urbanc	Urbano

Fuente: Elaboración con datos PDU, visión 2040, sexta actualización, y datos de campo. Noviembre 2023.

**Recreación y Deporte.** Se compone por elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas al interior del polígono como el parque “De los Tronquitos”, ubicado en la calle Minnesota, y av. Antonio Ortíz Mena localizado al poniente del predio de aplicación del plan. El parque “El palomar” se localiza al norte del polígono Ver imágenes 34.

Imagen 34. Equipamiento recreativo. Parque “De los Tronquitos”.



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

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el Parque “Netzahualcoyotl”, ubicado en la calle Pl. De las Américas, localizado al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 55.

Imagen 35. Equipamiento deportivo. el Parque “Netzahualcoyotl”.



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

**Educación.** Se identifica al interior de la zona de estudio varios equipamientos educativos correspondientes como las instalaciones de jardín de niños “Ana María Gallaga No. 1003”, la primaria “Rosaura Bravo”, la secundaria Federal No.4, “Marie Curie”, así como el Colegio de Bachilleres plantel 1, entre otros. Ver imagen 36 a 37.

Imagen 36. Equipamiento educación, Primaria “Rosaura Bravo”, en la zona de estudio.



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

Imagen 37. Equipamiento educación, Kinder “Ana María Gallaga No. 1003”.



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

**Salud.** Cercano al polígono de análisis se identifican las instalaciones del hospital general “José María Morelos”, cuyo servicio abarca el polígono de estudio. Existe la Unidad de Medicina Familiar 33, y consultorios privados que dan servicio en la zona. los cuales se ubican sobre las vías principales como la av. Mirador, y en menor cantidad, dispersos al interior de las zonas habitacionales, tanto de medicina en general, como de especialidades. Ver imágenes 38.

Imagen 38. Equipamiento salud, “Unidad de Medicina Familiar 33”, del IMSS.



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

**Transporte.** Se observan rutas de transporte urbano de pasajeros en la av. Antonio Ortíz Mena, provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al predio a aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 39.

Imagen 39. Equipamiento de transporte, av. Antonio Ortíz Mena.



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

Existen las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Universidad, con recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad.

**Servicios públicos.** Al interior del polígono de análisis, se identifican servicios públicos como Mausoleos y crematorio “Luz eterna” localizado en el Periférico De la juventud. Así como estaciones de gasolina en la av. De las Américas, en av. I. Politécnico Nacional, y Av. Antonio Ortíz Mena, al oriente y sur del polígono de análisis. Ver imagen 40.

Imagen 40. Equipamiento de servicios. Gasolineras en av. Antonio Ortíz Mena



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

Se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos II, la cual se localizan sobre la Av. George Washington, en el parque Industria Américas, al sur poniente del polígono de estudio.

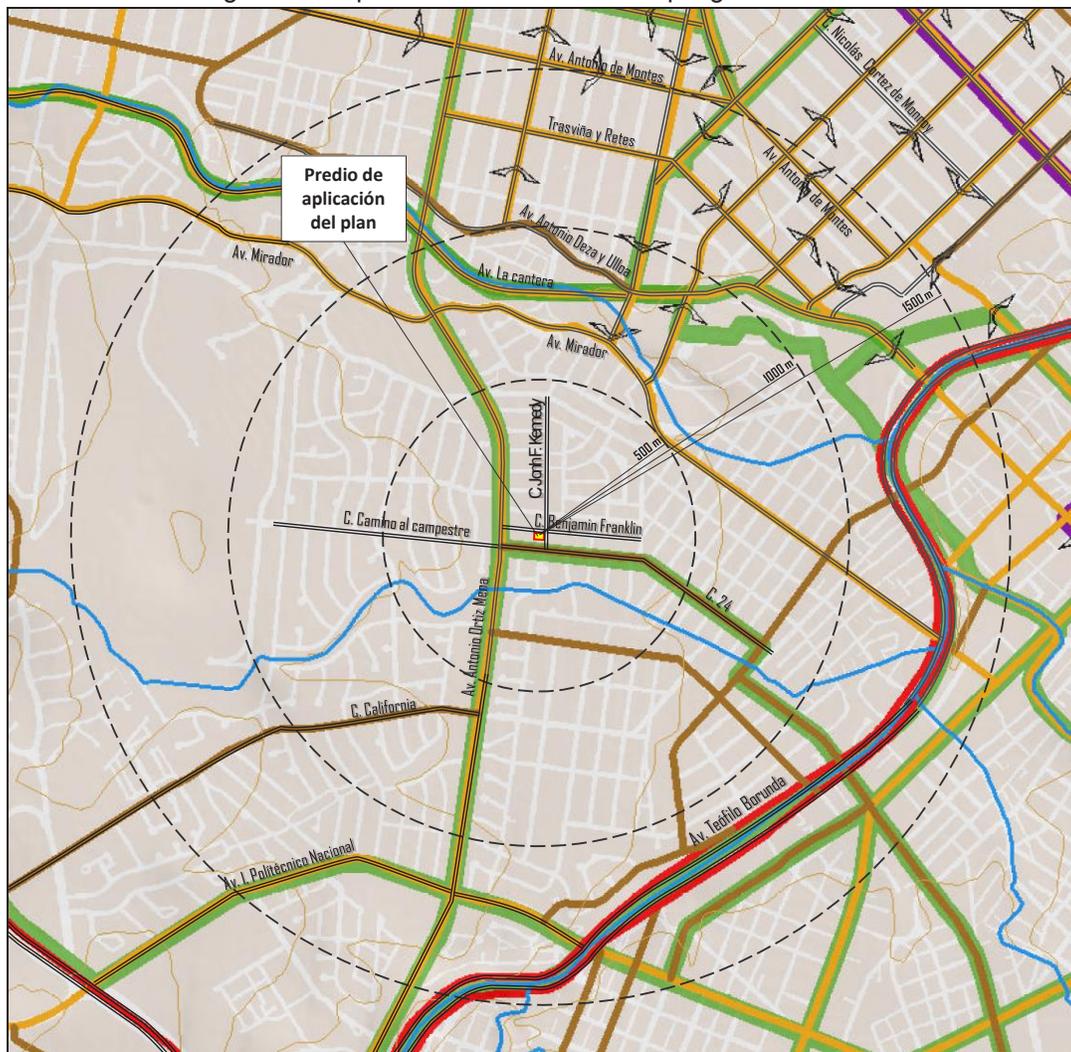
## MOVILIDAD

La estructura vial existente cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales del polígono de análisis, y permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante vialidades primarias como la av. Antonio Ortiz Mena, y su conexión con la av. De las Américas, entre otras.

### Estructura vial

Las vialidades de mayor importancia en el polígono de análisis son la av. Antonio Ortiz Mena, la av. Mirador consideradas primarias, y las vialidades locales 24<sup>a</sup>, y John F. Kennedy, según la estructura vial del PDU, visión 2040, sexta actualización. La calle John F. Kennedy, considerada como vialidad local, se conecta directamente con cualquiera de estas dos vías hacia otros sitios de la ciudad. Ver imagen 41.

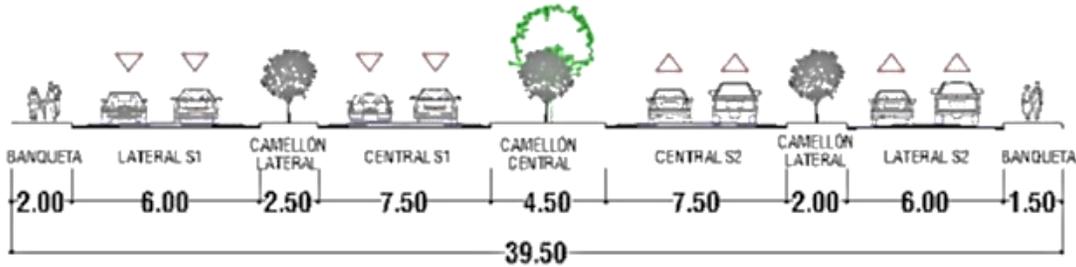
Imagen 41. Mapa de estructura vial en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.

**Vialidad Primaria.** La avenida Antonio Ortíz Mena, es una vialidad Primaria con sección de 39.50 m, con dos carriles centrales por sentido, camellón central de 4.50 m, carriles y camellón laterales por sentido, y banquetas peatonales laterales de 1.50 y 2.00 m. Ver Imagen 42 y 43.

Imagen 42. Vialidad Primaria, Av. Antonio Ortíz Mena.



Av. De la Cantera a C. Presa Tecamatlán.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Noviembre 2023.

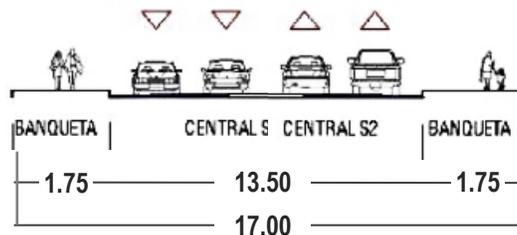
Imagen 43. Vialidad Primaria, Av. Antonio Ortíz Mena.



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

**Vialidad Local.** La calle 24a; es una vialidad colectora con sección de 17.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 44 y 45.

Imagen 44. Vialidad primaria. C. 24<sup>a</sup>.



Av. Antonio Ortíz Mena a C. Benito Juárez.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Noviembre 2023.

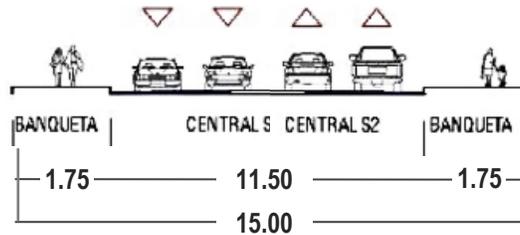
Imagen 45, Vialidad primaria. C. 24ª.



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

**Vialidad local.** La calle John F. Kennedy; es una vialidad local con sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 46 y 47.

Imagen 46. Vialidad primaria. C. John F. Kennedy.



Av. Antonio Ortíz Mena a C. Presa Falcón.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Noviembre 2023.

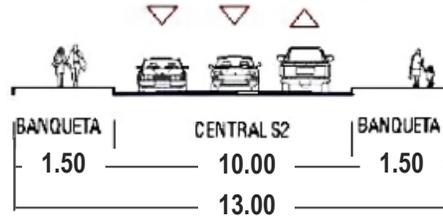
Imagen 47. Vialidad primaria. C. John F. Kennedy.



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

**Vialidad local.** La calle Benjamín Franklin; es una vialidad local con sección de 13.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 48 y 49.

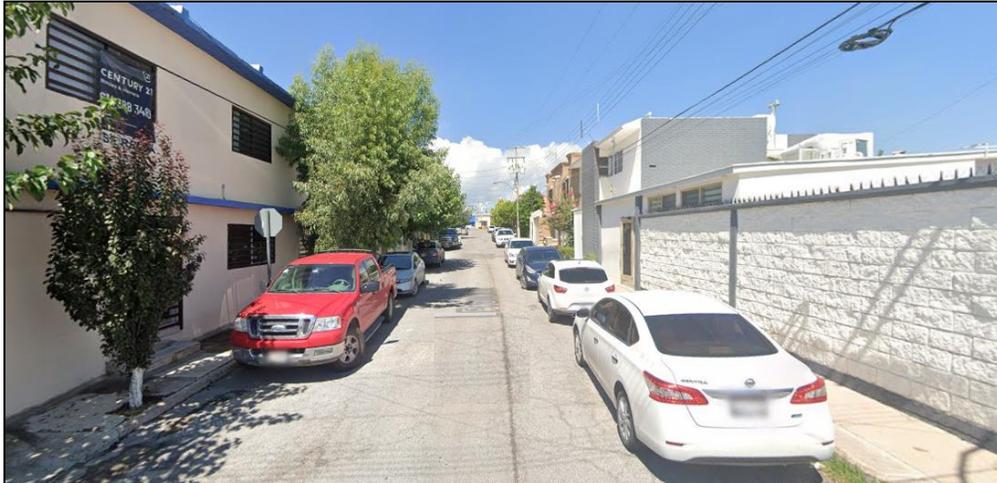
Imagen 48. Vialidad primaria. C. Benjamín Franklin.



C. 24ª a C. Paseo del bosque.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Noviembre 2023.

Imagen 49. Vialidad primaria. C. Benjamín Franklin.



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

## Transporte Público

El polígono de análisis cuenta con diversas rutas de transporte público que dan servicio al predio. Estas rutas son de tipo Convencional, y son las siguientes: la Ruta RC-Tec II Directo, sobre av. Tecnológico; la Ruta RC-Tec II Inverso, sobre av. Tecnológico; la Ruta RC-Circunvalación 1-Baja Zarco; la Ruta RC-3, sobre al av. De las américas. La ruta Circunvalación-Panamericana, sobre la calle Antonio Ortíz Mena.

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de análisis cruzan por la av. Antonio Ortíz Mena, el trayecto de servicio, estas rutas dan servicio a diversas colonias como son: Haciendas del valle, Club campestre de Chihuahua, Quintas del sol, Campestre lomas, Lomas del santuario, Los arquitos, y Las palmas Ampliación II, donde se ubica el predio de aplicación del plan. Ver imagen 50.

La mayoría de las rutas de transporte identificadas en el polígono de estudio, cruzan por la av. Antonio Ortíz Mena. En su mayoría, estas rutas se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a menos de 600 metros del predio de aplicación. Ver imagen 51.









Imagen 55. Vista de red eléctrica en av. De la Cantera.



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

### Drenaje Pluvial.

Las micro cuencas hidrológicas en el polígono de estudio corresponden a los arroyos “Plaza de toros” y “La Cantera”, cuyos escurrimientos tienen su origen en la zona poniente de la ciudad, y que cruza el polígono de análisis, en sentido poniente - oriente, convirtiéndose en afluente del río Chuviscar. Ver imagen 56.

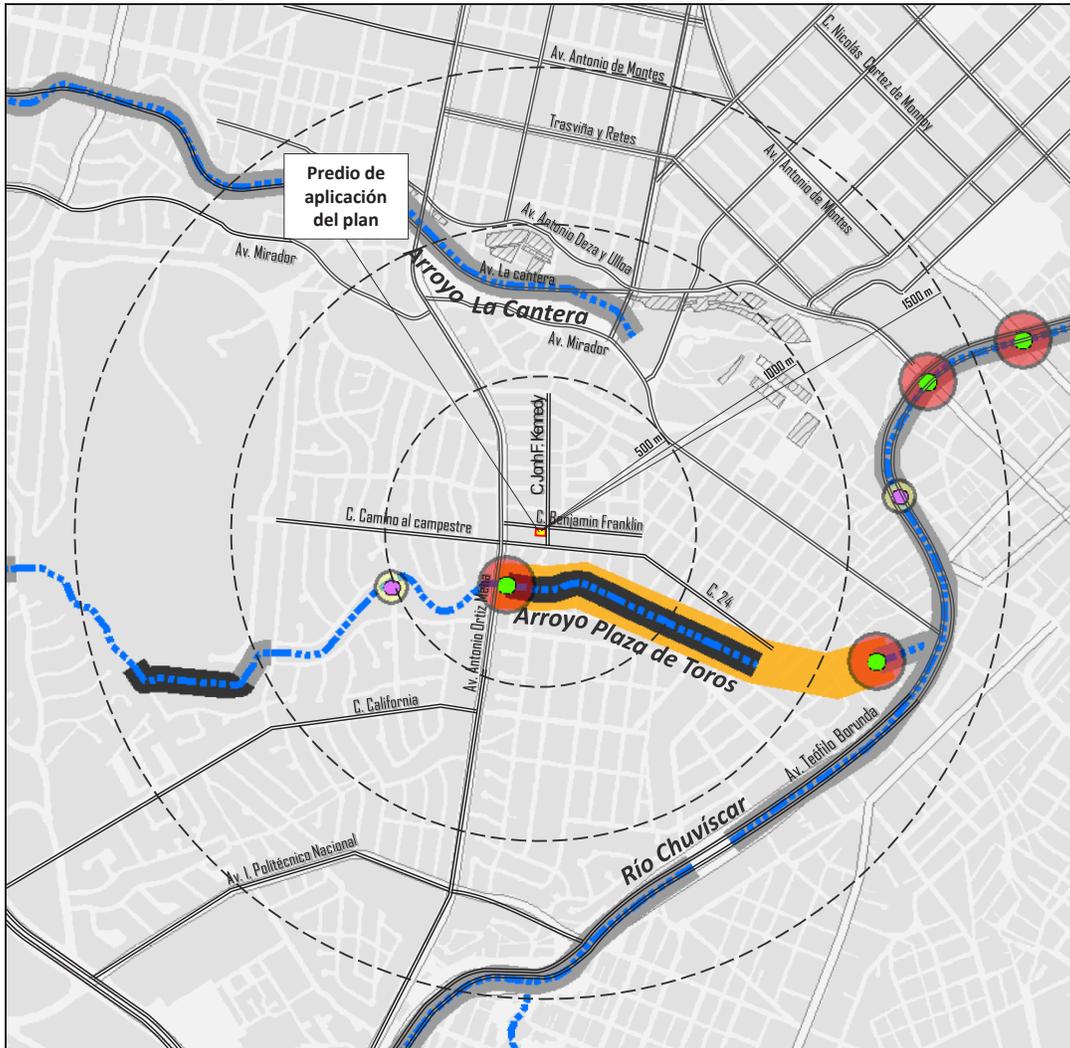
Imagen 56. Escurrimientos pluviales en el arroyo Plaza de toros.



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

Los arroyos “Plaza de toros” y “La Cantera” se ubican a aproximadamente a 200.00 metros al sur, y 800,00 metros al norte respectivamente del predio de aplicación del plan, con trayectoria en sentido poniente–oriente hacia el río Chuviscar. No presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano propuesto para el predio de aplicación el plan. Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle John F. Kennedy hacia la calle 24<sup>a</sup> con trayectoria al arroyo Plaza de toros. Ver imagen 57 a 58.

Imagen 57. Infraestructura de pluvial en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.

Imagen 58. Esgurrimientos pluviales por calle John F. Kennedy hacia arroyo Plaza de toros.



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

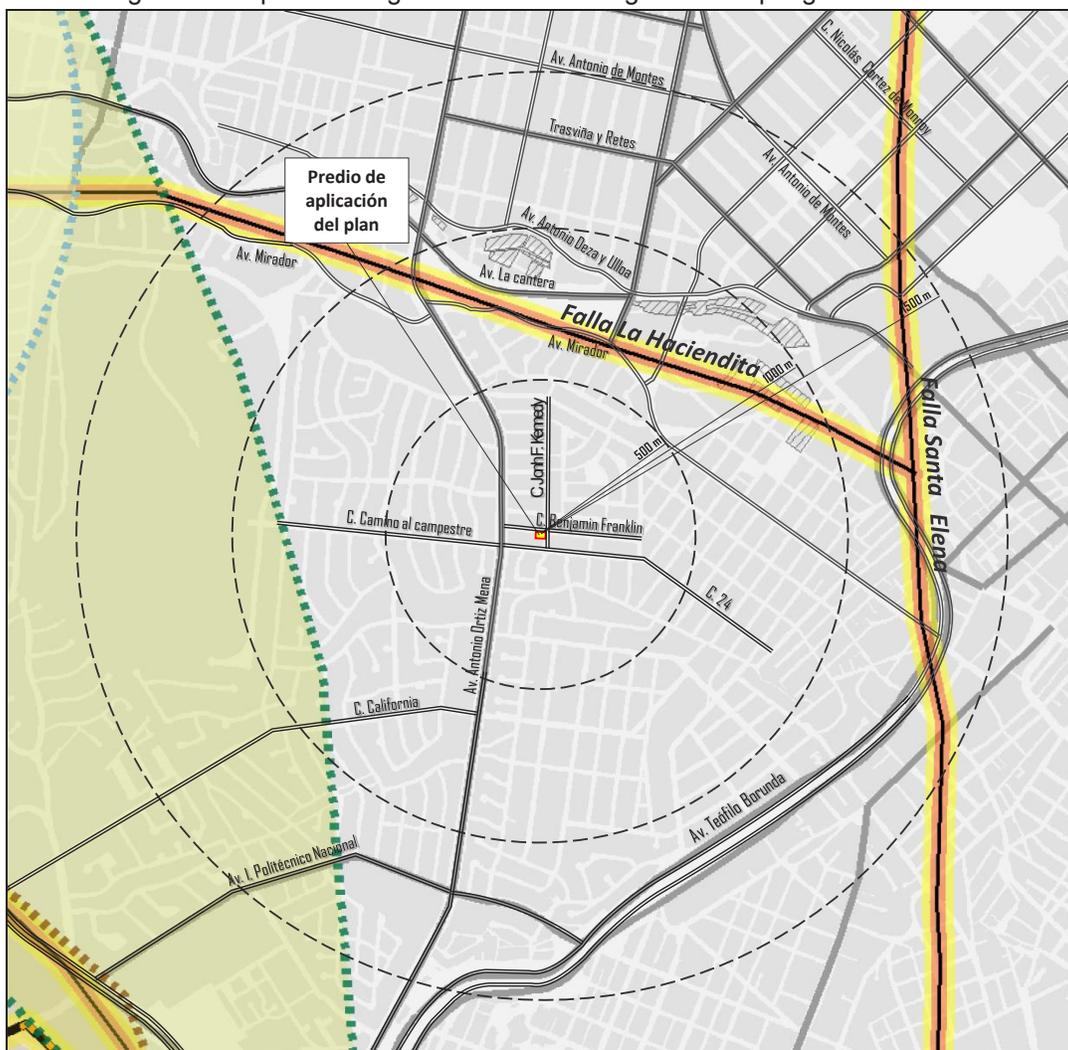
## Riesgos y Vulnerabilidad

### Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican elementos de riesgo geológico en la zona de estudio, el cuál corresponde a la denominada “Falla La Haciendita”, ubicada a aproximadamente a 700.00 metros al norte del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido poniente-orientado paralelo a la trayectoria del arroyo La cantera. Así mismo, se observa que la topografía donde se ubica el predio es regular, compuesta por pendientes suaves, lo que lo hace viable para el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para el establecimiento tipo “Estética”, que se pretenden implementar al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 59.

Imagen 59. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.

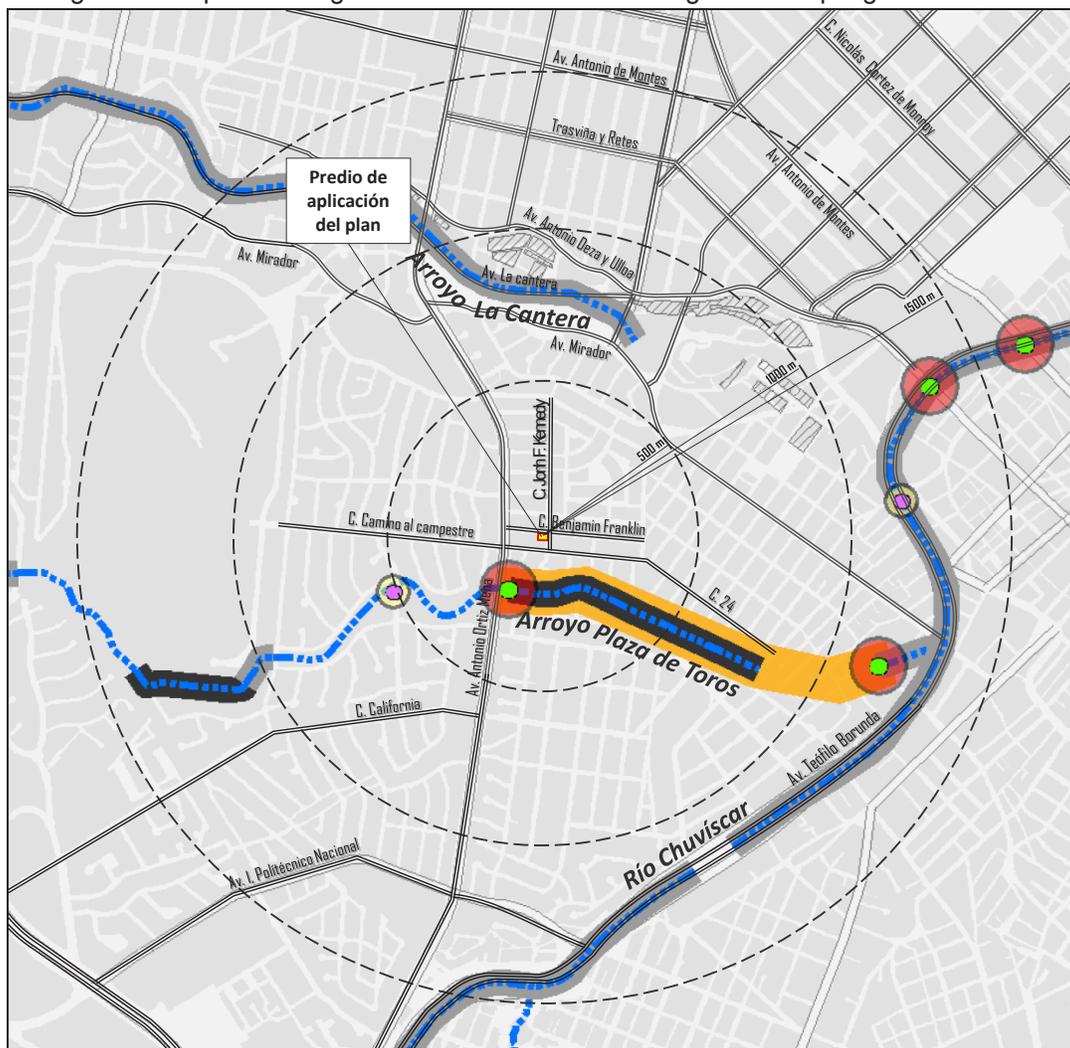


Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.

### Riesgos Hidro meteorológicos.

El Atlas de Riesgos identifica un punto de riego localizado a aproximadamente 250.00 m. al surponiente del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo Plaza de toros y la calle Presa Falcón, que se encuentra sin canalizar sobre la rasante de las calles. Este punto de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento del predio, mediante el uso de suelo solicitado. para un establecimiento tipo “Estética”, mediante el uso de suelo “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”. Ver imagen 60.

Imagen 60. Mapa de Riesgos naturales Hidro meteorológicos en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.

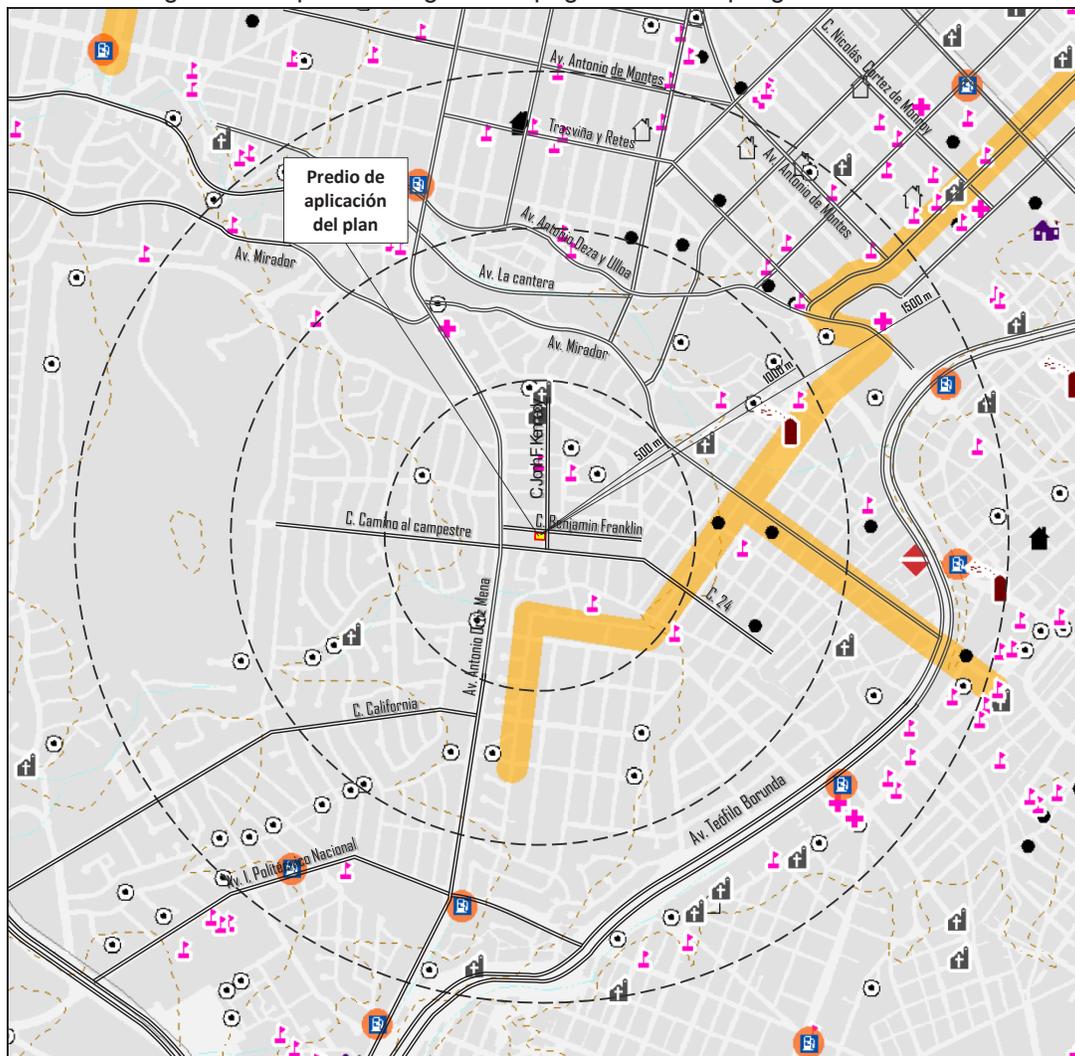
#### Arroyo Plaza de toros.

El arroyo “Plaza de toros” se ubican a aproximadamente a 200.00 metros al sur del predio de aplicación del plan, con trayectoria en sentido poniente–oriente hacia el río Chuviscar. Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle Benjamín Franklin hacia la calle 24ª con trayectoria al arroyo Plaza de toros.

## Riesgos químicos y tecnológicos.

En el polígono de análisis se identifica elementos de riesgos caracterizados por centros concentradores de personas como: templos de culto, establecimientos de servicio, equipamientos tipo: escuelas, parques, hospitales, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 200 metros y 1,500 metros. Existe, además, una línea de gas sobre la trayectoria de la Lisboa en el tramo de la calle 24ª y la av. Teófilo Borunda, a aproximadamente 300 m al oriente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 61.

Imagen 61. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Noviembre 2023.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a diversas gasolineras localizadas sobre al av. Antonio Ortiz Mena, la av. I. Politécnico Nacional. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al sur, a una distancia de aproximadamente 700.00 metros, sobre la av. av. Antonio Ortiz Mena, y av. I Politécnico Nacional. Ver imagen 62.

Imagen 62. Riesgo antropogénico, Gasolinera, en av. I. Politécnico Nacional.



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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio en la zona se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 4,000 m al norponiente del predio de aplicación.

La ruta más viable, es por medio de la av. G. Washington, av. La cantera, av. Antonio Ortiz Mena, calle 24<sup>a</sup> hasta calle John F. Kennedy. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo de respuesta de al menos los 10 minutos. Ver imagen 63.

Imagen 63. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos 2.



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

La ubicación de estos elementos de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “Estética”, mediante el uso de suelo “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, solicitado, en el predio de aplicación del plan.

## Síntesis del Diagnostico

- El polígono de análisis cuenta con usos de suelo habitacional H12, H25, y H35, complementados por zonas de mixto intenso y mixto moderado en los corredores principales, y al interior de las zonas habitacionales con equipamientos de recreación y deporte, y educativo.
- El predio de aplicación del plan tiene asignado el uso Habitacional H35, y se propone cambiar a “Mixto Moderado (M2) con COS de 1.0”, para promover un establecimiento tipo “Estética”, al interior del predio.
- El predio cuenta con frente a la calle John F. Kennedy reconocida como vía pública, que conduce el flujo vehicular hacia la calle 24<sup>a</sup>, y la av. Antonio Ortiz Mena, conectando con otras zonas de la ciudad. Sobre la calle John F. Kennedy, se propone el acceso para el establecimiento tipo “Estética” en el predio de aplicación del plan.
- Existe cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las colonias existentes en el polígono de estudio, así como los servicios de alumbrado, y pavimentación. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con dotación de agua potable y energía eléctrica, para el funcionamiento de un establecimiento tipo “Estética” mediante el uso de suelo solicitado.
- El equipamiento urbano existente al interior del polígono de estudio, se integra principalmente por parques, áreas verdes, así como escuelas distribuidos al interior de las colonias. Particularmente, se cuenta con la Estación de Bomberos No. 2 ubicada sobre la av. G. Washington.
- El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano, se localiza en la calle Lisboa a aproximadamente 300.00 m, y corresponde a un gasoducto. La “Falla La Haciendita”, ubicada paralela a la trayectoria del arroyo a aproximadamente a 700.00 metros del predio, y el punto de riesgo hidro meteorológico se ubica a aproximadamente 250.00 metros al sur sobre la trayectoria del arroyo Plaza de toros y la calle Presa Falcón. Ninguno de estos elementos, representa riesgo para las actividades que se promueven, mediante el cambio de uso de suelo.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) con COS 1.0, para el predio identificado como Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy No. 2501, del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.64 m<sup>2</sup>.

#### IV. Normatividad

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. De manera particular, su compatibilidad con el uso “Mixto Moderado (M2)”, de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio de aplicación del plan, y su integración en la zona. La modificación menor al Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, identifica particularmente, las directrices del desarrollo para esta zona de la Ciudad.

##### **Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.**

Los lineamientos para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el uso de suelo “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, propuesto para el predio identificado como Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy No. 2501, del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.64 m2.

##### **Visión**

Promover un establecimiento tipo “Estética” en el predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de Habitacional H35 a “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, compatible con los usos existentes en su entorno.

##### **Objetivos**

La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “**Mixto moderado (M2) con COS 1.0**”, para el predio localizado en la calle John F. Kennedy No. 2501, del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.64 m2. se orienta a:

- Promover la integración del predio con el uso Habitacional H35 de su entorno inmediato, mediante el uso de suelo “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, que es compatible con los usos habitacionales existentes en la zona en que se localiza el predio.
- Alentar la consolidación de la ciudad, mediante la ocupación ordenada del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.

##### **Políticas de Desarrollo.**

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

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, para el predio de aplicación del plan con uso Habitacional H35, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, cumplimiento con la normatividad establecida el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua, visión 2040, vigente.

### Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo establece la relación entre los usos de suelo, de conformidad con las políticas y objetivos, en la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo” donde se considera el giro **“VIII Comercio y Servicios Distrital”, “No. 3- Peluquerías, Lavanderías, tintorerías, reparación art. del hogar, más de 50 m2”** para un establecimiento tipo **“Estética”** el cual es **“Permitido”** para el uso de suelo **“Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”**, propuesto para el predio de aplicación del plan. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo. IX Comercio y Servicios Subcentro urbano.

No.	Usos	Habitacional								"M3" Mixto Intenso	"M2" Mixto Moderado	"M3" Mixto Bajo	"MS1" Mixto Suburbano	"MS2" Mixto Suburbano II	
		H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+							
<b>VIII Comercio y de Servicios Distrital</b>															
1	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300m2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	P
2	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	P	P	P	P	P
3	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras art. Del Hogar más de 50m2	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	P
4	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51m2 hasta 300m2	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	P
5	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales petreos hasta 300m2	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	P	P	P	P	P
6	Cafés, Fondas y Restaurantes	C 3,11	C 3,11	C 3,11	C 3,11	C 3,11	C 3,11	C 3,11	C 3,11	C 3,11	P	P	P	P	P
7	Oficinas desde 51m2 hasta 300m2	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	P
8	Ropa y Calzado, Art. Domes., VideoClubs, Joterías, Papelería, Regalos y Libros, hasta 300m2	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	P
9	Sucursales de banco e Instalaciones bancarias	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	P
10	Veterinarias, Estética canina, y Tiendas de mascotas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C 13	C 13	C 13	C 13	C 13
11	Estacionamiento de vehiculos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C 2	C 2	X	C 2	C 2
12	Sitios de taxis	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	P
13	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C 13	C 13	X	C 13	C 13
14	Talleres de servicio y reparación hasta 300m2	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 13	C 13	C 13	C 13	C 13
15	Talleres de servicio y reparación de más de 300m2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C 13	C 13	X	C 13	C 13
16	Talleres de servicio y reparación hasta 300m2	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 10,13	C 13	C 13	C 13	C 13	C 13
17	Lavado de vehículos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	P	P
18	Expendios de licor o cerveza	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	C 3,10	P	P	C 3,10	P	P
19	Baños públicos, Sauna, Salones de masajes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	P	6,13
20	Club social y Salones de fiestas infantiles	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	6,13

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

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, vigente. 2021. Noviembre 2023.

La normatividad establecida para los usos Mixtos en la “*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto*”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, como: superficie **mínima de predio 250.00 m<sup>2</sup>**, para el caso **Mixto moderado (M2)**; la cual se cumplen al tener el predio de estudio una total de **276.64 m<sup>2</sup>**, para el establecimiento tipo “**Estética**”, una vez se autorice el uso de suelo solicitado. Ver tabla 7.

Tabla 7. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto.

Uso	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/H A	LOTE MÍNIMO (M <sup>2</sup> )	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		FRENTE MÍNIMO (M)	FONDO MÍNIMO (M)	RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO LATERAL	ESTACIONAMIENTO	
								METROS	PISOS					
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENDO	35	140	120	0.8	3.0	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00		NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Fuente: PDU, visión 2040, sexta actualización. Noviembre 2023.

### Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle John F. Kennedy, para el reconocimiento de un establecimiento tipo “Estética”, mediante el uso “Mixto moderado (M2)” propuesto, y con ello, dar cumplimiento al Artículo 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Se considera que esta vialidad no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que este uso, es compatible con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

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

La calle John F. Kennedy, constituida como vía pública del Fraccionamiento Las palmas Ampliación II. La estructura vial del PDU visión 2040 sexta actualización la jerarquiza como calle de tipo “local”; y según la *Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*, debe tener una sección mínima de 13.00 m.

La calle John F. Kennedy presenta una sección vial de 15.00 m, lo que posibilita el el reconocimiento de un establecimiento tipo “Estética”. El proyecto deberá respetar el alineamiento existente con respecto al desarrollo que pretenda en el predio de estudio. Ver tabla 8.

Tabla 8. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

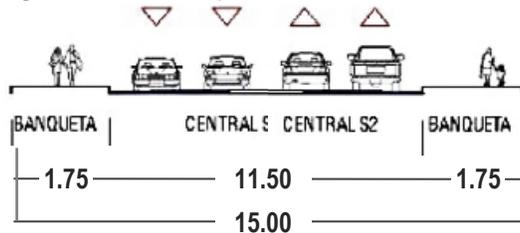
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido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

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016. Noviembre 2023.

