

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 29 de enero de 2025.

No. 09

Folleto Anexo

ACUERDO N° 217/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE ALTAMIRANO 2103



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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

ACUERDO 217/2024

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 veintitrés de octubre del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Altamirano 2103**", en el predio identificado como lote 37 de la Cuadra G-7, ubicado en la calle Altamirano número 2103 del fraccionamiento Altavista de esta ciudad, con superficie de **600.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25** a **Mixto Intenso** y aumento de COS a 1.00.

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 veintiséis días del mes de noviembre 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.

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Altamirano 2103**".



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 19/2024

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 23 de octubre del año 2024, dentro del punto número cuatro 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 Rosa Carmona Carmona, 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 la C. María Gloria Cuervo García, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Altamirano 2103", en el predio identificado como lote 37 de la Cuadra G-7, ubicado en la calle Altamirano número 2103 del Fraccionamiento Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento lo 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 la C. María Gloria Cuervo García, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Altamirano 2103", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 37 de la Cuadra G-7, ubicado en la calle Altamirano número 2103 del Fraccionamiento Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00.

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 veinticinco días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".

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

Secretaría del Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE ALTAMIRANO 2103"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. María Gloria Cuervo García**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Altamirano 2103**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 37 de la Cuadra G-7, ubicado en la calle Altamirano número 2103 del Fraccionamiento Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la **C. María Gloria Cuervo García**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Altamirano 2103**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 37 de la Cuadra G-7, ubicado en la calle Altamirano número 2103 del Fraccionamiento Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Altamirano 2103**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por la C. María Gloria Cuervo García, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María Gloria Cuervo García;

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE ALTAMIRANO 2103"

3. **Copia certificada de la Escritura Publica número 29,170** de fecha 22 de agosto del 2019 otorgada ante la Licenciada María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notaria Pública número 26 para el Distrito Judicial Morelos, comparecieron por una primera parte la señora María Gloria Cuervo García como la parte Compradora y la señora María Antonieta Escobar Lazo, quien comparece por sus propios derechos y en su carácter de albacea, legataria de la nuda propiedad y cesionaria del usufructo vitalicio de la sucesión testamentaria a bienes del señor Atilano Escobar López, como la parte Vendedora para celebrar un Contrato de Compra Venta respecto al predio identificado como lote 37 de la cuadra G-7 en la calle Altamirano número 2103 del Fraccionamiento Altavista con superficie de 600.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 113 del Libro 6424 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos;
4. **Copia simple del pago del impuesto del predial 2024-57658**, expedido por Tesorería Municipal con fecha 09 de enero del 2024;
5. **Oficio DASDDU/0089/2024** de fecha 01 de febrero del 2024, 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;
6. **Oficio 0101/2023** de fecha 12 de enero de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo contenido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/0090/2024** de fecha 01 de febrero del 2024, 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;
8. **Oficio DDHE/0170/2024** de fecha 07 de febrero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/0202/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/DRPA/0280/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que lo notificación del estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia del Acta de la Sesión número 59 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 04 de junio del del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Eva América Mayagoitía Pañilla, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

CS

PR

PR

PR

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE ALTAMIRANO 2103"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

12. **Copia del Acta de la Segunda Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 3 de octubre del 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se ratificó la solicitud del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

13. **Oficio DASDDU/079/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 09 de octubre de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano y Ambiental en relación al uso de suelo propuesto, resolver sus servicios de manera adecuada y óptima y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, presentar el Estudio de Impacto Vial, el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/079/2024 de fecha 9 de octubre 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 dictaminando PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano y Ambiental en relación al uso de suelo propuesto, resolver sus servicios de manera adecuada y óptima y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, presentar el Estudio de Impacto Vial, el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 59 celebrada el día 4 de junio del 2024 y Segunda Sesión Extraordinaria celebrada el 3 de octubre del 2024, en las cuales se aprobó y ratificó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

[Handwritten signature]
COTEJADO
[Handwritten initials]



CONSIDERANDO

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

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE ALTAMIRANO 2103"

Urbana denominado "**Calle Altamirano 2103**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 37 de la Cuadra G-7, ubicado en la calle Altamirano número 2103 del Fraccionamiento Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

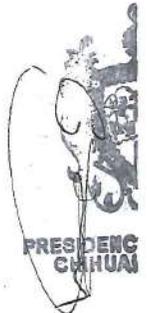
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. María Gloria Cuervo García, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Altamirano 2103**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 37 de la Cuadra G-7, ubicado en la calle Altamirano número 2103 del Fraccionamiento Altavista de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 23 días del mes de octubre del año 2024.



Handwritten initials and signature on the left margin.

Handwritten mark on the right margin.

Handwritten signature on the right margin.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE ALTAMIRANO 2103"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL

JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL

MARIA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

COTEJADO



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. MARÍA GLORIA CUERVO GARCÍA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE ALTAMIRANO 2103", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 37 DE LA CUADRA G-7, UBICADO EN LA CALLE ALTAMIRANO NÚMERO 2103 DEL FRACCIONAMIENTO ALTAVISTA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 600.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO Y AUMENTO DE COS A 1.00.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

Gobierno Municipal 2024-2027
SUBSECRETARÍA JURÍDICA
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO
RECEBIDO
15 OCT 2024
9:24
CHIHUAHUA, CHIH.



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/079/2024

Chihuahua, Chih., 09 de octubre de 2024

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **María Gloria Cuervo García** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 37, de la Cuadra G-7, ubicado en la calle Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, con una superficie de **600.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Calle Altamirano 2103**" 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 H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00.**

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/0089/2024 de fecha 01 de febrero de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Calle Altamirano 2103**" 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. 101/2023 de fecha 12 de enero 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Calle Altamirano 2103**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/0090/2024 de fecha 01 de febrero de 2024** 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/0170/2024 de fecha 07 de febrero 2024** 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/0202/2024 de fecha 13 de marzo de 2024**, 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

COTEJADO

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

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/0280/2024 de fecha 20 de marzo 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 **"Calle Altamirano 2103"** fue presentado en la **Quincuagésima Novena Sesión Ordinaria del día 04 de junio de 2024 y en la Segunda Sesión Extraordinaria del día 03 de octubre del 2024** de la Comisión de Desarrollo Urbano 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 Y** **CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental en relación al uso de suelo propuesto, resolver sus servicios de manera adecuada y optima y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, presentar el Estudio de Impacto Vial, el cambio de uso de suelo Habitacional H25 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/0089/2024 de fecha 01 de febrero del 2024, 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. 0101/2023 de fecha 12 de enero de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/0090/2024 de fecha 01 de febrero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

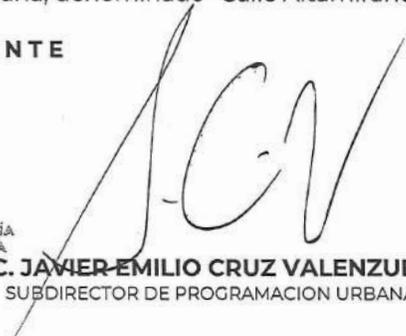
7. Oficio No. DDHE/0170/2024 de fecha 07 de febrero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/0202/2024 de fecha 13 de marzo de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0280/2024 de fecha 20 de marzo 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 Quincuagésima Novena Sesión Ordinaria del día 04 de junio del 2024 y de la Segunda Sesión Extraordinaria del día 03 de octubre 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 "Calle Altamirano 2103".