El uso de suelo “Mixto moderado (M2) con COS 1.0” propuesto en el predio de aplicación del plan, para el reconocimiento de un establecimiento tipo “Estética”, no generará afectaciones al funcionamiento de la calle John F. Kennedy, constituida como vía pública, mediante la cual se propone el esquema de accesos y salidas al predio de aplicación del plan.

**Vialidad local.** La calle John F. Kennedy; es una vialidad local con sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 64.

Imagen 64. Vialidad primaria. C. John F. Kennedy.



Av. Antonio Ortiz Mena a C. Presa Falcón.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Noviembre 2023.

**Infraestructura.****Agua potable.**

El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombos, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al giro específico de un establecimiento tipo “Estética”, que se proponga en su momento para el predio. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

**Drenaje sanitario.**

En el polígono de análisis, existen colectores con diámetros de 10”, 12”, y 36” pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona, sobre la trayectoria del arroyo “Plaza de toros”. De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle John F. Kennedy, que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado colindante a la trayectoria del arroyo La Cantera, localizado a aproximadamente 250.00 m. al sur del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido nor poniente - sur poniente.

**Energía eléctrica.**

La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, ubicada sobre la trayectoria del arroyo “La Cantera” a aproximadamente a 600 m, al nor-orientado del predio de aplicación del plan. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Comisión Federal de Electricidad (CFE).. El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento de un establecimiento tipo “Impresiones publicitarias”, que se proponga para el predio

**Drenaje pluvial.**

Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle John F. Kennedy, y conducidos por las vialidades de la zona al arroyo Plaza de toros. El cambio de uso de suelo a “Mixto moderado (M2) con COS 1.0”, permitirá el reconocimiento para un establecimiento tipo “Estética”, al interior del predio de aplicación del plan que cuenta con infraestructura para satisfacer las necesidades de este aprovechamiento.

## V. Estrategia

### Propuesta de Desarrollo

El presente estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040 sexta actualización, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, para el Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy No. 2501, en el fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.64 m<sup>2</sup>.

El uso de suelo “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0” propuesto, es compatible con el establecimiento tipo “Estética”, según la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” contenida en el PDU, visión 2040 sexta actualización 2021.

El predio propuesto para el uso de suelo “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, colinda con la calle John F. Kennedy, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento del establecimiento tipo “Estética”.

Con la propuesta de cambio de uso de suelo, se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades para el establecimiento tipo “Estética”, y que es similar a los ya existentes cercanos al predio de aplicación del plan y que son descritos en el diagnóstico.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como a las condicionantes normativas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en cuanto a la ocupación del suelo uso **“Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”** con un **Lote mínimo de 250.00 m<sup>2</sup>**, donde el predio de aplicación del plan tiene una superficie de **276.64 m<sup>2</sup>**.

El presente estudio plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo como “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, para el reconocimiento de un establecimiento tipo “Estética”, en el predio de aplicación del plan; y que permite la compatibilidad con el uso Habitacional H35 existente en los predios colindantes en la zona de estudio.

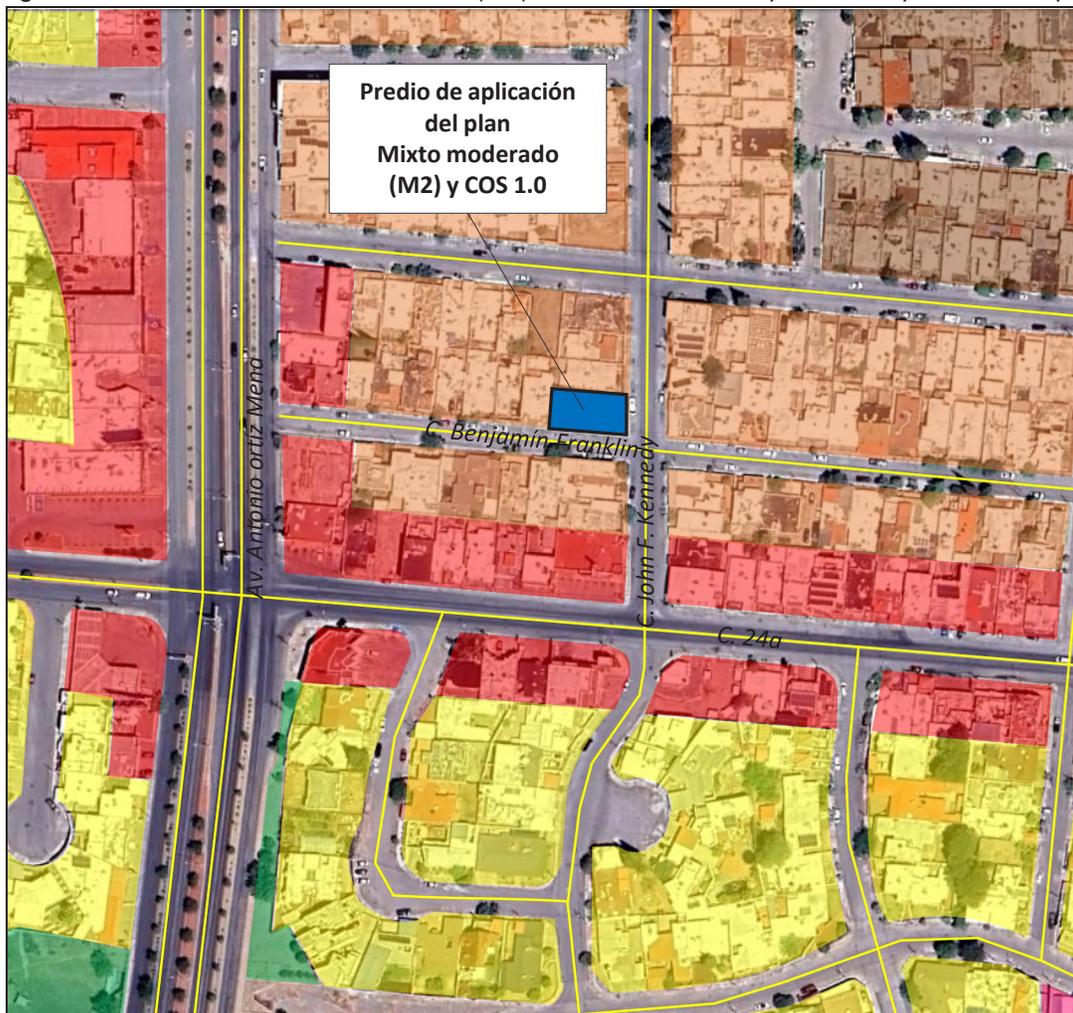
El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios subutilizados, que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

### Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) con COS 1.0, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H35 existente, y el uso Mixto Moderado (M2) con COS 1.0 propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio provisto con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio PDU Visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 65.

Imagen 65. Uso de suelo Mixto Moderado (M2) con COS 1.0 en el predio de aplicación del plan.



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

### **Estrategia de ocupación del predio**

El cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado (M2) con COS 1.0, se orienta al reconocimiento de un establecimiento tipo “Estética”, en el predio de aplicación del plan, con superficie de 276.64 m<sup>2</sup>, con acceso a la calle John F. Kennedy. Ver Imagen 66.

Imagen 66. Propuesta de aprovechamiento mixto moderado.



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

### **Estrategia de Infraestructura**

Con la autorización del cambio de uso de suelo, se pretende para el funcionamiento de un establecimiento tipo “Estética” en el predio de aplicación del plan, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

#### **Agua potable.**

El polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 16” de diámetro sobre la trayectoria de la av. Antonio Ortíz Mena, y 8” pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la calle 24<sup>a</sup>, respectivamente. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8” de diámetro sobre la calle 24<sup>a</sup> que derivar a la calle John F. Kennedy.

#### **Drenaje sanitario.**

En el polígono de análisis, existen colectores con diámetros de 10”, 12”, y 36” pulgadas de diámetro, que conducen las descargas de la zona, hacia el arroyo “Plaza de toros”. De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle John F. Kennedy, que conduce las descargas captadas al colector ubicado en la trayectoria del arroyo “Plaza de toros”, localizado a aproximadamente 250.00 m. al sur del predio de aplicación del plan.

### Energía eléctrica.

La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, ubicada sobre la trayectoria del arroyo “La Cantera” a aproximadamente a 600 m, al nor-oriente del predio de aplicación del plan. El predio de estudio cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la CFE. El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento de un establecimiento tipo “Estética”, existente en el predio.

### Drenaje pluvial.

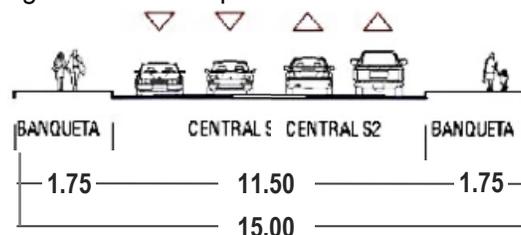
Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle John F. Kennedy, y conducidos por las vialidades de la zona al arroyo Plaza de toros. El cambio de uso de suelo a “Mixto moderado (M2) con COS 1.0”, permitirá el reconocimiento para un establecimiento tipo “Estética”, al interior del predio de aplicación del plan que cuenta con infraestructura para satisfacer las necesidades de este aprovechamiento.

### Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a “Mixto moderado (M2) con COS 1.0”, tiene frente a la calle John F. Kennedy establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso, para el aprovechamiento del predio, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la av. De la Cantera, y la av. Antonio Ortiz Mena. La propuesta de uso de suelo Mixto moderado (M2) con COS 1.0 no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle John F. Kennedy colindante, por lo que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

**Vialidad local.** La calle John F. Kennedy; es una vialidad local con sección de 15.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 1.75 m. Ver Imagen 67.

Imagen 67. Vialidad primaria. C. John F. Kennedy.



Av. Antonio Ortiz Mena a C. Presa Falcón.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Noviembre 2023.

## Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación al PDU visión 2040, se enfoca a promover el Cambio de Uso de Suelo de **Habitacional H35** establecido por el PDU visión 2040 sexta actualización a **Mixto Moderado (M2) con COS 1.0**, para el predio identificado como **Lote 15, Manzana M-II**, ubicado en la **calle John F. Kennedy No. 2501**, en el **fraccionamiento Las Palmas Ampliación II** de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de **276.64 m2**.

El uso de suelo "Mixto Moderado (M2) con COS 1.0" propuesto, es compatible con los usos habitacionales colindantes, y que resulta necesario para el **reconocimiento de un establecimiento tipo "Estética"**, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo "Mixto Moderado (M2) con COS 1.0" solicitado.

El predio de aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo, tiene frente a la calle John F. Kennedy establecida como vía pública reconocida, la cual permiten los accesos y salidas, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Antonio Ortíz Mena, y av. De la Cantera.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo tipo "Mixto Moderado (M2) con COS 1.0", que considera un lote mínimo de 250.00 m2, de acuerdo a la "*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto*", para el predio de aplicación del plan que tiene 276.64 m2, a la calle John F. Kennedy.

Una vez autorizada la solicitud de modificación del Plan de Desarrollo de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a "Mixto Moderado (M2) con COS 1.0" propuesto para el Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy No. 2501, en el fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.64 m2, se promoverá la constancia oficial correspondiente, que acredite el uso de suelo solicitado.

## VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso de Habitacional H35 a “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, Lote 15, Manzana M-II, ubicado en la calle John F. Kennedy No. 2501, en el fraccionamiento Las Palmas Ampliación II de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 276.64 m<sup>2</sup>, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 9.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia de uso de correspondiente al uso de suelo “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

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

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto Moderado (M2)					X	X
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Moderado (M2)				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Moderado (M2)					X	

Fuente: Elaboración propia. Noviembre 2023.

### Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Moderado (M2) con COS 1.0”, promueve la ocupación del suelo de un predio ya urbanizado localizado en una zona provista con infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo del presente estudio de planeación se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

## **BIBLIOGRAFÍA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

[www. Implancuu.carto.com](http://www.Implancuu.carto.com) 2022.

## **PLANOS**

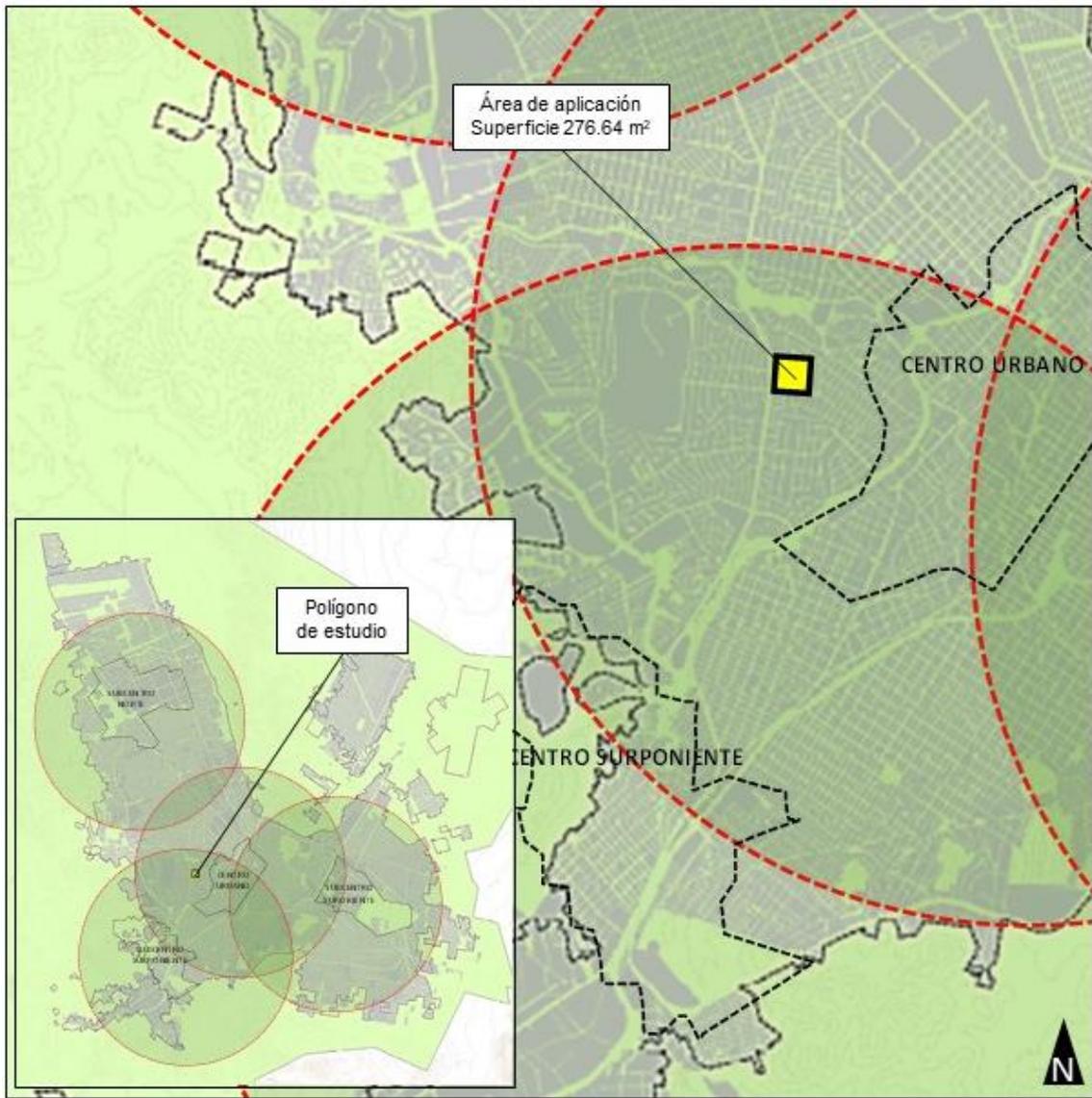
### **Diagnóstico**

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

### **Estrategia**

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

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



Simbología	
<p><b>Relieve</b></p> <p>Curvas de nivel</p>	<p><b>Área para Planeación Específica</b></p> <p>Zonas de Integración al Desarrollo</p> <p>Centro Urbano y Subcentros</p> <p>Polígonos de Actuación</p> <p>Corredores de Movilidad</p>
<p><b>Hidrografía</b></p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p><b>Condicionante Para Usos</b></p> <p>Área de Borde</p> <p>Condicionado Pluvial</p> <p>Área de Riesgo</p> <p>Uso No Conforme</p>
<p><b>Vías de comunicación</b></p> <p>Número de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p> <p>Ferrocarril</p>	

<b>Estructura Urbana</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>D-01</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

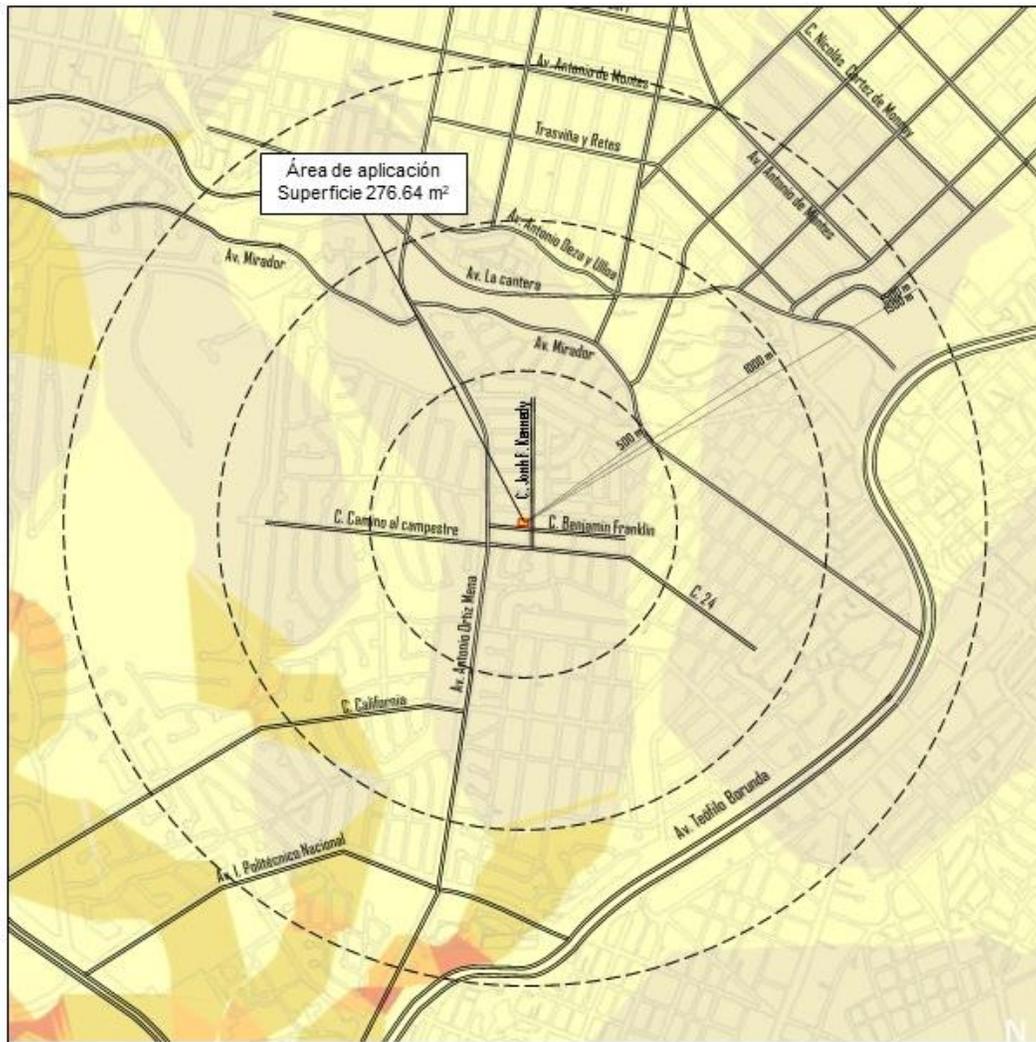


Simbología	
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población
<b>Hidrografia</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana
<b>Vias de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	

<b>Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)</b>	NOVIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"	<b>D-02</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

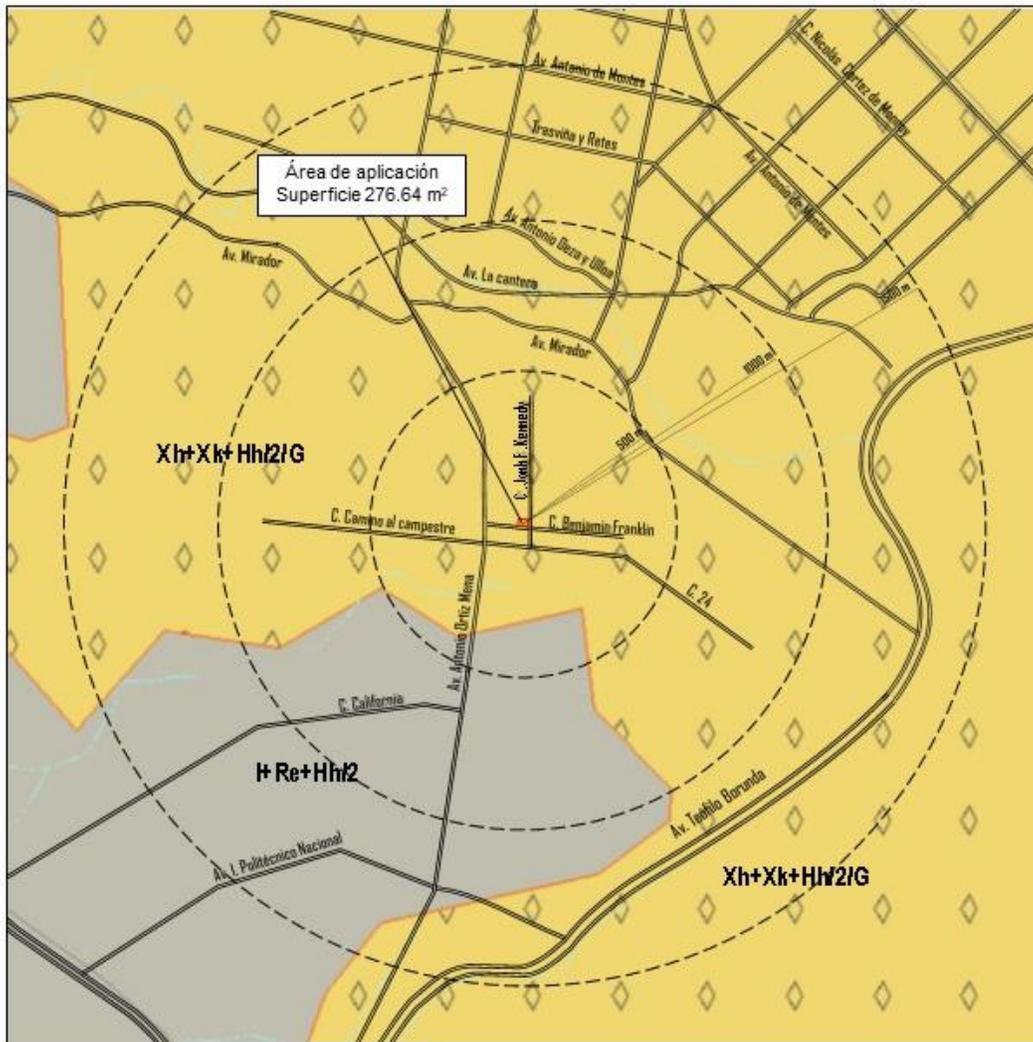


Simbología		
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Pendientes</b> Pendiente plana (0 - 2 %) Pendiente muy suave (2 - 5 %) Pendiente (5 - 12 %) Pendiente Moderada (12 - 18 %) Pendiente Fuerte (18 - 30 %) Pendiente muy Fuerte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

<b>Topografía y Pendientes</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"	<b>D-03</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.

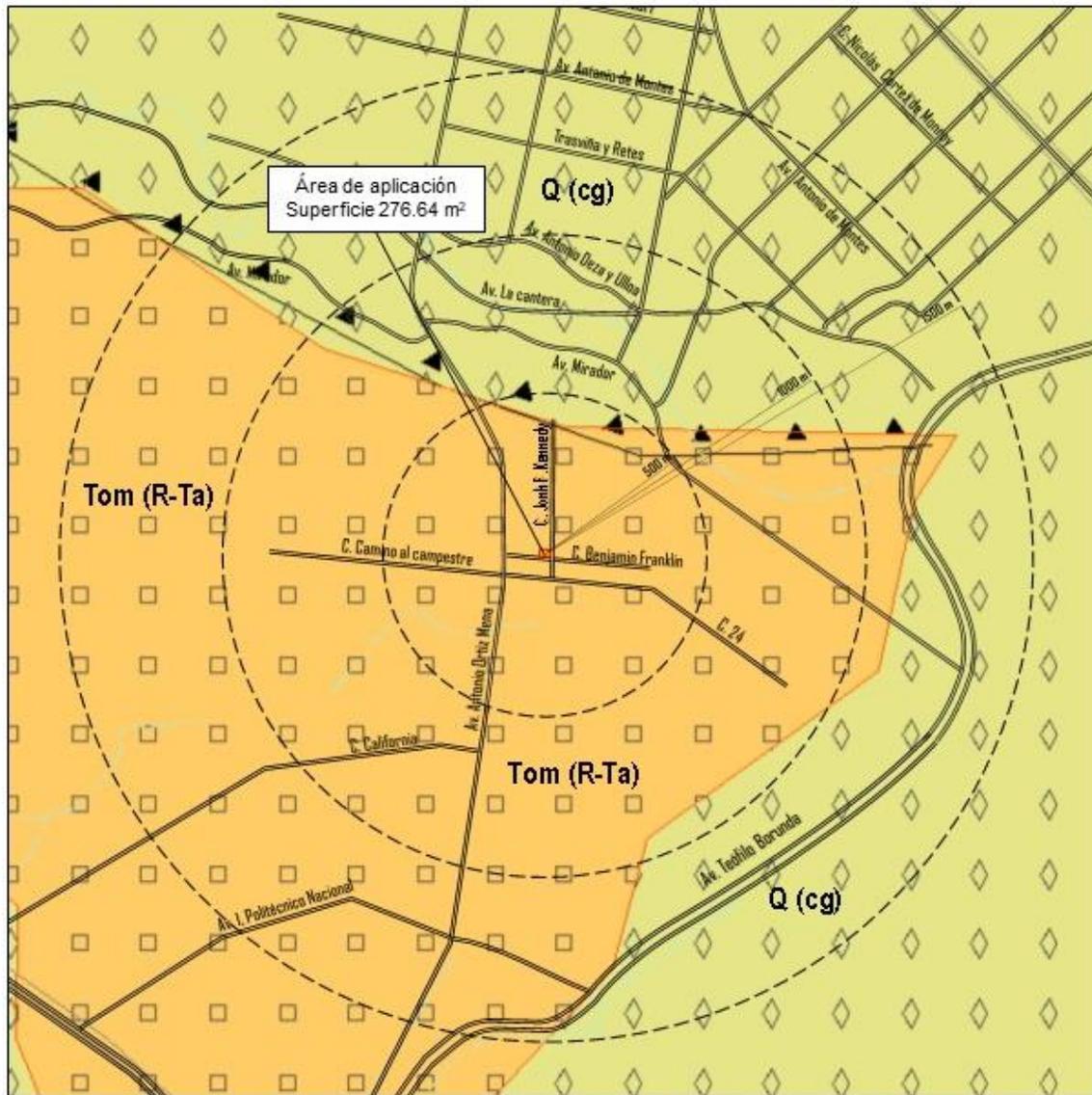


Simbología					
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Medio Ambiente</b> <b>Unidades de Suelo</b> Castaiozem Lovico Háptico Cálculo Feoarm Háptico Fluvioal Eútrico Cálculo Litosoal Regosoal Cálculo Eútrico	Rendizina Solonchak Vertisol Códico Xerosol Cálculo Háptico Lúvico Vermosoal Cálculo Lúvico	<b>Fases Físicas</b> G Gravosa L Lítica UP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálculo PCP Petrocálculo Profunda	<b>Fases Químicas</b> Salina (20 a 10 meq/100 g a 25°C) Fuertemente Salina (Mayor de 10 meq/100 g a 25°C) Sódica (20-150 a 40% de saturación de sodio intercambiable) Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable)
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	<b>Clase Textural</b> (En su 30.0% de aplicación de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Salina Sódica Salina Fuertemente Sódica Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Sódica Fuertemente Salina Sódica	<b>Ejemplo</b> Rc + Xh2 Clase Textural y Clase Químico/Clase Textural de la Unidad Cartográfica Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por 2002 (MTC)

<b>Edafología</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"	<b>D-04</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.

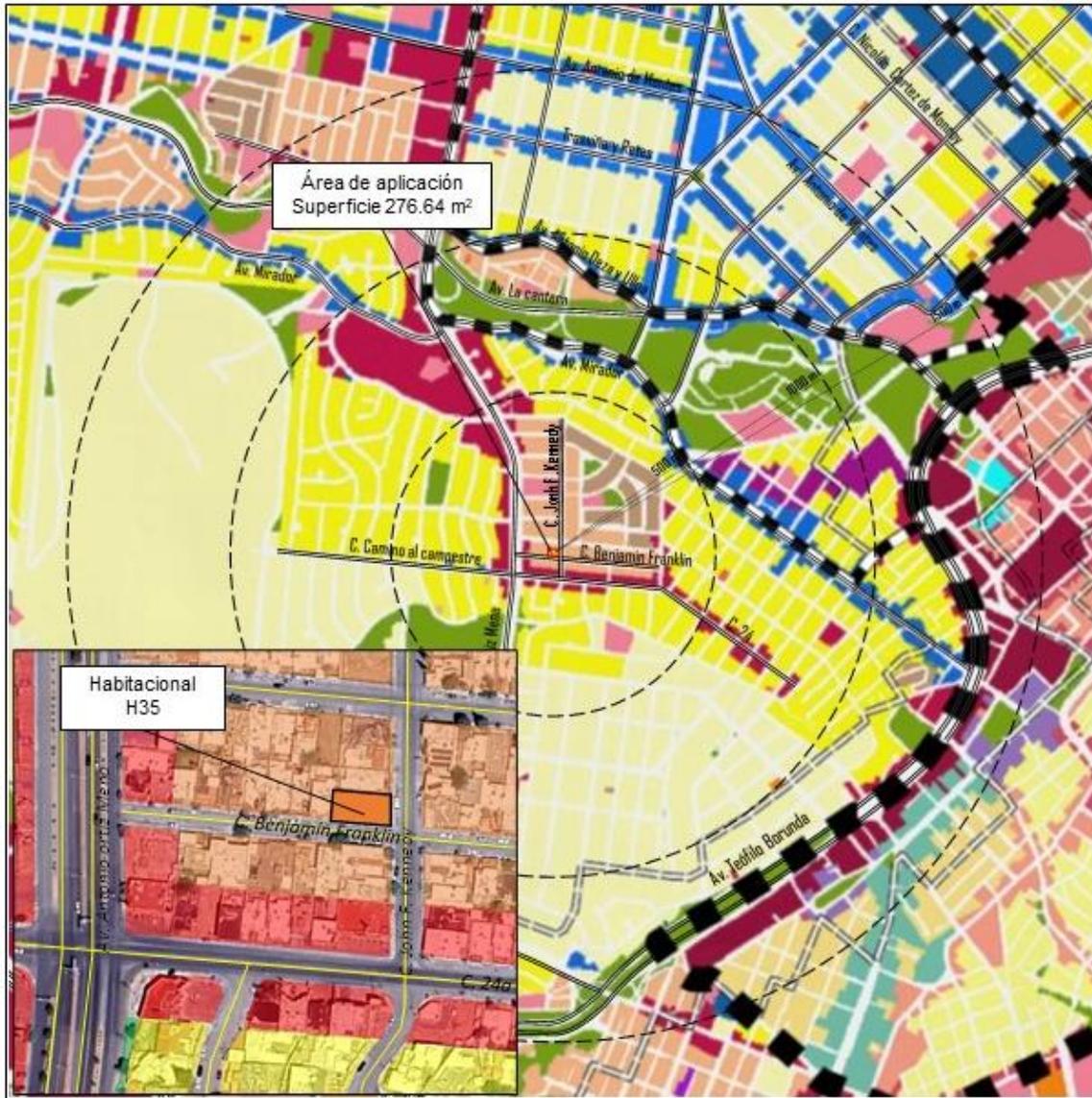


Simbología				
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Unidades de Roca</b> <b>Rocas Igneas Intrusivas</b> Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita <b>Rocas Igneas Extrusivas</b> R Riolita R-Ta Riolita-Toba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

<b>Geología</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>D-05</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



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

<b>Uso de Suelo Existente</b> <b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0</b> <b>“JOHN F. KENNEDY 2501”</b>	<b>NOVIEMBRE</b> <b>2023</b> <b>D-06</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

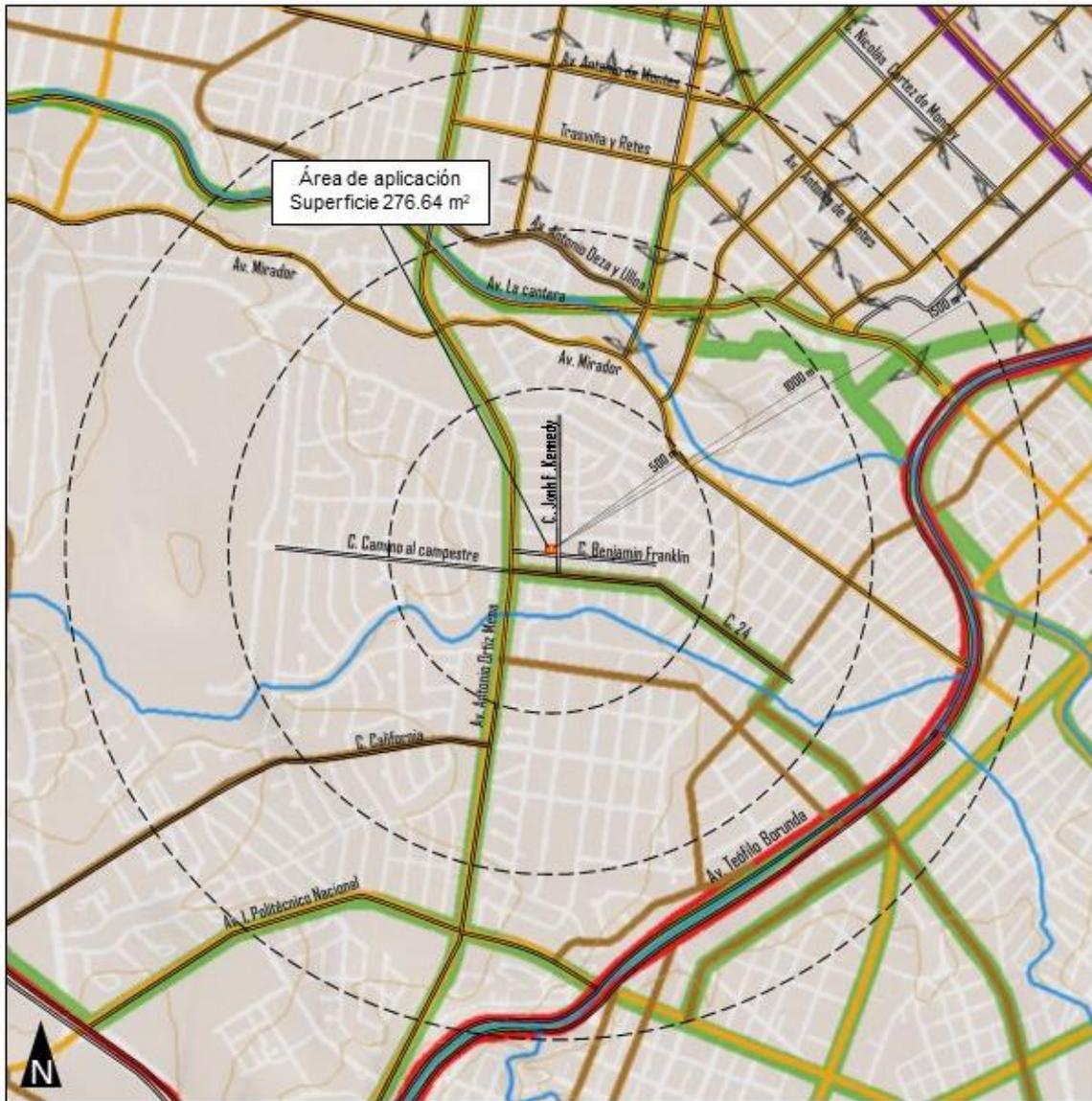


Simbología				
<b>Relieve</b> Curvas de nivel  <b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua  <b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril  <b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Equipamiento Urbano</b> <b>Administración Pública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

<b>Equipamiento</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>D-07</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.

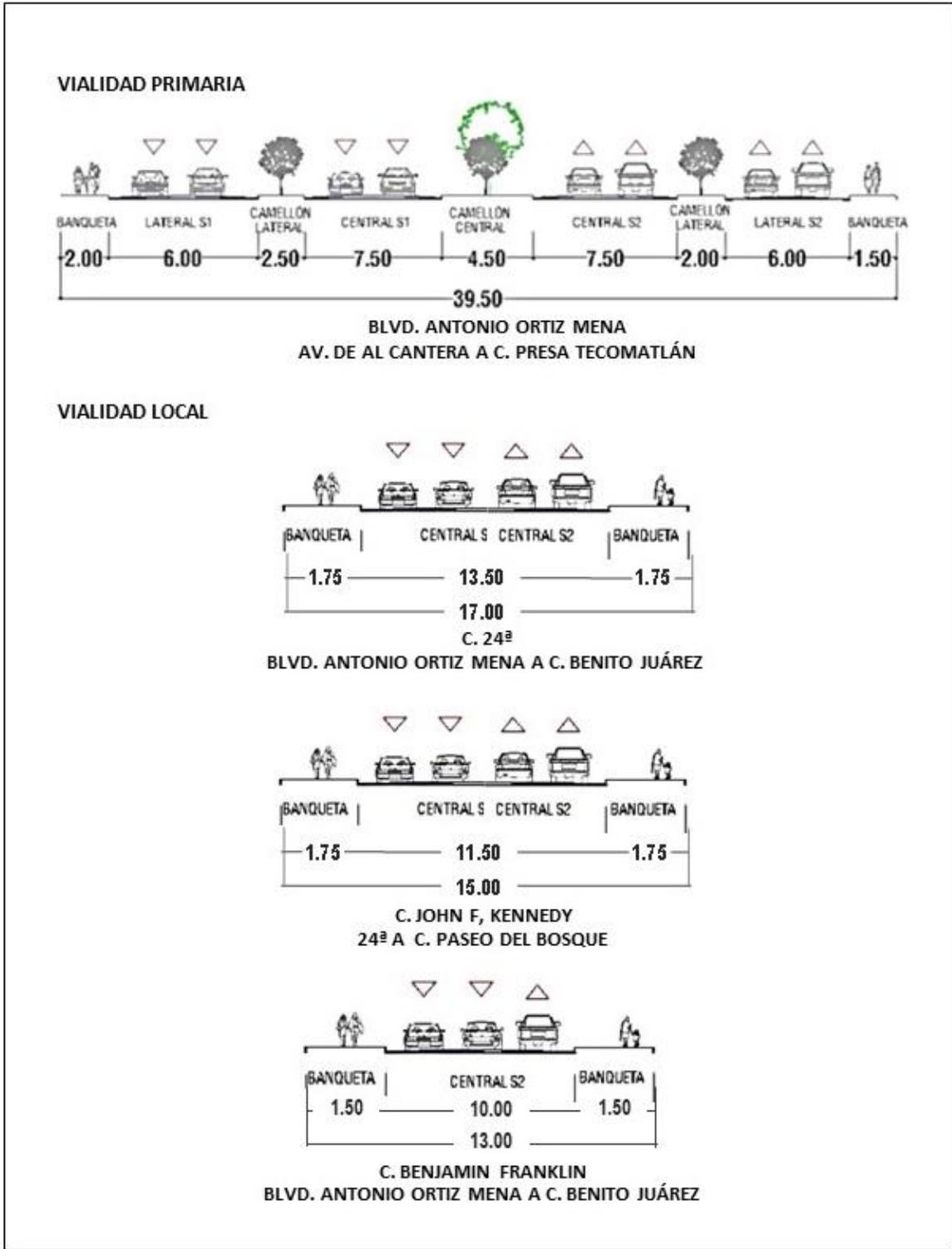


Simbología		
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Pobl.	<b>Tránsito y Transporte</b> Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal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

<b>Estructura Vial</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>D-08</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

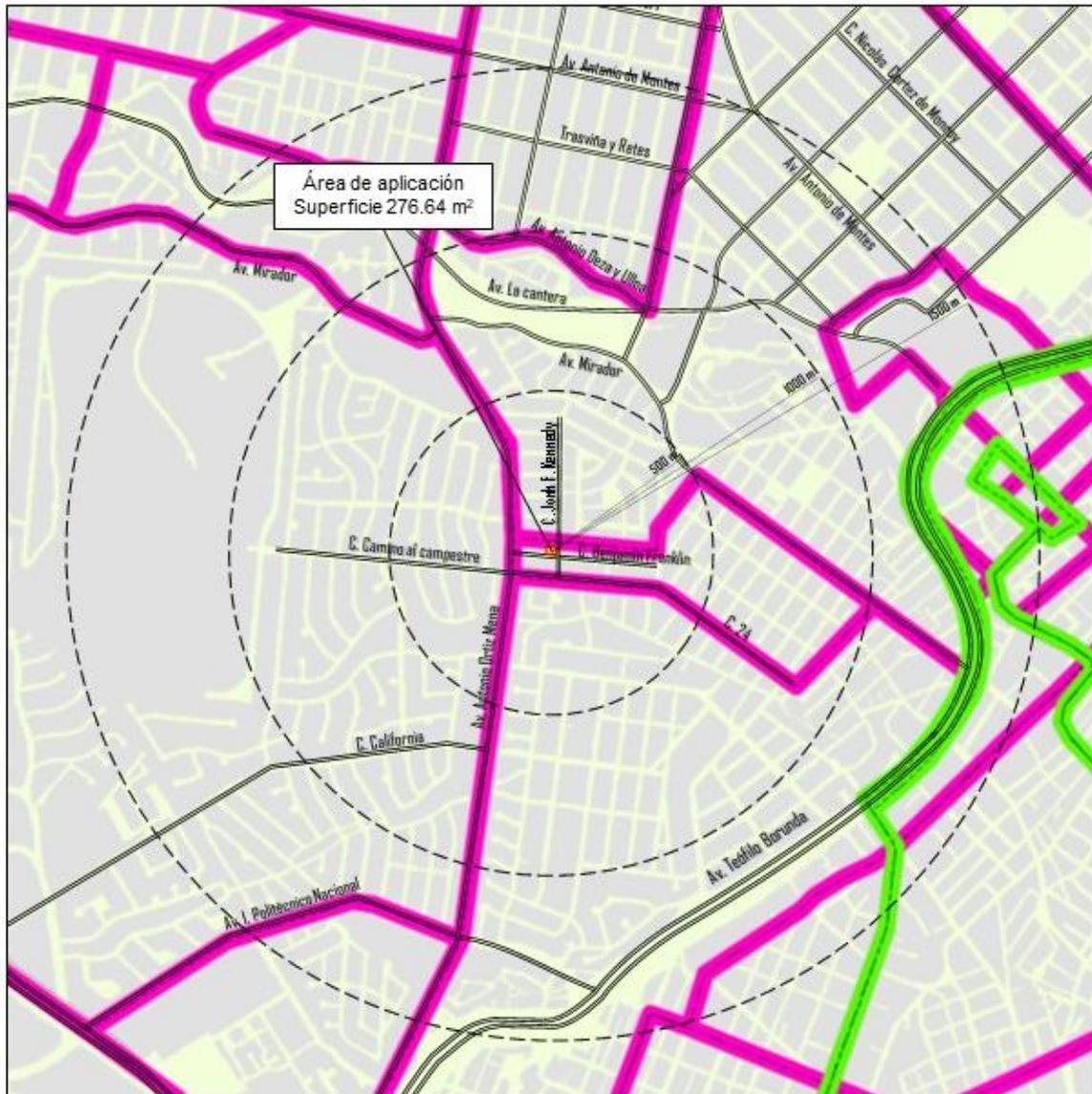
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.



<b>Estructura vial-Secciones viales</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"	<b>D-09</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología		
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	<b>Rutas de Transporte Público</b> Ruta Urbana Ruta Intraurbana
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	
<b>Vias de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

<b>Rutas de Transporte</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>D-10</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

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



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

<b>Infraestructura de Agua Potable</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>D-11</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

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



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

<b>Infraestructura de Alcantarillado</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>D-12</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

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



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

<b>Infraestructura de Electrificación</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>D-13</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano D-14: Medio Construido: riesgos antropogénicos.

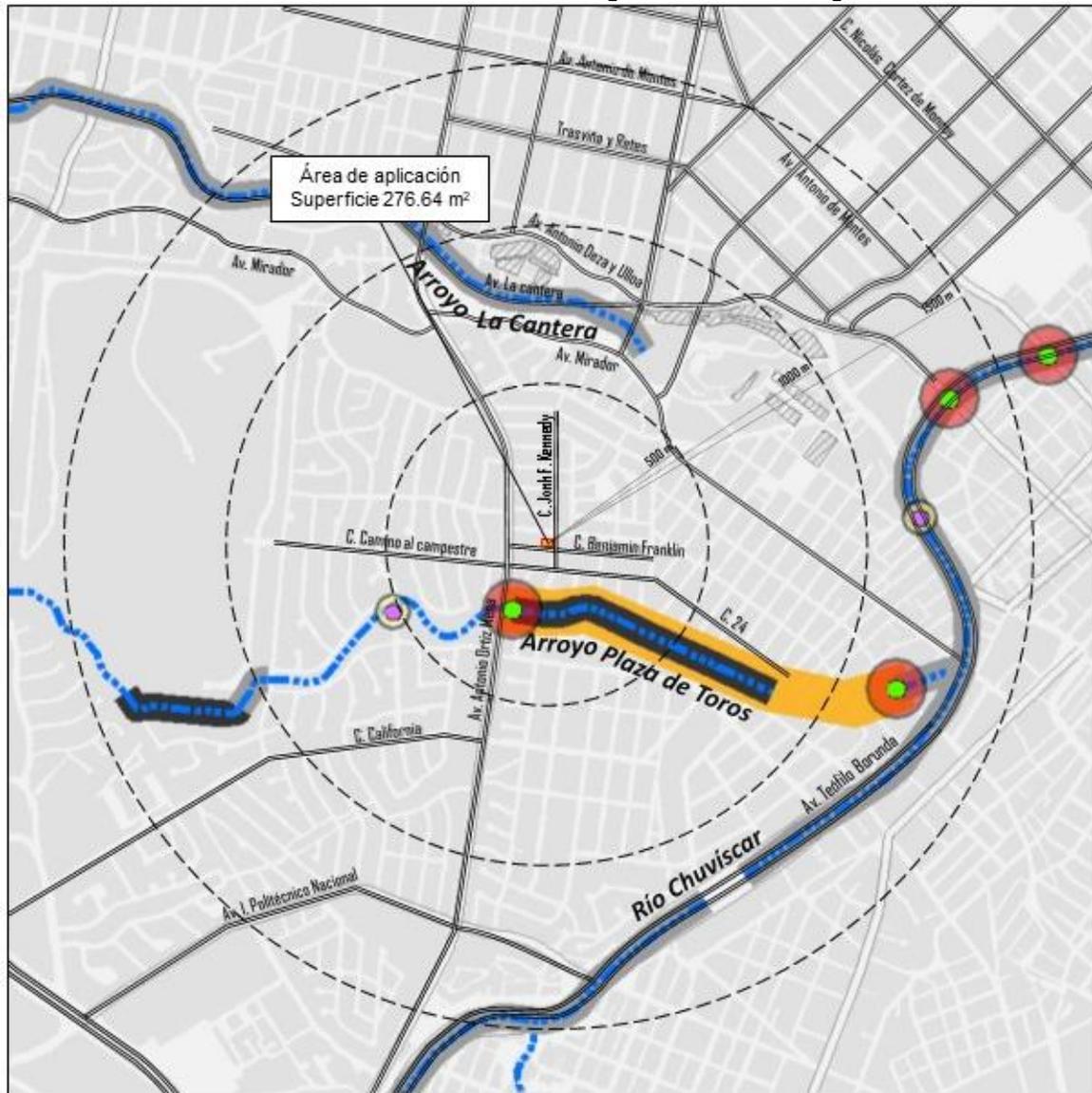


Simbología				
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Industria y Servicios Urbanos</b> Nivel de Riesgo Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos	<b>Comercio</b> Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos	<b>Transporte</b> T. de Materiales Peligrosos
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	<b>Catastro</b> Traza Urbana <b>Concentradores de Personas</b> Educación Religión Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	<b>Almacenamiento y Venta de Combustibles</b> Gasolinera Gaseras <b>Tratamiento de Aguas Residuales</b> Planta de Tratamiento	<b>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</b> Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Relleño Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 900 m. Planta de Tratamiento Sur, 1193 m. PEMEX, 400 m.	
<b>Unidades de gobierno</b> Límite del Área Urbana Centro de Población	<b>Catastro</b> Edificaciones			

<b>Riesgos Antropogénicos</b> CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"	NOVIEMBRE 2023 <b>D-14</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



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

<b>Riesgos Hidrometeorológicos</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>D-15</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



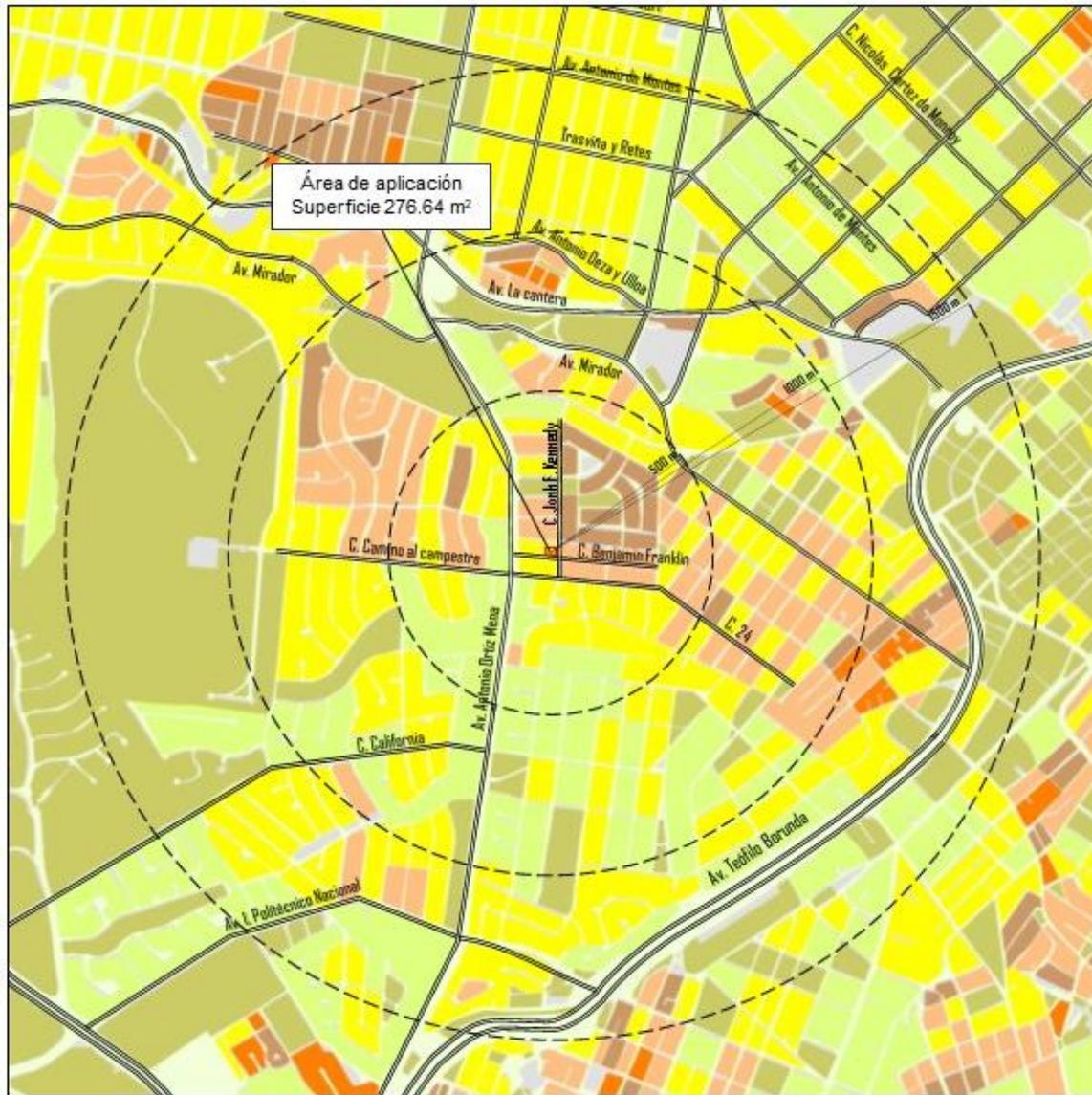
**Simbología**

<p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de nivel</li> </ul> <p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arroyos</li> <li>Cuerpos de agua</li> </ul> <p><b>Vías de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Número de Carretera</li> <li>Carretera Principal</li> <li>Ferrocarril</li> </ul>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Limite del Area Urbana</li> <li>Limite del Centro de Población</li> </ul> <p><b>Catastro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Traza Urbana</li> </ul>	<p><b>Riesgos Geológicos</b></p> <p><b>Fallas y Fracturas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Puntos de Riesgo</li> <li>Falla</li> <li>Area de Influencia 25 m.</li> <li>50 m.</li> </ul> <p><b>Riesgo por Deslizamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonas de Riesgo por Deslizamiento</li> <li>Deslizamientos</li> <li>Area Influencia 50 mts.</li> </ul>	<p><b>Riesgo por Erosión</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Riesgo por Erosión</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Riesgos Geológicos</b>		<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>		<b>D-16</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

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

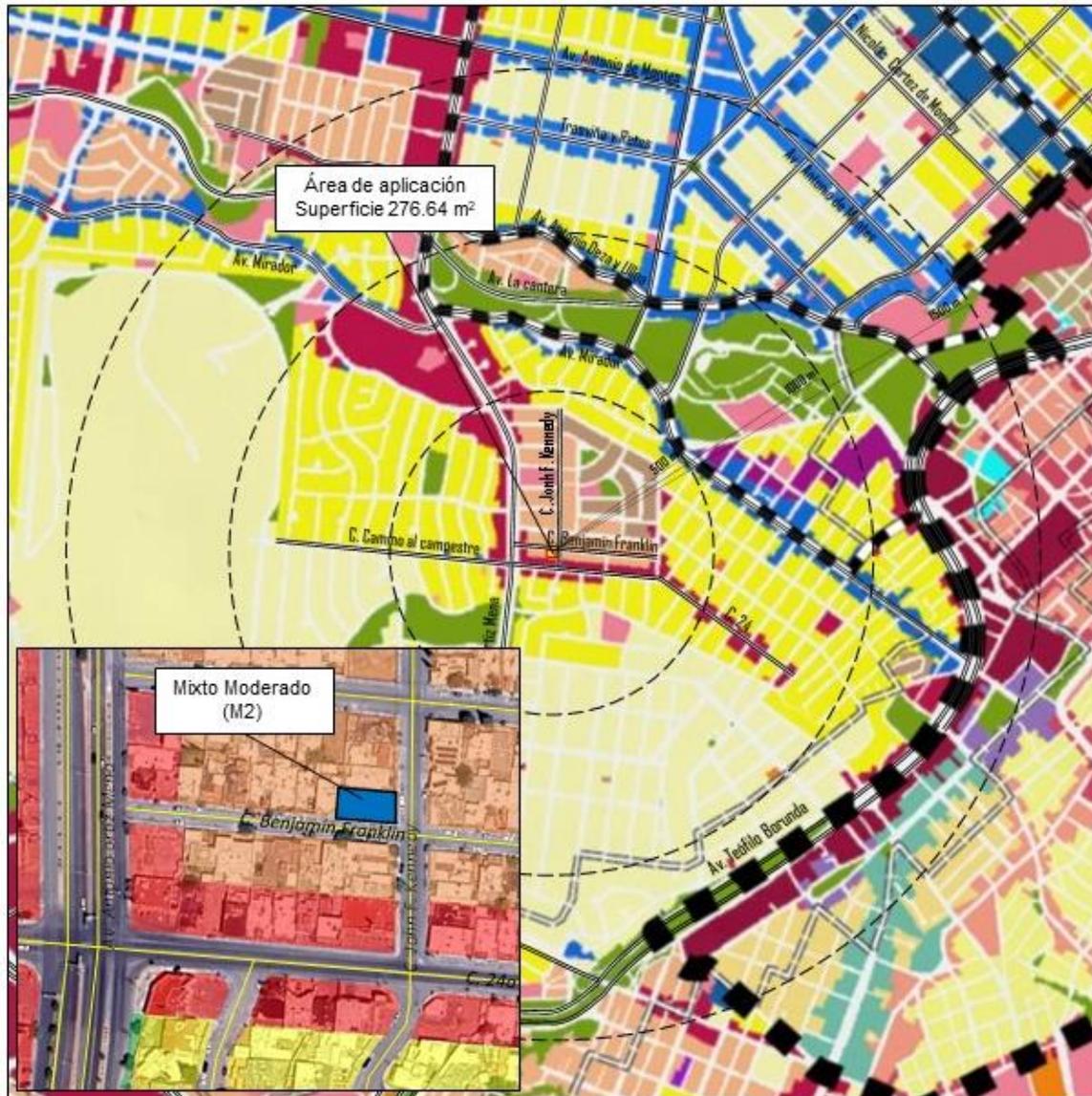


Simbología		
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Geoestadística</b> <b>Densidad de Vivienda</b> Total de Viviendas / Sup. Has.
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	0 - 4 4.1 - 12 13 - 25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

<b>Densidad de Vivienda</b>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>D-17</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

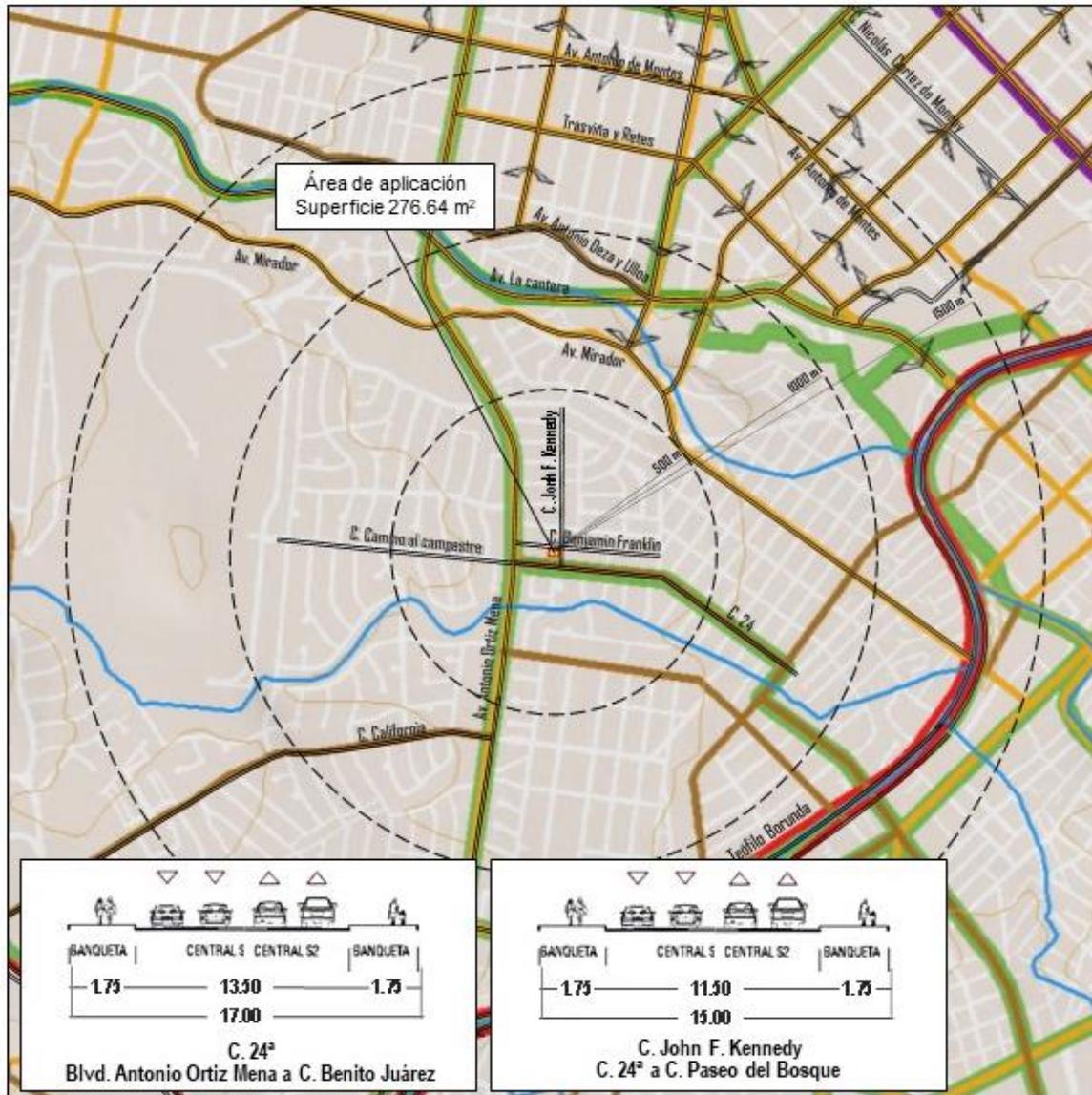


Simbología	
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Área para Planeación Específica</b> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Comedores de Movilidad
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carreteras Carretera Principal Ferrocarril	<b>Condicionante Para Usos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

<h2>Uso de Suelo Propuesto</h2>	<b>NOVIEMBRE 2023</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"</b>	<b>E-01</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

Plano E-02: Estructura Vial



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

<h2>Estructura Vial</h2>	NOVIEMBRE 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO (M2), Y COS 1.0 "JOHN F. KENNEDY 2501"	E-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021. Noviembre 2023.

## **Créditos**

### **Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendóza  
Presidente Municipal suplente

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Dr. Carlos R. Hernández Velasco  
Director del IMPLAN

### **Promotor**

C. Joel Fernando Gutiérrez Delgado

Elaboró

**Director Responsable en Urbanismo**

Arq. Jesús Alfonso Vargas González

D.R.U 033

**Noviembre de 2023**

**Anexos**

Escrituras

Plano catastral

Predial domiciliar

Identificación promotor

Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos



===== VOLUMEN MIL QUINIENTOS VEINTICINCO =====  
===== ESCRITURA VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS =====  
===== SESENTA Y SEIS =====

77  
6534-I

En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los 29 veintinueve días del mes de Junio del año 2020 dos mil veinte, ante mí, LICENCIADA MARÍA ANTONIETA ARZATE VALLES, NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO ONCE DEL DISTRITO MORELOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, hago constar los siguientes actos jurídicos:-----

Compraventa  
L-15 M-11  
SUP-276.64m<sup>2</sup>  
(45-49-5296)  
I  
FR-1155509

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte, el señor JOEL FERNANDO GUTIÉRREZ DELGADO, como "LA PARTE COMPRADORA", y, de otra, los señores MARÍA DOLORES RÁNGEL AGUILERA y MANUEL ACOSTA LARA, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA".-----

II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran por una parte BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, en lo sucesivo "LA ACREDITANTE", representada por los señores Ingeniero JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE y la señora Contador Público GABRIELA ISABEL PORTILLO MUNIZ, y de una segunda parte, el señor JOEL FERNANDO GUTIÉRREZ DELGADO, en lo sucesivo denominado como "EL ACREDITADO", con el consentimiento de su cónyuge, la señora SANDRA AZUCENA IBUADO STILMAN, quienes conjuntamente con "LA ACREDITANTE" se les denominara como "LAS PARTES", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

Hipoteca Simple  
1,771,000.00  
0.5  
0.7  
241 meses  
en 10/9/21  
Cinde 3 años

===== ANTECEDENTES =====

PRIMERO. INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN.- Manifiestan los señores MARÍA DOLORES RANGEL AGUILERA y MANUEL ACOSTA LARA, que son propietarios y se encuentran en pleno dominio y posesión de la Finca marcada con el número 2501 dos mil quinientos uno (antes número 2500 dos mil quinientos) ubicada en la Calle John F. Kennedy y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida identificado este como lote 15 quince, manzana M-II del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II dos de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con una superficie de 276.64 (doscientos setenta y seis punto sesenta y cuatro) Metros Cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias: AL FRENTE, mide 11.92 once punto noventa y dos metros y colinda con Calle John F. Kennedy; AL COSTADO DERECHO, mide 23.80 veintitrés punto ochenta metros y colinda con Calle Benjamín Franklin; AL FONDO, mide 11.88 once punto ochenta y ocho metros y colinda con lote 16 dieciséis; AL COSTADO IZQUIERDO mide 22.77 veintidós punto setenta y siete metros y colinda

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaria Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

con lote 14 catorce.-----

A la propiedad antes descrita y deslindada se le denominará en lo sucesivo como **"EL INMUEBLE"**. Para mejor identificación del inmueble antes mencionado se agrega el plano del mismo, al apéndice de mi protocolo en el legajo respectivo a esta escritura marcado con el número **"1" UNO**. -----

**SEGUNDO.- ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.-** Continúan manifestando los señores **MARÍA DOLORES RANGEL AGUILERA** y **MANUEL ACOSTA LARA**, que el inmueble objeto del presente instrumento lo adquirieron encontrándose casados bajo el régimen de separación de bienes, mediante contrato de compraventa celebrado con el señor FELIPE DE JESÚS MENDOZA FONG, en su carácter de Apoderado de los señores MANUEL ACOSTA LARA y MARÍA DOLORES RANGEL AGUILERA, celebrado en esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua de fecha 15 quince de Marzo del año 2013 dos mil trece, según consta Escritura Pública Número 17,834 diecisiete mil ochocientos treinta y cuatro, del Volumen 951 novecientos cincuenta y uno, ante la fe del Licenciado VÍCTOR EMILIO ANCHONDO PAREDES, Notario Público Número Veintinueve, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua; cuyo primer testimonio obra debidamente inscrito bajo el número 45 cuarenta y cinco, a folio 49 cuarenta y nueve, del Libro 5286 cinco mil doscientos ochenta y seis, a cuyos datos de registro les corresponde el número de folio real 1155509 uno uno cinco cinco cinco cero nueve de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, de fecha 23 veintitrés de Abril del año 2013 dos mil trece.-----

**TERCERO.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.-** El INMUEBLE objeto de la presente operación, se encuentra libre de gravamen según se acredita con el certificado de Libertad de Gravamen expedido por la Oficina del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, de fecha 24 veinticuatro de Junio del 2020 dos mil veinte, el cual agrego al apéndice de mi protocolo en el legajo respectivo a ésta escritura marcado con el número **"2" DOS**.-----

**CUARTO.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.-** Que el INMUEBLE objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por consumo de agua según consta en los recibos y comprobantes de pago que se agregan al apéndice de mi protocolo en el legajo respectivo a esta escritura marcados con los números **"3" TRES** y **"4" CUATRO**. Así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal.-----

**QUINTO.- AVALÚO.-** Del INMUEBLE se practicó Avalúo con fecha 1 primero de Abril de 2020 dos mil veinte, a través de TASACIONES Y AVALÚOS, SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*



CAPITAL VARIABLE, por conducto de su perito la Señora LAURA MARGARITA LOYA SALAS, el cual arrojó un valor total de **\$2,540,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 CERO CENTAVOS) MONEDA NACIONAL**, mismo que agrego al apéndice de mi protocolo en el legajo respectivo a esta escritura marcado con el número "5" CINCO. -----

**SEXTO.- ESTADO CIVIL DE "EL ACREDITADO" Y RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO.-** Manifiesta el señor **JOEL FERNANDO GUTIÉRREZ DELGADO**, bajo protesta de decir verdad, que a la fecha de otorgamiento del presente instrumento su estado civil es casado bajo el régimen de sociedad conyugal en virtud de matrimonio civil celebrado en el Municipio de Namiquipa, Estado de Chihuahua, México el día 7 siete de Enero del año 2000 dos mil con la señora **SANDRA AZUCENA IBUADO STILMAN**, según lo acredita con la copia certificada del acta de matrimonio, misma que doy fe tener a la vista y agrego al apéndice de mi protocolo en el legajo respectivo a esta escritura marcada con el número "6" SEIS. -----

**===== DECLARACIONES =====**

- I.- DECLARA "EL ACREDITADO".-** Bajo protesta de decir verdad que:---
- A.- La información contenida en esta escritura, en la solicitud de crédito y en cualquier otro documento presentado por él a "LA ACREDITANTE", se apega a la realidad. -----
  - B.- No tiene obligación directa o contingente alguna en su contra, que pudiere tener un efecto adverso en su patrimonio; que tampoco se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal. -----
  - C.- Desea adquirir el inmueble objeto del presente instrumento, por lo cual solicita a "LA ACREDITANTE" le otorgue el presente crédito hipotecario.
  - D.- Cuenta con la capacidad legal y económica necesaria para celebrar estos actos jurídicos. -----
  - E.- Previo a la firma del presente instrumento, ha liquidado a LA PARTE VENDEDORA, en su caso, el importe total por concepto de enganche pactado respecto al precio de la compraventa de "EL INMUEBLE" que adquiere y que no adeuda cantidad alguna al vendedor que por concepto del mencionado enganche entregó a LA PARTE VENDEDORA. -----
  - F.- Todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito. -----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*

G.- Con anterioridad a la celebración del presente instrumento recibió: i) un ejemplar de la carátula de crédito de la presente operación y que firmada de conformidad se anexa al apéndice de esta escritura con el número "7" SIETE; y, ii) el modelo de clausulado que contiene los derechos y obligaciones de "LAS PARTES" que en esta escritura se formalizan y que "LAS PARTES" asumen. -----

H.- Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de tipo jurídico que presente la misma, es única y exclusiva de LA PARTE VENDEDORA, sin que le asista razón alguna para tomar acción en contra de "LA ACREDITANTE" en esta materia, en virtud de que esta última sólo le otorgó el crédito para adquirirla.-----

I. "LA ACREDITANTE" le proporcionó un listado de unidades de valuación, de entre las cuales escogió la que practicó el avalúo del inmueble materia del crédito. -----

J. Que "LA ACREDITANTE" le informó a "EL ACREDITADO" previo a la firma del presente contrato, que es un requisito para la contratación del presente crédito, que éste último cuente con los siguientes seguros: (i) de Vida e Invalidez Total y Permanente de "EL ACREDITADO"; (ii) contra Daños que pudiere sufrir "EL INMUEBLE"; y, por último (iii) de Desempleo (éste último, es aplicable únicamente para el caso que "EL ACREDITADO" sea un trabajador asalariado), señalando que los seguros mencionados forman parte de un "Plan de Aseguramiento" que "LA ACREDITANTE" ofertó y puso a disposición de "EL ACREDITADO" con la compañía aseguradora, "SEGUROS BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, siendo opcional para "EL ACREDITADO" la aceptación de la contratación con dicha compañía. -----

**II.- DECLARA "LA ACREDITANTE" QUE:** -----

A.- Es una Sociedad Anónima, debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, para operar como una Institución de Crédito. -----

B.- Su objeto social prevé la posibilidad de otorgar y administrar créditos hipotecarios. -----

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

D.- El presente contrato se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la CONDUSEF bajo el número **0305-138-001400/25-05538-1119** cero tres cero cinco guion uno tres ocho guion cero

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaria Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*



ceros, cuatro, cero, cero, diagonal, dos, cinco, guion, cero, cinco, tres, ocho, guion, uno, uno, uno, nueve. -----

**III.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA QUE:** -----

EL INMUEBLE está libre de gravámenes y sin limitación de dominio, según consta en el certificado de existencia o inexistencia de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad relacionado en el Antecedente Tercero de esta escritura.-----

**IV.- DE "LAS PARTES":**-----

a) Que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración de este contrato.-----

b) Que el representante de "LA ACREDITANTE" explicó a "EL ACREDITADO" los términos y condiciones definitivos de las CLAUSULAS FINANCIERAS, así como las comisiones aplicables contenidas en este contrato, manifestando "EL ACREDITADO" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.-----

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

Expuesto lo anterior, "LAS PARTES" convienen en obligarse al tenor de las siguientes:-----

**==== CL A U S U L A S =====**

**==== C A P Í T U L O P R I M E R O =====**

**==== C O N T R A T O D E C O M P R A V E N T A =====**

**PRIMERA.- COMPRAVENTA.-** Los señores **MARÍA DOLORES RANGEL AGUILERA** y **MANUEL ACOSTA LARA VENDEN**, y el señor **JOEL FERNANDO GUTIÉRREZ DELGADO** **COMPRA** el "INMUEBLE" cuyas medidas y colindancias quedaron detalladas en el **Antecedente Primero**, mismas que se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaran, libre de todo gravamen y responsabilidad aun fiscales, sin reserva ni limitación de dominio alguna, con sus accesiones y en general, con todo cuanto por derecho, uso y costumbre le corresponde al mismo.-----

**SEGUNDA.-** Respecto al **PRECIO DE OPERACIÓN**, "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA" **MANIFIESTAN, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD lo siguiente:**-----

**A).- PRECIO.-** El precio de la presente operación es la cantidad de **\$2,530,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100) MONEDA NACIONAL**, el cual manifiestan "LA PARTE COMPRADORA" y "LA PARTE VENDEDORA" **bajo protesta de decir verdad** que será liquidado de la siguiente manera:-----

i) Mediante **transferencia electrónica de fondos** que se hará derivada del contrato de crédito que en este mismo instrumento se formaliza y a través

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaría Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*

de la Institución de Crédito, **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** la cantidad de **\$1,649,527.65 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS 65/100 SESENTA Y CINCO CENTAVOS) MONEDA NACIONAL.** -----

ii) La diferencia a cubrir, es decir cantidad de **\$880,472.35 (OCHOCIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 35/100 TREINTA Y CINCO CENTAVOS) MONEDA NACIONAL** fue liquidada de la siguiente manera:-----

---- La cantidad de **\$177,000.00 (CIENTO SETENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)** mediante cheque con número de identificación 0001281 cero cero cero uno dos ocho uno del banco citibanamex de fecha 24 veinticuatro de Abril de 2020 dos mil veinte con anterioridad a la firma del presente instrumento. -----

---- La cantidad de **\$703,472.35 (SETECIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 35/100 TREINTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)** mediante cheque con número de identificación 0001286 cero cero cero uno dos ocho seis del banco citibanamex de fecha 29 veintinueve de Junio de 2020 dos mil veinte con anterioridad a la firma del presente instrumento. -----

**B).- FECHA DE PAGO.-** El importe pactado como precio de operación se liquidará en su totalidad a LA "PARTE VENDEDORA", una vez que la Institución de Crédito **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** tenga autorizada la disposición de recursos objeto del Contrato de Crédito que en este acto de formaliza.-----

**C).- MONEDA.-** La cantidad pactada como precio de operación se liquidará en su totalidad, en **MONEDA NACIONAL.**-----

**En virtud de lo anterior, LA "PARTE VENDEDORA", por medio de la presente cláusula, otorga a favor de "LA PARTE COMPRADORA" el más eficaz recibo que en derecho corresponda por la cantidad total pactada como precio de operación.**-----

**TERCERA.-** La finca vendida pasa a su nuevo dueño libre de todo gravamen y limitación de dominio, con todo cuanto de hecho y por derecho le toque y corresponda, obligándose la "PARTE VENDEDORA" a responder por el saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley, así como a responder por los vicios ocultos.-----

**CUARTA.-** La "PARTE COMPRADORA", acepta que el pago que se efectúe por concepto de derechos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente sea a su costa.-----

**QUINTA.-** La "PARTE COMPRADORA", manifiesta que se da por recibida a su entera satisfacción de la posesión física y jurídica del inmueble objeto

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*



de la presente operación, así como el Título de propiedad, obliga a destinarlo a uso habitacional.-----

**SEXTA.-** La "PARTE COMPRADORA", se obliga a respetar los planes y programas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos **ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO** y la **LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA** en especial el uso o destino del inmueble objeto de esta presente operación y la definición de área urbanizable de la misma Ley. El inmueble será utilizado como casa habitación.-----

**SÉPTIMA.- LA "PARTE VENDEDORA"** asume la responsabilidad de cualquier contaminación generada en el inmueble objeto del presente contrato hasta antes de su entrega a LA "PARTE COMPRADORA" y ambas partes se obligan a cumplir con las disposiciones legales aplicables en materia de protección al ambiente, incluyendo las contenidas en la Ley para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos del estado de Chihuahua, cuyo artículo 38 treinta y ocho, es del tenor literal siguiente: "Artículo 38.- Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas que transfieran a terceros los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables. Los notarios y los fedatarios públicos insertarán el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles.-----

===== **CAPÍTULO SEGUNDO** =====  
**= CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y =**  
**===== GARANTÍA HIPOTECARIA =====**  
**===== CLÁUSULAS FINANCIERAS =====**

**PRIMERA.- DEFINICIONES.-** Para efectos del presente contrato, "LAS PARTES" convienen en definir el significado de los siguientes términos:---  
**ACCESORIOS.-** Son cualquiera de las prestaciones, comisiones, primas de seguros (éste último concepto aplicable únicamente en los supuestos a que se refiere el presente Contrato) y/o demás erogaciones que sean a cargo de "EL ACREDITADO", incluyendo los gastos y costas necesarios para la recuperación del presente crédito.-----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaria Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

**CAT (Costo Anual Total).** – Es el costo anual total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación exclusivamente, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos de acuerdo con los componentes, metodología de cálculo y periodicidad que Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación. -----