ATENTAMENTE

MUNICIPAL
A. CHIH.


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
 DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA




LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

COTEJADO

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

C.C.P. Archivo.
ADN/JECV/MBCH/ovea

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 25 DÍAS DEL MES DE Octubre DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTR. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

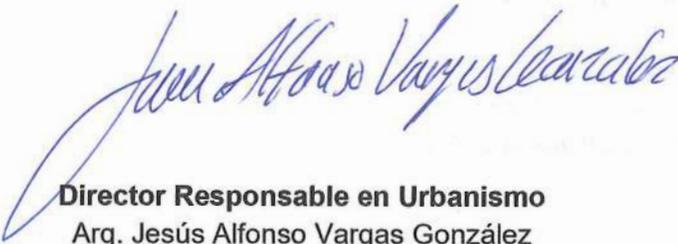
Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
visión 2040, sexta actualización
denominado

“Calle Altamirano 2103”

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0,
para el Lote 37, Manzana G-7, en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103,
del Fraccionamiento Altavista, de la ciudad de Chihuahua

Promotor

María Gloria García Cuervo
Ramón Mendoza Hernández



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

Enero de 2024



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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

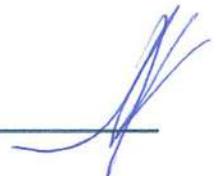
V. Estrategia

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:



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Introducción

El presente estudio de planeación urbana denominado "Calle Altamirano 2103", 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 H25 a Mixto Intenso (M3) con COS 1.0, para el predio localizado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 600.00 m2.

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos" mediante el uso de suelo Mixto Intenso (M3) 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 H25.

Así bien, se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan el uso de suelo propuesto, para obtener la autorización del Cambio de Uso de Suelo para el predio, y contribuir a su aprovechamiento por estar cercano a vialidades primarias, y provistos de infraestructuras.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio identificado como Lote 37, Manzana G-7, ubicado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 600.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H25 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización a Mixto Intenso (M3) 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 ¹

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.

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

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano²**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 Chihuahua³**

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

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

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

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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 Chihuahua⁴

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.

⁴ 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.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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 Chihuahua⁵

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

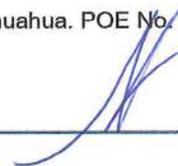
Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

- 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.

⁵ 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.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁶

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.

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

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Intenso (M3) 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

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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 ⁷

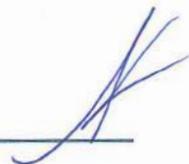
Este Código contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos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

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

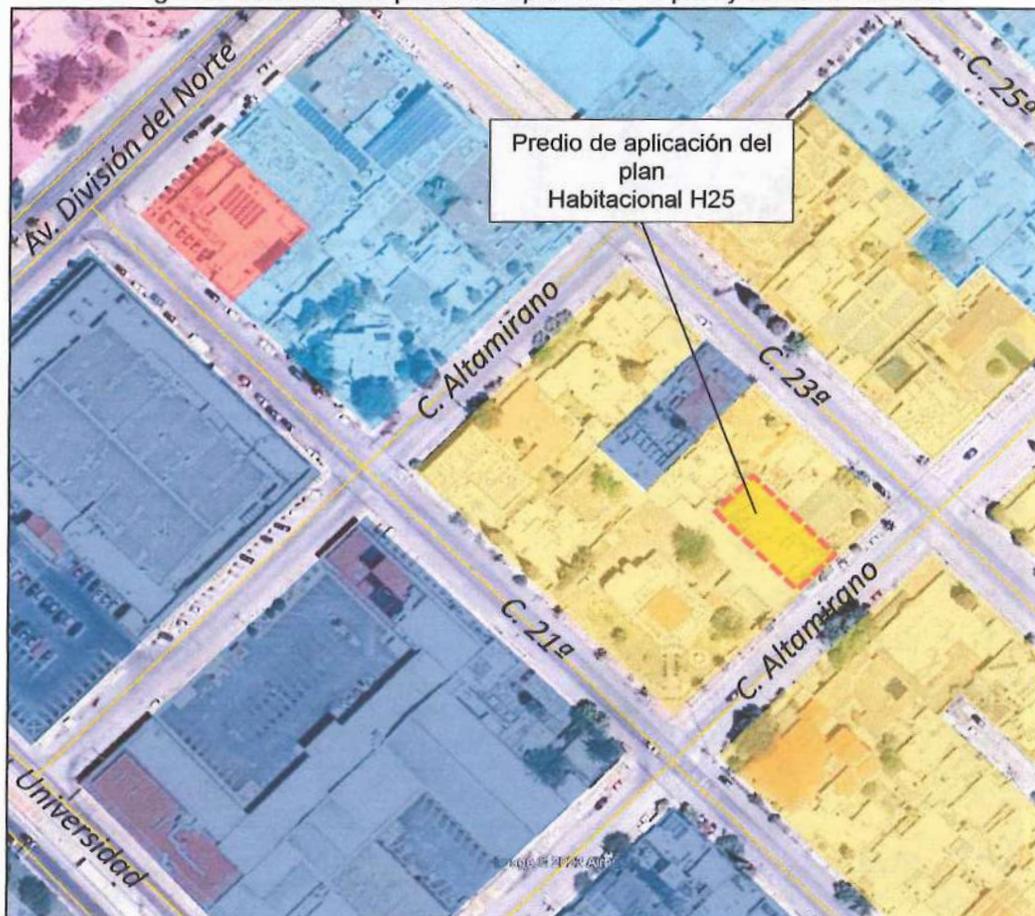


Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0. El predio colinda al nor-poniente con la calle Ignacio Manuel Altamirano, considerada como vialidad primaria, que se vinculan con vialidades primarias al norte con la av. División del norte, al sur con la Teófilo Borunda, al poniente la av. Universidad, y al oriente la av. Tecnológico.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Santo Niño, Altavista Parques de San Felipe, Leones Universidad, San Felipe II etapa y San Felipe I etapa, y San Felipe Del Real entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H12, y H25, así como Mixto Alto sobre la Av. Universidad, y Mixto Moderado sobre Av. División del norte, y así como localizados de manera dispersa en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Ubicación del predio de aplicación del plan y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, sexta actualización. Septiembre 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública Escritura número 29,170, Volumen 1035, en la cual comparecieron ante la Licenciada María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero, Notario Público número 26 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, comparecieron la señora María Antonieta Escobar Lazo en carácter de albacea, Legataria de la Nuda Propiedad y Cesionaria del Usufructo Vitalicio de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor Atilano Escobar López como la parte "vendedora" y la señora María Gloria Cuervo García, por la parte compradora, y establecer el contrato de compra-venta respecto de la fin marcada con el número 2103, cuadra G-7, en la calle Altamirano del Fraccionamiento Altavista de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 600.00 m2. Ver imagen 3 a la 5.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