El **CAT** a la fecha de firma del presente contrato es el que aparece en la Carátula de Crédito de la presente operación. -----

**DÍA HÁBIL.-** significa, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito de los Estados Unidos Mexicanos, estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias. -----

**EL INMUEBLE.-** Significa la vivienda objeto del presente instrumento que se describió en el apartado del antecedente primero.-----

**FECHA DE DISPOSICIÓN.-** Significa el día en que "EL ACREDITADO" ejerce el importe del crédito mediante el depósito de los recursos por "LA ACREDITANTE" en la cuenta bancaria a nombre de "EL ACREDITADO" que éste al efecto le proporcione y/o los pagos a terceros que "EL ACREDITADO" le instruya a "LA ACREDITANTE" en los términos del presente contrato.-----

**LTCG.-** La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.-----

**REGLAS DE LA SHCP Y BM.-** Conjunta o Indistintamente a las Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que emite la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Resolución que establece los componentes, la metodología de cálculo y periodicidad del Costo Anual Total que emitió Banco de México, ambas publicadas en el Diario Oficial de la Federación.-----

**SEGUNDA.- IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO Y OBJETO DEL CONTRATO.-** "LA ACREDITANTE" abre y pone a disposición de "EL ACREDITADO" un crédito simple con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de **\$1,771,000.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS 00/100 PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**, que lo destinará a la adquisición de EL INMUEBLE.-----

En el importe del crédito no quedan comprendidos los intereses ordinarios, comisiones, gastos, primas de los seguros y demás accesorios legales que "EL ACREDITADO" deba cubrir a "LA ACREDITANTE", conforme a lo pactado en este contrato.-----

En el registro interno de "LA ACREDITANTE", corresponde a este crédito el número **00742352759880865228** **cero cero siete cuatro dos tres cinco dos siete cinco nueve ocho ocho cero ocho seis cinco dos dos**

*Lic. María Antonieta Argate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*



ocho, "LA ACREDITANTE" podrá modificar el número mencionado, el cual dará a conocer a "EL ACREDITADO" en los estados de cuenta que en su caso emita.-----

**TERCERA. - COMISIONES Y GASTOS.** - "EL ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE":-----

A) Una Comisión por contratación o apertura por una cantidad equivalente al 0.0000% (cero punto cero cero cero cero por ciento) calculada sobre el monto financiado del crédito, exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), pagadera en pesos moneda nacional y por una sola vez a la fecha de firma de este contrato, la cual se genera por el costo derivado de la formalización del presente crédito y de los trámites administrativos de la apertura de crédito. -----

B) Una Comisión por Autorización de Crédito Diferida por una cantidad equivalente al 0.015% (cero punto cero quince por ciento), calculada sobre el monto financiado del crédito, exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), pagadera en pesos moneda nacional y en forma mensual durante todo el plazo del crédito, la cual se genera por el uso y actualización que realiza "LA ACREDITANTE" de la herramienta tecnológica que ocupa para la contratación de créditos hipotecarios. -----

C) Los gastos que erogue "LA ACREDITANTE", con motivo de la cobranza del crédito que tenga que llevar a cabo ante el eventual atraso o incumplimiento puntual de los pagos que "EL ACREDITADO" deba realizar en términos del presente contrato, consistente en gestiones de carácter extrajudicial que realice a través de sus áreas de cobranza interna o por la contratación de Empresas o Despachos externos por los servicios profesionales que efectúen, sin que esto obste para que "LA ACREDITANTE" pueda reclamarle judicialmente los gastos y costas judiciales de los juicios correspondientes, por el monto y cuando así lo determine la autoridad judicial competente mediante sentencia firme. -----

El importe mensual de los gastos de cobranza exclusivamente para lo previsto en la presente cláusula, será por la cantidad que resulte menor entre el importe en pesos equivalente a 70 (SETENTA) UDIS (unidades de inversión) y el importe equivalente al monto del incumplimiento. Adicionalmente "EL ACREDITADO" deberá pagar el Impuesto al Valor Agregado correspondiente. -----

"LA ACREDITANTE" informará a "EL ACREDITADO" los gastos de cobranza erogados en el estado de cuenta del crédito, a efecto de que los cubra de inmediato en el lugar establecido para el cumplimiento de las demás obligaciones de pago estipuladas en el presente contrato. -----

Para efecto del pago de los gastos de cobranza, dichos pagos serán exigibles al momento de que "LA ACREDITANTE" le informe a "EL

*Lic. María Antonieta Argate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

ACREDITADO" el importe de los mismos, por cualquier medio, incluso mediante la entrega de los estados de cuenta de su crédito.-----

D) Por única ocasión el costo del avalúo bancario derivado de los servicios de valuación de "EL INMUEBLE", cuyo monto se calculará en razón de lo siguiente: (i) el valor comercial del mismo que arroje dicho avalúo y conforme a los rangos de valor que se informan en la sección de "Costos y Comisiones" ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet [www.bbva.mx](http://www.bbva.mx), así como información disponible en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE"; y, (ii) para el caso que no se proporcionen los planos arquitectónicos de "EL INMUEBLE" al perito valuador que realice el avalúo, entonces se deberá añadir un costo adicional de medición, cuyo importe también se informa en dicha sección de "Costos y Comisiones" ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet [www.bbva.mx](http://www.bbva.mx), así como información disponible en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE". -----

El costo total del avalúo se pagará de la siguiente manera: primero, por el pago que previamente a la formalización del crédito que en la presente escritura se instrumenta y al momento de solicitar los servicios de valuación inmobiliaria, "EL ACREDITADO" realice a "LA ACREDITANTE" en razón del valor estimado del inmueble que el propio "ACREDITADO" haya manifestado en la Solicitud de Crédito y según se ubique en los rangos de valor informados en la sección de "Costos y Comisiones" ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet [www.bbva.mx](http://www.bbva.mx), así como información disponible en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE"; y, solo para el caso que, del resultado del avalúo al que se refiere el presente inciso, el valor de "EL INMUEBLE" fuere mayor al ubicarse en el renglón de valor siguiente, entonces la diferencia deberá ser cubierta por "EL ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE" a la fecha de celebración del presente Contrato. -----

Por último, para el caso que el valor de "EL INMUEBLE" informado en el avalúo se ubique en el renglón inferior del valor estimado del mismo y manifestado por "EL ACREDITADO" en la solicitud de crédito, entonces, "LA ACREDITANTE" reembolsará dicho excedente a "EL ACREDITADO", sin que dicha cantidad por ningún motivo genere algún tipo de interés o rendimiento a favor de "EL ACREDITADO". -----

E) Asimismo, por única ocasión, "EL ACREDITADO" pagará a "LA ACREDITANTE" los gastos originados con motivo de la aprobación del presente crédito (mismos que incluyen la investigación crediticia que "LA ACREDITANTE" realizó en una sociedad de información crediticia y del estudio socioeconómico) cuyo monto se informa en la sección de "Costos y Comisiones" ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet [www.bbva.mx](http://www.bbva.mx), así como información disponible en

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*



cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE", y que este tuvo que realizar para el otorgamiento del crédito que en el presente instrumento se formaliza. -----

F) Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause esta escritura y de sus modificaciones futuras si las hubiere, expedición de testimonios, registros y cancelaciones, serán por cuenta de "EL ACREDITADO". -----

"EL ACREDITADO" autoriza a "LA ACREDITANTE" a pagar por cuenta de "EL ACREDITADO" y con cargo al importe del crédito concedido, los gastos y honorarios notariales y de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y cualesquiera otros gastos generados por este contrato o derivados de él. -----

"EL ACREDITADO" podrá realizar los pagos a que está obligado a realizar en términos del presente contrato, a través de comisionistas bancarios, por lo que se hace de su conocimiento lo siguiente: "Las operaciones realizadas a través de los comisionistas bancarios podrán generar una comisión, consulte antes de realizar su operación". -----

**CUARTA.- FORMA DE ENTREGA. DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO.-** A la FECHA DE DISPOSICIÓN, se tendrá por ejercido el importe total del crédito que se documenta en este contrato por parte de "EL ACREDITADO", para lo cual desde este momento "EL ACREDITADO" extiende el recibo más amplio y eficaz que en Derecho proceda, y en tal virtud, mediante la cláusula denominada AUTORIZACIONES del Capítulo relativo a las "Cláusulas No Financieras" del presente contrato, le da instrucciones expresas e irrevocables a "LA ACREDITANTE" para que a su nombre y por su cuenta, y sin responsabilidad de esta última, realice el pago de los montos que se determinan en el documento denominado "Liquidación de Crédito Individual" que debidamente firmada por "EL ACREDITADO" se agrega a este instrumento con el número "8" OCHO, para formar parte integrante de este instrumento. -----

"EL ACREDITADO" autoriza a "LA ACREDITANTE" a cobrar por una sola vez a la FECHA DE DISPOSICIÓN los siguientes conceptos: (i) la Comisión por Apertura a que se refiere el inciso A); (ii) el gasto por la aprobación del presente crédito, a que se refiere el inciso E); y, (iii) en su caso, el costo del avalúo bancario, en el supuesto a que se refiere el segundo párrafo del inciso D), todos detallados en la cláusula inmediata anterior, respectivamente, cuyos importes se incluyen en la citada "Liquidación de Crédito Individual". -----

"EL ACREDITADO" acepta expresamente que la presente escritura, hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del importe total del crédito y entrega de la suma dispuesta. -----

**QUINTA.- TASA DE INTERÉS ORDINARIO.-** "EL ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE", intereses ordinarios sobre saldos insolutos

*Lic. María Antonieta Argate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

mensuales a razón de una **tasa fija anual del 9.80% (nueve punto ochenta por ciento)**.-----

"LAS PARTES" acuerdan que, en los periodos de intereses ordinarios, éstos se calcularán dividiendo la tasa anual de interés ordinaria entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado obtenido por 30 (treinta) y el producto que se obtenga se multiplicará por el monto del saldo insoluto inicial del periodo al momento del cálculo; lo anterior, con excepción del primer cálculo de intereses, mismo que deberá considerar los días naturales transcurridos desde la "FECHA DE DISPOSICIÓN" al último día del mes, que para efectos del presente contrato, éste primer periodo de cálculo de intereses se denominará como "MENSUALIDAD IRREGULAR". Para efectos del cómputo de los intereses ordinarios de los subsecuentes periodos, la fecha de corte será la que aparezca en la carátula de crédito de esta operación, la cual forma parte integrante del presente instrumento.

Los intereses ordinarios serán pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la MENSUALIDAD en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de ésta. -----

El pago de los intereses mensuales del crédito no podrá ser exigido por adelantado, sino únicamente por periodos mensuales en la fecha de cada vencimiento. -----

**SEXTA.- PLAZO DEL CRÉDITO.-** El plazo para el pago de este crédito será de **241 doscientos cuarenta y un** meses contados a partir de la fecha de firma de esta escritura, considerándose al primer mes como mensualidad irregular, debido a que inicia en la fecha de firma de la presente escritura y concluye el día último del mismo mes. -----

Los posteriores meses del plazo corresponderán a cada mes de acuerdo a calendario. -----

No obstante la terminación del plazo del presente crédito, este contrato surtirá plenamente sus efectos legales, hasta que "EL ACREDITADO" haya dado cumplimiento a todas las obligaciones a su cargo pactadas en este instrumento.-----

**SÉPTIMA.- FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS.-** El capital del crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagaderos mediante **240 doscientos cuarenta** pagos mensuales y sucesivos que se aplicarán a intereses ordinarios y el sobrante al capital, a más tardar el último día hábil de cada mes sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno. Asimismo, si la "FECHA DE DISPOSICIÓN" ocurriese dentro de los últimos 5 (cinco) días naturales del mes calendario respectivo, entonces la "MENSUALIDAD IRREGULAR" será exigible conjuntamente con la primera mensualidad regular inmediata siguiente que "EL ACREDITADO" está obligado a realizar. -----

*Lic. Maria Antonieta Arzate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*



Cada uno de los pagos mensuales que debe realizar "EL ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE" para efectos de este contrato, con excepción de la "MENSUALIDAD IRREGULAR", será de **\$18,452.66 (DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 66/100 SESENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**. -----

Para efectos de este contrato, la MENSUALIDAD se integra por: i) la amortización de capital e intereses ordinarios; ii) las primas de los seguros, en los supuestos a que se refiere la cláusula denominada SEGUROS del presente contrato y iii) la comisión por autorización de crédito diferida a que se refiere la cláusula denominada COMISIONES del presente contrato y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él. Asimismo, "LA ACREDITANTE" entrega a "EL ACREDITADO" y este se da por recibido una tabla de amortización a la fecha de firma del presente contrato, que incluye entre otros conceptos, los descritos en el presente párrafo, la cual, solamente es informativa y en ningún caso se considerará parte del presente contrato. -----

Para efectos de este contrato, en caso de que la fecha de pago corresponda a un día inhábil bancario, "EL ACREDITADO" sin cargo alguno podrá realizar dicho pago al DÍA HÁBIL bancario siguiente.-----

Todos los pagos que "EL ACREDITADO" deba realizar con motivo de este instrumento, deberán efectuarse en el domicilio que corresponde a "LA ACREDITANTE", mismo que se establece en la cláusula denominada DOMICILIOS del Capítulo relativo a las "Cláusulas No Financieras" del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, "EL ACREDITADO" podrá realizar los pagos que corresponden a las mensualidades, en cualquiera de las sucursales de la Institución que para dichos efectos designe "LA ACREDITANTE" mediante el envío del Estado de Cuenta correspondiente, siempre y cuando "EL ACREDITADO" pague el importe de la MENSUALIDAD del mes a liquidar en tiempo, es decir, a más tardar en la fecha límite de pago que contiene el propio Estado de Cuenta.-----

La falta de fondos necesarios para cubrir los pagos exigibles a cargo de "EL ACREDITADO" o el que no se tenga la "CUENTA VINCULADA", de ninguna forma libera a "EL ACREDITADO" de las obligaciones que en este acto asume frente a "LA ACREDITANTE".-----

El pago del importe del capital por parte de "EL ACREDITADO" no lo exime de pagar los intereses devengados y no pagados.-----

Asimismo "EL ACREDITADO" podrá realizar los pagos que está obligado a realizar en los términos del presente contrato, a través de cualquiera de los siguientes medios de pago que se encuentran a su disposición: -----

MEDIO DE PAGO	FECHA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO
Efectivo y cheque a cargo de "LA	El mismo día en que sean

*Lic. María Antonieta Argate Valles  
Notaria Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

ACREDITANTE".	recibidos.
Cheques salvo buen cobro a cargo de otra Institución de crédito.	A más tardar el día hábil siguiente si el pago se hace antes de las 16:00 dieciséis horas, o a más tardar el segundo día hábil siguiente si el pago se hace después de las 16:00 dieciséis horas.
Medios electrónicos/Sistema de Pagos Electrónicos Interbancario (SPEI).	El mismo día en que se realice la transferencia.
Medios electrónicos/transferencia electrónica.	Al siguiente día hábil.
Domiciliación con cargo a una cuenta de depósito o de ahorro.	El último día hábil de cada mes que conforman el plazo del crédito.

En el supuesto de la domiciliación, "EL ACREDITADO" deberá convenir con "LA ACREDITANTE" que el pago se realice de esa forma, para lo cual deberá otorgar su autorización en el documento que se indica en la cláusula denominada CUENTA VINCULADA del presente contrato. "EL ACREDITADO" podrá cancelar dicho servicio de domiciliación, en cualquier momento mediante comunicado por escrito que éste haga a "LA ACREDITANTE".-----

**OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTADOS.-**-----

**PAGOS ANTICIPADOS:** "EL ACREDITADO" podrá pagar por anticipado total o parcialmente el crédito a su cargo, mediante pagos al capital que haya dispuesto siempre y cuando: (i) le indique previamente a "LA ACREDITANTE" el monto del pago anticipado que desea realizar y si desea que se aplique para reducir el plazo del crédito o para reducir el monto de los pagos mensuales; y, (ii) que en ese momento, se encuentre al corriente en sus pagos mensuales y que no exista algún adeudo pendiente a su cargo.----  
Si no hubiera una instrucción de "EL ACREDITADO" los pagos anticipados se aplicarán a la reducción de los pagos mensuales.-----

"EL ACREDITADO" reconoce que en caso de que al momento del pago anticipado, el sistema electrónico de "LA ACREDITANTE" ya hubiera determinado la aplicación del importe del pago mensual que corresponda cobrar en ese periodo, la reducción del pago mensual o en su caso la reducción del plazo se realizará en el periodo siguiente a la fecha del pago anticipado efectuado.-----

Cuando exista pago parcial anticipado para reducir el pago mensual, el nuevo pago se calculará según el siguiente procedimiento, quedando fijo hasta que el crédito reciba un nuevo pago parcial anticipado para reducir el

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*



propio pago. En este último caso se deberá volver a realizar el siguiente procedimiento: -----

a) Se determina la tasa de interés diaria aplicable, para lo cual, la tasa establecida expresada en decimales se dividirá entre 360 trescientos sesenta y el resultado se multiplicará por 30 treinta, para así determinar la tasa de interés del periodo. Este es el Resultado 1 uno.-----

b) Se multiplica el saldo insoluto al inicio del periodo de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo periodo (Resultado 1 uno), para obtener el Resultado 2 dos.-----

c) Se divide 1 uno entre la suma de 1 uno más la tasa de interés aplicable en el periodo (Resultado 1 uno), y este resultado se eleva a la potencia equivalente al número de veces que corresponda al plazo del crédito en meses, menos el periodo que se calcula más 1 uno, determinando así el Resultado 3 tres.-----

d) Se toma 1 uno menos el Resultado 3 tres para obtener el Resultado 4 cuatro.-----

e) Para obtener el Pago Mensual se divide el Resultado 2 dos entre el Resultado 4 cuatro.-----

Para obtener la porción de amortización a capital de éstos pagos se efectúa el siguiente procedimiento:-----

a) Se determina la tasa de Interés diaria aplicable, para lo cual, la tasa establecida expresada en decimales se dividirá entre 360 trescientos sesenta y el resultado se multiplicará por 30 treinta, para así determinar la tasa de interés del periodo para obtener el Resultado 1 uno.-----

b) Se multiplica el saldo insoluto al inicio del periodo de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo periodo (Resultado 1 uno anterior), para obtener el Resultado 2 dos que corresponde a los intereses.-----

c) Se toma el "Pago Mensual" (inciso e anterior) menos el resultado 2 dos anterior y el resultado que se obtiene es la porción de capital que se amortiza en ese periodo.-----

En el último mes del plazo del crédito, el importe del pago mensual se determinará por la suma del saldo insoluto al inicio del mes, más los intereses ordinarios que se generen durante dicho periodo. Dicho pago no podrá ser mayor de la suma de dos de los pagos mensuales iguales y sucesivos antes establecidos.-----

Una vez que "LA ACREDITANTE" haya identificado el pago anticipado y siempre y cuando éste sea por lo menos por el importe equivalente al pago mensual a que está obligado pagar "EL ACREDITADO" en los términos del presente contrato, "LA ACREDITANTE" deberá entregar a "EL ACREDITADO" el comprobante por concepto del pago anticipado recibido y una nueva tabla de amortización, la cual, solo es de carácter informativo y en ningún caso formará parte del presente contrato.-----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

Los pagos anticipados que realice "EL ACREDITADO" no lo eximen de su obligación de efectuar los pagos mensuales inmediatos siguientes, de forma conjunta con los otros conceptos que integran la MENSUALIDAD, en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de ésta última. -----

**PAGOS ADELANTADOS:** "EL ACREDITADO" podrá solicitar a "LA ACREDITANTE" que reciba pagos adelantados, entendiendo por estos, la amortización de las mensualidades que aún no sean exigibles, con el fin de aplicarlos a cubrir el importe de las mensualidades inmediatas siguientes. Cuando el importe del pago adelantado sea superior al que deba cubrirse en la siguiente fecha de Pago, "LA ACREDITANTE" deberá obtener del Cliente un escrito con firma autógrafa que incluya la siguiente leyenda: "El ACREDITADO" autoriza que los recursos que se entregan en exceso de sus obligaciones exigibles, no se aplique para el pago anticipado del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado el importe de las mensualidades del Crédito inmediatas siguientes." -----

Cuando "LA ACREDITANTE" reciba un pago adelantado por un importe igual al monto de la mensualidad o inferior a éste, no será necesario el escrito antes mencionado, debiendo aplicar el importe del pago adelantado recibido al pago de la mensualidad correspondiente, en el entendido de que si el importe del pago adelantado es inferior al monto de la mensualidad, entonces "EL ACREDITADO" se obliga a pagar el importe insoluto que corresponde a dicho período. -----

"LA ACREDITANTE", deberá entregarle a "EL ACREDITADO" un comprobante de dicho pago, cada vez que "EL ACREDITADO" realice un pago adelantado. -----

**NOVENA.- FORMA DE APLICACIÓN DE LOS PAGOS.-** Cuando existan adeudos pendientes vencidos conforme a lo establecido en el presente instrumento, y "EL ACREDITADO" realice pagos, éstos se aplicarán en primer término a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden:

- Gastos de cobranza.-----
- Accesorios.-----
- Intereses ordinarios.-----
- Amortización de capital.-----

**DÉCIMA.- CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA.-** "EL ACREDITADO" y su conyuge, la señora **SANDRA AZUCENA IBUADO STILMAN** para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por virtud del presente contrato, constituye(n) HIPOTECA especial, expresa y en **PRIMER LUGAR Y GRADO** en favor de "LA ACREDITANTE" sobre EL INMUEBLE relacionado en el antecedente primero de este contrato, con las superficies, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.-----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*



Esta HIPOTECA comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deban considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 dos mil ochocientos noventa y seis y 2897 dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y su correlativo o concordante en el Código Civil del Estado de Chihuahua, y por lo tanto las accesiones naturales del bien inmueble hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, las nuevas construcciones que se edifiquen sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan.-----

"EL ACREDITADO", su cónyuge y la señora **SANDRA AZUCENA IBUADO STILMAN** y "LA ACREDITANTE" convienen en que esta garantía hipotecaria, garantiza además del pago del capital, el pago de todos los gastos y costas en caso de juicio, así como el pago de los intereses que se causen con motivo del presente contrato de apertura de crédito, aunque estos excedan de tres años, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de acuerdo con el artículo 2915 dos mil novecientos quince del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y su correlativo o concordante en el Código Civil del Estado de Chihuahua, de lo que se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad.-----

La HIPOTECA constituida subsistirá mientras se encuentre insoluto el crédito, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo de "EL ACREDITADO".-----

EL INMUEBLE o los derechos que constituyan la garantía no podrán sustituirse y la garantía no se podrá liberar hasta en tanto no se liquide el crédito de conformidad con lo establecido en este instrumento.-----

**DÉCIMA PRIMERA. - SEGUROS.**- Conforme se menciona en el capítulo de DECLARACIONES, es del conocimiento de "EL ACREDITADO" que, para el otorgamiento del presente crédito es requisito indispensable la contratación, con la compañía aseguradora de su elección, de los siguientes seguros: -----

A. Un seguro por una suma asegurada equivalente al valor comercial que se indique en el avalúo bancario formulado a "EL INMUEBLE" para el otorgamiento del presente crédito (debiendo restar el valor de terreno), por los daños que el mismo pudiere sufrir, a consecuencia de: (i) incendio; (ii) terremoto y/o erupción volcánica y/o otros riesgos catastróficos; (iii) riesgos hidrometeorológicos; y, (iv) extensión de cubierta, pudiendo contratar "EL ACREDITADO", además, otras coberturas a su elección, inclusive por los

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*

contenidos que se incluyan en el menaje de la casa y hasta por el límite pactado con la compañía aseguradora.-----

En el supuesto en que proceda la indemnización de algún siniestro contemplado en la cobertura de seguro de daños y exista un remanente por la diferencia que resulte de restar al importe de la indemnización, descontando, cuando aplique, las cantidades por deducible y coaseguro correspondiente, el importe del Saldo Insoluto del crédito, más sus intereses y ACCESORIOS que se deban pagar a "LA ACREDITANTE", entonces, dicho remanente deberá ser entregado a "EL ACREDITADO" en la cuenta que éste último señale a la compañía aseguradora. -----

B. Un seguro de vida e invalidez total y permanente de "EL ACREDITADO", por una suma asegurada que como mínimo equivalga al saldo insoluto no vencido (que incluya el pago de principal, intereses y ACCESORIOS) del crédito que mediante el presente instrumento se formaliza. -----

C. Y, por último, para el caso que "EL ACREDITADO" sea un trabajador asalariado, un seguro o cobertura por desempleo involuntario (conforme a la legislación en la materia) que cubra a "LA ACREDITANTE" una suma asegurada que equivalga cuando menos a 6 (seis) pagos mensuales del presente crédito mientras aquél se encuentre desempleado, en los términos y condiciones que "EL ACREDITADO" pacte con la compañía aseguradora. -----

Los seguros enunciados en los incisos A), B) y C) anteriores: (i) deberán estar contratados a la fecha de firma del presente crédito con una compañía aseguradora de reconocida solvencia económica; (ii) debiendo designar a "LA ACREDITANTE" como Beneficiaria Preferente e Irrevocable, haciendo mención del presente crédito, y (iii) estar vigentes mientras que exista alguna obligación pendiente de cubrir conforme a este contrato. Reservándose "LA ACREDITANTE", al efecto, la facultad de aceptar o no la(s) póliza(s) o los documentos que, conforme a la legislación en la materia, se formalice(n), según cumpla(n) o no con dichos requisitos.-

Al efecto, "EL ACREDITADO" se obliga a entregar a la fecha de firma del presente instrumento a "LA ACREDITANTE" la(s) póliza(s), endoso(s) y cualquier otro documento que, conforme a la legislación en la materia, se instrumente(n), en compañía de la evidencia de su(s) pago(s). Asimismo, "EL ACREDITADO" se obliga a entregar a "LA ACREDITANTE", la renovación y pago de la(s) póliza(s) a que se refiere la presente cláusula, con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que venza(n) la(s) póliza(s) contratada(s), debiendo entregar (el) (los) original(es) de dicha(s) póliza(s) o su equivalente en el domicilio de "LA ACREDITANTE" o en el lugar que ésta le indique previamente. Lo anterior, en el entendido que, tratándose de seguros contratados con una compañía

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*



distinta a "SEGUROS BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, "EL ACREDITADO" deberá exhibir la renovación y pago de dichos seguros por anualidades. -----

En caso de omisión por parte de "EL ACREDITADO" respecto de la contratación o renovación y pago de dichos seguros en los términos del presente contrato, siempre y cuando "EL ACREDITADO" se encuentre al corriente en el pago de las mensualidades del crédito, "EL ACREDITADO" en este acto faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta contrate a su nombre y por cuenta los seguros correspondientes con la compañía aseguradora "SEGUROS BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, con las condiciones y coberturas estipuladas en el presente contrato. En este supuesto, la contratación de los seguros que haga "LA ACREDITANTE" se hará por el resto de la vigencia del crédito, para lo cual, también "EL ACREDITADO" en este acto faculta a "LA ACREDITANTE" para pagar por cuenta de "EL ACREDITADO" las primas correspondientes, mismas que deberán liquidarse en las mismas fechas en que sean exigibles los pagos mensuales a su cargo. En consecuencia, en dicho supuesto, la MENSUALIDAD se integrará de los siguientes conceptos: (i) la amortización de capital e intereses ordinarios del periodo respectivo; (ii) las primas de los seguros a que se refiere la presente cláusula; y, (iii) la Comisión por Autorización de Crédito Diferida a que se refiere la cláusula denominada COMISIONES Y GASTOS del presente Contrato y demás ACCESORIOS a los que "EL ACREDITADO" esté obligado a pagar. -----

Para el caso que, la contratación de los seguros, por alguna circunstancia imputable a "EL ACREDITADO", no sea posible con "SEGUROS BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, entonces, "LA ACREDITANTE" podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, conforme a la cláusula inmediata siguiente. -----

"EL ACREDITADO" reconoce expresamente que los seguros a los que alude la presente cláusula, se sujetarán a los costos, términos y condiciones que rijan de acuerdo a lo convenido con la aseguradora de su elección, que obren en la(s) póliza(s) o cualquier otro documento que, conforme a la legislación en la materia, se instrumenten, y sin ninguna responsabilidad para "LA ACREDITANTE". -----

En caso de presentarse algún siniestro que pudiere dar lugar a la indemnización por alguna de las coberturas a las que se refieren los seguros descritos en los incisos A), B) y C) de la presente cláusula, por regla general "EL ACREDITADO" se obliga a notificarlo a la compañía aseguradora dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes a que tenga

*Lic. María Antonieta Argate Valles  
Notaria Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

conocimiento del mismo, así como entregar toda la documentación que al efecto dicha compañía le requiera, y sin que ello lo exima del pago puntual del importe de la(s) mensualidades del crédito hasta que ocurra, en su caso, el pago de la indemnización a favor de "LA ACREDITANTE". Tratándose de la reclamación del siniestro por fallecimiento de "EL ACREDITADO" en el seguro de vida, será responsabilidad de sus Beneficiarios y, en segundo lugar, de "LA ACREDITANTE" (si ésta tiene noticia de tal hecho), notificar el deceso a la compañía aseguradora. -----

Toda vez que, a la fecha de firma del presente instrumento, "EL ACREDITADO" eligió libremente la contratación de los seguros a que se refiere la presente cláusula con "SEGUROS BBVA BANCOMER", S.A. de C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER (en lo sucesivo "SEGUROS BBVA"), en consecuencia, regirán las reglas generales antes descritas, con las salvedades siguientes: -----

1. Por lo que hace al seguro de daños que pudiere sufrir "EL INMUEBLE", la suma asegurada será por el importe equivalente al valor comercial (al cual se restará el valor del terreno) que arroje el avalúo bancario a la fecha de firma del presente instrumento, formulado con motivo del otorgamiento del presente crédito. Dicha suma asegurada se estipulará en la póliza respectiva, salvo que, en la propia constancia de aseguramiento o la póliza respectiva se especifique para cada cobertura en lo particular un valor o suma asegurada distinta. -----

Asimismo, "EL ACREDITADO" sabe y conoce que, toda vez que algunas coberturas del seguro de daños estarán referidas a una suma asegurada equivalente al valor comercial de "EL INMUEBLE", autoriza a la "LA ACREDITANTE" a proporcionar a "SEGUROS BBVA", en cada aniversario de la póliza, la actualización de dicho valor, mediante un estudio comparativo de mercado, el cual comparará diferentes precios de venta de inmuebles de características semejantes, cimentación, factores de ubicación, antigüedad, estado de conservación y metros de construcción, pudiendo actualizarse en consecuencia y en su caso, el monto de la prima para este seguro. -----

2. Por lo que hace a la cobertura por desempleo (misma que se incluye en el seguro de vida e invalidez total y permanente) amparará al "Asegurado Titular" (término que se define en las condiciones generales de dicho seguro) hasta por una suma asegurada equivalente de hasta 6 (seis) meses de pagos mensuales conforme a lo estipulado en el presente contrato. Dicho seguro cubrirá la pérdida del empleo por despido injustificado cuando se dé a partir del séptimo mes de vigencia del contrato, caso en el cual, el "Asegurado Titular" debió haber laborado por un período de al menos 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de ocurrencia del desempleo involuntario. -----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*



En el supuesto de que el "Asegurado Titular" obtuviera nuevamente empleo y se mantenga laborando al menos 12 (doce) meses continuos, se reinstalará la cobertura del seguro de desempleo, la cual cubrirá el pago del importe de hasta 6 (seis) pagos mensuales adicionales, así como el pago de las correspondientes primas de seguros. -----

El pago de la suma asegurada se hará mediante la aplicación de cada uno de los pagos mensuales estipulados en el presente contrato por cada mes que transcurra a partir de la fecha en que el "Asegurado Titular" demuestre la pérdida del empleo, siempre y cuando el desempleo se presente a partir del séptimo mes de vigencia de este contrato y hasta que el mismo obtenga un nuevo empleo o hasta cumplir el sexto pago, lo que ocurra primero. -----

El pago de la suma asegurada procederá únicamente en el caso de que "EL ACREDITADO" se encuentre al corriente en sus pagos mensuales hasta antes de la pérdida del empleo. -----

Asimismo, el "Asegurado Titular" reconoce que queda a su cargo la obligación de notificar por escrito que sufrió un despido injustificado y entregar la documentación que al efecto le requiera "SEGUROS BBVA", para que ésta realice el pago de la cobertura a "LA ACREDITANTE" en su carácter de Beneficiario Irrevocable y hasta por el monto de la suma asegurada; por lo que, el "Asegurado Titular" reconoce y acepta que el tiempo que tarde en tramitar la referida reclamación, no lo libera de su obligación de cumplir con sus pagos mensuales conforme a las fechas de vencimiento pactadas en este instrumento; y, para el caso de no hacerlo, se actualizará el vencimiento anticipado del crédito, sin perjuicio del cobro de los gastos de cobranza y demás obligaciones aquí pactadas. -----

"EL ACREDITADO" reconoce expresamente que el seguro de desempleo se sujetará a los términos y condiciones que rijan de acuerdo a lo convenido en la póliza correspondiente y sin ninguna responsabilidad para "LA ACREDITANTE". -----

3. En un primer período que va de la fecha de firma al último día natural del mes en que ello ocurra, "EL ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta contrate a su nombre y por su cuenta con "SEGUROS BBVA", los seguros a que se refiere la presente cláusula, a través de un seguro colectivo que tiene contratado "LA ACREDITANTE" con dicha compañía aseguradora. Por lo que, toda vez que bajo dicho seguro colectivo no se expiden pólizas individuales, las Condiciones Generales de los citados seguros podrá consultarlos en la página de internet [www.bbvaseguros.mx](http://www.bbvaseguros.mx). En consecuencia, las primas de los seguros contratados se sumarán al importe de la MENSUALIDAD IRREGULAR y se pagarán conforme a la regla establecida en la cláusula denominada

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS del presente contrato.-----

4. Luego de transcurrido dicho primer período, en las subsecuentes MENSUALIDADES y durante toda la vigencia del crédito, comenzará a operar la contratación de los seguros a que se refiere la presente cláusula, a través de pólizas individuales, mismas que "EL ACREDITADO" celebró directamente con "SEGUROS BBVA".-----

5. "LA ACREDITANTE" queda facultada para que, a nombre y por cuenta de "EL ACREDITADO" realice el pago a "SEGUROS BBVA", del monto de las primas correspondientes, pagos que no podrán realizarse con cargo al importe del crédito y deberán liquidarse en las mismas fechas en que sean exigibles los pagos mensuales a cargo de "EL ACREDITADO". En consecuencia, la MENSUALIDAD a que se refiere la cláusula denominada FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIO del presente capítulo se integra de los siguientes conceptos: i) amortización de capital e intereses ordinarios del periodo mensual respectivo; ii) las primas de los seguros a que se refiere la presente cláusula; y, iii) la Comisión por Autorización de Crédito Diferida a que se refiere la Cláusula denominada COMISIONES Y GASTOS del presente Contrato y demás ACCESORIOS a los que "EL ACREDITADO" esté obligado a pagar.-----

Por lo que, "EL ACREDITADO" se obliga a pagar de manera mensual el monto de las primas de seguros que "LA ACREDITANTE" le dé a conocer a través del estado de cuenta a que se refiere la cláusula denominada ESTADOS DE CUENTA del presente capítulo. Asimismo, los montos de las primas se darán a conocer en la Tabla de Amortización que debidamente firmada por "EL ACREDITADO", se le entrega en la fecha de firma del presente contrato y sin que se considere, en ningún caso, que dicho documento forma parte del presente instrumento. "EL ACREDITADO" conoce que el monto de las primas podrá variar durante la vigencia del crédito conforme a las condiciones generales que rigen para uno y otro seguro.-----

6. La forma de cálculo de las primas de los seguros y en los supuestos a que se refieren los incisos 3 tres, 4 cuatro y 5 cinco del presente apartado, es: (i) para el seguro de vida es considerando el saldo insoluto de principal en cada anualidad, dividido entre mil y multiplicado por un factor de 0.6000; y (ii) mientras que, para el cálculo de la prima del seguro de daños es considerar la suma asegurada indicada en la constancia de aseguramiento, dividido entre mil y multiplicada por un factor de 0.1593, resultado al cual se deberá añadir la prima mensual fija por la cantidad de \$30.80 (treinta pesos 80/100 ochenta centavos, moneda nacional), cuyo importe también es especificado en dicha póliza. En ambos casos, se deberá adicionar el Impuesto al Valor Agregado que su pago genere.]-----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*



**DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA.**

En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contratadas en este contrato por parte de "EL ACREDITADO", se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del importe del presente crédito, previo aviso a "EL ACREDITADO" y sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él, y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos: -----

A).- Si "EL ACREDITADO" deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguros, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato. -----

B).- Si resultará que "EL ACREDITADO" dejó de declarar por escrito a la empresa aseguradora, o lo hizo falsamente, todos los hechos importantes para la apreciación del riesgo que asume con los contratos de seguro a que se refiere la cláusula denominada SEGUROS del presente contrato, que puedan influir en las condiciones convenidas con la aseguradora, tal como los conoció y debía conocer durante el trámite para la obtención del presente contrato y de los contratos de seguro, particularmente por lo que se refiere al conocimiento de un padecimiento o enfermedad preexistente, y en general cualquier omisión o inexacta declaración de los referidos hechos para la apreciación del riesgo. -----

C).- Si cualquiera de las declaraciones hechas por "EL ACREDITADO" en la solicitud de crédito, consentimiento individual de seguro de vida e invalidez total y permanente o en este instrumento fuesen falsas.-----

D).- Si "EL ACREDITADO" no liquida el impuesto predial o los derechos por servicio de suministro de agua o cualquier otro impuesto, derecho o gravamen a su cargo por EL INMUEBLE, dentro de los 10 (diez) días siguientes a que sean exigibles dichas obligaciones fiscales.-----

E).- Si "EL ACREDITADO" grava, limita o afecta jurídicamente en forma alguna EL INMUEBLE, sin la previa autorización de "LA ACREDITANTE". -

F).- Si "EL ACREDITADO" destina EL INMUEBLE a un fin distinto al de casa habitación. -----

G).-Si "EL ACREDITADO" vende o enajena bajo cualquier título, incluyendo el fideicomiso traslativo de dominio o de garantía, EL INMUEBLE sin la autorización previa y por escrito de "LA ACREDITANTE".

H).- Si EL INMUEBLE hipotecado fuere objeto de embargo, de ejecución o de limitación, afectación o gravamen, por parte de un acreedor de "EL ACREDITADO", o decretado por cualquier autoridad. -----

I).- Dejare de asegurar EL INMUEBLE hipotecado en los términos de este contrato.-----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

J).- Si "EL ACREDITADO" incumple con cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en la cláusula DÉCIMA CUARTA del presente contrato.