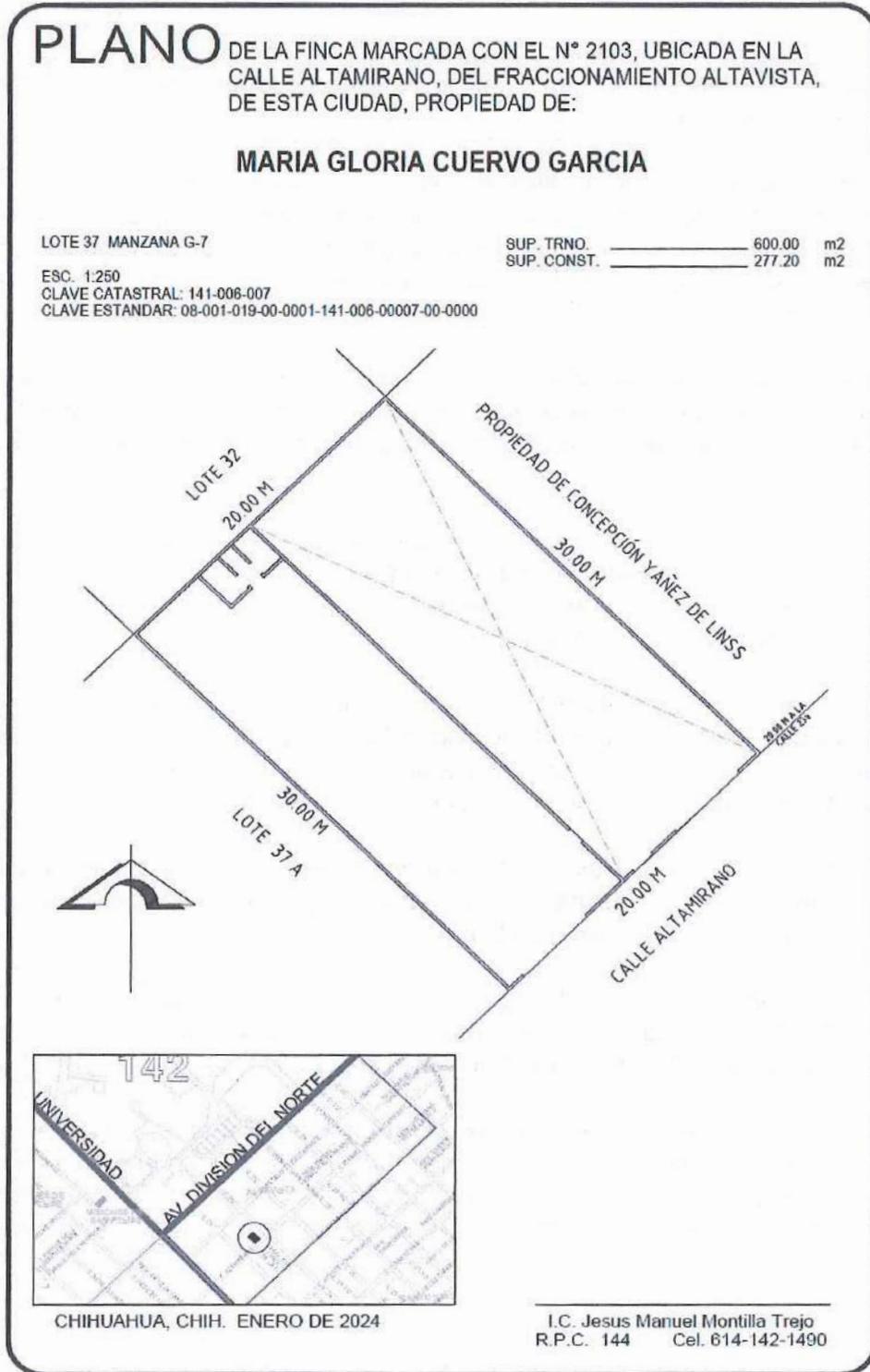
Imagen 4. Vista de la calle Ignacio Manuel Altamirano.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Estructura urbana.

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

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con infraestructuras como: agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios dispersos en el polígono, con usos diferentes al uso habitacional establecido por el PDU visión 2040, sexta actualización, como la solicitada para el predio de estudio.

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias, con densidades H12 y H25 y H35. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen áreas de uso mixto intenso sobre la av. Universidad, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, el uso mixto moderado se localiza colindante a la Av, División del norte, cercanas al predio de estudio. El predio se localiza colindante a la calle Ignacio Manuel Altamirano.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la el Av. Universidad, la Av. División del norte y Av. Tecnológico, ya que le permite vincularse con importantes vialidades primarias como la Av. Teófilo Borunda, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

Este aprovechamiento de uso mixto contribuye a prestar servicios a la población del entorno, siendo compatible con los usos habitacionales H12 y H25 predominantes en torno al predio, y que se encuentra cercano a la av. Universidad.