**DÉCIMA TERCERA.- ESTADOS DE CUENTA.-** "LAS PARTES" conviene que "LA ACREDITANTE" pondrá a disposición de "EL ACREDITADO" su estado de cuenta de manera mensual a través de alguno de los medios electrónicos automatizados o no, ópticos o de cualquier otra tecnología presente o futura de los que dispone o disponga "LA ACREDITANTE", tales como correo electrónico, Internet o Servicio de Banca Electrónica que "LA ACREDITANTE" tiene en la página de internet: www.bbva.mx, o a través del medio electrónico previamente pactado, según lo seleccione en la Carátula de Crédito que obra como Anexo "7" SIETE del presente instrumento.-----

Asimismo, "LA ACREDITANTE" pondrá a disposición y entregará sin costo a "EL ACREDITADO", cuando si lo requiera, su estado de cuenta en alguna de las sucursales de "LA ACREDITANTE".-----

En cualquier momento "EL ACREDITADO" podrá solicitar el cambio de la modalidad de consulta de su estado de cuenta convenida a través de cualquier medio que "LA ACREDITANTE" haya habilitado para tal efecto, inclusive su envío al domicilio que "EL ACREDITADO" expresamente indique a "LA ACREDITANTE".-----

"LAS PARTES" convienen, que la falta de recepción del estado de cuenta por "EL ACREDITADO", no exime ni excusa a éste de sus obligaciones de pago en los términos pactados en el presente instrumento.-----

En caso de inconformidad "EL ACREDITADO" contará con un plazo de diez días hábiles para objetarlo a partir de la fecha de vencimiento del pago mensual de que se trate.-----

**DÉCIMA CUARTA.- OTRAS OBLIGACIONES DE "EL ACREDITADO".-**

Además "EL ACREDITADO" se obliga a: -----

A) Mejorar la garantía si a juicio de "LA ACREDITANTE", el valor de EL INMUEBLE sufre demérito o resultare insuficiente para respaldar las obligaciones que en este acto asume "EL ACREDITADO".-----

B) A contratar y mantener vigentes los seguros a que se refiere la cláusula denominada "SEGUROS".-----

C) Dar aviso a la compañía aseguradora, con copia para "LA ACREDITANTE" en caso de ocurrir algún siniestro.-----

D) Permitir a "LA ACREDITANTE" la inspección por sí o por terceros, en cualquier momento, de la documentación objeto de financiamiento y de EL INMUEBLE.-----

**DÉCIMA QUINTA.- PAGO ANTICIPADO DEL CRÉDITO.-** "LA

ACREDITANTE" acepta expresamente que recibirá pagos anticipados por parte de "EL ACREDITADO" o de cualquier otra Entidad Financiera o empresa mercantil que se dedique habitualmente al otorgamiento de

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*



créditos garantizados a la vivienda, y que cederá o ~~subscriba~~ <sup>subscriba</sup> por ministerio de ley en caso de pago total efectuado por éstas últimas de todos los derechos derivados del presente contrato.-----

**DÉCIMA SEXTA.- SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.-** "LA ACREDITANTE" acepta expresamente que admitirá la sustitución de deudor siempre y cuando ocurra lo siguiente: i) el tercero sustituto entregue a "LA ACREDITANTE" una solicitud de crédito; y ii) "LA ACREDITANTE" compruebe la identidad del solicitante, la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado el solicitante, la capacidad crediticia del solicitante conforme a las sanas prácticas, los requisitos establecidos por "LA ACREDITANTE", así como se dé cumplimiento de los demás requisitos y formalidades que requiera la ley.-----

**DÉCIMA SÉPTIMA.- CESIÓN DE DERECHOS.-** "EL ACREDITADO" faculta expresamente a "LA ACREDITANTE" para que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones, derivados del presente contrato y su garantía hipotecaria; esta última sin necesidad de notificarlo, ni de hacer dicha cesión mediante escritura pública, y en consecuencia, sin necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, siempre y cuando "LA ACREDITANTE" conserve la administración de los créditos. En el supuesto de que "LA ACREDITANTE" deje de llevar la administración de los créditos, bastará con la notificación por escrito que "LA ACREDITANTE" dirija a "EL ACREDITADO". En el supuesto anterior la inscripción de la hipoteca hecha a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de él o los cesionarios referidos quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de ésta.-----

**DÉCIMA OCTAVA.- CUENTA VINCULADA.-** "LAS PARTES" convienen en que "EL ACREDITADO" podrá autorizar a "LA ACREDITANTE" de manera expresa en un documento por separado (Formato de Domiciliación,) para que cargue a la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista, en cuenta de cheques o débito en moneda nacional que "EL ACREDITADO" designe en dicho Formato (en lo sucesivo la "Cuenta Vinculada"), el importe de las MENSUALIDADES correspondientes, obligándose a mantener los fondos suficientes para cubrir dichos cargos. -- En caso de que "LA ACREDITANTE" no pudiera efectuar el cargo a la "Cuenta Vinculada" del importe de los pagos a que "EL ACREDITADO" está obligado conforme a este contrato, debido a que en ésta no existen los fondos suficientes para realizar los cargos autorizados, "EL ACREDITADO" se obliga a pagar directamente en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE" el importe de las MENSUALIDADES correspondientes, o en

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

su caso, en cualquier otro domicilio que "LA ACREDITANTE" le señale previamente.-----

Independientemente de lo anterior, "EL ACREDITADO" otorga a "LA ACREDITANTE" en este acto una autorización e instruye para cargar el importe de "LA MENSUALIDAD" o "MENSUALIDADES" vencidas o exigibles en cualquier cuenta de depósito a la vista que "EL ACREDITADO" mantenga con "LA ACREDITANTE". En este caso "LA ACREDITANTE" podrá realizar el cargo a partir del DÍA HÁBIL siguiente a la fecha en la que "EL ACREDITADO" debió de haber realizado el pago del importe de "LA MENSUALIDAD" correspondiente de acuerdo a la cláusula denominada FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS del presente contrato. El importe del cargo que se realice en los términos del presente contrato será por el equivalente del importe de "LA MENSUALIDAD" o "MENSUALIDADES" correspondientes según lo establecido en la cláusula antes citada, sin perjuicio de que las subsecuentes amortizaciones del crédito se hagan en los términos establecidos en la mencionada cláusula, conforme se vayan devengando y, en su caso, en términos de lo establecido en el primer párrafo de la presente cláusula, en el supuesto de que el pago del importe de las mensualidades se encuentre domiciliado.-----

**DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.-**

"EL ACREDITADO" podrá solicitar en cualquier momento a "LA ACREDITANTE" la terminación anticipada del presente contrato, mediante solicitud por escrito dirigida y entregada a éste último en el domicilio señalado en la cláusula denominada DOMICILIOS del presente contrato o comunicándose al teléfono 800-1226630 ocho, cero, cero, guion, uno, dos, dos, seis, seis, tres, cero, de cualquier estado de la República Mexicana. "LA ACREDITANTE" proporcionará a "EL ACREDITADO" acuse de recibo de la solicitud que presente y le asignará un folio cuando se comunique a la línea telefónica aludida. "LA ACREDITANTE" se reserva el derecho de cerciorarse de la autenticidad y veracidad de la identidad de "EL ACREDITADO" confirmando sus datos por vía telefónica de conformidad con los criterios de seguridad establecidos por "LA ACREDITANTE".-----

En virtud de lo anterior, "LA ACREDITANTE" informará a "EL ACREDITADO", a más tardar el DÍA HÁBIL siguiente contado a partir de la fecha en que haya recibido la solicitud, el importe del saldo insoluto del crédito, sus ACCESORIOS y demás adeudos a su favor y a partir de esa fecha, dicho dato se encontrará disponible en cualquiera de sus sucursales en un plazo no mayor a cinco días hábiles, a efecto de que "EL ACREDITADO" proceda a su pago inmediato.-----

Una vez efectuado el pago a que se refiere en párrafo anterior, "LA ACREDITANTE", en un término de diez días hábiles, deberá poner a

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*



disposición de "EL ACREDITADO", un documento que dé constancia de fin de la relación contractual, el cual hará las veces de finiquito. "LA ACREDITANTE" procederá a reportar a las sociedades de información crediticia, en términos de la legislación aplicable, que el crédito a que se refiere el presente contrato ha sido liquidado, sin presentar adeudo alguno. "LA ACREDITANTE" no podrá condicionar la terminación del presente contrato a cualquier otro acto no previsto en el mismo. Asimismo, "LA ACREDITANTE" no cobrará a "EL ACREDITADO" alguna comisión o penalización alguna por la terminación anticipada del presente contrato.--- En caso de que "EL ACREDITADO" no solicite a "LA ACREDITANTE" la terminación anticipada del presente contrato y realice el pago de la totalidad del importe del crédito otorgado, sus ACCESORIOS y demás adeudos a su cargo, "LA ACREDITANTE" informará a "EL ACREDITADO" de la terminación del presente contrato mediante llamada telefónica o por cualquier otro medio que "LA ACREDITANTE" tenga establecido para contactar a "EL ACREDITADO".-----

"EL ACREDITADO" manifiesta que al término del contrato "LA ACREDITANTE" cancelará, sin su responsabilidad el cobro de los seguros asociados al presente crédito, así como el servicio de domiciliación que en su caso se hubiera contratado en términos de la cláusula denominada CUENTA VINCULADA del presente contrato.-----

**VIGÉSIMA.- RESTRICCIÓN Y DENUNCIA.-** "LA ACREDITANTE" se reserva el derecho de denunciar o restringir el presente contrato, en cualquier momento y mediante aviso por escrito que entregue a "EL ACREDITADO".-----

En caso de denuncia de este contrato, el Crédito se extinguirá en la parte en que "EL ACREDITADO" no hubiere dispuesto, se darán por vencidos anticipadamente los plazos pactados y "EL ACREDITADO" deberá pagar a "LA ACREDITANTE" de inmediato, el importe de las sumas de que haya dispuesto, más las que le adeude por cualquier otro concepto.-----

===== **CAPÍTULO TERCERO** =====

===== **CLÁUSULAS NO FINANCIERAS** =====

**PRIMERA.- PROCESO Y MEDIOS PARA ACLARACIONES, INCONFORMIDADES Y QUEJAS DE LA OPERACIÓN.-** Cuando "EL ACREDITADO" no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan reflejados en su estado de cuenta, podrá presentar una solicitud de aclaración en un plazo de 90 noventa días hábiles contados a partir de la fecha de vencimiento mencionada en el estado de cuenta, al teléfono 8001226630 ocho cero cero uno dos dos seis seis tres cero, por medio de los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet [www.bbva.mx](http://www.bbva.mx), o a través de nuestros ejecutivos de atención en los Centros

*Lic. María Antonieta Argate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de "LA ACREDITANTE".-----

Una vez recibida la solicitud de aclaración por cualquiera de los medios antes mencionados, previo análisis de la viabilidad de la aclaración, "LA ACREDITANTE" a través de un ejecutivo le proporcionará un folio para el seguimiento y atención de la misma; de acuerdo al tipo de solicitud que se trate se le dará un plazo para su atención, que en ningún caso excederá de 45 cuarenta y cinco días hábiles posteriores a la presentación de aclaración.

De ser necesario "LA ACREDITANTE" estará en comunicación con "EL ACREDITADO" a fin de informarle el avance de la solicitud. -----

**CONDUSEF:** Con independencia del procedimiento antes señalado, "LA ACREDITANTE" pone a disposición de "EL ACREDITADO" los números de teléfono 800 999 8080 ocho, cero, cero, nueve, nueve, nueve, ocho, cero, ocho, cero y 55 53 40 09 99 cinco, cinco, cinco, tres, cuatro, cero, cero, nueve, nueve, nueve, correspondientes al Centro de Atención Telefónica de la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, así como su correo electrónico [asesoria@condusef.gob.mx](mailto:asesoria@condusef.gob.mx) o consultar la página electrónica de Internet: [www.condusef.gob.mx](http://www.condusef.gob.mx).-----

**SEGUNDA.- AUTORIZACIONES.-** "EL ACREDITADO", en este acto otorga su consentimiento y autoriza de manera expresa a "LA ACREDITANTE", para que en nombre propio o a través de la persona que ésta designe, a partir de la fecha de firma del presente contrato y por todo el tiempo de vigencia que tenga el crédito, sin necesidad de una nueva autorización, pueda realizar los siguientes actos: -----

**A.- INFORMACIÓN CREDITICIA.-** "EL ACREDITADO" ratifica la autorización que previa, expresa e irrevocablemente otorgó a "LA ACREDITANTE" en documento por separado, para que solicite a la(s) Sociedad(es) de Información Crediticia Nacional(es) o Extranjera(s), que considere necesaria(s), toda la información relativa a su historial crediticio. De igual manera "LA ACREDITANTE", queda autorizada para realizar revisiones periódicas y proporcionar información sobre el historial crediticio a dicha(s) sociedad(es) que considere necesaria(s), en términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. Dicha autorización estará vigente cuando menos durante tres años contados a partir de la fecha de su firma o en tanto exista una relación jurídica con "LA ACREDITANTE". "EL ACREDITADO" manifiesta que conoce plenamente la naturaleza, alcance y sus consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio y está consciente de las implicaciones que el incumplimiento en el pago del crédito otorgado le puede generar, así como que dicho historial crediticio podrá servir de base para la aprobación de futuros créditos con "LA ACREDITANTE" o con alguna otra entidad crediticia. -----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaria Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*



**B.- PAGO A TERCEROS.-** Liquidar al Notario que formaliza el crédito, los conceptos que se mencionan en la liquidación por concepto de gastos notariales; del importe del crédito que le fue otorgado; -----

**C.- INSTRUCCIÓN PARA PAGO A LA PARTE VENDEDORA.-** Entregue a LA PARTE VENDEDORA, por cuenta y orden de "EL ACREDITADO", en concepto de pago, el saldo del precio de la compraventa consignada en esta escritura, mediante depósito en la cuenta de cheques/debito número 647239563 seis cuatro siete dos tres nueve cinco seis tres de la que es titular el señor MANUEL ACOSTA LARA y que tiene abierta en CITIBANAMEX con clave interbancaria 002155064702395630 cero cero dos uno cinco cinco cero seis cuatro siete cero dos tres nueve cinco seis tres cero. -----

**TERCERA.- CASO FORTUITO.-** "EL ACREDITADO" se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas en este contrato, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y acepta esta responsabilidad. -----

**CUARTA.- ULTERIORES TESTIMONIOS Y COPIAS.-** "LA ACREDITANTE" y "EL ACREDITADO" autorizan y dan su consentimiento expreso al notario ante el cual se otorga la presente escritura, para expedir y entregar un segundo o posteriores testimonios, así como copias certificadas del presente instrumento a cualquiera de "LAS PARTES" que intervienen en el mismo, a costa del solicitante. -----

**QUINTA.- DOMICILIOS.-** Para oír y recibir todo tipo de notificaciones respecto de todos los actos jurídicos que se contienen en este instrumento, "LAS PARTES" designan para los efectos legales correspondientes, los siguientes domicilios: -----

"LA ACREDITANTE": Torre Sphera, Periférico de la Juventud Número 2910 dos mil novecientos diez, Colonia Las Haciendas de esta Ciudad de Chihuahua, **DIRECCIÓN DE INTERNET:** [www.bbva.mx](http://www.bbva.mx). -----

"EL ACREDITADO": EL INMUEBLE objeto de la hipoteca. -----  
Mientras "EL ACREDITADO" y el OBLIGADO SOLIDARIO (de existir éste) no notifiquen por escrito un cambio de domicilio a "LA ACREDITANTE" con anticipación de por lo menos 7 (siete) días naturales, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. -----

**SEXTA.- CONSULTAS DE SALDO, ACLARACIONES, RECLAMACIONES, MOVIMIENTOS Y REDES SOCIALES.-** Para efectos de consultas de saldo, aclaraciones, reclamaciones, movimientos, entre otros, "LA ACREDITANTE", pone a la orden de "EL ACREDITADO" su Centro de Atención Hipotecaria a Clientes, en el teléfono 8001226630 ocho, cero, cero, uno, dos, dos, seis, seis, tres, cero, o podrá acudir directamente a los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de "LA ACREDITANTE", y la Unidad

*Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaria Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos*

Especializada de Atención a Usuarios al teléfono 5519988039 cinco, cinco, uno, nueve, nueve, ocho, ocho, cero, tres, nueve y en el caso del interior, el número de teléfono 8001122610 ocho, cero, cero, uno, uno, dos, dos, seis, uno, cero y por correo electrónico: [une.mx@bbva.com](mailto:une.mx@bbva.com), o podrá acudir al domicilio ubicado en Lago Alberto número 320 trescientos veinte (entrada por Mariano Escobedo número 303 trescientos tres), Colonia Anáhuac, Código Postal 11320 once mil trescientos veinte, en la Alcaldía de Miguel Hidalgo, Ciudad de México.-----

"EL ACREDITADO" para realizar consultas de saldos, aclaraciones y movimientos por cualquiera de los medios antes señalados, deberá contar como requisito con el número de crédito que se indica en esta escritura y en su caso con sus comprobantes, cuando menos.-----

"EL ACREDITADO" podrá consultar en la página electrónica de internet: [www.bbva.mx](http://www.bbva.mx), las cuentas que "LA ACREDITADA" tiene en redes sociales.

**SÉPTIMA.- TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.-** Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula, "LAS PARTES" deberán atenerse exclusivamente a su contenido, y de ninguna manera a su título.-----

**OCTAVA.- PRECEPTOS LEGALES CITADOS EN EL CONTRATO.-** Para dar cumplimiento a lo ordenado en la fracción tercera del artículo cuarto de las Disposiciones de Carácter General en Materia de Transparencia Aplicables a las Instituciones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas emitidas por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), los preceptos legales que se citan en el presente instrumento, podrán ser consultados por "EL ACREDITADO" en el anexo del presente contrato de adhesión que obra en el Registro de Contratos de Adhesión al que se refiere la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, con independencia de que dicho documento está a disposición del usuario y podrá ser consultado en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE".-----

**NOVENA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.-** "LAS PARTES" podrán convenir libremente cualquier modificación al presente contrato, misma que surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscriba dicha modificación o la que de común acuerdo y por escrito convengan "LAS PARTES". No se podrá establecer nuevas comisiones, ni incrementar el monto de las convenidas en el presente contrato, así mismo la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato no podrán modificarse durante la vigencia del crédito, salvo que dicho crédito sea reestructurado.-----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*



**DÉCIMA.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.-** "LAS PARTES" que están que, para la celebración de este contrato, no existe ningún vicio del consentimiento como error, dolo, mala fe, violencia o lesión, por lo que no se reservan ninguna acción o derecho por esta causa.-----

**DÉCIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN.-** Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento, "LAS PARTES" expresamente convienen en someterse a las leyes y a los tribunales competentes en la Ciudad de México o a los del lugar en donde se ubique EL INMUEBLE a elección de la parte actora, por lo que "EL ACREDITADO" renuncia a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualesquier otra causa, pudiera corresponderle.-----

===== **CAPÍTULO ESPECIAL** =====  
 ===== **DE LA AUTORIZACIÓN PARA EFECTOS PUBLICITARIOS** =====

"EL ACREDITADO", en su caso, podrá cancelar en cualquier momento la autorización otorgada en documento por separado y ratificada en el presente contrato, para que sus datos sean utilizados con fines mercadotécnicos o publicitarios, bastando para ello que lo solicite por escrito a través de cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE" o bien a través de los medios que ésta ponga a su disposición, dicha solicitud surtirá efectos en forma inmediata, en el entendido de que "EL ACREDITADO" podrá recibir información publicitaria generada y enviada con anterioridad a la fecha de cancelación de la mencionada autorización.

En adición a lo anterior "EL ACREDITADO" podrá inscribirse gratuitamente en el Registro Público de Usuarios (REUS), que para tal efecto mantiene la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, lo anterior a través de los medios que establezca la referida Comisión, en cuyo caso "LA ACREDITANTE" dará por cancelada la autorización otorgada por "EL ACREDITADO" para que sus datos sean utilizados con fines mercadotécnicos o publicitarios.-----

===== **PERSONALIDAD** =====

**ÚNICA.-** El señor Ingeniero **JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE** y la señora Contador Público **GABRIELA ISABEL PORTILLO MUÑIZ**, me acreditan su personalidad y la legal existencia de su representada **BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, con los documentos públicos que doy fe tener a la vista y que debidamente sellados y rubricados entrego a los comparecientes, los cuales relaciono en certificación expedida por la suscrita, la cual agregó al Apéndice de mi protocolo a mi cargo en el legajo correspondiente a esta escritura marcado con el número "9" NUEVE.-----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*

Manifiestan el señor Ingeniero **JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE** y la señora Contador Público **GABRIELA ISABEL PORTILLO MUÑIZ** bajo protesta de decir verdad y conforme al artículo 109 ciento nueve de la Ley del Notariado del Estado de Chihuahua que las facultades que les fueron conferidas, no les han sido revocadas ni concluidas, ni limitadas en forma alguna y que sus representadas siguen contando con la misma capacidad legal para contratar y obligarse.-----

===== G E N E R A L E S =====

**LOS COMPARECIENTES ADVERTIDOS DE LAS SANCIONES EN QUE INCURREN QUIENES SIENDO CAUSANTES DECLARAN CON FALSEDAD EN MATERIA FISCAL, POR SUS DATOS GENERALES MANIFESTARON BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD SER: MEXICANOS POR NACIMIENTO E HIJOS DE PADRES MEXICANOS.---**

El señor Ingeniero **JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE**, originario de Ciudad Cuauhtémoc, Estado de Chihuahua, México, en donde nació el día 15 quince de Diciembre de 1965 mil novecientos sesenta y cinco, Funcionario Bancario, casado y con domicilio en Torre Sphera, Periférico de la Juventud Número 2910 dos mil novecientos diez, Colonia Las Haciendas de esta Ciudad de Chihuahua.-----

La señora Contador Público **GABRIELA ISABEL PORTILLO MUÑIZ**, quien es originaria de la Ciudad de Hidalgo del Parral, Estado de Chihuahua, México en donde nació el día 16 dieciséis de Enero de 1991 mil novecientos noventa y uno, funcionario bancario, casada y con domicilio en Torre Sphera, Periférico de la Juventud, Número 2910 dos mil novecientos diez, Colonia Las Haciendas de esta Ciudad de Chihuahua.---

El señor **JOEL FERNANDO GUTIÉRREZ DELGADO**, quien es originario del Municipio de Namiquipa, Estado de Chihuahua, México en donde nació el día 28 veintiocho de Junio de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, de ocupación Ingeniero Civil, con registro federal de contribuyentes GUDJ740628DE2 siete cuatro cero seis dos ocho dos, con clave única de registro de población (CURP) GUDJ740628HCHTLL05 siete cuatro cero seis dos ocho cero cinco, casado bajo el régimen conyugal en virtud de matrimonio civil celebrado en el Municipio de Namiquipa, Estado de Chihuahua, México el día 7 siete de Enero del año 2000 dos mil con la señora **SANDRA AZUCENA IBUADO STILMAN**, quien es originaria de la Localidad de Santa Anna, Municipio de Namiquipa, Estado de Chihuahua, México en donde nació el día 7 siete de Agosto de 1975 mil novecientos setenta y cinco, ama de casa, con registro federal de contribuyentes IUSS750807819 siete cinco cero ocho cero siete ocho uno nueve, con clave única de registro de población (CURP) IUSS750807MCHBTN00 siete cinco cero ocho cero siete cero cero y ambos con domicilio en Avenida Misión del Bosque número 9701 nueve mil setecientos uno, interior 36

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*



treinta y seis, Fraccionamiento Misión del Valle, código postal 37115 treinta y un mil ciento quince de esta Ciudad. -----

La señora **MARÍA DOLORES RANGEL AGUILERA**, quien es originaria de la Ciudad de México, en donde nació el día 11 once de Mayo de 1958 mil novecientos cincuenta y ocho, ama de casa, con registro federal de contribuyentes RAAD580511QA6 cinco ocho cero cinco uno uno seis, con clave única de registro de población (CURP) RAAD580511MMCNG17 cinco ocho cero cinco uno uno uno siete, casada bajo el régimen de separación de bienes en virtud de matrimonio civil celebrado en la Ciudad de Camargo, Estado de Chihuahua, México el día 22 veintidós de Agosto de 1979 mil novecientos setenta y nueve con el señor **MANUEL ACOSTA LARA**, quien es originario de la Ciudad de Camargo, Estado de Chihuahua, México en donde nació el día 2 dos de Noviembre de 1952 mil novecientos cincuenta y dos, de ocupación Ingeniero, con registro federal de contribuyentes AOLM5211024V4 cinco dos uno uno cero dos cuatro cuatro, con clave única de registro de población (CURP) AOLM521102HCHRN09 cinco dos uno uno cero dos cero nueve y ambos con domicilio en Calle Guillermo Prieto número 401 cuatrocientos uno, interior B, Colonia Centro, código postal 33700 treinta y tres mil setecientos en la Ciudad de Camargo, Estado de Chihuahua. -----

=== YO, LA NOTARIA, BAJO MI FE, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO ===

**I.- LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO Y SUS REGLAS.**-----

Para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y sus Reglas:-----

a) Que en las "CLAUSULAS GENERALES" de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de "EL ACREDITADO", que deberían haberse incluido en las "CLAUSULAS FINANCIERAS".-----

b) Que por las declaraciones de "LAS PARTES" contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de "LA ACREDITANTE" explicó a "EL ACREDITADO" los términos y condiciones definitivos de las "CLAUSULAS FINANCIERAS", así como las comisiones aplicables contenidas en las mismas. -----

c) Que por las declaraciones del representante de "LA ACREDITANTE" y "EL ACREDITADO", contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente contrato. -----

**II.- CONOCIMIENTO.-** Que no conozco a los comparecientes.-----

**III.- IDENTIFICACIONES.-** Que los comparecientes se identifican con los documentos públicos que doy fe tener a la vista y que devuelvo a los interesados, mismos que en copia certificada por la suscrita agrego al apéndice de mi protocolo en el legajo respectivo a esta escritura marcados con el número "10" DIEZ.-----

*Lic. María Antonieta Arzate Valles*  
*Notaria Pública Número Once*  
*Distrito Judicial Morelos*

**IV.- CAPACIDAD LEGAL.-** Que los comparecientes a mi juicio cuentan con la capacidad legal requerida para celebrar la presente escritura, pues no observe en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural, ni tengo aviso fehaciente de autoridad competente de que estén sujetos a interdicción.-----

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

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

**VII.- LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA.-** Que en virtud de que el presente acto jurídico, consigna una "Actividad Vulnerable", en los términos de la **LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA**, hago constar lo siguiente:-----

Que solicité a los interesados, informaran acerca de la existencia de un "Dueño Beneficiario" en la "Actividad Vulnerable" que nos ocupa, (según conceptos que expliqué en los términos del Artículo Tercero de la citada Ley); a lo que respondieron que no existe "Dueño Beneficiario", ya que son los propios interesados, los beneficiarios directos de la operación.- -----

**VIII.- IMPUESTO DE TRASLACIÓN DE DOMINIO.-** Que en su oportunidad agregaré al Apéndice de mi protocolo en el legajo respectivo, marcada con el número "11" ONCE Nota a la Tesorería Municipal.-----

**IX.- COMPLEMENTO FISCAL.-** De conformidad con lo que dispone el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y para efectos de deducir y acreditar el costo de adquisición del inmueble objeto de esta Instrumento, se le hace saber a "La Parte Compradora" que agregare al legajo respectivo de esta escritura marcado con el numero "12" DOCE, la impresión del complemento del comprobante fiscal digital por internet (CFDI).-----

**X.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN.-** Que una vez cubiertos los impuestos que generan la realización de la compraventa consignada en esta escritura, los agregaré al apéndice de mi protocolo en el legajo correspondiente a la misma, con los números:-----

"13" TRECE.- Cálculo Aritmético.-----

"14" CATORCE.- Pago del Impuesto sobre la Renta.-----

Lic. María Antonieta Arzate Valles  
Notaría Pública Número Once  
Distrito Judicial Morelos



"15" QUINCE.- Pago del Impuesto Cédular.-----

"16" DIECISÉIS.- Constancia de Operaciones Consignadas en Escritura Pública.-----

"17" DIECISIETE.- Acuse de Recibo Electrónico al Servicio de Administración Tributaria.-----

XI.- LECTURA, EXPLICACIÓN, CONFORMIDAD Y FIRMA.- QUE LOS COMPARECIENTES LEYERON POR SÍ MISMOS LA PRESENTE ESCRITURA. QUE LA SUSCRITA EXPLIQUE A LOS COMPARECIENTES EL VALOR Y CONSECUENCIAS LEGALES DE LA PRESENTE ESCRITURA, QUIENES ME MANIFESTARON ENTERA Y EXPRESA CONFORMIDAD CON EL TENOR, REDACCIÓN Y CONTENIDO DE LA MISMA Y PARA CONSTANCIA LA FIRMA ANTE LA SUSCRITA QUE DA FE. DOY FE.-----

SEIS FIRMAS ILEGIBLES.- AUTORIZO PREVENTIVAMENTE EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS 30 TREINTA DIAS DEL MES DE JUNIO DEL 2020 DOS MIL VEINTE.- DOY FE.- LICENCIADA MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- EL SELLO DE LA NOTARIA.-----

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 22 VEINTIDOS DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2020 DOS MIL VEINTE.- AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA EN VIRTUD DE HABERSE CUMPLIDO CON TODOS LOS REQUISITOS LEGALES.- DOY FE.- LICENCIADA MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- EL SELLO DE LA NOTARIA.- -----

REPRODUCTION PROHIBITED

# PLANO CATASTRAL

**UBICACION:**  
 CASA HABITACION, MANZANA # M-II LOTE # 15, EN LA CALLE JOHN F. KENNEDY No 2,501 (ANTES No 2,500), DEL FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS AMPLIACION II, DEL MUNICIPIO Y CIUDAD DE CHIHUAHUA, DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, MEXICO, C.P.: 31205.

**PROPIEDAD DE:**  
 NOMBRE (s) APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO  
**JOEL FERNANDO GUTIERREZ DELGADO**

**CLAVE CATASTRAL**  
121 -031 - 015

**FECHA**  
JUNIO DEL 2020, CHIHUAHUA, CHIH.

**ESCALA SUP.TERRENO SUP.CONSTRUCCION**  
1 : 2 0 0 276.64 M2 267.45 M2

ANEXO 1  
 ESC. 24,466  
 VOL. 1,525

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIONES	
SUP. VOLADOS:	11.00 M2
SUP. COCHERA:	31.45 M2
SUP. PLANTA ALTA:	60.00 M2
SUP. PLANTA BAJA:	165.00 M2

**CROQUIS DE LOCALIZACION S/E**

**CONTRERAS Arquitecto**  
 Avalúos - Construcción - Proyectos  
 Tel: (614) 614-1236 Cel: (044) 614-169-1236  
 E-mail: arq\_agustincontreras@yahoo.com.mx Chihuahua, Chih.

**ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO.**  
 R.P.C. 5 8 8 CED. PROFESIONAL: 4149622  
 D.R.O. 1 8 0 1  
 CEL: (044 614) 614-169-1236  
 arq\_agustincon@yahoo.com.mx  
 arq\_agustincontreras@yahoo.com

966  
525

**GOBIERNO MUNICIPAL**  
TESORERÍA MUNICIPAL // CERTIFICADO DE PAGO

**CHIHUAHUA**

**NOTARIA PÚBLICA**  
LIC. MARI ANTONIETA APARTE VILLES  
DISTRITO MORELOS  
CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA

**NOMBRE**  
MANUEL ACOSTA LARA

**DOMICILIO**  
CALLE BENJAMIN FRANKLIN 2501 / LAS PALMAS 31205

10:18:37

RAMO	CONCEPTO	IMPORTE
420300010	OTROS CONCEPTOS LEG. FIRMAS	65.16
999999	REDONDEO	-0.16

NUM. OPERACION 2020-284977

NUM. CAJA 225

CONTRIBUYENTE 65.00

Por medio de la presente hacemos constar que el (lla) C. MANUEL ACOSTA LARA con domicilio en CALLE BENJAMIN FRANKLIN 2501 / LAS PALMAS 31205, no tiene ningún adeudo de predial hasta el bimestre 2020 / 6 en la clave catastral 121-031-015. Se extiende la presente constancia para los fines legales convenientes, a los 29 días del mes de JUNIO de 2020.  
(SESENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN



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

379904

ANEXO 2

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

ESC. 21,466

HOJA 1 DE 1

VOL. 1,525

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

CERTIFICA:

FOLIO REAL: 1155509
AMPLIACION II
TIPO DE INMUEBLE: FINCA URBANA
LOCALIZACION: CALLE JOHN F. KENNEDY NUMERO 2500
LOTE: 15 MANZANA: M-II
FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS
DENOMINACION: ANTES 2501
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 276.6400 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE 11.9200 METROS CON CALLE JOHN F. KENNEDY
2 AL 3 DERECHO 23.8000 METROS CON CALLE BENJAMIN FRANKLIN
3 AL 4 FONDO 11.8800 METROS CON LOTE 16
4 AL 1 IZQUIERDO 22.7700 METROS CON LOTE 14
CLAVE CATASTRAL: 121-031-015
DERECHOS QUE AMPARA: 100% DE PROPIEDAD

REGISTRADO CON FECHA 23 DE ABRIL DE 2013 A NOMBRE DE:

MARIA DOLORES RANGEL AGUILERA, DE FECHA DE NACIMIENTO 11 DE MAYO DE 1958, CASADO(A) EN SEPARACION DE BIENES
MANUEL ACOSTA LARA, DE FECHA DE NACIMIENTO 02 DE NOVIEMBRE DE 1952, CASADO(A) EN SEPARACION DE BIENES

BAJO LOS SIGUIENTES DATOS: INSCRIPCION 45 FOLIO 49 LIBRO 5286 DE SECCION PRIMERA DEL DISTRITO MORELOS

AL DIA 24 DE JUNIO DE 2020 14:04:16 HORAS, NO REPORTA INSCRIPCION O ANOTACION ALGUNA QUE IMPONGA GRAVAMEN SOBRE EL BIEN INMUEBLE DETALLADO EN LA PARTE SUPERIOR.

---- FIN DEL CERTIFICADO ----



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

Karla Portillo
72b1f99e84124a6886a93bc1b115e188

KARLA A PORTILLO DE LA ROSA
CALIFICADOR

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

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 24 DE JUNIO DE 2020 14:04:21 HORAS

CERTIFICADO DE INGRESOS: 2020-2459014

CONTROL DE INGRESO 24/JUNIO /2020 2020-91048

PAGADO POR: LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 11 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS

IMPORTE: \$217.00

COTEJO: KARLA A PORTILLO DE LA ROSA

\*\*\*DOSCIENTOS DIECISIETE 00/100 M.N.\*\*\*

FOLIO ELECTRONICO: 2020-109631

autenticación en www.chihuahua.gob.mx/rpp



**RECIBO DE PAGO**

Contrato: 0122885 Clase Usuario: Casa habitacion  
 Fecha Servicio: Mayo  
 Nombre: MANUEL ACOSTA LARA  
 Direccion: LAS PALMAS, BENJAMIN FRANKLIN 2501  
 Sector: 38 Ruta: 3809 Secuencia: 122 Num Cuenta: 3817121000000  
 Consumo: 10 Lec. Anterior: 2,441 Lec. Actual: 2,442 Medidor: 10060482  
 Clave: **Total a Pagar: \$171.00**

Agua potable, doméstico D	161.57
Derecho Federal de Extracción	7.54
Drenaje, doméstico D	1.63
IVA	0.26
Cargos del mes	171.00
Total del mes	171.00
Adeudo Total	171.00

Clubo 1: 8171122885454729274

**Consumos:**  
 JUN/2019(10) JUL/2019(10) AGO/2019(10) SEP/2019(10)  
 OCT/2019(10) NOV/2019(10) DIC/2019(10) ENE/2020(10)  
 FEB/2020(10) MAR/2020(10) ABR/2020(10) MAY/2020(10)

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101112288527773208	Sanlander	1338/112288527773275
Bancomer 0698946/112288527773275	Scotia	1096/112288527773275
Banorte 82293/112288527773292	Bajo/HSBC	443/112288527773275



Numero de Contrato	0122885
Fecha de Vencimiento	19-Junio-2020
Fecha de Suspensión	20/06/2020
Total a Pagar	\$ 171.00

ANEXO 4  
 ESC. 27 466  
 VOL. 4,525

LIC. MARIA ANTONIETA ARZATE VILLANUEVA  
 NOTARIA PUBLICA  
 ESTADO DE CHIHUAHUA

JMÁS Chihuahua  
 Comprobante de Pago  
 Sucursal Ocampo

**COMPROBANTE DE PAGO**  
 Fecha: 29/06/2020 12:45:34 p. m.  
 Folio: 50237  
 Cajero: CAJERO05  
 Forma de Pago: EFECTIVO  
 No. Cliente: 0122885

CONCEPTOS

subtotal	343
Total	343

**Total a pagar:** \$343.00  
**Ingresado:** \$400.00  
**Cambio a entregar:** \$57.00  
**Cambio entregado:** \$57.00

Fecha de Impresión de ticket:  
 29-06-2020 12:46:30

PAGO APLICADO CORRECTAMENTE  
 Gracias por utilizar nuestro cajero automático.

SOLO CONSULTA, PROHIBIDA LA REPRODUCCION



**TASVALÚO**

Folio: 20030014279

Folio Inforavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo: 09067200811783012

Folio Unidad Técnica: 2001103425688606

Folio Único: 0906708019178301201

ANEXO 5

ESC. 24,466

VOL. 1,525

---

**1. Datos Generales**

1.2. Nombre UV: TASACIONES Y AVALUOS S.A.P.I. DE C.V.	1.3. Clave UV: 09067	1.4. Fecha del avalúo: 01/04/2020
1.5. Nombre controlador: VELJA PATRICIA SANDOVAL QUIÑONES	1.6. Clave controlador SHF: 0801720	
1.7. Nombre VP: LAURA MARGARITA LOYA SALAS	1.8. Clave VP SHF: 0301671	1.9. Propósito: 1 - ORIGINACION DE CREDITO
1.10. Tipo de inmueble: 2 - CASA HABITACION	1.11.1. Calle y Número: JOHN F. KENNEDY No. 2501 ANTES 2500 MZ. M-1 LT. 15	
1.11.2. Nombre del conjunto:	1.11.3. Asentamiento: FRACCIONAMIENTO, LAS PALMAS AMPLIACION II	1.11.4. C.P.: 31205
1.11.5. Delegación o municipio: 019 - CHIHUAHUA	1.11.6. Entidad Federativa: 08 - CHIHUAHUA	
1.12.1. Longitud: -106.0864389	1.12.2. Latitud: 28.6349851	1.12.3. Altitud: 1426
1.13. Régimen de propiedad: 1 - PRIVADA INDIVIDUAL	1.14. Cuenta predial: 121-031-015	1.15. Número de conjunto de inforavit:
1.16. Clave de entidad otorgante: 040012	1.17. Nombre del constructor: N/A	
1.18. Nombre del solicitante: JOEL FERNANDO GUTIERREZ DELGADO	1.19. Nombre del propietario: MANUEL ACOSTALARA Y MARIA DOLORES RANGEL AGUILERA	

---

**2. Características Urbanas**

2.1. Nivel de infraestructura: Nivel 3	2.2. Aprovechamiento: CON DOMINIO AL INMUEBLE	2.3. Densidad: CON DOMINIO AL INMUEBLE	2.4. Electrificación: RED AEREA	2.5. Alcantarado Público: AEREO
2.6. Vialidades: ASPALTO	2.7. Teléfono: RED AEREA	2.8. Señalización: EXISTE	2.9. Transporte: EXISTE	2.10. Vigilancia: MUNICIPAL
2.11. Nivel de equipamiento: Nivel 4	2.12. Clasificación de la zona: HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN	2.13. Ref. de proximidad urbana: INTERMEDIA		
2.14. Construcciones predominantes: CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE: VIVIENDA DE TIPO MEDIO CALIDAD; MEDIO NO. NIVELES; 2 USO CONSTRUCCIONES: HABITACIONAL	2.15. Vías de acceso: REFERENCIA URBANA INTERMEDIA; SE ACCEDE AL INMUEBLE POR EL BOULEVARD ANTONIO ORTIZ MENA, AVENIDA TEOFILO BORUNDA Y LA AVENIDA MIRADOR			

---

**3. Características del inmueble**

3.1. Croquis de Localización



3.2. Fachada



3.3. Uso de suelo: H/2/30

3.4. Servidumbres o restricciones: NO SE OBSERVAN SERVIDUMBRES O RESTRICCIONES EN LA INFORMACION PROPORCIONADA, ÚNICAMENTE LAS QUE ENMENDA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION VIGENTE.

3.5. Descripción de las construcciones y uso actual: VIVIENDA UNIFAMILIAR, VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS NIVELES DE CONSTRUCCION CONSTA EN PLANTA BAJA DE COCHERA CUBIERTA PARA DOS AUTOS, VESTIBULO, COCINA, LAVANDERIA, SALA, COMEDOR, ESTUDIO, ESTANCIA, RECAMARA CON BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR, DOS RECAMARAS, UN BAÑO COMPLETO Y PATIO LATERAL DE SERVICIO, EN PLANTA ALTA DE ESTANCIA, DOS RECAMARAS Y UN BAÑO COMPLETO.

3.5.1. N° Recamaras: 5	3.5.2. N° Baños: 3	3.5.3. N° 1/2 Baños: 0	3.5.4. N° Estacionamientos: 2	3.5.5. N° Elevador: NO EXISTE
------------------------	--------------------	------------------------	-------------------------------	-------------------------------

3.6. Unidades rentables generales: 1

3.7. Unidades rentables del inmueble: 1

3.8.1. Estructura: A BASE DE MUROS DE CARGA CON TRABES COLUMNAS CASTILLOS Y DALAS DE CONCRETO ARMADO

3.8.2. Acabados

Espacio Arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Estancia / Comedor	DE PARQUET DE MADERA	TEXTURIZADO Y PINTURA	YESO CON RECUBRIMIENTO DE TIROL PLANCHADO
Cocina	DE TERRAZO	AZULEJO ENTRE GABINETES DE COCINA	YESO REGLEADO Y PINTURA
Recámaras	DE PARQUET DE MADERA Y LOSETA CERAMICA	TEXTURIZADO Y PINTURA	YESO REGLEADO Y PINTURA, FALSO PLAFON PARA CUBRIR DUCTOS Y TIROL PLANCHADO Y PINTURA
Baños	DE LOSETA CERAMICA Y UNO DE LOSETA DE MARMOL	RECUBRIMIENTO DE AZULEJO Y DE MARMOL EN UN BAÑO	YESO REGLEADO Y PINTURA
Escaleras	DE DUELA DE ENCINO	TEXTURIZADO Y PINTURA	YESO CON RECUBRIMIENTO DE TIROL PLANCHADO
Patio de servicio	FIRMES DE CONCRETO	MORTEROS DE CEMENTO ARENA Y PINTURA	NO PRESENTA
Estacionamiento	DE LOSETA CERAMICA	MORTEROS DE CEMENTO ARENA Y PINTURA, FACHALETA COMO ORNATO EN VENTANAS	YESO REGLEADO Y PINTURA
Fachada	NO PRESENTA	MORTEROS DE CEMENTO ARENA Y PINTURA, FACHALETA EN MUROS COMO ORNATO	NO PRESENTA

3.9.1. Hidráulico sanitarias: HIDRAULICO: RED DE ALIMENTACION OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE COBRE SANITARIAS; RED OCULTA CON TUBERIA DE PVC, PRESUMIBLEMENTE

3.9.2. Eléctricas: DE 1 A 3 SALIDAS/HABITACION

3.10.1. Carpintería: PUERTAS: VENTANAS: PUERTAS INTERIORES EN MADERA, PRINCIPAL EN MADERA SOLIDA COBRE ORNATO. PISOS DE PARQUET DE MADERA EN RECAMARAS, SALA Y COMEDOR Y EN ESCALERA; MADERA DE ENCINO

3.10.2. Herrería: PUERTAS, MARCOS METALICOS, PUERTA DE SERVICIO DE HERRERIA. VENTANAS: VENTANAS DE ALUMINIO EN COLOR NATURAL Y BLANCO

  
 www.tasvaluo.com.mx  
 T.A.S.V.A.L.U.O. S.A.P.I. DE C.V.  
 Calle de los Reyes 100, Col. Centro, Chihuahua, Chih. C.P. 31000

Este es la representación impresa de un Archivo Digital  
 http://www.sif.gob.mx/SIMA/validar\_sif.aspx

Página 1 de 9



**avalúes TASVALÚO**

AV. THIÉRS 271 FISO 6. QDE. ABAZUMBES, DEL MUNICIPIO LOCAL  
 CIUDAD DE MARIACA D. P. 11690. Tels. (58) 91 36 3300 / (57) 1103 3300  
 www.tasvalúo.com

Folio: 20030014279  
 Folio Infranvit:  
 Clave Única de Vivienda:  
 1.1. Clave del Avalúo: 09067200811783012  
 Folio Unidad Técnica 2001103425688606  
 Folio Único 0905709019178301201

5.2 Análisis por homologación.

Nº	Precio de VENTA inmuebles similares	Superficie m²		Valor unitario (\$/m²)	Valores				Factores de homologación				Resultante	%	Valor unitario resultante (\$/m²)	
		Terreno	Construcción		VUT	VUC	Fic	FCo	Superficie	Zona	Ubicación	Edad				
1	\$3,600,000.00	525	266	\$13,533.83	\$4,640.00	\$4,289.93	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.67	0.95	\$9,067.67
2	\$3,300,000.00	548	228	\$14,473.08	\$4,640.00	\$4,289.93	0.58	1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	0.60	0.95	\$8,634.21	
3	\$2,950,000.00	305	235	\$12,553.10	\$4,640.00	\$4,289.93	0.92	1.00	1.00	0.90	1.03	1.00	0.81	0.95	\$10,168.08	
4	\$2,700,000.00	178	291	\$9,278.35	\$4,640.00	\$4,289.93	1.24	1.00	1.00	1.00	1.03	0.98	1.19	0.95	\$11,041.24	
5	\$3,150,000.00	356	285	\$11,082.83	\$4,640.00	\$4,289.93	0.93	1.00	1.00	0.95	1.03	1.00	0.88	0.95	\$9,505.26	
6	\$2,600,000.00	160	220	\$11,818.18	\$4,640.00	\$4,289.93	1.11	1.00	1.00	0.90	1.03	0.95	0.93	0.95	\$10,990.91	

Área del sujeto: 276.64 m² 224.28 m²

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

Promedio: \$12,118.31 Máximo: \$14,473.68  
 Mínimo: \$9,278.35

Diferencial físico vs mercado:

1 %

Resultado del análisis de comparación para los inmuebles similares

Promedio: \$9,909.56 Máximo: \$11,041.24  
 Valor Ponderado: \$9,924.05 Mínimo: \$8,684.21

Monto unitario aplicable: \$9,920.00

Elementos Accesorios: \$0.00

5.3.1. Superficie Vendible: 255.73

7.1.1 Valor comparativo de mercado: \$2,536,841.60

6. Enfoque de Capitalización de Rentas

Nº	Ubicación de la oferta (Comparables)	Renta mensual	Edad	Superficie	Unitario	Fuente/Antecedente/Teléfono
1						
2						
3						
4						

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

Nº	Unidad Rentable (t)	Renta unitaria	Superficie	Renta mensual	Deducciones mensuales	%
1	CASA HABITACION	\$0.00	224.28	\$0.00	Porcentaje de desocupación (Varios)	
2	COCHERA	\$0.00	31.45	\$0.00	Impuesto predial	
					Mantenimiento y mantenimiento	
					Administración	
					Seguros	
					Otros (Indicar)	
					Suma	

Cálculo por capitalización de rentas

$$V_c = \frac{PMT(1+i)^n}{i}$$

Renta mensual bruta \$ 0.00  
 Deducciones mensuales estimadas \$ 0.00  
 PMT renta neta mensual \$ 0.00  
 Tasa de capitalización mensual  
 Vida útil remanente en meses 480

7. Conclusiones:

- 7.1.1. Valor comparativo de mercado: \$2,536,841.60
- 7.1.2. Valor Físico: \$2,516,574.65
- 7.1.3. Valor de capitalización de rentas: \$ 0.00

7.2. Valor Concluido:

JUSTIFICACIÓN: DE ACUERDO CON LOS ESTUDIOS EFECTUADOS SE CONSIDERA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE COMO EL VALOR DE MERCADO ESTIMADO EN NUMEROS REDONDEOS POR CONSIDERARSE EL MAS REPRESENTATIVO CONSIDERACIONES: 1. SON ANALISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES DE TIPO PROFESIONAL Y ESTAN SOLAMENTE LIMITADAS POR LOS SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES. 2. LOS ANALISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES REPORTADOS CORRESPONDEN A UN ESTUDIO PROFESIONAL TOTALMENTE IMPARCIAL. 3. NO EXISTE POR NUESTRA PARTE NINGUN INTERES PRESENTE O FUTURO INMEDIATO EN LA PROPIEDAD VALUADA. 4. LOS HONORARIOS NO ESTAN RELACIONADOS CON EL HECHO DE COMPARAR UN VALOR PREDETERMINADO O EN LA DIRECCIÓN QUE FAVOREZCA LA CAUSA DEL CLIENTE. EL MONTO DEL VALOR ESTIMADO, LA OBTENCIÓN DE UN RESULTADO ESTIPULADO O LA OCURRENCIA DE UN EVENTO SUBSECUENTE

7.2.2. Importe del Valor Concluido: \$2,540,000.00  
 (DOS MILLORES CINCUENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

Laura Margarita Loya Salas, Valuadora Clave: 0001671  
 Velia Patricia Sandoval Quirónes, Controlador Clave: 0801720

Cadena de validación (Base 64):  
 iYp8hGm9yKHfWEd20mLajace7Goo6556+eY44Y4jUjF0X96j9FbQvM9FK:8IH3wWUA  
 RkMC:KEZHYLgSEmKwH8qYg9PTJQRDacCpL5CYW4Z9PM.mzQj55n2.2p0Dm4CubU  
 dmAY73A.nazXPYy9H8Hf8+8veCdu03NjUj8.1W99890X1Lj58B1W4vKRc3M4B8Vv7F5  
 XHjgYy9y07MRP789E.CU.RozK9RKR0CmDHZjTg3z1H3wWV0D7RFD7Sj8Dk+uo2565wCU  
 VooP8vMj5W+GR7PKv8w2D.CgMg+  
 Cadena de validación (Base 64):  
 v0tG68U9M44CDB8Rov2F74kxsp9T4W5KLhjaAyl18Pa210v8b8m9gCEon1X3v5HFRgn9C48  
 7C0JAC3DLywyMkTawYfYk23j834f02C0G9h7X5V8bTMIIFC9jZ2p4F2CC0KvCvPLonV8HMOj  
 Z3j9y9uhsp3un53n9gm9v92F4K9v+CuAq317x42RWLvoe9Xg4pJ8hD74nUAM08gKI6  
 W2h7p7b7C1h6A2ya8v99Kj0Yv8BRULU7v9f8uL23v9k8h8ZG1U9p3s3VAVExIXV9p9zW  
 6Grh8u09nL2y6.C=

7.3 Reporte Fotográfico



FACHADA POSTERIOR



ESTANCIA COMEDOR



COCHERA



www.tasvalo.com

SECCIÓN DE FOTOGRAFÍA DE INTERIORES Y EXTERIORES  
SERVICIO DE FOTOGRAFÍA DE INTERIORES Y EXTERIORES  
www.tasvalo.com

Foto: 20030014279

Foto Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del lote: 20030011783012

Foto Único: 20425688606

Foto Único: 78301201



BAÑO



RECÁMARAS



ENTORNO

**7.4 Colindancias**

Tipo	Dirección	Medida (mts)	Descripción
TERRENO	ESTE	1.0	VER ANEXO DE COLINDANCIAS EN REPORTE FOTOGRAFICO

**7.5 Declaraciones y Advertencias**

DECLARACIONES - VER ANEXO

ADVERTENCIAS - VER ANEXO

**7.6 Croquis del inmueble**

ESCALA: 1:200

CLAVE CATASTRAL: 121 021 015



SUP. TERRENO = 276.64 M2

SUP. COBERTURA = 224.26 M2

SUP. COCHERA = 21.48 M2

SUP. VILLASIS = 18.94 M2

CALLE BENJAMIN FRANKLIN

CALLE J. F. KENNEDY

Tasvalúo y Asesoría S.A.S. de C.V.  
www.tasvalo.com  
Tel: 05097

20030014279

Este es la representación impresa de un Archivo Digital  
<http://www.gub.uy/GM/verDetalleAnexo.aspx>

Página 4 de 9



AV. THER 1251 PISO 5, COL. ANZURES, DEL. BUENA VISTA  
CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 04500, Tel: (56) 55 51 33 90 | www.tasvalo.com

Folio: 20030014279

Folio Infonavit:  
Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo: 09057200811783012  
Folio Unidad Técnica: 2001103425688606  
Folio Único: 0905708019178301201

Avalúo de Inmueble Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda

1. Clave del Avalúo. Número asignado por la Unidad de Valuación.	09057200811783012
2. Fecha del Avalúo. En formato DDMWAAAA	01/04/2020
3. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).	
4. Clave del Controlador que certifica el Avalúo. Número asignado por SHF.	0801720
5. Clave del Valuador Profesional. Número asignado por SHF.	0301671
6. Clave de la entidad que otorga el crédito.	040012
7. Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.	N/A
8. Propósito del avalúo.	ORIGINACION DE CREDITO
9. Tipo de Inmueble a valorar.	CASA HABITACION
10. Calle y número.	JOHN F. KENNEDY No. 2501 ANTES 2500 MZ. M-II LT. 15
11. Nombre del conjunto incluyendo Infonavit.	
12. Asentamiento.	FRACCIONAMIENTO, LAS PALMAS AMPLIACION II
13. Código Postal.	31205
14. Clave de la Delegación o Municipio conforme al catálogo INEGI.	019 - CHIHUAHUA
15. Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.	08 - CHIHUAHUA
16. Número de cuenta predial.	121-031-015
17. Proximidad urbana.	INTERMEDIA
18. Nivel de Infraestructura urbana (indicar el número del nivel que corresponda).	3
19. Clase del inmueble.	MEDIO
20. Vida Útil Remanente en meses.	480 Meses
21. Año de terminación o remodelación de la obra en formato AAAA.	1990
22. Unidades rentables generales.	1
23. Unidades rentables.	1
24. Superficie del terreno en m².	276.64 m²
25. Superficie construida en m².	224.26 m²
26. Superficie accesoria en m².	31.45 m²
27. Superficie vendible en m².	255.73 m²
28. Valor comparativo de mercado.	\$2,536,841.00
29. Valor físico del terreno.	\$1,283,609.00
30. Valor físico de la construcción.	\$1,097,063.66
31. Valor físico de las instalaciones y elementos comunes.	\$136,901.40
32. Importe del valor concluido.	\$2,540,000.00
33. Número de recámaras.	5
34. Número de baños.	3
35. Número de medios baños.	0
36. Número de niveles de la unidad valuada.	2
37. Número de espacios de estacionamiento.	2
38. Acometida al inmueble del suministro telefónico.	1
39. Nivel de equipamiento urbano.	4
40. Elevador (Indicar: Uno si tiene. Cero si no.)	NO EXISTE
41. Longitud.	-105.0964339 W
42. Latitud.	28.6349861 N
43. Altitud.	1426 (m.s.n.m.)

**Valuador Profesional**



Valuador: LAURA MARGARITA LOYA SALAS  
Clave S.H.F.: 0301671  
Especialidad: INMOBILIARIA  
No. registro: 72051030000102  
Clave de valuación (Banco SH):  
bc1p1h08000fve0w0l5u073006550140EY44Y0gV0F000gRUF0q0W0P0K0T0T1  
HG0W0A0K0M0C0H0EQ2H0L0g0S0E0w0w0g0Y0Y011J0R0D0C0E020Y0k0y20d0K0M0g0C0d0  
0wZ0D00y060w0x0m0A0E0Y030L0M0Q0K0P0q0j0t0E0I0v0r0H0C0u0C090N0J0g0p0A0h0m040X0L0g  
0B0V0h0x0V0R0U0M0M0B0V0P0Q030g0t0P0g070M0P070S0V0C0U0L0C0X0S0P0R0C0E0B0Q0p0T0g0Z0H  
00W0X0V0J0F0G0T0J0E0D0E070S0E0w0C0U0h0a0P0x0M0S0W0D0R0P0X0J060Z0C0g0g0

**Controlador**



Controlador: VELIA PATRICIA SANDOVAL QUIROVES  
Clave S.H.F.: 6601720  
Especialidad: INMOBILIARIA  
No. registro: 72051030000102  
Clave de valuación (Banco SH):  
v0H0G0U0M0k0C0B0R0p0Z0F0r0v0y0T0w030L0S0j0x0y0H0P0U0Z0040b0e0c0C0C0e010a0g050IF  
R0e0p0C0070C0A0B0C0L0y0y0M0k070w0Y0L020R0S040g030C0d0H070M0V0S0H0P0C0p0Z0g0F0Z0C  
C0C0P0L0e0A0L0H0M0g0Z0Y070S0h0z0p0u0e0B0n0g0m0v0g0z0R0A0W0e0u0C0g03010p0Z0W0L0w0a0r0  
A0J0H0E0h070a0U0A0C0D0g0K010S0I0h070h070C0h0A0A030A0B0I0R0R0I0T0e0U0L0V060040L0Q0  
N0k0t0p0D010J0e0h0S0w0Y0C0d0V0m0e0q0W0d0e0w0S0M0U0Z0L0C0



AV. PUEBLO 251 PRY 6 DE ABRIL DE 2011 H.H. 1000  
TELÉFONO 4822000 EXT. 11199 FAX 482192000 / 482192000  
www.tasvaluo.com

Folio: 20030014279

Folio Informativo:

Clave Única de Verificación:

1.1. Clave Única de Verificación: 20030014279

Folio Único de Verificación: 20030014279

Folio Único de Verificación: 20030014279



**ANEXO DE ÁREAS Y ELEMENTOS ADICIONALES (PRIVATIVOS)**

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remto.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Resultante	Valor Parcial
PAVIMENTOS EXTERIORES	M2	73	\$300.00	20	30	0.61	1.0000	0.61	\$13,359.00
BARDAS	ML	34	\$1,100.00	40	30	0.61	1.0000	0.61	\$22,814.00
REJAS Y BARRANDALES	LOTE	1	\$30,000.00	30	30	0.60	1.0000	0.60	\$18,000.00
COCINA	LOTE	1	\$45,000.00	25	15	0.62	1.0000	0.62	\$27,900.00
AIRE	PZA	3	\$12,000.00	10	20	0.60	1.0000	0.60	\$21,600.00
ALIBE E HIDRO	LOTE	1	\$22,000.00	10	20	0.60	1.0000	0.60	\$13,200.00
CALEFACCION	LOTE	1	\$15,000.00	10	20	0.60	1.0000	0.60	\$9,000.00
VOLADCS	M2	10.86	\$1,500.00	40	30	0.61	1.0000	0.61	\$9,140.00

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN

TASVALÚO  
Tasaciones y Avalúos S.A. de C.V.  
www.tasvaluo.com  
519 06007



AV. THIERRE 251 PISO 5, CDE. ANTIQUES, PDL. SUCRE, NEARTECO  
CALLE 40 DE MEDIO C.P. 11800, TEL: (591) 228-33031 / 228-3128-3311  
www.tasvalo.com

Folio: 20030014279  
Folio Infonavit:  
Clave Única de Vivienda:  
1.1. Clave del Avalúo: 09067200611783012  
Folio Unidad Técnica 2001103425686606  
Folio Único 0906709019178301201

**ANEXO - DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS**

**Declaraciones:**

EL ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS SE OMITIÓ BAJO EL CRITERIO DE LA REGLA VIGESIMO SEGUNDA DE LAS REGLAS DE CARACTER GENERAL QUE ESTABLECEN LA METODOLOGÍA PARA LA VALUACION DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA (D.O. DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004 QUE DICE: ENFOQUE DE CAPITALIZACION DE RENTAS: LA UTILIZACION DE ESTE ENFOQUE REQUIERE QUE EXISTAN SUFICIENTES DATOS DE RENTAS SOBRE COMPARABLES QUE REFLEJEN ADECUADAMENTE LA SITUACION ACTUAL DE ESE MERCADO. LA APLICACION DE DICHO ENFOQUE NO SERA NECESARIA PARA LA VALUACION DE VIVIENDAS DE CLASE MINIMA, ECONOMICA, INTERES SOCIAL Y MEDIA, DESCRITAS EN LA REGLA VIGESIMO SEGUNDA. EL OBJETO DE ESTE AVALUO ES EL DE OBTENER UN CREDITO HIPOTECARIO.

**Advertencias:**

EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA NINGUN PROPOSITO DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL MISMO. ASI MISMO SI CARECE DE LOS SELLOS Y FIRMAS DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR LA INSTITUCION. EL PRESENTE AVALUO TENDRA UNA VIGENCIA DE SEIS MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL MISMO, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO.

**SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN**





**TASVALÚO**

Asesoría y Asesoramiento en el sector inmobiliario  
 Calle 14 de Julio No. 11390, Torre 1, Oficina 103, Ciudad del Este, Paraguay  
 www.tasvalo.com

Foto: 20030014279

Foto info: 

Clave: 200811783012

1.1 Clave: 425689506

Foto Unidad: 20071098178301201

Foto Link: 20071098178301201

**ANEXO FOTOGRAFICO**



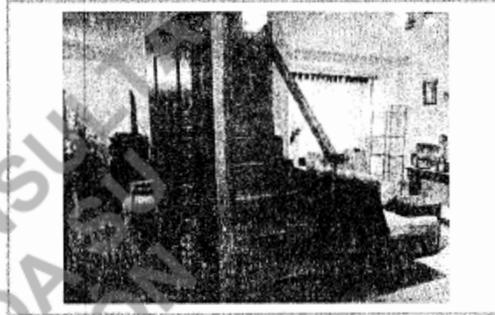
**ESTACIONAMIENTO**



**RECAMARA SECUNDARIA**



**BAÑO**



**ESCALERAS**



**CROQUIS DE MACROLOCALIZACION**



Tasvalúo y Asesores S.A. RL de C.V.  
 www.tasvalo.com  
 514 05107

*[Handwritten signature]*

20030014279

\*Este es la reproducción impresa de la versión digital  
 disponible en el sitio web de tasvalo.com

Anexo 1 de B



AV. TENDÓN 151 11809, COL. ANTONES, DEL MUNICIPIO DE CALI  
CALLE DE LA PAZ C.P. 11800, Cali (95) 9126 350 (95) 9126 3301  
www.tasvaluo.com

Folio: 20030014279  
Foto Infonavit:  
Clave Única de Vivienda:  
1.1. Clave del Avalúo: 09067200811783012  
Folio Unidad Técnica: 2001103425688606  
Folio Único: 0906708019178301201

ANEXO FOTOGRAFICO - COLINDANCIAS

-----DECLARACIONES:-----

**PRIMERA.-** Manifiesta el señor **FELIPE DE JESÚS MENDOZA FONG**, que sus representados son propietarios y se encuentran en posesión de la finca urbana marcada con el número 2501 (según antecedente antes 2500 dos mil quinientos) de la Calle John F. Kennedy, esquina con Calle Benjamín Franklin del Fraccionamiento "Las Palmas" Ampliación II dos romano de esta Ciudad y lote de terreno sobre el cual está construida, que se identifica como lote número 15 quince de la manzana M-II letra eme guión dos romano, con superficie de 276.64 doscientos setenta y seis metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados, que tiene las siguientes medidas y colindancias: Por su frente, 11.92 once metros noventa y dos centímetros, con la Calle John F. Kennedy; por su costado derecho, 23.80 veintitrés metros ochenta centímetros con la Calle Benjamín Franklin; por el fondo, 11.88 once metros ochenta y ocho centímetros con el lote 16 dieciséis; y, por su costado izquierdo, 22.77 veintidós metros setenta y siete centímetros con el lote número 14 catorce.

Para mayor identificación del inmueble anteriormente descrito, se agrega plano del mismo, al apéndice del protocolo, en el legajo correspondiente, marcado con el número "1" uno.

Verónica M. Arboleda S.A. de C.V.  
www.tasvaluo.com  
2024-11-23





AV. THERESI 291, #123 E. COL. AMÉRICO DEL SURESTE, HIDALGO  
CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 06900. TEL: (55) 5126 235-3 (55) 5126 3441  
www.tasvalo.com

Folio: 20030014279  
Folio Inforavit:  
Clave Única de Vivienda:  
1.1. Clave del Avalúo: 09067200911783012  
Folio Unidad Técnica 2001103425688606  
Folio Único 0906708019178301201

Número de niveles	2
Resultado de calidad de proyecto	FUNCIONAL
Estado de conservación	BUENO
Grado de terminación de la obra (%)	100.00
Superficie del terreno del conjunto (m <sup>2</sup> )	276.64
Superficie del terreno privativa (m <sup>2</sup> )	276.64
Superficie accesoria (m <sup>2</sup> ):	31.45
Indiviso de construcción (%)	100
Locales comerciales	NO EXISTE
Elevador	NO EXISTE
Cajones de estacionamiento adicionales para visitas	NO EXISTE
Canchas deportivas	NO EXISTE
Calentador de gas	EXISTE
Ubicación del aire acondicionado	NO EXISTE
Interfon	NO EXISTE
Suministro de agua purificada en la vivienda	NO EXISTE
Servicio de mantenimiento contratado por desarrollador	NO EXISTE
Estacionamiento techado	EXISTE
Ducto para clima	EXISTE
Rejas de protección en ventanas	EXISTE
Número de hidromaceteros	0
Número de Niveles del Edificio	2

Calidad de proyecto	FUNCIONAL
Clase general del inmueble	MEDIO
Comentarios relevantes sobre el estado de conservación	EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION
Grado y avance de áreas comunes (%)	100.00
Indiviso de terreno (%)	100
Superficie de construcción del inmueble (m <sup>2</sup> )	224.28
Superficie vendible (m <sup>2</sup> )	255.73
Caseta de vigilancia	NO EXISTE
Banda perimetral en el conjunto	2
Estacionamiento techados	NO EXISTE
Juegos infantiles	NO EXISTE
Otro tipo de obras complementarias en el conjunto	NO PRESENTA
Aire acondicionado de alta eficiencia o de bajo consumo	NO EXISTE
Voz y datos (Internet):	NO EXISTE
Dos circuitos de electricidad	EXISTE
Camaras de seguridad	NO EXISTE
Otro tipo de instalaciones o accesorios especiales en la vivienda	NO PRESENTA
Cisterna	EXISTE
Jaula de tendido	NO EXISTE
Condiciones de mantenimiento de hidromaceteros	EN CONDICIONES DE MANTENIMIENTO
Otro tipo de obras complementarias en la vivienda	NO PRESENTA

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN



Tasvalúo y Avalúos S.A. de CV  
www.tasvalo.com  
Tel: 5126 235



Folio: 20030014279

Folio Informativo:

Clave Única de Crédito:

Folio: 2001103425698606

Folio: 200708019178301201



**HOJA RESUMEN PARA LA INSTITUCIÓN**

NOMBRE UV: TASACIONES Y AVALUOS S.A.P.I. DE C.V.      FECHA DEL AVALÚO: 01/11/2024

SOLICITANTE: JOEL FERNANDO GUTIERREZ DELGADO

NÚMERO DE CRÉDITO: 0074235200987773841

**UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**

CALLE:	JOHN F. KENNEDY	No. INTERIOR:	
No. EXTERIOR:	2501 ANTES 2500	C.P.:	31205
COLONIA:	LAS PALMAS AMPLIACION II	SUPERMANZANA:	
MANZANA:	M-II	LOTE:	15
ALCALDÍA O MUNICIPIO:	CHIHUAHUA	ESTADO:	CHIHUAHUA
CALLES LÍMITROFES:	BENJAMIN FRANKLIN, JOSE SAN MARTIN	ESTADO DEL INMUEBLE USADO:	
REG. PROPIEDAD:	PRIVADA		
FORMA PARTE DEL PREDIO:	SI		
TIPO DE INMUEBLE:	CASA HABITACION		
VIVIENDA / CLASE GENERAL:	MEDIO		
AÑO DE CONSTRUCCIÓN:	1990	NIVELES TOTALES:	2
		NO. DE NIVELES DEL INMUEBLE:	2
UNIDADES RENTABLES:	1	TIENE ACCESORIA:	NO
		HABITACIONES:	5
		ESTACIONAMIENTO:	SI
		GIRO DE LA ACCESORIA:	
MUROS	DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO, ASENTADOS CON MORTEROS DE CEMENTO ARENA	TECHOS Y ENTREPISO:	LOSA DE CONCRETO ARMADO Y ALIGERADA LOSA DE CONCRETO ARMADO Y ALIGERADA
EDAD APROXIMADA:	30	VIDA REMANENTE:	40
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO	CALIDAD ACABADOS:	MEDIO
MTS.2 TERRENO:	276.64	\$ VALOR M2:	\$4,640.00
MTS.2 CONSTRUCCIÓN:	224.28	\$ VALOR M2:	\$4,289.93
		\$ TOTAL TERRENO:	\$1,283,609.60
		\$ TOTAL CONSTRUCCIÓN:	\$1,097,063.85
		\$ TOTAL AREAS Y ELEMENTOS ADICIONALES COMUNES:	\$ 0.00
		\$ TOTAL AREAS Y ELEMENTOS ADICIONALES PRIVATIVAS:	\$135,901.40

**CONCLUSIONES**

VALOR FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES	\$1,232,585.05
VALOR COMERCIAL	\$2,540,000.00
VALOR ASEGURABLE (85% DE LAS CONSTRUCCIONES + ELEMENTOS Y ACCESORIOS)	\$1,068,496.30
VALOR REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	\$1,097,063.85
VALOR CONSTRUCCIONES (VALOR COMERCIAL-TERRENO)	\$1,268,380.40

PROPIETARIO: MANUEL ACOSTA LARA Y MARIA DOLORES RANGEL AGUILERA

EN CASO DE CONSTRUCCIONES

OBRA TERMINADA	SI	AVANCE DE OBRA %	100.00
PRESUPUESTO \$	\$ 0.00	PARTIDAS PENDIENTES \$	
PARTIDAS REALIZADAS			

■ Construcciones    □ Suma asegurable    □ Reposición construcciones

**OPINIÓN TÉCNICA**

*Laura M Loya*

SE CONSIDERA ESTE INMUEBLE COMO GARANTÍA  RECOMENDABLE

VALUADOR: LOYA SALAS LAURA MARGARITA      CÉDULA PROFESIONAL: 2824492

TASVALUO  
Residencial y Avalúo S.A. P.I. de C.V.  
www.tasvaluo.com  
SIT: 0800-777-0000

FOLIO  
B08 0400882



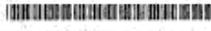


ANEXO 6  
ESC. 24,466  
VOL. 1,525

Estados Unidos Mexicanos

**Acta de Matrimonio**

Validación Electrónica  
\*C63112287517\*



Clave Unica de Registro de Población

Entidad de Registro:  
CHIHUAHUA

Fecha de Registro	Oficialia	Libro	Foja	Acta
07 DE ENERO DE 2000	5	1	179	3

Datos de los Contrayentes

Contrayente	<b>JOEL FERNANDO GUTIERREZ DELGADO</b>		<b>25</b> Años
	Nombre Completo		Edad
	<b>HOMBRE</b>	<b>MEXICANA</b>	-----
	Sexo	Nacionalidad	CURP

Contrayente	<b>SANDRA AZUCENA IBUADO STILMAN</b>		<b>24</b> Años
	Nombre Completo		Edad
	<b>MUJER</b>	<b>MEXICANA</b>	-----
	Sexo	Nacionalidad	CURP

Datos del Acto de Matrimonio

<b>NAMIQUIPA</b>	<b>5</b>	<b>07 DE ENERO DE 2000</b>	<b>SOCIEDAD CONYUGAL</b>
Municipio:	Oficialia:	Fecha de Registro:	Regimen Conyugal:

Anotaciones Marginales	Certificación
NO CONTIENE ANOTACIONES	<p>LA PRESENTE CERTIFICACIÓN ES UN EXTRACTO DEL ACTA CUYOS DATOS ARRIBA SE PRECISAN Y QUE SE EXPIDE FIRMADA ELECTRONICAMENTE, Y DE MANERA AUTÓGRAFA CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 49 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Y 2 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.</p> <p>A LOS TREINTA DIA(S) DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE. DOY FE.-</p>



36804800052000000031

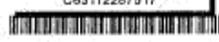




*Ines Aurora Martinez Bernal*

LICDA. INES AURORA MARTINEZ BERNAL  
DIRECTORA DEL REGISTRO CIVIL

\*C63112287517\*



Código QR



Para verificar la autenticidad del contenido de este documento visite la página en internet : <http://www.chihuahua.gob.mx/registrocivil/>

a de Crédito

[https://acprod.intranet.com.mx/boixp\\_mx\\_web/boixp\\_mx\\_web/servlet/..](https://acprod.intranet.com.mx/boixp_mx_web/boixp_mx_web/servlet/)**BBVA****Carátula de Crédito**

Nombre Comercial del Producto: HIPOTECA FIJA BBVA			
Tipo de Crédito: CRÉDITO HIPOTECARIO			
<b>CAT</b> (Costo Anual Total) 11.5% Fijo  Sin IVA. Para fines informativos y de comparación.	<b>TASA DE INTERÉS ANUAL, ORDINARIA Y MORATORIA</b> Tasa Ordinaria Fija: 9.80 %  Tasa Moratoria: 00.00%	<b>MONTO O LINEA DE CRÉDITO</b> \$1,771,000.00  MONEDA: MXP	<b>MONTO TOTAL A PAGAR</b> \$4,356,797.33  MONEDA: MXP
<b>PLAZO DE CRÉDITO:</b> 241 meses		<b>Fecha límite de pago:</b> Último día hábil de cada mes <b>Fecha de corte:</b> Último día del mes	
<b>COMISIONES RELEVANTES</b>			
Apertura: \$0.00 más 0.00 % sobre monto de crédito Prepago: \$0.00 Pago Tardío (mora): 0.00		Reclamación improcedente: No Aplica Cobranza: Lo que resulte menor entre el importe en pesos equivalente a 70 UDIS y el importe equivalente al monto de incumplimiento. Para otras comisiones consulte las Cláusulas: TERCERA.- COMISIONES Y GASTOS y CUARTA.- FORMA DE ENTREGA DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO.	
<b>ADVERTENCIAS</b>			
a) "Contratar créditos en exceso a su capacidad de pago puede afectar su patrimonio y su historial crediticio." b) "Incumplir sus obligaciones le pueden generar comisiones y gastos de cobranza." c) "El avalista, obligado solidario o coacreditado responderá como obligado principal frente a la Entidad Financiera."			
<b>SEGUROS</b>			
Seguro: VIDA e INVALIDEZ TOTAL y PERMANENTE DAÑOS DESEMPLEO RESP. CIVIL CONTENIDOS	obligatorio obligatorio opcional opcional opcional	Aseguradora: SEGUROS BANCOMER S.A. DE C.V. SEGUROS BANCOMER S.A. DE C.V.	Cláusula:SEGUROS BBVA Bancomer S.A., se encuentra facultada para contratar estos seguros a nombre y por cuenta del acreditado.
<b>ESTADO DE CUENTA</b>			
Enviar a domicilio _____ Consulta via internet <input checked="" type="checkbox"/> Enviar por correo electrónico: _____			
<b>Aclaraciones y Reclamaciones:</b>			
Unidad Especializada de Atención a Usuarios: Domicilio: Lago Alberto 320 (entrada por Mariano Escobedo 303), Col. Anáhuac, C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México. Teléfono: 55 1998 8039, correo electrónico: une.mx@bbva.com Página de Internet: www.bbva.mx			
<b>Registro de Contratos de Adhesión Número:</b> 0305-138-001400/25-05538-1119			
Comisión Nacional para la protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF): Teléfono: 800 999 8080 y 555 340 0999. Página de internet: <a href="http://www.condusef.gob.mx">www.condusef.gob.mx</a>			

00742352759880865228



ANEXO 8  
 ESC. 24,466  
 VOL. 1,525

Clave Formato de Escritura: BH-ADQ-PS-06-DIC-19 . HIP FIJA BBVA

**LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO INDIVIDUAL**

Sucursal: 2352 CHIHUAHUA  
 Subproducto: AH30  
**ACREDITADO:**  
 70219949 JOEL FERNANDO GUTIERREZ DELGADO  
 AV MISION DEL BOSQUE  
 Col: MISION DEL VALLE  
 Ciudad: CHIHUAHUA

Colectivo: PREAPR70PREAPROBADOS 70  
**No de Crédito:** 007423529880865228  
**Fecha:** 25-06-2020  
 No. Ext. 9701  
 Del. CHIHUAHUA  
 CP: 31115  
 No. Int. 36

**COACREDITADO(S):**

Col:  
 Ciudad:

No. Ext.  
 Del.  
 CP:

No. Int.

**DATOS DE LA GARANTÍA:**

JOHN F. KENNEDY

Col: LAS PALMAS AMPLIACION II  
 Ciudad: CHIHUAHUA

No. Ext. ANTES  
 Del. CHIHUAHUA  
 CP: 31205  
 No. Int.