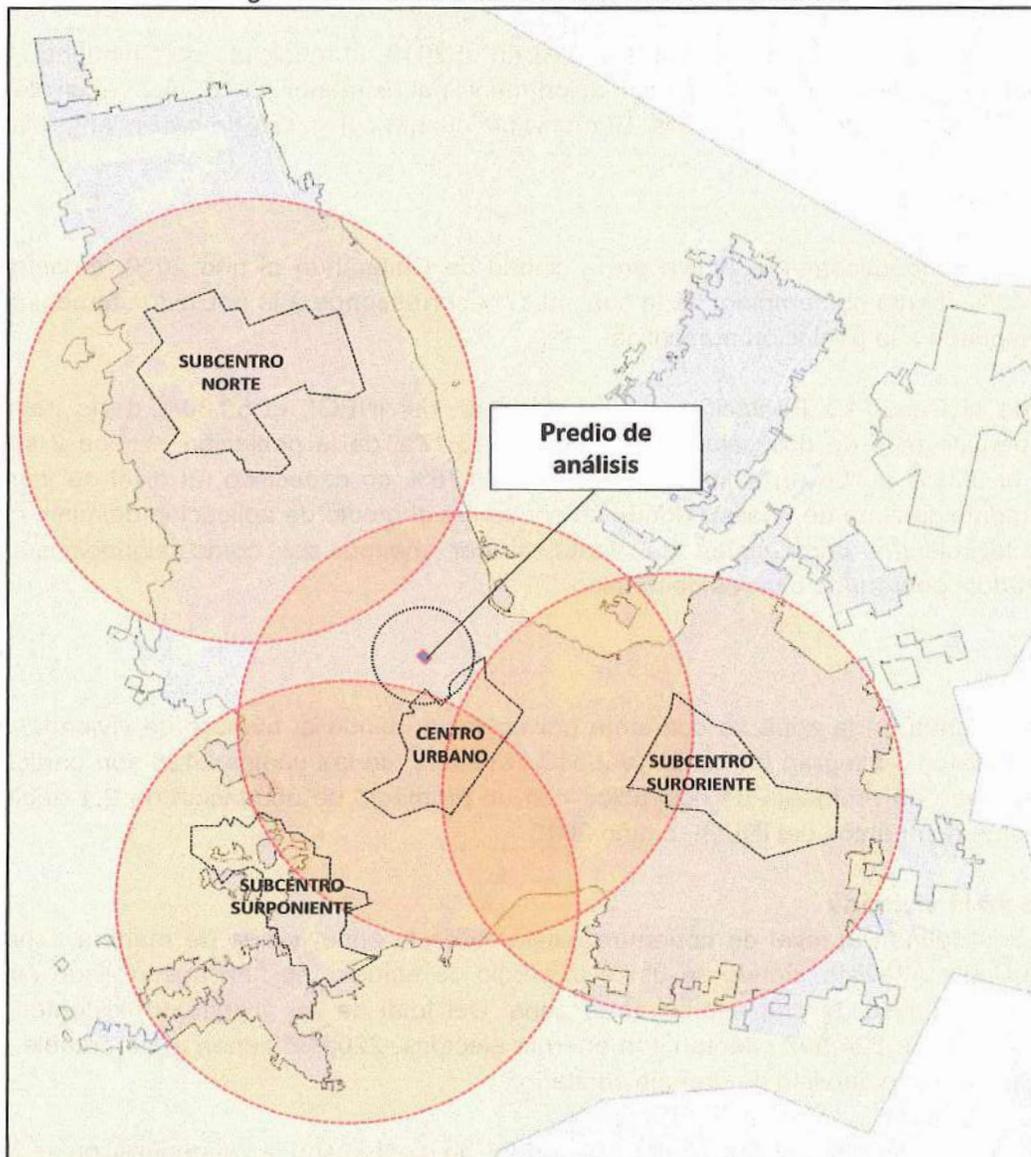
La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del centro urbano, y cercano a las vialidades primarias Av. Tecnológico, Av. División del norte, y av. Universidad, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio. Ver imagen 6.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, en el predio de aplicación del plan, y que permita aprovechamiento para un establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos" en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Esta acción urbana promoverá la consolidación habitacional de este predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, posibilitando el cambio de uso de suelo de habitacional H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

III - DIAGNÓSTICO**Análisis Demográfico**

La ciudad de Chihuahua es la capital política del estado, y el principal centro de influencia regional, debido a las actividades productivas, económicas y servicios, ocupa el primer lugar en relación al indicador global de competitividad a nivel estatal. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040.

Según el Censo de Población y Vivienda INEGI en el 2010, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable.

Sector económico

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

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, del INEGI, el 69.80% de la población ocupada percibe más de dos salarios mínimos; el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe un salario mínimo, y un 9.78% no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio de aplicación del plan, cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

VIVIENDA

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 2,540 viviendas, de las cuales 2428 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como la colonia Altavista, donde se ubica el predio de estudio, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable son, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

El desarrollo de la zona en las últimas décadas, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes a las que han quedado sujetos los fraccionamientos, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario, condición que permite el desarrollo de vivienda plurifamiliar que resulta compatible con los usos de la zona.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Medio Natural**Clima.**

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

Temperatura

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

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

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

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

Precipitación pluvial

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

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

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

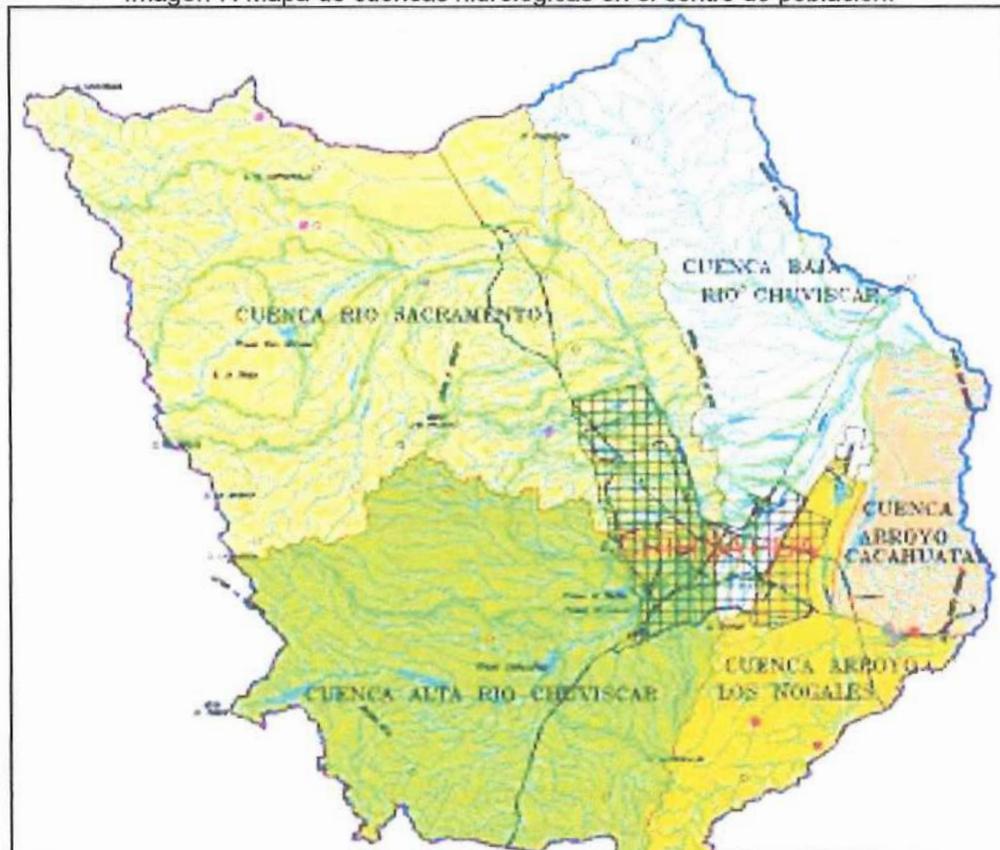
Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta del Río Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, sub cuenca La Cantera, sub cuenca La Galera Sur. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca La Cantera. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas en el centro de población.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Enero 2024.

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica "Cuenca Alta Río Chuvíscar", abarcan parte de la zona poniente, y sur poniente del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza la zona urbana, en áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Chuvíscar.

Aguas Superficiales.

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar, y la presa El Rejón, ubicadas en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importantes son el Río Chuvíscar ubicado al sur oriente del polígono del estudio, y el río Sacramento al oriente del mismo.