VALOR DE LA VIVIENDA 2,530,000.00  
 DESTINO DEL CRÉDITO: ADQUISICION

IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO 1,771,000.00

IMPORTE EN LETRA VALOR  
 ( UN MILLON SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS MEXICANOS 00/100)  
 PLAZO DEL CRÉDITO: 241  
 PERIODO DE GRACIA EN MESES: 0

Mediante la firma de la presente, hago (hacemos) constar que dispongo (disponemos) del importe total del crédito que me (nos) fue otorgado para adquisición del inmueble arriba señalado y por ello instruyo (instruimos) a BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, para que a mi (nuestro) nombre realice los pagos que enseguida se describen:

**GASTOS NOTARIALES:** 120,692.35  
**NOTARÍA NO.** 08003 MA. ANTONIETA ARZATE VALLES

**GASTOS DE ORIGINACIÓN:**

COSTO DEL AVALÚO: 8,500.00  
 HONORARIOS POR INVESTIGACIÓN CREDITICIA 788.00  
 COMISIÓN POR APERTURA 0.00  
 ANTICIPO POR AVALÚO 8,500.00  
 BASE FIJA 0.00  
 COBRO DE SEGUROS DE LOS PERIODOS DE GRACIA 0.00

Mediante la firma de la presente también instruyo (instruimos) a BBVA para que de acuerdo al destino del crédito arriba especificado, el pago se realice utilizando alguna de las siguientes opciones:

A) Apertura de crédito para Adquisición de Inmueble  
 a) A mi (nuestro) nombre realice el pago al VENDEDOR en la cuenta de cheque/débito de BBVA o en otro Banco, la cual se encuentra relacionada en el contrato de crédito, por la siguiente cantidad:  
**NOMBRE DEL VENDEDOR:** MANUEL ACOSTA LARA  
 1,649,527.65

b) En caso de que en el contrato de crédito no se señale la cuenta de cheques/débito del VENDEDOR, deposite en mi (nuestra) cuenta el importe que resulta de restar al saldo total dispuesto, los gastos notariales, los gastos de originación y el importe del primer pago irregular de intereses y de prima de Seguros relacionados en este documento.

FECHA DE FORMALIZACIÓN: 29-06-2020  
 CRÉDITO PROMOTOR: PROPIEDAD:  
 SALDO TOTAL DISPUESTO: 1,771,000.00

HE RECIBIDO EL ORIGINAL

JOEL FERNANDO GUTIERREZ DELGADO

Nombre y firma del acreditado / coacreditados

*Joel F. Gutierrez*



LA CIUDADANA LICENCIADA MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES, NOTARIA PÚBLICA NÚMERO ONCE, DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, CERTIFICA QUE:

El señor Ingeniero JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE y la señora Contadora GABRIELA ISABEL PORTILLO MUÑIZ, me acreditan su carácter de Apoderados de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER y la legal existencia de su representada, y para tal efecto me exhiben los siguientes documentos que doy fe tener a la vista y debidamente sellados y rubricados devuelvo a los interesados:

**UNO.-** Segundo Testimonio de la Escritura Pública número 108,398 ciento ochocientos noventa y ocho, del libro 1975 mil setecientos setenta y cinco, otorgada en la Ciudad de México, el día 19 diecinueve de Septiembre del año 2013 dos mil trece, ante la fe del señor Licenciado CARLOS DE PABLO SERNA, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete, mediante la cual se hace constar el otorgamiento de UN PODER por parte de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, representado en ese acto por el señor JOSE FERNANDO PIO DIAZ CASTAÑARES a favor entre otros, del señor Ingeniero JAIME ARTURO MARTINEZ AGUIRRE como Apoderado del Grupo "A", otorgándole para tal efecto las siguientes facultades:

a).- Para que la representen judicial y extrajudicialmente y ante cualquier persona o autoridad, PODER GENERAL para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin más limitaciones que las que adelante se señalan y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo 2,554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles aplicables.---

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

**DOS.-** Tercer Testimonio de la Escritura Pública número 119,955 ciento diecinueve mil novecientos cincuenta y cinco, del Libro 2182 dos mil ciento ochenta y dos, otorgada en la Ciudad de México, el día 26 veintiséis de octubre de 2017 dos mil diecisiete, ante la fe del señor Licenciado CARLOS DE PABLO SERNA, Notario Público número Ciento Treinta y Siete, mediante la cual se hace constar el otorgamiento de UN PODER por parte de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, representada en ese acto por el señor LUIS ROBLES MIAJA, con la comparecencia del señor JOSE FERNANDO PIO DIAZ CASTAÑANRES, a favor entre otros, de la señora Contadora Pública GABRIELA ISABEL PORTILLO MUÑIZ, como apoderada del Segundo Grupo o Grupo B, otorgándole para tal efecto las siguientes facultades:

a).- Para que la represente judicial y extrajudicialmente y ante cualquier persona o autoridad, PODER GENERAL para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin más limitaciones que las que adelante se señalan, y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo 2,554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles aplicables.---

**LIMITACIONES.-** Las limitaciones consisten en que: a).- El presente poder solo podrá ser ejercitado válidamente por la apoderada para la celebración, en nombre y representación de la institución poderdante, de contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria otorgados a personas físicas, así como contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria cuyo fin sea la adquisición, construcción, remodelación, ampliación o mejoras de inmuebles destinados a la vivienda, para el pago de pasivos derivados de los tipos de créditos antes señalados, para la celebración de contratos de créditos simples con garantía hipotecaria para liquidez de personas físicas, sus ampliaciones, modificaciones, sustituciones de deudor, reconocimientos de adeudos, reestructuras de crédito y demás contratos y convenios relacionados con los mismos, así como para formalizar las cancelaciones de hipotecas constituidas a favor de la institución poderdante, en garantía de los préstamos otorgados por la misma; b).- Para ejercitar las facultades que se le confieren a la apoderada aquí instituida, deberá mancomunar su firma con la de un apoderado designado como del Primer Grupo o Grupo "A" o bien,

podrán mancomunar su firma con un apoderado con facultades suficientes o iguales a los del **Grupo "A"**, pero no podrá mancomunar su firma con otro apoderado que pertenezca a su mismo **Segundo Grupo** o **Grupo "B"**; y en que la apoderada: **c).**- No podrá celebrar contratos de toma en firme "underwriting"; **d).**- No podrá aprobar créditos ni convenios modificatorios a los mismos; **e).**- No podrá contratar ninguna clase de servicios, obras ni suministros, pero si podrá darlos en cumplimiento al objeto social de su representada; **f).**- No podrá contratar seguros; **g).**- No podrá crear pasivos a la poderdante diversos de los aquí establecidos; **h).**- No podrá realizar ningún acto relacionado con propiedad industrial o intelectual; **i).**- No podrá concertar, constituir, modificar o cancelar fondos ni planes de pensiones; **j).**- No podrá constituir ningún tipo de sociedades, asociaciones u otro tipo de personas morales; **k).**- No podrá otorgar, suscribir, avalar ni endosar títulos de crédito; y **l).**- No podrá otorgar, conferir ni revocar poderes de ningún tipo ni sustituir sus facultades.- Ante el Notario Autorizante se acreditó fehacientemente la legal existencia de la sociedad así como las facultades del poderdante al otorgamiento de los citados Poderes.-----  
Los señores Ingeniero **JAIME ARTURO MARTINEZ AGUIRRE** y Contadora Publica **GABRIELA ISABEL PORTILLO MUÑIZ**, manifiestan bajo protesta de decir verdad, que las facultades que les fueron conferidas no les han sido revocadas, modificadas, ni restringidas en forma alguna y que su representada sigue contando con la misma capacidad legal para contratar y obligarse.-----  
**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN ES ELABORADA PARA SER AGREGADA A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 22,466 DEL VOLUMEN 1,525 DE FECHA 29 DE JUNIO DEL 2020 DOS MIL VEINTE.- DOY FE.**-----

LICENCIADA MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES  
NOTARIA PÚBLICA NÚMERO ONCE  
DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA



SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN





IDMEX1094584957<<0641020758861  
 65.12150H2312318MEX<03<<24733<6  
 MARTINEZ<AGUIRRE<<JAIMES<ARTURO

MÉXICO INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL  
 REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES  
 CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE  
 MARTINEZ  
 AGUIRRE  
 JAIMES ARTURO

FECHA DE NACIMIENTO  
 15/12/1965

DOMICILIO  
 C BARRA DE NAVIDAD 3665  
 RDIAL BAHIAS 31123  
 CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR MRAGJM65121508H800

CURP MAAJ651215HCHRGM09

AÑO DE REGISTRO 1991 03

ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0641

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2013 VIGENCIA 2023

LA LIC. MARI ANTONIETA ARZATE VALLES, NOTARIO PUBLICO  
 NUMERO ONCE PARA ESTE DISTRITO MORELOS, ESTADO  
 DE CHIHUAHUA HACE CONSTAR Y CERTIFICA:-----  
 QUE LA PRESENTE COPIA EN 010 FOJAS COINCIDE FIEL Y  
 EXACTAMENTE CON EL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA  
 VISTA Y AL CUAL ME REMITO.-----  
 SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA USO DE LA PARTE  
 INTERESADA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 29 DIAS DEL  
 MES DE JUNIO DE 2020 DOY FE.-----

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO ONCE

LIC. MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES



SOLO CONSULTIVO  
 PROHIBIDA LA  
 REPRODUCCION

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


  
 ANEXO 11  
 ESC. 24,466  
 VOL. 1,525  
 07 JUL 2020

NORMAL     COMPLEMENTARIA

TESORERÍA MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH. SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL  
 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 01 DE JULIO DE 2020 SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL  
 PARA LOS EFECTOS DEL ARTICULO 181 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA HACER DE SU  
 CONOCIMIENTO QUE ANTE MI SE OTORGO LA ESCRITURA CUYOS DATOS SON

ESCRITURA NUMERO 24,466	FECHA DE FIRMA 30 DE JUNIO DE 2020	FECHA DE ELABORACIÓN 29 DE JUNIO DE 2020	VOLUMEN 1525	DATOS ACTUALES DEL REGISTRO INSCRIPCIÓN    LIBRO	
<b>COMPRA VENTA</b>					
<b>ADQUIRENTE(S)</b>			<b>ENAJENANTE(S)</b>		
APELLIDO PATERNO    MATERNO    NOMBRE <b>JOEL FERNANDO GUTIERREZ DELGADO</b> <b>RFC: GUDJ740628DE2</b>			APELLIDO PATERNO    MATERNO    NOMBRE <b>MARIA DOLORES RANGEL AGUILERA y</b> <b>MANUEL ACOSTA LARA</b>		
DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR			UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN		
<b>AVENIDA MISIÓN DEL BOSQUE NO. 9701 INT. 36 DEL FRACCIONAMIENTO MISIÓN DEL VALLE, CHIHUAHUA CHIHUAHUA.</b>			<b>FINCA MARCADA CON EL NÚMERO 2501 (ANTES NÚMERO 2500) UBICADA EN CALLE JOHN F. KENNEDY Y LOTE DE TERRENO SOBRE LA CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUCCIÓN IDENTIFICADO ESTE COMO LOTE 15 DE LA MANZANA M-II, DEL FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS AMPLIACION II, EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, CON UNA SUPERFICIE DE 276.64M2.</b>		
MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE <b>CHIHUAHUA</b>			CLAVE CATASTRAL <b>121-031-015</b>		
DESTINO DEL INMUEBLE <input type="checkbox"/> CASA HABITACIÓN <input type="checkbox"/> DEPTOS. <input type="checkbox"/> No. DE DEPTOS. <input checked="" type="checkbox"/> OTROS (ESPECIFICAR)					

**VALORES**

CONCEPTO	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
AVLUIO BANCARIO, CABEN O COPREDOR	\$ 1,283,609.60	\$ 1,232,965.05	\$ 2,516,574.65
AVLUIO CONCLUIDO			\$ 2,540,000.00
IMPORTE DE LA OPERACIÓN			\$ 2,530,000.00

**LIQUIDACION**

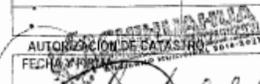
CONCEPTO	IMPORTE	CONCEPTO	IMPORTE
BASE GRAVABLE	\$ 2,540,000.00	DIFERENCIA	\$ 0.00
DEDUCCIÓN Y DEXENSIÓN	\$ 0.00	IMPUESTO PAGADO EN LA DECLARACION No. A LA QUE RECTIFICA	\$ 0.00
REDUCCIÓN LEY DE INGRESOS	\$ 0.00	4 % impuesto universitario	\$ 2,032.00
BASE DEL IMPUESTO	\$ 2,540,000.00	OTROS IMPUESTOS	\$ 211.24
IMPUESTO	\$ 50,800.00	TOTAL A PAGAR	\$ 53,043.24

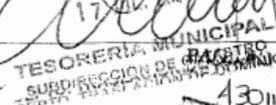
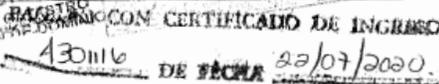
**DATOS DEL NOTARIO QUE PAGA EL IMPUESTO**

		APELLIDO PATERNO <b>ARZATE</b>	MATERNO <b>VALLES</b>	NOMBRE <b>MARIA ANTONIETA LIC-</b>
		FIRMA		REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES <b>AAVA-521204-EA9</b>
				No. DE NOTARIO Y DISTRITO JUDICIAL <b>ONCE MORELOS</b>

**PARA USO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

ESTA OPERACION QUEDA INSCRITA EN					
INSCRIPCIÓN	FOJO	LIBRO	SECCION	FECHA	AÑO



EL ENTERO Y EL PAGO DEL IMPUESTO, NO LIMITA LA FACULTAD DE ESTA AUTORIDAD FISCAL PARA REVISAR Y DETERMINAR CREDITO FISCAL POR DIFERENCIAS, ARTICULO 56 DEL CODIGO FISCAL DE CHIHUAHUA, DE APLICACION SUPLETORIA AL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

**MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES**  
 ESTRADA BOCANEGRA 1301 SAN FELIPE, C.P. 31240  
 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA  
 R.F.C. AAVAS21204EAS  
 TELS: (614) 413-2722, (614) 414-0648, (614) 413-9052

Lugar de Expedición: 31240  
 Régimen Fiscal: 612 - Personas Físicas con Actividades  
 Empresariales y Profesionales

FACTURA	
Serie	Folio
	675
Fecha/Hora Certificación	
2020-07-14T15:51:31	
Fecha de Emisión	
2020-07-14 13:56:37	
Folio Fiscal	
0810b62e-696b-43e7-a62e-8414c57be755	
No. Certificado Digital	
0000100000407001930	
No. Serie Certificado SAT	
0000100000405555426	

ANEXO 12  
 ESC. 24,466  
 VOL. 1,525

Nombre: JOEL FERNANDO GUTIERREZ DELGADO  
 R.F.C.: GUDJ740628DE2  
 Forma de pago: 01 - Efectivo  
 Método de pago: PUE - Pago en una sola exhibición  
 Moneda: MXN - Peso Mexicano  
 Uso: G03 - Gastos en general  
 Condiciones de pago: Contado  
 Expediente: 002169E-20  
 Instrumentos: Esc - 24466  
 Descripción: COMPLEMENTO FISCAL

CONCEPTOS				
Cantidad	Unidad	Concepto	Precio	Importe
1	E48 - Unidad de servicio	SERVICIOS NOTARIALES Esc - 24466 002169E-20 (80121704 - Servicios legales sobre contratos) IVA 16.00%: 1.44	\$ 9.00	\$ 9.00
				<b>\$ 9.00</b>
				<b>IMPORTE \$ 9.00</b>
				<b>L.V.A. 16% \$ 1.44</b>
				<b>SUBTOTAL \$ 10.44</b>
				<b>TOTAL \$ 10.44</b>

<b>CANTIDAD CON LETRA</b>	
DIEZ PESOS 44/100 M.N.	
<b>TOTAL A PAGAR \$ 10.44</b>	
<b>IMPORTE TOTAL A PAGAR CON LETRA</b>	
DIEZ PESOS 44/100 M.N.	

SOLO CONSULTA  
 PROHIBIDA SU  
 REPRODUCCIÓN



**Sello digital del CFDI**  
 KxeAtv9y+PRD1V1zy5WUjGLESFy2Uw5+6zeGertRhw11WwU1LaTl1U413yheApcWMSiClywEKTAGI03RwN7cRfVAAH+7YQaeSDMK9EEXnKJjyly1CvVndCM4  
 UG4V-fckvSc05M5E1vUwJed02ccsH5bW9A9-0027MND2y9YQWAEH7iDXKqGd+qKPrvUTE2A7MDE5eDgP+9RjhhtpAJkZbSkW5e3M36ad4M3WbMwY6nE  
 0;D84PFfA84100C08ezq7i0KPFf4cmM14DFj076Fa738acuVlKkK9g==

**Sello digital del SAT**  
 kMKKkI8ra781P0v7fqllovdgJn8jpmQ77FVJ5d728TJ2XUJ59AVmARV66GkzefRvV6QWCXvv2gv2BfH4CwN785eMjPycet2mKggd2F0Y2gVemP6zppj  
 gpdVUT0dXJN5g+mdBT+XL+g80TQWwEyzJ2LWZT11KM8Q6k94E29573jz3F0ePwLNDU2gKXARt0Lpwr12HFYEz513Ay1kXZBXWJ1TNC8hJ4FzF761579C8Z  
 XAm0C74TsdUKp88Y01c380Ckxg0Lq4PR3NBPKM8wzN78j025Xv7M1nT0rpY3g==

**Cadena original del complemento de certificación digital del SAT**  
 [1;15819e50a-4958-43e7-a62e-8414c57be755]2020-07-14T15:51:31[0001000000407001930]KxeAtv9y+PRD1V1zy5WUjGLESFy2Uw5+6zeGertRhw11WwU1LaTl1U413yheApcWMSiClywEKTAGI03RwN7cRfVAAH+7YQaeSDMK9EEXnKJjyly1CvVndCM4UG4V-fckvSc05M5E1vUwJed02ccsH5bW9A9-0027MND2y9YQWAEH7iDXKqGd+qKPrvUTE2A7MDE5eDgP+9RjhhtpAJkZbSkW5e3M36ad4M3WbMwY6nE0;D84PFfA84100C08ezq7i0KPFf4cmM14DFj076Fa738acuVlKkK9g==

Efectos fiscales de pago  
 Impuesto retenido de conformidad con la ley del I.V.A.  
 Este documento es una representación impresa de un CFDI

LIC. MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES  
 R.F.C.: AAVA521204EA9  
 CURP: AAVA521204MCHRLN07



**I.S.R. SOBRE BIENES INMUEBLES TERRENO Y CONSTRUCCIÓN**

Enajenantes: 2 Avalúo: 2,540,000.00	Adquirentes: 2
----------------------------------------	----------------

<b>INSTRUMENTOS</b> Escritura: Volumen: Expediente: 002169E-20 Fecha Firma:
--------------------------------------------------------------------------------

TERRENO		CONSTRUCCIÓN	
Fecha de Enajenación	29/06/2020	Fecha de Enajenación	29/06/2020
Precio de Enajenación	506,000.00	Precio de Enajenación	2,024,000.00
Fecha de Adquisición	14/03/2013	Fecha de Adquisición	15/03/2013
Precio de Adquisición	\$236,000.00	Precio de Adquisición	\$944,000.00
Años Transcurridos	7	Años Transcurridos	7
Factor Depreciación		Factor Depreciación	0.21
Depreciación		Depreciación	\$198,240.00
Valor Depreciado		Valor Depreciado	\$745,760.00
Factor Tabla de Ajuste	1.3200	Factor Tabla de Ajuste	1.3200
I.N.P.C. Enajenación (Mayo 2020)	106.162	I.N.P.C. Enajenación (Mayo 2020)	106.162
I.N.P.C. Adquisición (Marzo 2013)	81.88743314	I.N.P.C. Adquisición (Marzo 2013)	81.88743314
Factor I.N.P.C.	1.2964	Factor I.N.P.C.	1.2964
Factor Utilizado	1.3200	Factor Utilizado	1.3200
Valor Actualizado	\$311,520.00	Valor Actualizado	\$984,403.20
Deducciones Costo Terreno	\$311,520.00	Deducciones Costo Construcción	\$984,403.20
Otras Deducciones	\$0.00	Otras Deducciones	\$0.00
Mejoras	\$0.00	Mejoras	\$931,014.00
Total Deducciones	\$311,520.00	Total Deducciones	\$1,915,417.20
Ganancia o Perdida	\$194,480.00	Ganancia o Perdida	\$108,582.80
Ganancia Gravable	\$194,480.00	Ganancia Gravable	\$108,582.80
Ganancia Acumulable entre 7 años	\$27,782.88	Ganancia Acumulable entre 7 años	\$15,511.83

Ganancia Gravable	\$303,064.00
Ganancia Acumulable	\$43,298.00

ISR CALCULADO		
TOTAL	LOCAL	FEDERAL
\$15,032.00	\$15,032.00	\$0.00

ISR A RETENER TOTAL ( ACTUALIZADO)		
TOTAL	LOCAL	FEDERAL
\$15,032.00	\$15,032.00	\$0.00

Fecha Inicia Recargos: 18/07/2020 Meses Recargo: 0 Tasa Recargo: 0.0000 Factor Actualización: 1.0000 ( 106.16200/106.16200 )

ISR ACTUALIZACIÓN		
TOTAL	LOCAL	FEDERAL
\$0.00	\$0.00	\$0.00

ISR RECARGOS		
TOTAL	LOCAL	FEDERAL
\$0.00	\$0.00	\$0.00

I.V.A.			
SUB TOTAL	ACTUALIZACIÓN	RECARGOS	TOTAL I.V.A.
\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00

\$ 24,488.00

IMPUESTO CEDULAR			
SUB TOTAL	ACTUALIZACIÓN	RECARGOS	TOTAL CEDULAR
\$9,456.00	\$0.00	\$0.00	\$9,456.00

**ENAJENANTES**

Compareciente: ACOSTA, LARA, MANUEL  
 Dirección: Colonia Ciudad Camargo Centro, CALLE GUILLERMO PRIETO 401 B, Camargo, C.P. 33700  
 R.F.C.: AOLM5211024W4 C.U.R.P.: AOLM521102HCHCRN09

%	Cociente	Base tarifa	Impuesto	5%	Federación
50.0000	0.0496	21,648.00	7,516.00	7,516.00	-
Ganancia G	Ganancia A	Ganancia NO A			
151,532.00	21,648.00	129,884.00			
I.S.R.	Actualización	Recargo	Total I.S.R.		
7,516.00	0.00	0.00	7,516.00		
CEDULAR	Actualización	Recargo	Total CEDULAR		
4,728.00	0.00	0.00	4,728.00		



---

**RECIBIDO**

**CÁLCULO DEL IMPUESTO**

PORCENTAJE: 50.0000 UTILIDAD ANUAL: 21,647.35  
 SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 21,647.35 - 6,942.21 = 14,705.14  
 SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 14,705.14 X 0.064 = 941.13  
 SE SUMA LA CUOTA FIJA = 941.13 + 133.28 = 1,074.41  
 SE CALCULA EL COCIENTE = 1074.41 / 21,647.35 = 0.049600000000000000  
 SE MULTIPLICA EL COCIENTE POR LA UTILIDAD: 0.04960000 X 151,531.40 = 7,515.96  
 ISR POR ENAJENACIÓN DE BIENES: 7,515.96  
 UTILIDAD: 151,531.40 0.05% DE LA UTILIDAD 7,576.57  
 ISR A LA FEDERACION: 0.00 ISR A LA ENTIDAD FED: 7,515.96

**CÁLCULO DEL IMPUESTO CEDULAR**

VALOR BASE 151,531.40  
 FACTOR CEDULAR 0.05  
 CEDULAR 7,577.00  
 FACTOR DESCUENTO 0.4  
 DESCUENTO 3,031.00  
 SUBTOTAL 4,546.00  
 FACTOR AUMENTO 0.04  
 AUMENTO 181.84  
 CEDULAR FINAL 4,727.84

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN

**ENAJENANTES**

Compareciente: RANGEL , AGUILERA, MARIA DOLORES  
 Dirección: Colonia Ciudad Camargo Centro, GUILLERMO PRIETO 401 B, Camargo , C.P. 33700  
 R.F.C.: RAAD580511QA6 C.U.R.P.: RAAD580511MMCNGL17

%	Cociente	Base tarifa	Impuesto
50.0000	0.0496	21,648.00	7,516.00
<b>Ganancia G</b>	<b>Ganancia A</b>	<b>Ganancia NO A</b>	
151,532.00	21,648.00	129,884.00	
<b>I.S.R</b>	<b>Actualización</b>	<b>Recargo</b>	<b>Total I.S.R</b>
7,516.00	0.00	0.00	7,516.00
<b>CEDULAR</b>	<b>Actualización</b>	<b>Recargo</b>	<b>Total CEDULAR</b>
4,728.00	0.00	0.00	4,728.00

*M. Dolores Aguilera*

**RECIBIDO**

**CÁLCULO DEL IMPUESTO**

PORCENTAJE: 50.0000 UTILIDAD ANUAL: 21,647.35  
 SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 21,647.35 - 6,942.21 = 14,705.14  
 SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 14,705.14 X 0.064 = 941.13  
 SE SUMA LA CUOTA FIJA = 941.13 + 133.28 = 1,074.41  
 SE CALCULA EL COCIENTE = 1074.41 / 21,647.35 = 0.049600000000000000  
 SE MULTIPLICA EL COCIENTE POR LA UTILIDAD: 0.04960000 X 151,531.40 = 7,515.96  
 ISR POR ENAJENACIÓN DE BIENES: 7,515.96  
 UTILIDAD: 151,531.40 0.05% DE LA UTILIDAD 7,576.57  
 ISR A LA FEDERACIÓN: 0.00 ISR A LA ENTIDAD FED: 7,515.96

**CÁLCULO DEL IMPUESTO CEDULAR**

VALOR BASE 151,531.40  
 FACTOR CEDULAR 0.05  
 CEDULAR 7,577.00  
 FACTOR DESCUENTO 0.4  
 DESCUENTO 3,031.00  
 SUBTOTAL 4,546.00  
 FACTOR AUMENTO 0.04  
 AUMENTO 181.84  
 CEDULAR FINAL 4,727.84



SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN

**ADQUIRENTES**

Compareciente: GUTIERREZ, DELGADO, JOEL FERNANDO  
Dirección: Fraccionamiento Misión del Valle, AVENIDA MISION DEL BOSQUE 9701 36, Chihuahua , C.P. 31115  
R.F.C.: GUDJ740628DE2 C.U.R.P.: GUDJ740628HCHTLL05

%	Cociente	Base tarifa	Impuesto
50.0000	0.2000	-	-
I.S.R	Actualización	Recargo	Total I.S.R.
0.00	0.00	0.00	0.00

  
**RECIBIDO**

**CÁLCULO DEL IMPUESTO**

SE REvisa SI EL VALOR DEL AVALÚO EXCEDE EN MÁS DE UN 10% AL MONTO DE LA CONTRAPRESTACIÓN PACTADA  
SI  $(1,265,000.00 \times .10) < (1,270,000.00 - 1,265,000.00)$   
SI  $126,500.00 < 5,000.00$   
LA OPERACIÓN NO GENERARÁ ISR POR ADQUISICIÓN DE BIENES

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN

**ADQUIRENTES**

Compareciente: IBUADO, STILMAN, SANDRA AZUCENA  
 Dirección: Fraccionamiento Misión del Valle, AVENIDA MISION DEL BOSQUE 9701 36, Chihuahua , C.P. 31115  
 R.F.C.: IUSS750807819 C.U.R.P.: IUSS750807MCHBTN00

%	Cociente	Base tarifa	Impuesto
50.0000	0.2000	-	-
I.S.R	Actualización	Recargo	Total I.S.R
0.00	0.00	0.00	0.00

*Sandra A. Stilman S.*

**RECIBIDO**

**CÁLCULO DEL IMPUESTO**

SE REVISAS SI EL VALOR DEL AVALÚO EXCEDE EN MÁS DE UN 10% AL MONTO DE LA CONTRAPRESTACIÓN PACTADA  
 SI  $(1,265,000.00 \times .10) < (1,270,000.00 - 1,265,000.00)$   
 SI  $126,500.00 < 5,000.00$   
 LA OPERACIÓN NO GENERÁ ISR POR ADQUISICIÓN DE BIENES



SOLO CONSULTA,  
 PROHIBIDA SU  
 REPRODUCCIÓN

**MEJORAS Y OTRAS DEDUCCIONES**

**CONSTRUCCIÓN**

DEDUCCIONES COSTO DE ADQUISICIÓN										
DEDUCCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN										
Monto	Fecha	Factor INPC	Factor Tabla	Factor Utilizado	Años	Factor Depreciación	Monto Depreciado	Monto Ajustado	% Ded.	
944,000.00	15/03/2013	1.29640000 (106.16200000 / 81.88743314)	1.32000000	1.32000000	7	0.21000000	745,760.00	984,403.20 984,403.20	100.00	
<b>MEJORAS</b>										
<b>MEJORAS</b>										
Monto	Fecha	Factor INPC	Factor Tabla	Factor Utilizado	Años	Factor Depreciación	Monto Depreciado	Monto Ajustado	% Ded.	
630,000.00	10/01/2014	1.25600000 (106.16200000 / 84.51905163)	1.26000000	1.26000000	6	0.18000000	516,600.00	650,916.00 650,916.00	100.00	
<b>MEJORAS</b>										
Monto	Fecha	Factor INPC	Factor Tabla	Factor Utilizado	Años	Factor Depreciación	Monto Depreciado	Monto Ajustado	% Ded.	
270,000.00	02/06/2017	1.11790000 (106.16200000 / 94.86363964)	1.14000000	1.14000000	3	0.09000000	245,700.00	280,098.00 280,098.00	100.00	
<b>SUBTOTAL</b>								<b>\$1,915,417.20</b>		

**TERRENO**

DEDUCCIONES COSTO DE ADQUISICIÓN										
DEDUCCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO										
Monto	Fecha	Factor INPC	Factor Tabla	Factor Utilizado			Monto Depreciado	Monto Ajustado	% Ded.	
236,000.00	14/03/2013	1.29640000 (106.16200000 / 81.88743314)	1.32000000	1.32000000			311,520.00	311,520.00	100.00	
<b>SUBTOTAL</b>								<b>\$311,520.00</b>		
<b>TOTAL</b>								<b>\$2,226,937.20</b>		

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN






**SAT**  
Servicio de Administración Tributaria  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y ECONOMÍA

**SECRETARÍA DE HACIENDA**

ESC. 241406  
 VOL. 1,525 15-C  
 AAVA521204EAG  
 AAVA521204MCHRLN07  
 FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O IMBITA: DIA 30 MES 06 AÑO 2023  
 No. ESCRITURA: 24,466

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

ANTES DE EMPEZAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Cantidad en centavos, excepto a la derecha, sin coma para decimales a los números)

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES (1) **ARZATE VALLES MARIA ANTONIETA LIC.**

28011 ANOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE:

N NORMAL  
 C COMPLEMENTARIA  
 R CORRECCIÓN FISCAL

NÚMERO DE COMPLEMENTARIA:  CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (\*):   
 EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, BUSQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR: DIA  MES  AÑO

**1 PAGO DEL IMPUESTO**

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Antes el dato del campo F)	110021	<input type="text" value="7516"/>	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	190013	<input type="text" value="0"/>
B. PARTE ADVANZADA DEL IMPUESTO (Se avanza la diferencia entre su impuesto y el impuesto actualizado, conforme la cláusula del CFF)	190025	<input type="text" value="0"/>	E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	90000	<input type="text" value="7516"/>
C. RECARGOS	100000	<input type="text" value="0"/>			

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

a. GANANCIA OBTENIDA	112523	<input type="text" value="151532"/>	b. MONTO PAGADO (en la declaración de retención ANTERIOR)	201815	<input type="text" value="0"/>
c. PAGO (por Tasa 0%)	112546	<input type="text" value="7577"/>	e. CANTIDAD A CARGO (d - e cuando es mayor) (Paso más importe al campo A)	201016	<input type="text" value="7516"/>
d. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 129 DE LA LISR	112533	<input type="text" value="7516"/>	f. PAGOS EN EXCESSO (e - d cuando es mayor)	201017	<input type="text" value="0"/>
e. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (b ó c el mayor)	112547	<input type="text" value="7516"/>			

**3 DATOS DEL ENAJENANTE**

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: **AOLM5211024W4** CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: **AOLM521102HCHCRN09**

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES: **ACOSTA LARA MANUEL**

**INSTRUCCIONES**

- Únicamente se hacen anotaciones dentro de los campos para el cálculo de impuestos. En el caso de haberlo a mano, deberá utilizarse letra de molde, aplicación de mayúsculas, e imprimirse o arial.
- En el caso de que los impuestos estén ubicados en dos o más filitas de este espacio, deberá presentarse al pago en la cantidad en donde se encuentre al inmueble que se enajena.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán en los campos en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a la fecha se anotarán utilizando los números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.  
Ejemplo: 17 de junio del año 2023. DIA  MES  AÑO
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:**  
En caso de presentar declaraciones de esta declaración para complementar o correcciones de una declaración anterior, anotará "C" en el recuadro 280002 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración anterior por **CORRECCIÓN FISCAL**. Cuando la autoridad en el ejercicio de sus facultades de comprobación detecte una omisión anterior y el contribuyente opte por corregir su declaración, anotará "C" en el recuadro 280002 y señalará el monto de la parte correspondiente en el campo D, **MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL**. En cualquier caso, deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la cantidad como la que no se modifica y deberá afitarse a **MONTO PAGADO** de la declaración que rectifica **CON ANTERIORIDAD** para evitar la doble imposición que haya pagado previamente.
- Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, podrá obtener información en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa.

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

  
 FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

**5 LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS**

01 Aguascalientes	05 Coahuila	09 Estado Federal	13 Hidalgo	17 Morelos	21 Puebla	25 Tlaxcala
02 Baja California	06 Colima	10 Durango	14 Jalisco	18 Nayarit	22 Queretaro	26 Veracruz
03 Baja California Sur	07 Chihuahua	11 Guaymas	15 Mexico	19 Nuevo Leon	23 Quintana Roo	27 Tabasco
04 Coahuila	08 Chihuahua	12 Durango	16 Michoacan	20 Oaxaca	24 San Luis Potosi	28 Tlaxcala

(1) Tratándose de pagos efectuados por fedatario público, no deberá anotar los datos del enajenante.

**SE PRESENTA POR TRIPLICADO**

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

UBICACION DEL INMUEBLE			
ENTIDAD FEDERATIVA	CHIHUAHUA	MUNICIPIO	CHIHUAHUA
LOCALIDAD	CHIHUAHUA	COLUMA	LAS PALMAS AMPLIACION II
CALLE	JOHN F. KENNEDY		
Nº. YOLETRA EXTERIOR	2501	Nº. YOLETRA INTERIOR	
		CÓDIGO POSTAL	31205
		TELÉFONO	6141049598



**GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**  
**SECRETARÍA DE HACIENDA**  
 Referencia Cédular e ISR  
**CERTIFICADO DE PAGO**

UBICACIÓN/OFCINA CAJA OPERACIÓN  
 CHIHUAHUA CHIHUAHUA \*2610674\*  
 ANAHUAC  
**FECHA** **HORA**  
 07/07/2020 13:09  
**SH:** \*10092138\*

**DATOS DEL TERCERO / NOTARIO**

IFC : AAVA15521204EAB  
 NOTARIO : MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES  
 DIRECCION : C/ESTRADA BOGANEGRA 1301  
 COLONIA : AMPLIACION SAN FELIPE  
 CIUDAD : CHIHUAHUA  
 ESTADO : CHIHUAHUA  
 PAIS : CHIHUAHUA

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

TIPO DECLARACION : NO INGRESOS PERIODO 30/06/2020  
 RFC : ADO210341024W4  
 CONTRIBUYENTE : MANUEL ACOSTA LARA  
 CONTRIBUYENTE : MANUEL ACOSTA LARA  
 DIR DEL INMUEBLE : C/ JOHN F KENNEDY - 2501  
 COLUMA : LAS PALMAS  
 LOCALIDAD : CHIHUAHUA  
 ESCRITORIA : 24466  
 VALOR INMUEBLE : 0

**DESCRIPCIÓN DEL PAGO**

	CANT.
IMPORTE DE LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	\$7,516.00
TOTAL	\$7,516.00

(SON SEIS MIL QUINIENTOS DIECISEIS PESOS (00/100)  
 M.N. )



2020-10092138

ARZATE VALLES MARIA ANTONIETA

CAJAS 07/07/2020 13:09:28 7516

302e02141e5a46be9868ec53689b7d1da4460ez.1903e59502144b7  
 2e0733a3e7e7d9a10808fa3ff2b276b77e90

NO SE CONSIDERA RECIBO SI NO SE RECIBIÓ EN PLÁSTICO  
 PARA CUALQUIER COMENTARIO QUE LA GERENCIA CONTACTAMOS  
 BUZONCONTRIBUYENTES@CHIHUAHUA.GOB.MX  
 RUCIONES IMPORIANTE





**SAT**  
Servicio de Administración Tributaria  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO



**Chihuahua**  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO

**15-C**  
SECRETARÍA DE HACIENDA

AAVA521204EA9  
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (1)

AAVA521204MCHRLN07  
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (1)

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O REMITA: DÍA 30 MES 06 AÑO 2023  
11/2023 20/06 2023

№. ESCRITURA: 24,466

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

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Caratulas en centavos, adjuntas a la derecha, en caracteres distintos a los números)

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBROS (y):

**ARZATE VALLES MARIA ANTONIETA LIC.**

ANTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE:

N= NORMAL    NÚMERO DE COMPLEMENTARIA:    CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (1):    EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR:    DÍA:    MES:    AÑO:

**PAGO DEL IMPUESTO**

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anote el año del campo 7)	110321	7516	B. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	10013	0
C. REGAROS	10009	0	E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)		
PARTICULARIZADA DEL IMPUESTO (Se anota la diferencia entre el impuesto y el monto ya actualizado, conforme lo dispone el CFF)		0	D. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)		
		0	7516		

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

a. GANANCIA OBTENIDA	112529	151532	4. MONTO PAGADO (en la declaración que incluye el GDT ANTERIORIDAD)	20015	0
b. PAGO (a por Tasa 5%)	112540	7577	5. CANTIDAD CARGO (el - cuando el es mayor) (Paso este registro al campo 4)	30106	7516
4. PAGO PROFESIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 126 DE LA LISR	113535	7516	6. PAGO EN EXCESSO (el - cuando es mayor)	30107	0
d. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (b ó c el mayor)	112547	7516			

**3. DATOS DEL ENAJENANTE**

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: RAAD580511QA6    CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN: RAAD580511MCMCGL17

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBROS (y): RANGEL AGUILERA MARIA DOLORES

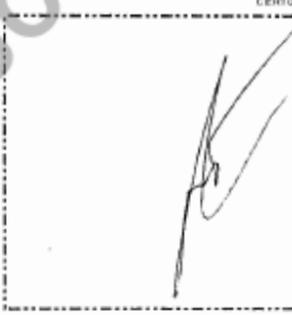
**4. INSTRUCCIONES**

- Una vez llenado se debe anotar los datos de los campos para ello está indicado. En el caso de llevar a cabo una corrección o un pago a favor, se debe anotar en el campo 7 el año correspondiente.
- En el caso de que los inmuebles estén ubicados en otro o más Estados Federativos, deberá presentar el pago en la Entidad en donde se encuentre el inmueble que se enajena.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro e Identificación (CURP), la anotarán en el espacio correspondiente.
- Los datos observados a la fecha se anotarán utilizando los números arábigos para el día (en cualquier caso para el mes y centavos el año).  
Ejemplo: 17 de junio del año 2023.    DÍA: 17    MES: 06    AÑO: 2023

**5. DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:**  
En caso de presentar oportunamente una declaración para corregir errores o una corrección de una declaración anterior, se anota "C" en el recuadro 205022 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior.  
R= CORRECCIÓN FISCAL. Cuando la actividad en el espacio de su función de contribuyente o de contribuyente enajena o enajenó a terceros o el contribuyente que por corrigir su situación fiscal, anota "C" en el recuadro 205022 y anota el monto de la multa correspondiente en el campo D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL. En ambos casos se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, con la consigna como lo sea en su código y utilizará el campo e. MONTO PAGADO (en la declaración que realice) CON ANTERIORIDAD para anotar (X) cualquier cantidad que haya pagado previamente.

**6.** Para cualquier aclaración en la realización del pago anote en esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa.

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



FIRMA DEL FISCATARIO PÚBLICO

**5. LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS:**

01 Aguascalientes	05 Coahuila	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 Guerrero	15 México	19 Nuevo León	23 Quintana Roo	27 Tlaxcala	31 Yucatán
04 Coahuila	08 Chihuahua	12 Guerrero	16 Michoacán	20 Oaxaca	24 San Luis Potosí	28 Tlaxcala	32 Zacatecas

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

**SE PRESENTA POR TRIPLICADO**

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
ENTIDAD FEDERATIVA	CHIHUAHUA	MUNICIPIO	CHIHUAHUA
LOCALIDAD	CHIHUAHUA	COLONIA	LAS PALMAS AMPLIACION
CALLE	JOHN F. KENNEDY		
NÚMERO Y LETRA EXTERIOR	2501	NÚMERO Y LETRA INTERIOR	
CÓDIGO POSTAL	31205	TELÉFONO	



**GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARIA DE HACIENDA  
Referencia Cédular e ISR  
CERTIFICADO DE PAGO**

<b>RECAUDACIÓN/OFICINA</b>	<b>CAJA</b>	<b>OPERACIÓN</b>
CUAUHTEMUC-CUAUHTEMUC-MR(ODR)16		*2616591*
ANAHUAC		
<b>FECHA</b>	<b>HORA</b>	
07-07-2020	13:09	
<b>SH:</b>	10092141*	

**DATOS DEL TERCERO / NOTARIO**

RFN	: AAVA19521204EA9
NOTARIO	: MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES
DIRECCION	: C. ESTRADA BOGANEGRA 1301
COLONIA	: AMPLIACION SAN FELIPE
LOCALIDAD	: CHIHUAHUA
MUNICIPIO	: CHIHUAHUA
ESTADO	: CHIHUAHUA

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

TIPO DE DECLARACIÓN	: NORMAL	PERIODO	: 30/06/2020
RFN	: RAAD195305110AS		
CONTRIBUYENTE	: MARIA DOLORES RANGEL AGUILERA		
TIPO DE ENAJENAN	: COMPRA		
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	: C. JOHN F. KENNEDY - 2501		
COLONIA	: LAS PALMAS		
LOCALIDAD	: CHIHUAHUA		
ESCRITURA	: 24966		
VALOR INMUEBLE	: 0		

**DESCRIPCIÓN DEL PAGO**

	<b>CANT.</b>
IMPORTE DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAJUEBLES	<b>\$7,516.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$7,516.00</b>

SE PAGA EN QUINIENTOS DIECISEIS PESOS (00/100)



2020-10092141

[[CIRCO1|2020-10092141|ARZATE VALLES MARIA ANTONIETA|CA|07/07/2020 13:09:38|7516]]  
302d02150896ba27c7adddd81c4ee12e206989178dea000214  
30744a9348e348a582ae68d1026ba5079922384c

NÚMERO DE REGISTRO AL CALOR NIENMGRU GUARDARENTLÁSTICO  
PARA LA EMISIÓN DE TÍTULOS QUE SEAN DE PRENDA CONTACTARLOS  
EN ZONAS DE BIENES RAJUEBLES EN LA OFICINA DE BIENES RAJUEBLES  
DIRECCIÓN DE BIENES RAJUEBLES



**SECRETARÍA DE HACIENDA**

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

ANEXO 10  
ESC. 24,966  
VOL. 1,525

SH-71-05

REGISTRACIÓN DE RENTAS EN:	CLAVE:
	1

DATOS DEL FEDATARIO PÚBLICO	
C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
AAVA521204MCHRLN07	AAVA521204EA9
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)	
ARZATE VALLES MARIA ANTONIETA	

DATOS DEL ENAJENANTE	
C.U.R.P.	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
AOLM521102HCHCRND9	AOLM5211024W4
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S)	
ACOSTA LARA MANUEL	

SELECCIONE CON UNA (X) LA DECLARACIÓN QUE DESEA PRESENTAR:	NORMAL <input checked="" type="checkbox"/> COMPLEMENTARIA ( ) CORRECCIÓN FISCAL ( )	FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA DIA 30 MES 6 AÑO 2020 No. DE ESCRITURA 24,466 VALOR DEL INMUEBLE 1,270,000.00	EN CASO DE COMPLEMENTARIA, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR. DIA _____ MES _____ AÑO _____
------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

UBICACIÓN DEL INMUEBLE			
ESTADO	MUNICIPIO	LOCALIDAD	COLONIA
CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA	LAS PALMAS AMPLIACION II
CALLE		No. Y/O LETRA EXTERIOR	No. Y/O LETRA INTERIOR
JOHN F. KENNEDY		2501	CÓDIGO POSTAL: 31205 TELÉFONO: (614) 104-9598

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>A. GANANCIA OBTENIDA</td><td style="text-align: right;">151,532.00</td></tr> <tr><td>B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)</td><td style="text-align: right;">7,577.00</td></tr> <tr><td>C. ESTÍMULO FISCAL</td><td style="text-align: right;">3,031.00</td></tr> <tr><td>D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)</td><td style="text-align: right;">4,546.00</td></tr> <tr><td>E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)</td><td style="text-align: right;">182.00</td></tr> <tr><td>F. SUB-TOTAL (D más E)</td><td style="text-align: right;">4,728.00</td></tr> <tr><td>G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A*)</td><td></td></tr> <tr><td>H. RECARGOS (F + G) x Tasa</td><td></td></tr> <tr><td>I. COMPENSACIÓN</td><td></td></tr> <tr><td>J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (F + G + H - I)</td><td style="text-align: right;">4,728.00</td></tr> <tr><td>K. MULTAS</td><td></td></tr> </table>	A. GANANCIA OBTENIDA	151,532.00	B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	7,577.00	C. ESTÍMULO FISCAL	3,031.00	D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)	4,546.00	E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	182.00	F. SUB-TOTAL (D más E)	4,728.00	G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A*)		H. RECARGOS (F + G) x Tasa		I. COMPENSACIÓN		J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (F + G + H - I)	4,728.00	K. MULTAS		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (K x F.A*)</td><td></td></tr> <tr><td>M. GASTOS DE EJECUCIÓN</td><td></td></tr> <tr><td>N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN</td><td></td></tr> <tr><td>O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD</td><td></td></tr> <tr><td>P. PAGO EN EXCESO (J+K+L+M+N-O) cuando O es mayor</td><td></td></tr> <tr><td>Q. CANTIDAD A CARGO (J+K+L+M+N-O) cuando O es menor</td><td style="text-align: right;">4,728.00</td></tr> </table> <p>* F.A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)</p> <p>CONTRIBUYENTE <input type="checkbox"/> REPRESENTANTE LEGAL <input type="checkbox"/> RESPONSABLE SOLIDARIO <input checked="" type="checkbox"/></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">R.F.C.</td> <td style="width: 50%;">AAVA521204EA9</td> </tr> <tr> <th colspan="2">NOMBRE</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ARZATE VALLES MARIA ANTONIETA</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">FIRMA</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> </table> <p style="font-size: small;">EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y ACUERDO QUE LOS DATOS ASERTADOS SON SUSCEPTIBLES DE REVISIÓN POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.</p>	L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (K x F.A*)		M. GASTOS DE EJECUCIÓN		N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN		O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD		P. PAGO EN EXCESO (J+K+L+M+N-O) cuando O es mayor		Q. CANTIDAD A CARGO (J+K+L+M+N-O) cuando O es menor	4,728.00	R.F.C.	AAVA521204EA9	NOMBRE		ARZATE VALLES MARIA ANTONIETA		FIRMA			
A. GANANCIA OBTENIDA	151,532.00																																												
B. IMPUESTO CAUSADO (A x Tasa del 5%)	7,577.00																																												
C. ESTÍMULO FISCAL	3,031.00																																												
D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO (B - C)	4,546.00																																												
E. IMPUESTO UNIVERSITARIO (D x Tasa del 4%)	182.00																																												
F. SUB-TOTAL (D más E)	4,728.00																																												
G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES (F x F.A*)																																													
H. RECARGOS (F + G) x Tasa																																													
I. COMPENSACIÓN																																													
J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES (F + G + H - I)	4,728.00																																												
K. MULTAS																																													
L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS (K x F.A*)																																													
M. GASTOS DE EJECUCIÓN																																													
N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN																																													
O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD																																													
P. PAGO EN EXCESO (J+K+L+M+N-O) cuando O es mayor																																													
Q. CANTIDAD A CARGO (J+K+L+M+N-O) cuando O es menor	4,728.00																																												
R.F.C.	AAVA521204EA9																																												
NOMBRE																																													
ARZATE VALLES MARIA ANTONIETA																																													
FIRMA																																													
																																													

**INSTRUCCIONES:**

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ser anotados. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, a tinta negra o azul.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 10 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a fechas se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.  
Ejemplo: 17 de Enero de 2018 DIA 17 MES 01 AÑO 2018
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS.  
En estos casos se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el campo MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD (en la declaración que rectifica) para anotarla(s) que haya pagado.  
Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de su localidad.

SELLO DE LA RECAUDACIÓN

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

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

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
Referencia Cédular e ISR  
CERTIFICADO DE PAGO

REL. AYUDACIÓN/OFICINA CAJA OPERACIÓN  
CUARTIL DE GUAYACUAHTEMOC-MRODRIFE '2610732'  
ANAHUAC  
FECHA HORA  
07-07-2020 13:08  
SH: '10092133'



DATOS DEL TERCERO / NOTARIO

RFC : AAVA19521204LA9  
NOTARIO : MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES  
DIRECCIÓN : CARRETERA BOCANEGRA 1301  
COLONIA : AMPLIACION SAN FELIPE  
ESTADO : CHIHUAHUA  
MUNICIPIO : CHIHUAHUA  
CALLE : CHIHUAHUA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO DE DECLARACION : NORMAL PERIODO: 30/06/2020  
RFC : AGLM195211024W4  
CONTRIBUYENTE : MANUEL ACOSTA LARA  
CONTRIBUYENTE ENAJENANTE :  
DIR. DEL INMUEBLE : C. JOHN F. KENNEDY - 2501  
COLONIA : LAS PALMAS  
LOCALIDAD : CHIHUAHUA  
ESCRITURA : 24466  
VALOR INMUEBLE : 1270000

DESCRIPCIÓN DEL PAGO

	CANT.	
IMPORTE POR LA ENAJENACION DE INMUEBLES	1	\$7,576.60
ESTIMULO CEDULAR POR ENAJENACION DE INMUEBLES 40 POR CIENTO	1	\$-3,030.64
IMPUESTO UNIVERSITARIO	1	\$181.84
POR REDONDEO EN CENTAVOS	1	\$0.20
<b>TOTAL</b>		<b>\$4,728.00</b>

(SON CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO PESOS (00/100 M.N.))

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN



2020-10092133

||CRCG1|2020-10092133|ARZATE VALLES MARIA ANTONIETA|CA|07/07/2020 13:08:54|4728||  
302202147992870037.211603b3d386608bb4a7d3ce130214/en-ede7464684510116ba7c72c34e8fu6200385

NOTA: CON INFORMACIÓN CALOR, NEREMCA O GUARDAR EN BASTIDOR  
INFORMACIÓN O CUALQUIER COMENTARIO QUE LE INTERESE, CONTACTANOS  
EN: ZONCONTRIBUYENTE@CHIHUAHUA.GOB.MX  
TU OPINIÓN ES IMPORTANTE



SECRETARÍA DE HACIENDA

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

SH-71-05

RECAUDACIÓN DE RENTAS EN: CLAVE:

DATOS DEL FEDATARIO PÚBLICO and DATOS DEL ENAJENANTE

SELECCION CON UNA NORMAL (X) LA DECLARACIÓN QUE DESEA PRESENTAR: FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA...

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: ESTADO, MUNICIPIO, LOCALIDAD, COLONIA, CALLE, NO. Y/O LETRA EXTERIOR, NO. Y/O LETRA INTERIOR, CÓDIGO POSTAL, TELÉFONO

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO: A. GANANCIA OBTENIDA, B. IMPUESTO CAUSADO, C. ESTIMULO FISCAL, D. IMPUESTO CEDULAR A CARGO, E. IMPUESTO UNIVERSITARIO, F. SUB-TOTAL, G. PARTE ACTUALIZADA DE LAS CONTRIBUCIONES, H. RECARGOS, I. COMPENSACIÓN, J. TOTAL DE LAS CONTRIBUCIONES, K. MULTAS, L. PARTE ACTUALIZADA MULTAS, M. GASTOS DE EJECUCIÓN, N. HONORARIOS DE NOTIFICACIÓN, O. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD, P. PAGO EN EXCESO, Q. CANTIDAD A CARGO, R. A. (FACTOR DE ACTUALIZACIÓN)

INSTRUCCIONES: 1. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para lo establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, empleando mayúsculas, tinta negra o azul.

R. F. C. AAVA521204EA9, NOMBRE ARZATE VALLES MARIA ANTONIETA, FIRMA, EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO...



HACIENDA



DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS  
Enajenación de bienes



ANEXO 16  
ESC. 24,966  
VOL. 1,525

RFC: AAVA521204EA9  
Nombre: MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES

Tipo de declaración: Normal  
Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2020  
Número de operación: 200010192712 Fecha y hora de presentación: 08/07/2020 09:43

DATOS DE LA OPERACIÓN

NÚMERO DE ESCRITURA: 24466  
FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA: 30/06/2020  
TIPO DE INMUEBLE ENAJENADO: CASA HABITACIÓN

DETALLE DEL PAGO DEL INMUEBLE

MONTO DE LA OPERACIÓN	TIPO DE PAGO	INSTITUCIÓN FINANCIERA	NÚMERO DE CUENTA	OTRO TIPO DE PAGO
1,849,527	TRANSFERENCIA	BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	0074235275060005228	
177,000	CHEQUE	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANAMEX	0001281	
703,472	CHEQUE	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANAMEX	0001288	

DATOS DEL ENAJENANTE

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	AOLM5211024W4		MANUEL	ACOSTA
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
LARA	AOLM521102HCHRN09			
NÚMERO DE FOLIO				

TIPO DE ENAJENANTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	RAAD580511QA6		MARIA DOLORES	RANGEL
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
AGUILERA	RAAD580511MMENGL17			
NÚMERO DE FOLIO				



*(Handwritten signature)*

HACIENDA



**DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS**  
Enajenación de bienes



RFC: AAVA521204EA0  
Nombre: MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES

Tipo de declaración: Normal  
Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2020  
Número de operación: 200010192712 Fecha y hora de presentación: 08/07/2020 09:43

DATOS INFORMATIVOS

¿EL CONTRIBUYENTE OBTUVO INGRESOS EXENTOS POR ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS?

DATOS DEL ADQUIRENTE

TIPO DE ADQUIRENTE	RFC	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	NOMBRE	APELLIDO PATERNO
NACIONAL	GUDJ740528DE2		JOEL FERNANDO	GUTIERREZ
APELLIDO MATERNO	CURP	NACIONALIDAD	FECHA DE NACIMIENTO	DOCUMENTO OFICIAL (CON EL QUE ACREDITA LA NACIONALIDAD)
DELGADO	GUDJ740628HCHTL05			
NÚMERO DE FOLIO				

SOLO CONSULTA, REPRODUCCIÓN PROHIBIDA



**DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS**  
Enajenación de bienes



**RFC:** AAVA521204EA9  
**Nombre:** MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES

---

**Tipo de declaración:** Normal  
**Período de la declaración:** Por Operación **Ejercicio:** 2020  
**Número de operación:** 200010192712 **Fecha y hora de presentación:** 08/07/2020 09:43

**PAGO**

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
1,255,000	0	0	1,113,408	151,532
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA 7	GANANCIA ACUMULABLE 21,648	GANANCIA NO ACUMULABLE 129,884	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN 0	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA 7,516	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA 2610574	FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA 07/07/2020	TOTAL DE ISR PAGADO 7,516

INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	INGRESOS EXENTOS	INGRESOS EXENTOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS, CUYAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A CASA HABITACIÓN ADHERIDAS A LOS MISMOS HAYAN SIDO AFECTADAS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017	DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
1,255,000	0	0	1,113,408	151,532
AÑOS ENTRE ADQUISICIÓN Y VENTA 7	GANANCIA ACUMULABLE 21,648	GANANCIA NO ACUMULABLE 129,884	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN 0	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA FEDERACIÓN
FECHA DEL PAGO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA 7,516	NO. OPERACIÓN DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA 2610591	FECHA DEL PAGO A LA ENTIDAD FEDERATIVA 07/07/2020	TOTAL DE ISR PAGADO 7,516

**INGRESOS POR ENAJENACIÓN EN COPROPIEDAD, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESIÓN**

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

**OPCIÓN REPRESENTANTE LEGAL**

¿EXISTE REPRESENTANTE LEGAL?  NO



HACIENDA

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS  
Enajenación de bienes



RFC: AAVA521204EA9  
 Nombre: MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES

---

Tipo de declaración: Normal  
 Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2020  
 Número de operación: 200010192712 Fecha y hora de presentación: 08/07/2020 09:43

COPROPIEDAD

RFC DEL INTEGRANTE	PORCIENTO CORRESPONDIENTE	INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
ACLM5211024W4	50	1,265,000	1,113,468	151,532
GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	
21,648	129,884	0	7,516	

RFC DEL INTEGRANTE	PORCIENTO CORRESPONDIENTE	INGRESOS POR LA ENAJENACIÓN	TOTAL DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ACTUALIZADAS)	GANANCIA O PÉRDIDA
RAAD580511Q45	50	1,265,000	1,113,468	151,532
GANANCIA ACUMULABLE	GANANCIA NO ACUMULABLE	ISR PAGADO A LA FEDERACIÓN	ISR PAGADO A LA ENTIDAD FEDERATIVA	
21,648	129,884	0	7,516	

TOTAL DEL PORCIENTO CORRESPONDIENTE

TOTAL DEL PORCIENTO CORRESPONDIENTE	100
-------------------------------------	-----

HACIENDA



DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS  
Aviso de actividades vulnerables en la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles



RFC: AAVA521204EA9  
Nombre: MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES

Tipo de declaración: Normal  
Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2020  
Número de operación: 200010192739 Fecha y hora de presentación: 08/07/2020 10:01

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE QUIÉN REALIZA LA ACTIVIDAD VULNERABLE

RFC DE QUIÉN REALIZA LA ACTIVIDAD VULNERABLE: AAVA521204EA9  
CLAVE DE LA ACTIVIDAD VULNERABLE: FEDATARIOS PÚBLICOS

DATOS DEL AVISO

REFERENCIA DEL AVISO: 24406  
PRIORIDAD DE AVISO: NORMAL  
TIPO DE ALERTA: SIN ALERTA.

DATOS DE LA PERSONA QUE SOLICITA LA FORMALIZACIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC): GUDJ740628DE2  
CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (CURP):  
FECHA DE NACIMIENTO: 28/06/1974  
NOMBRE: JOEL FERNANDO  
APELLIDO PATERNO: GUTIERREZ  
APELLIDO MATERNO: DELGADO

DETALLE DE LA(S) OPERACIÓN(ES) O ACTO(S)

¿DESEAS AGREGAR OPERACIONES ACUMULADAS?: SI

DATOS DE LA OPERACIÓN O ACTO

FECHA DE LA OPERACIÓN O ACTO: 24/06/2020  
TIPO DE TRANSMISIÓN O CESIÓN: COMPRAVENTA DE INMUEBLES

SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA REPRODUCCIÓN



**HACIENDA**



**DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS**  
Aviso de actividades vulnerables en la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles



RFC: AAVA521204EA9  
Nombre: MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES

Tipo de declaración: Normal  
Período de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2020  
Número de operación: 200010192739 Fecha y hora de presentación: 08/07/2020 10:01

**DATOS DE LOS ADQUIRIENTES O CESIONARIOS (PERSONA FÍSICA)**

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC)	CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (CURP)	FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE(S)	APELLIDO PATERNO
GUDJ740628DE2	GUDJ740628HCHTL05	28/08/1974	JOEL FERNANDO	GUTIERREZ
ACTIVIDAD ECONÓMICA U OCUPACIÓN				
APELLIDO MATERNO	PAÍS DE NACIONALIDAD	CONSTRUCCIÓN - INGENIEROS, TÉCNICOS Y OPERADORES DE LA CONSTRUCCIÓN	TIPO DE DOMICILIO	ENTIDAD FEDERATIVA
DELGADO	MEXICO		NACIONAL	CHIHUAHUA
CALLE, AVENIDA O VÍA	NÚMERO EXTERIOR	NÚMERO INTERIOR	CORREO ELECTRÓNICO	CÓDIGO POSTAL
AVENIDA MISION DEL BOSQUE	9701	35	JGUTIERREZ@GLDIS.COM.MX	31115
COLONIA	LOCALIDAD O MUNICIPIO	NÚMERO DE TELÉFONO		
MISION DEL VALLE	CHIHUAHUA	6141960357		

**DATOS DE LOS VENEDORES O CEDENTES (PERSONA FÍSICA)**

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC)	CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (CURP)	FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE(S)	APELLIDO PATERNO
AOLM5211024W4	AOLM521102HCHRN09	02/11/1952	MANUEL	ACOSTA
ACTIVIDAD ECONÓMICA U OCUPACIÓN				
APELLIDO MATERNO	PAÍS DE NACIONALIDAD	PROCESOS INDUSTRIALES - INGENIERO O TÉCNICOS INDUSTRIAL Y DE PRODUCCIÓN	TIPO DE DOMICILIO	ENTIDAD FEDERATIVA
LARA	MEXICO		NACIONAL	CHIHUAHUA
CALLE, AVENIDA O VÍA	NÚMERO EXTERIOR	NÚMERO INTERIOR	CORREO ELECTRÓNICO	CÓDIGO POSTAL
CALLE GUILLERMO PRIETO	401B		MANUELACOSTAL@LIVE.COM.MX	33700
COLONIA	LOCALIDAD O MUNICIPIO	NÚMERO DE TELÉFONO		
CIUDAD CAMARGO CENTRO	CAMARGO	6141049598		

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC)	CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (CURP)	FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE(S)	APELLIDO PATERNO
RAAD590511Q46	RAAD590511MMCNDL17	11/05/1956	MARIA DOLORES	RANGEL
ACTIVIDAD ECONÓMICA U OCUPACIÓN				
APELLIDO MATERNO	PAÍS DE NACIONALIDAD	OTRAS OCUPACIONES - AMA DE CASA O QUEHACERES DEL HOGAR	TIPO DE DOMICILIO	ENTIDAD FEDERATIVA
AGUILERA	MEXICO		NACIONAL	CHIHUAHUA
CALLE, AVENIDA O VÍA	NÚMERO EXTERIOR	NÚMERO INTERIOR	CORREO ELECTRÓNICO	CÓDIGO POSTAL
GUILLERMO PRIETO	401	B		33700
COLONIA	LOCALIDAD O MUNICIPIO	NÚMERO DE TELÉFONO		
CIUDAD CAMARGO CENTRO	CAMARGO	6142623334		

HACIENDA



**DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS**  
 Aviso de actividades vulnerables en la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles



RFC: AAVA521204EA9  
 Nombre: MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES

---

Tipo de declaración: Normal  
 Periodo de la declaración: Por Operación Ejercicio: 2020  
 Número de operación: 200010192739 Fecha y hora de presentación: 08/07/2020 10:01

**DATOS DE LOS INMUEBLES**

TIPO DE BIEN INMUEBLE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	VALOR PACTADO DEL INMUEBLE EN MONEDA NACIONAL	DIMENSIONES DEL INMUEBLE EN METROS CUADRADOS DEL TERRENO	DIMENSIONES DEL INMUEBLE EN METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS
CASA / CASA EN CONDOMINIO		2,530,000	276.94	267.45
FOLIO REAL O ANTECEDENTES REGISTRALES DEL INMUEBLE	NÚMERO DEL INSTRUMENTO PÚBLICO	VALOR AVALÚO O CATASTRAL DEL INMUEBLE	ENTIDAD FEDERATIVA	CALLE, AVENIDA O VÍA
1155509	24465	2,540,000	CHIHUAHUA	JHON F KENNEDY
NÚMERO EXTERIOR	NÚMERO INTERIOR	CÓDIGO POSTAL	COLONIA	LOCALIDAD O MUNICIPIO
2501		31205	LAS PALMAS	CHIHUAHUA

**LIQUIDACIONES DE LA OPERACIÓN O ACTO**

FECHA DE PAGO	FORMA DE PAGO	INSTRUMENTO MONETARIO CON EL QUE SE REALIZÓ LA OPERACIÓN O ACTO	TIPO DE MONEDA O DIVISA DE LA OPERACIÓN O ACTO	MONTO DE LA OPERACIÓN O ACTO EN MONEDA NACIONAL
24/06/2020	FINANCIAMIENTO	TRANSFERENCIA INTERBANCARIA	PESO MEXICANO	1,649,527.65
24/04/2020	CONTADO	CHEQUE NOMINATIVO	PESO MEXICANO	177,000
29/05/2020	CONTADO	CHEQUE NOMINATIVO	PESO MEXICANO	703,472.35

SOLO CONSULTA  
 PROHIBIDA REPRODUCCIÓN



HACIENDA



ACUSE DE ACEPTACIÓN  
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS

ANEXO 17  
ESC. 24,466  
VOL. 1,525



<b>Nombre del Notario Público o Fedatario</b>	MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES
<b>RFC del Notario Público o Fedatario</b>	AAVA521204EA9
<b>Fecha y hora de presentación:</b>	08/07/2020 09:43
<b>Número de operación:</b>	200010192712
<b>Ejercicio:</b>	2020
<b>Tipo de declaración:</b>	Normal
<b>Periodicidad:</b>	Por Operación
<b>Medio de presentación:</b>	Internet
<b>Operación:</b>	Enajenación de bienes
<b>Fecha y hora de emisión de este acuse:</b>	08/07/2020 09:43

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.  
Para modificar o corregir datos personales visita [sat.gob.mx](http://sat.gob.mx).

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

SOLO CONSULTA  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN

Sello digital :

DMDdFIYA/8vPX2fMBx2p1zD815QM1qj01uA1TLxo56m11FzeVDdJVGLrpn9pH3nhXnpOK1Xdgoqy3nJy1g1xqeE8fWVB3Nj1M12A  
ZXtqeOEf4NB1zyVgwMk+YUgwrbbqz+5LxJA6x8R+CLJdEHY4a1GXyqKa+5d57hRsrngVpxFg-

**HACIENDA**

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

**ACUSE DE ACEPTACIÓN  
DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS Y DEMÁS FEDATARIOS PÚBLICOS**

<b>Nombre del Notario Público o Fedatario</b>	MARIA ANTONIETA ARZATE VALLES
<b>RFC del Notario Público o Fedatario</b>	AAVA521204EA9
<b>Fecha y hora de presentación:</b>	08/07/2020 10:01
<b>Número de operación:</b>	200010192739
<b>Ejercicio:</b>	2020
<b>Tipo de declaración:</b>	Normal
<b>Periodicidad:</b>	Por Operación
<b>Medio de presentación:</b>	Internet
<b>Operación:</b>	Aviso de actividades vulnerables en la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles
<b>Fecha y hora de emisión de este acuse:</b>	08/07/2020 10:01

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.  
Para modificar o corregir datos personales visita [sat.gob.mx](http://sat.gob.mx).

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

SOLO CONSULTA  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCIÓN

**Sello digital :**

DM0dfIYA/8vPX2fMBx2p1zD815QM1qj01uA1TLxo56m1lFzeV0dJvGLrpn9pH3nhXnpOK1Xdgoqy3mJy1gi.xqeE0fwB3Nj1M12AZxtqeOEf4NB1zyVgmMk+YUgmrqbz+5lxJA6x8R+CjJdEHY4aI6XyqKa+5d57hRsrGVpxFg=

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE PARA USO DE "BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER" CONSTA DE 44 HOJAS IMPRESAS EN MAQUINA XEROX, DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS.- LO AUTORIZO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS 04 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE DOY FE.-----

LIC. MARÍA ANTONIETA ARZATE VALLES  
NOTARIA PÚBLICA NUMERO 0111  
DISTRITO JUDICIAL MORELOS  
ESTADO DE CHIHUAHUA



SOLO CONSULTA,  
PROHIBIDA SU  
REPRODUCCION

Plano catastral

## PLANO CATASTRAL



**UBICACION:**  
 CASA HABITACION, MANZANA # M-II LOTE # 15, EN LA CALLE JOHN F. KENNEDY No 2,501 (ANTES No 2,500), DEL FRACCIONAMIENTO LAS PALMAS AMPLIACION II, DEL MUNICIPIO Y CIUDAD DE CHIHUAHUA, DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, MEXICO, C.P.: 31205.

**PROPIEDAD DE:**  
 NOMBRE (s) APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO  
**JOEL FERNANDO GUTIERREZ DELGADO**

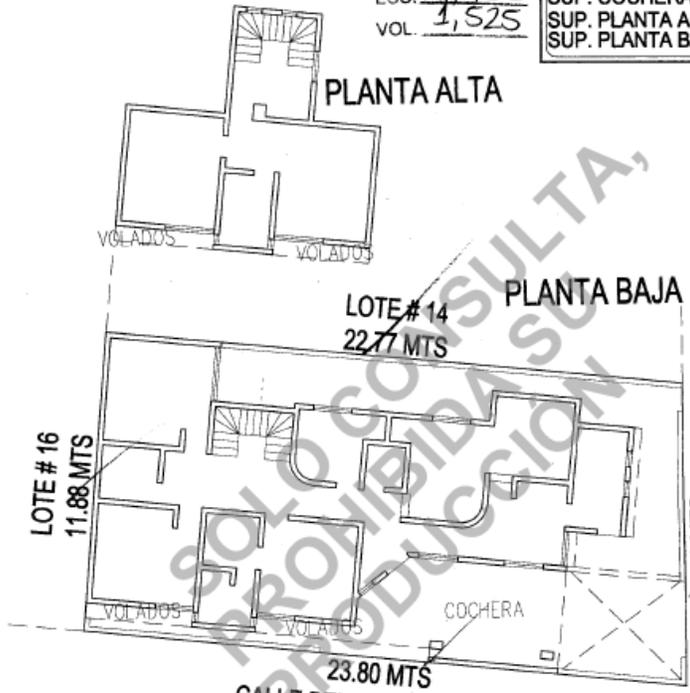
**CLAVE CATASTRAL**  
121 -031 - 015

**FECHA**  
JUNIO DEL 2020, CHIHUAHUA, CHIH.

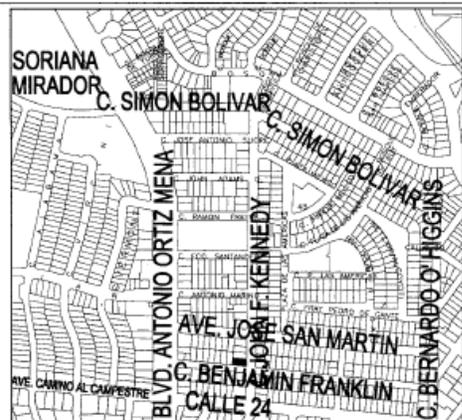
**ESCALA SUP.TERRENO SUP.CONSTRUCCION**  
1:200 276.64 M2 267.45 M2

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIONES	
SUP. VOLADOS:	11.00 M2
SUP. COCHERA:	31.45 M2
SUP. PLANTA ALTA:	60.00 M2
SUP. PLANTA BAJA:	165.00 M2

ANEXO 1  
 ESC. 24,466  
 VOL. 1,525



**CROQUIS DE LOCALIZACION S/E**





**CONTRERAS Arquitectos**  
 Avalúos - Construcción - Estructuras  
 Tel: (614) 614-169-1236  
 E-mail: arq\_agustincon@yahoo.com.mx Chihuahua, Chih.

**ARQ. AGUSTIN CONTRERAS DELGADO.**  
 R.P.C. 5 8 8 CED. PROFESIONAL: 4149622  
 D.R.O. 1 8 0 1  
 CEL: (044 614) 614-169-1236  
 arq\_agustincon@yahoo.com.mx  
 arq\_agustincontreras@yahoo.com

Predial domicilio



**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: 25 de Agosto de 2023  
Transacción: 2023-420582  
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-121-031-00015-00-0000  
Clave: 121-031-015  
Número de Corte: 2023-7833  
Número de Caja: 17022

---

CONTRIBUYENTE

**Datos del contribuyente**

Nombre: GUTIERREZ DELGADO JOEL FERNANDO      RFC: Sin RFC  
Teléfono: Sin teléfono  
Dirección: CALLE BENJAMIN FRANKLIN 2501 C.P.31205  
LAS PALMAS CHIHUAHUA CHIHUAHUA  
CHIHUAHUA  
Total pagado: \$8,418.00

**Desglose de pago**

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$7,960.80
170101001	INGRESO POR RECARGOS	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$119.41
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$318.42
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$0.13
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
<b>TOTAL:</b>				<b>\$8,418.00</b>

(OCHO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N.)

**PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2023 / 1 HASTA 2023 / 6 TASA: 0.006**  
**VALOR CATASTRAL: \$1,739,093.72 SUP. TERR: 276.64 m² SUP. CONS: 267.45 m²**



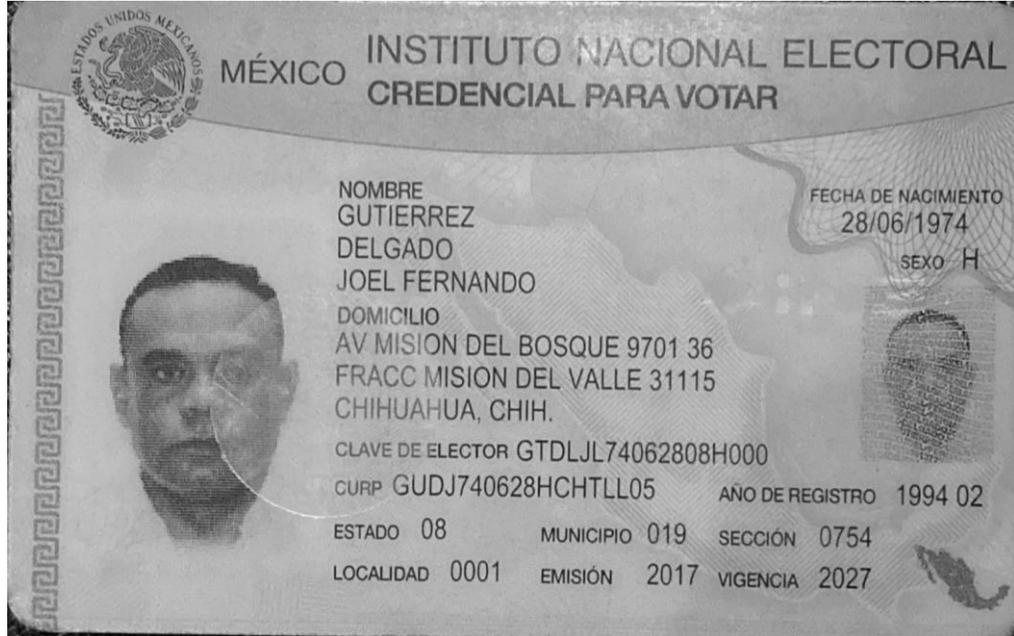
**Cadena Original**  
[[002|2023-420582|GUTIERREZ DELGADO JOEL FERNANDO|CA|25/08/2023 10:41:07|8418]]

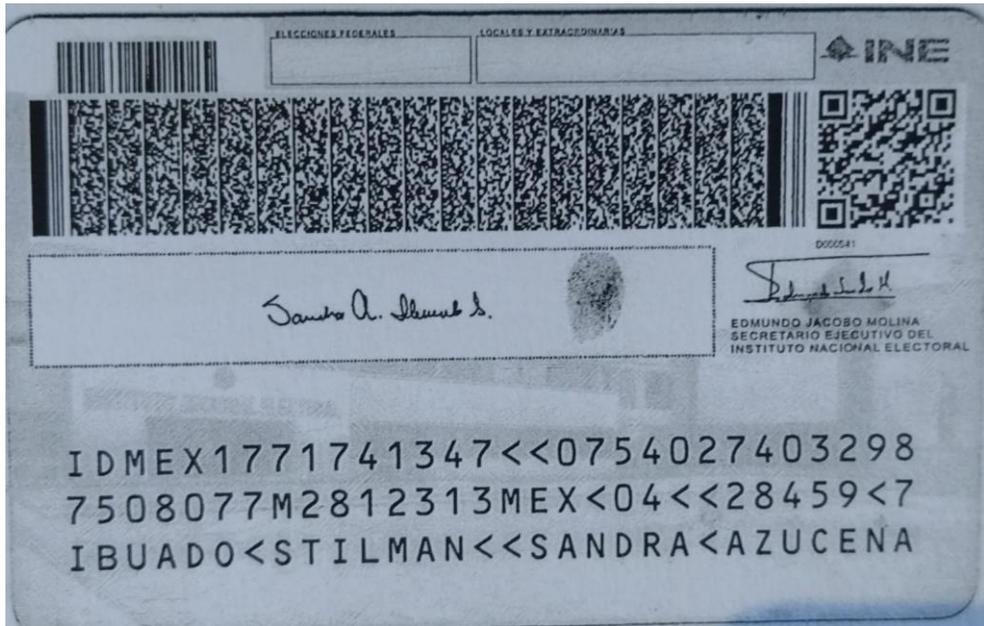
**Sello Digital**  
302c02133b710445d3f2590a22bc0a6f64531c936a090d0215008c55b19935f27ddb22aa798d992cccc8740e6bf

**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". El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 19, 21, 22 párrafo primero y tercero, 38 fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua; 1,4,28 Fracción I inciso a, 30, 31, 31 bis, 32, 33, 35, 36, 39, 41 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2023, 3 fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXIII, XXIV y XXV; 4 Fracción II, 23, 24, 25 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la Gaceta Municipal no. 271-I de fecha 26 de Diciembre del año 2022.



**Identificación promotor**





**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**