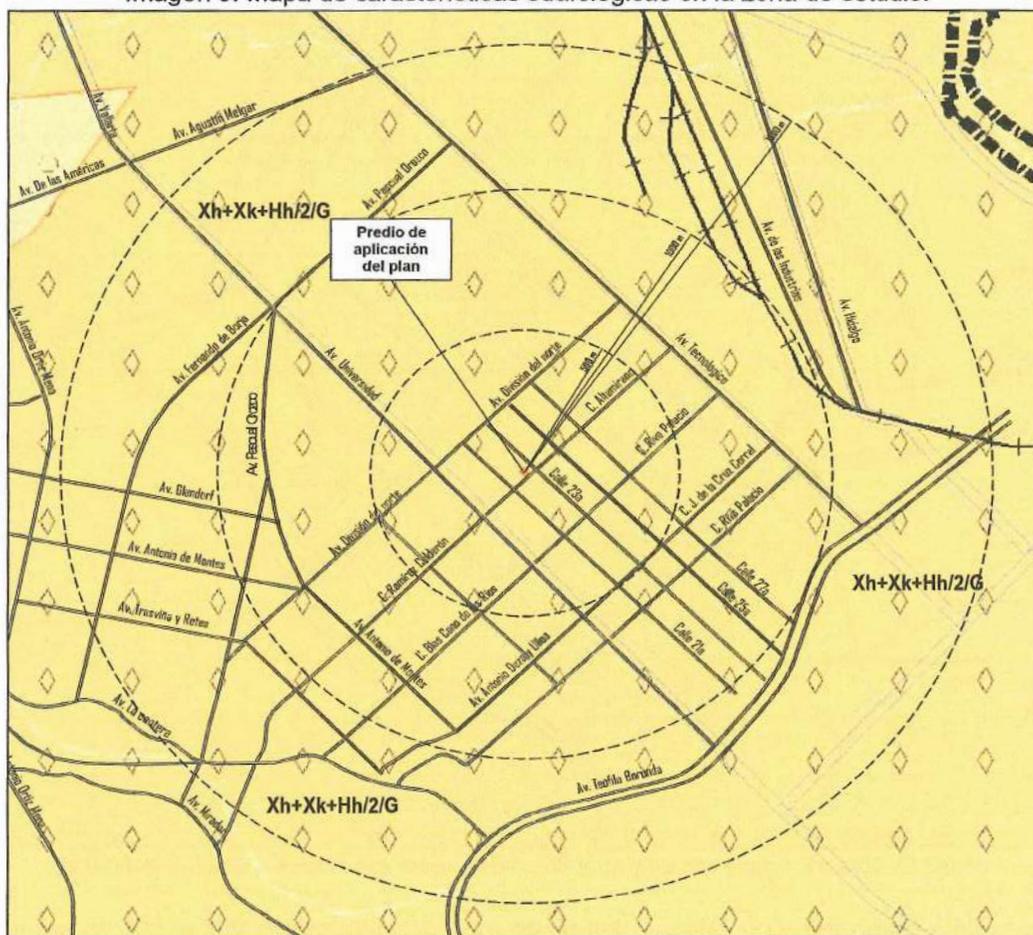
Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio está compuesto predominantemente por Xerosol háplico y Xerosol Cálcico, con fase física Gravosa, y clase textural media (Xh+Xk+Hh/2/G) localizado en la mayor parte del polígono de análisis, incluyen el predio de aplicación del plan. Por su parte, un suelo de tipo Regosol Éutrico y Xerosol Cálcico, en fase física Lítica, y Clase textural media (RE+Xh/2/L) localizado en la zona nor-poniente. Ver imagen 9.

Imagen 9. Mapa de características edafológicas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2024.

Geología

La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo Caliza en conglomerados, así como por suelos de tipo Aluvial. En este tipo de suelo se ubica en el predio de aplicación del plan, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 10 y 11.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2024.

Imagen 11. Tipo de topografía de la zona de estudio.



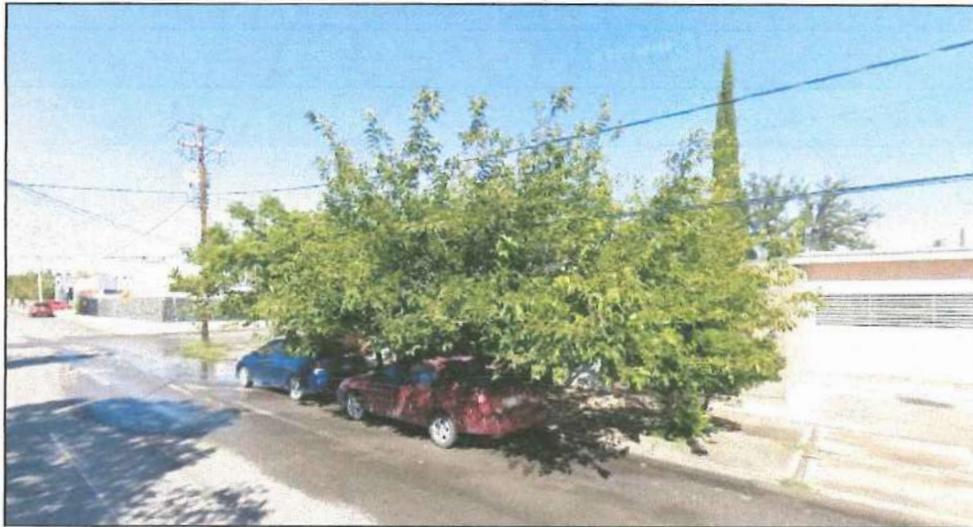
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en las baquetas de las calles de las colonias que conforman el polígono de estudio. Ver imagen 12.

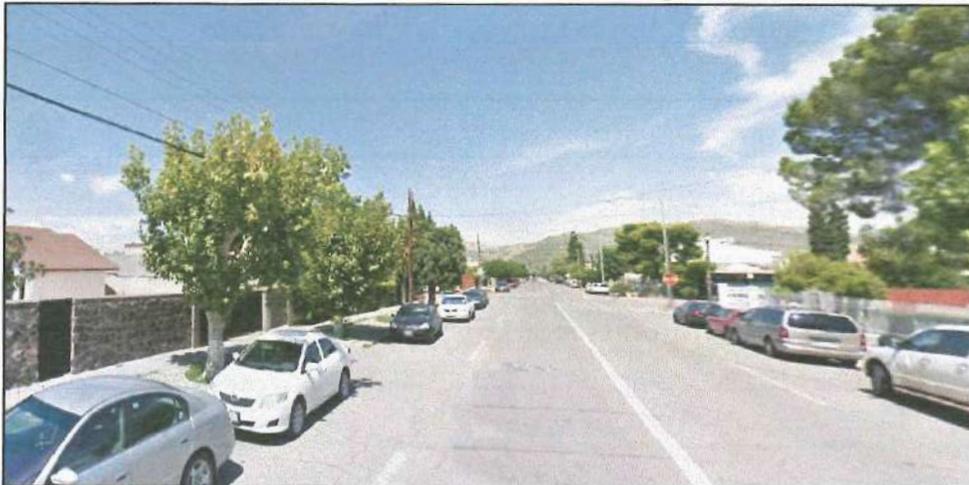
Imagen 12. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de los fraccionamientos habitacionales. Por su parte el predio de estudio, cuenta con escasa vegetación al interior del mismo, y que es típica de la zona. Ver imagen 13.

Imagen 13. Tipo de vegetación en viviendas de la calle Ignacio Manuel Altamirano.



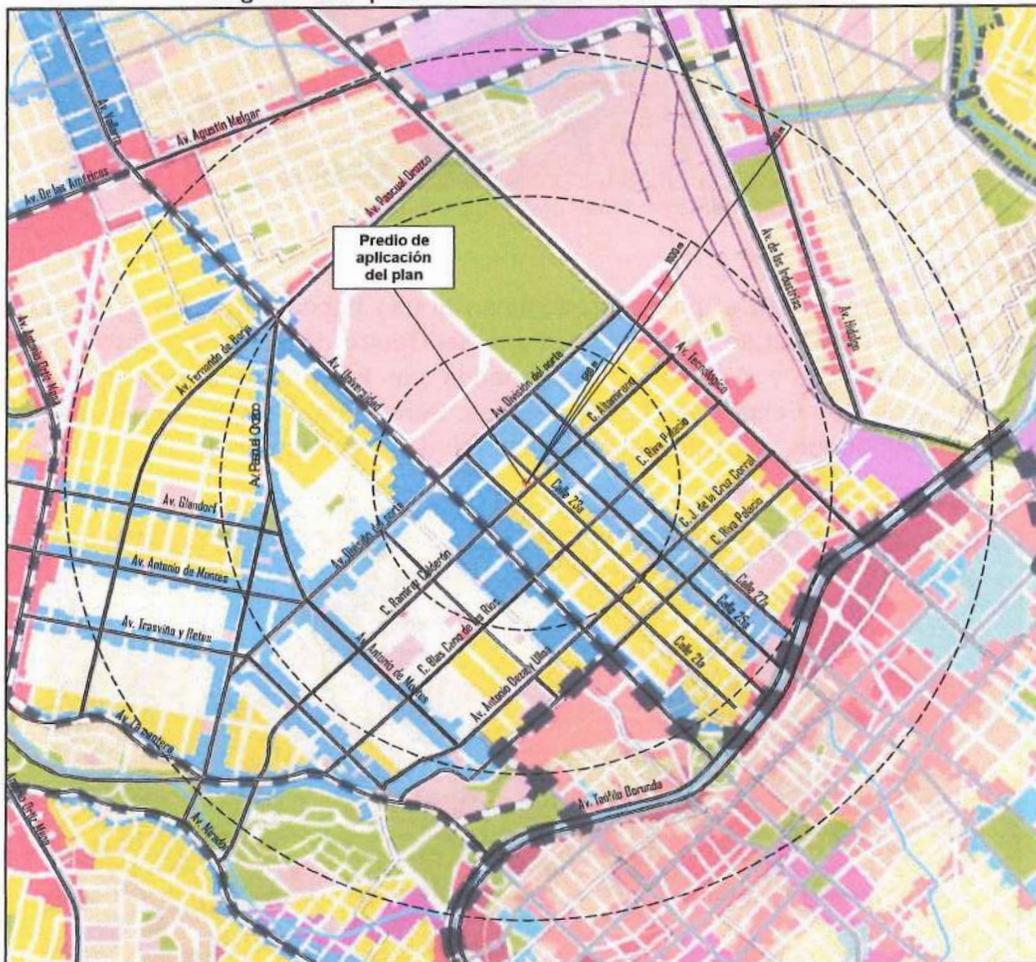
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

MEDIO FISICO**Usos del suelo**

El suelo en la zona de estudio se caracteriza por el uso: Habitacional H12, y H25 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, así como Mixto moderado y mixto alto, y comercio y servicios sobre vías primarias que cruzan la zona de estudio como la av. Universidad y la Av, División del norte, la calle 25 y la calle Manuel Gómez Morín. Ver imagen 14.

Imagen 14. Mapa de usos de suelo de la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2024.

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte, localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: La Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), el Hospital General Morelos del IMSS, el parque El Palomar, y afuera del área de estudio, otros equipamientos importantes como la Estación de Bomberos, la ciudad deportiva, el Teatro de los Héroes. Ver imagen 15.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Imagen 15. Usos de suelo Recreación y Deporte en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H12, y H25, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y que están conformados por los fraccionamientos: Santo niño, Altavista, Parques de San Felipe, San Felipe III etapa, San Felipe II etapa, San Felipe I etapa, y San Felipe Del Real, donde se localiza el predio de estudio. Ver imagen 16.

Imagen 16. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Equipamiento.

La zona en que se ubica el predio contiene áreas de equipamiento de tipo vecinal, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte; así como educativas conformada por pre-escolar y primarias.

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua, La ciudad Deportiva, el hospital "Morelos" del IMSS, entre otros. Cercanos a la zona de estudio, se identifican la Estación de Bomberos No. 2, el Conalep, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 17.

Imagen 17. Usos de equipamiento en la zona, Universidad Autónoma de Chihuahua.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la av. Universidad, la av. División del norte, la Av. Tecnológico, la calle 25, la calle Manuel Gómez Morín, que conforman parte de la estructura vial de la zona de estudio, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto, y comercio y servicios, por parte del PDU visión 2040, sexta actualización, que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial.

El proceso de desarrollo de la zona de estudio cuenta con diversos fraccionamientos de uso habitacional, y que al ser una zona consolidada sin reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas de vivienda poca densificada, fomentando la utilización intensiva de la infraestructura instalada. Ver imagen 18.

El aprovechamiento urbano que se promueve con el presente cambio de uso de suelo es incorporar el predio de aplicación del plan para la construcción de un establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos", desarrollo de la zona mediante usos compatibles.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Imagen 18. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. Universidad, av. División del norte, la calle Manuel Gómez Morín.

El uso de suelo Mixto, que promueve el presente estudio de H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0 para el desarrollo de un establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos", se sustenta en la compatibilidad de este tipo de uso de suelo en predios dentro de la zona en donde se localiza el predio de aplicación del plan, y que es compatible a su vez, con el uso habitacional existente en su entorno. Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



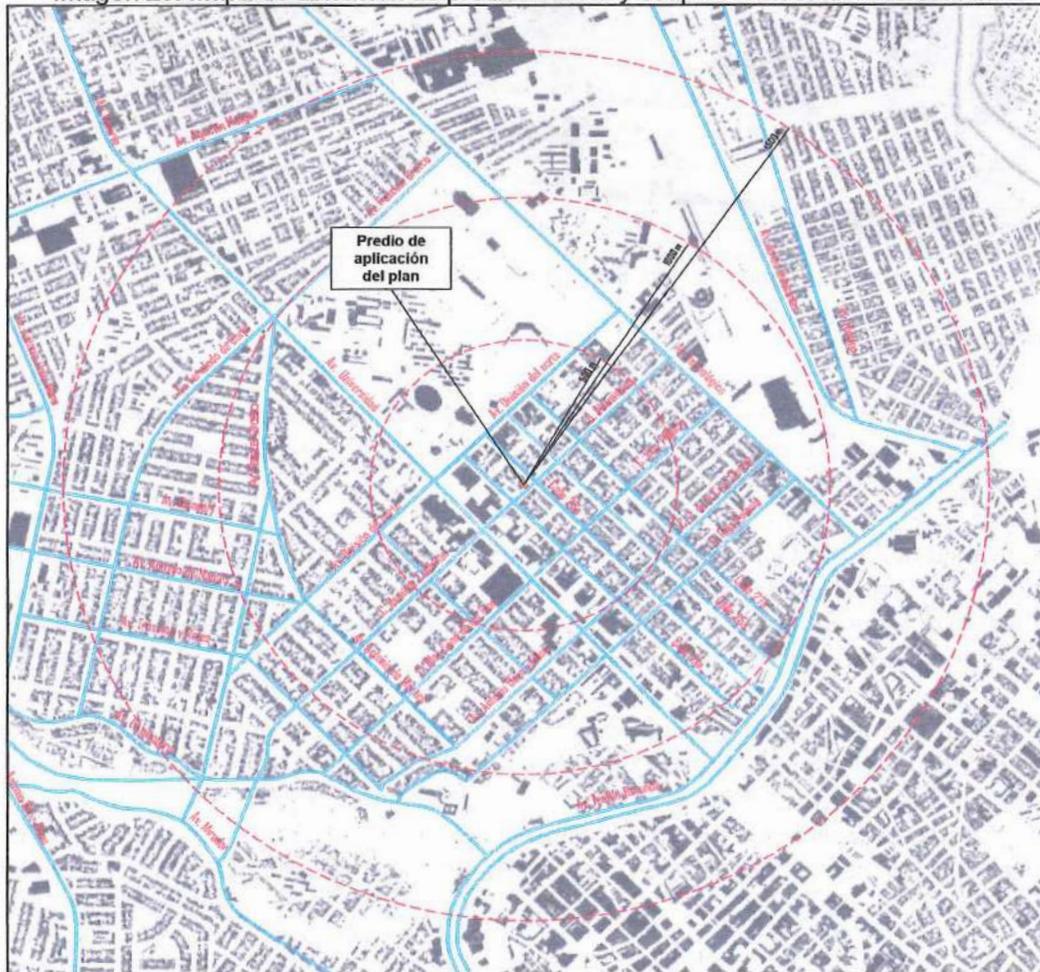
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el PDU, visión 2040, sexta actualización. Por su parte, el esquema inmobiliario del suelo, privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotación y localización. Ver imagen 20.

Imagen 20. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el área de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2024.

Según datos del PDU visión 2040, en la ciudad de Chihuahua, diversos predios se presentan desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo. Aproximadamente el 11% del área urbana, son espacios vacíos identificados como propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas a la mancha urbana actual.

El predio se encuentra subutilizado, y en proceso de demolición de la construcción y cuenta con infraestructura creada en la etapa de creación de la colonia Altavista. Ver imagen 21.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Imagen 21. Vista del predio de aplicación del plan por la calle Ignacio Manuel Altamirano.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por tener vivienda agrupada en fraccionamientos, la cual presenta un estado de consolidación; y se presenta con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

La zona de estudio, y principalmente sobre la calle Ignacio Manuel Altamirano se encuentra a menos de 300 metros de la av. Universidad, y a aproximadamente 500 m de la av. División del Norte. El uso existente en estas vialidades, es compatible con el uso Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, que se propone en el predio de aplicación de plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos en sentido noroeste-sureste, hacia el río Chuviscar.

En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda en fraccionamientos, servidos con infraestructuras.

El predio de estudio colinda con vía pública a través de la calle Ignacio Manuel Altamirano que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la av. Universidad y la Av. Tecnológico hacia otros puntos de la ciudad.

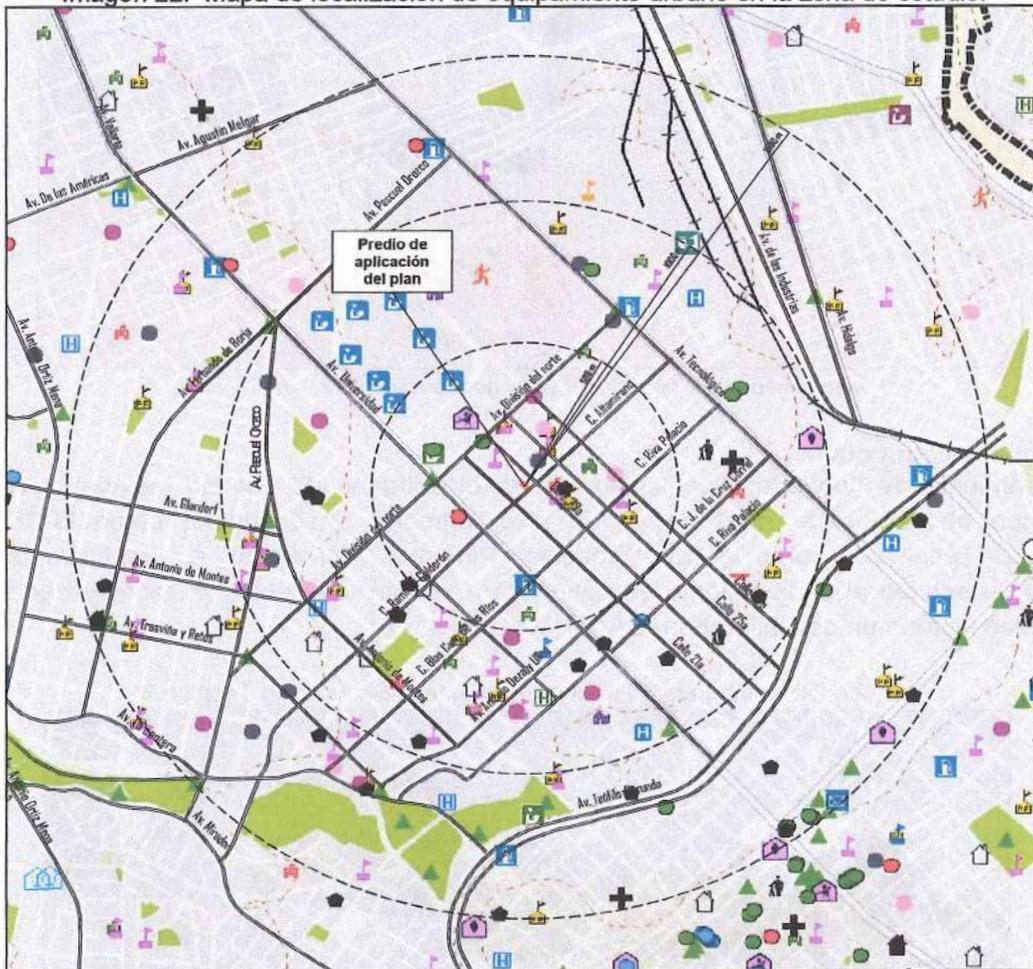
Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo de un establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos " que se pretende construir, una vez obtenido el uso de suelo solicitada.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

EQUIPAMIENTO

El equipamiento existente más importante fuera de la zona de estudio se localiza en el centro urbano, que es el principal concentrador de actividades de la ciudad, además de otros sobre vialidades primarias que cruzan la zona de estudio, y al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, y que cubren el servicio a la población de la zona de estudio, como se describen a continuación. Ver imagen 22.

Imagen 22. Mapa de localización de equipamiento urbano en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2024.

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente en la zona de estudio, se localiza principalmente sobre la vialidad primaria Av. Universidad, y que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 300 metros al oriente del predio de aplicación del plan.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Particularmente, cercana al predio de aplicación del plan, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre la av. Universidad, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 23.

Imagen 23. Equipamiento transporte existente



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria como la "Escuela Secundaria Técnica 2" sobre la calle Francisco Pimentel. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 24.

Imagen 24. Equipamiento educación; Escuela Secundaria Técnica 2.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud como el Hospital del IMSS "General José María Morelos" localizado a 700 metros al sureste del predio de aplicación del plan, en la av. Universidad y av. Teófilo Borunda, y el Hospital del ISSSTE "Lázaro Cárdenas", localizado a aproximadamente 2,000 metros al norte del predio; se ubican la av. Universidad y av. De las Américas. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento de salud existente en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Equipamiento recreación y deporte.

El equipamiento se caracteriza por elementos de nivel barrial como parques dispersos al interior de la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento recreativo existente en el conjunto del parque El Palomar a una distancia aproximada de 700 m al sur-poniente del predio de aplicación de plan, y el parque San Felipe a 250 m. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento existente en la zona de estudio. Deporte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Equipamiento servicios urbanos

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizadas en la calle George Washington, contigua al Parque Industrial de las Américas.

La ubicación del equipamiento genera una respuesta del servicio de emergencias en un rango de tiempo aproximado a los 10 minutos, mediante un recorrido a través de la av. De las Américas, la av. Universidad, av. División del norte y la calle 23ª hasta a calle Ignacio Manuel Altamirano. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 2.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

MOVILIDAD

La estructura de movilidad en la ciudad de Chihuahua se relaciona estrechamente con el esquema de crecimiento y la infraestructura disponible para su funcionamiento. Esta condición de desarrollo subordina los medios disponibles de transporte, donde el vehículo particular, satisface la demanda de traslados.

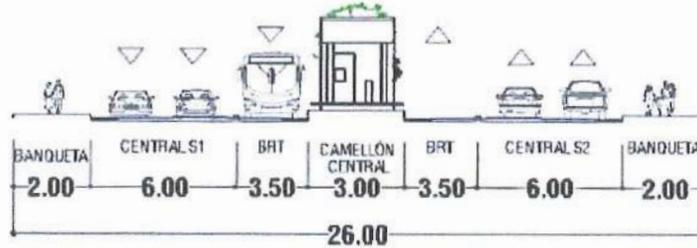
La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos predominantes en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como el Blvd. Antonio Ortiz Mena, la av. Trasviña y Retes av. Antonio de Montes, y av. Glandorf, y su conexión con la av. Universidad, av. De las Américas, y el centro urbano, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Vialidades primarias

La avenida Universidad, es una vialidad Primaria con sección de 26.00 m, con dos carriles centrales, y un carril exclusivo para transporte por sentido, un camellón central para separación de sentidos de circulación de 3.00 m, y banquetas peatonales de 2 m. Ver Imagen 29 y 30.

Imagen 29. Vialidad Primaria, Av. Universidad.



Av. Tecnológico a Av. Teófilo Borunda.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Enero 2024.

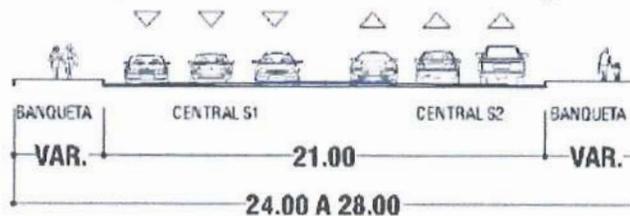
Imagen 30. Vialidad Primaria, Av. Universidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

La avenida Tecnológico; es una vialidad primaria con sección variable de 24.00 m a 28.00 m, camellón mínimo central, con tres carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de ancho variable. Ver Imagen 31 y 32.

Imagen 31. Vialidad primaria. Av. Tecnológico.



Av. Vallarta a Av. Teófilo Borunda.

Fuente: PDU 2040 sexta actualización 2021. Enero 2024.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Imagen 32. Vialidad primaria. Av. Tecnológico.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

La avenida División del Norte; vialidad primaria con sección de 29.50 m, con tres carriles de circulación por sentido, y camellón central de 4.00 m. de ancho para separación de sentidos de circulación, y banquetas peatonales laterales de 4.00 m. y 3.50 m. Ver Imagen 33 y 34.

Imagen 33. Vialidad primaria, Av. División del Norte.



Av. Tecnológico a Av. Universidad.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Enero 2024.

Imagen 34. Vialidad primaria, Av. División del Norte.



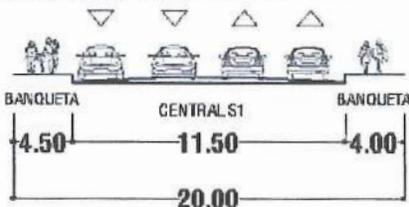
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Vialidades locales

La Calle 23a; vialidad de tipo local, con sección vial de 20.00 m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 4.50m, y 4.00m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad local, Calle 23a.



Av. División del Norte a Av. Teófilo Borunda.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Enero 2024.

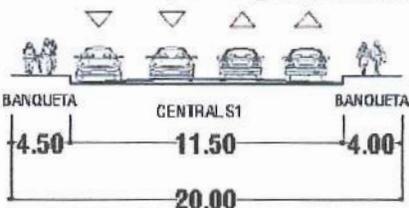
Imagen 36. Vialidad local, Calle 23a.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

La calle Ignacio Manuel Altamirano; es vialidad de tipo local, con sección vial de 20.00 m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 4.50m, y 4.00m. Ver Imagen 37 y 38.

Imagen 37. Vialidad local, Calle Ignacio Manuel Altamirano.



Av. División del Norte a Av. Teófilo Borunda.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Imagen 38. Vialidad local, Calle Ignacio Manuel Altamirano.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Transporte Público

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en la zona de estudio cruzan por la Av. Universidad, Av. Tecnológico, y la Av. División del Norte. Existen además otras rutas urbanas identificadas dentro del área de estudio son de tipo Convencionales las siguientes: Ruta RC-01 Panamericana San Felipe, que comunican con la zona al oriente de la ciudad, la ruta RC-02 Panamericana Mirador. Ver imagen 39.

Imagen 39. Ruta de transporte público sobre la Av. Universidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Las rutas de transporte público tipo alimentadoras dan servicio al polígono de estudio son: RA-01 Riveras de Sacramento-Directo, RA-04 Tarahumara-directo, RA-05 Tarahumara-inverso, RA-06 Tec II-inverso, RA-10 Ruta 3-Américas-ISSSTE, RA-11 Nombre de Dios Ojo-Inverso, Ruta 15-inverso Toda ellas sobre la trayectoria de la Av. Tecnológico, al oriente del predio de análisis, comunicándolo con otras partes de la ciudad. Ver imagen 40 y 41.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

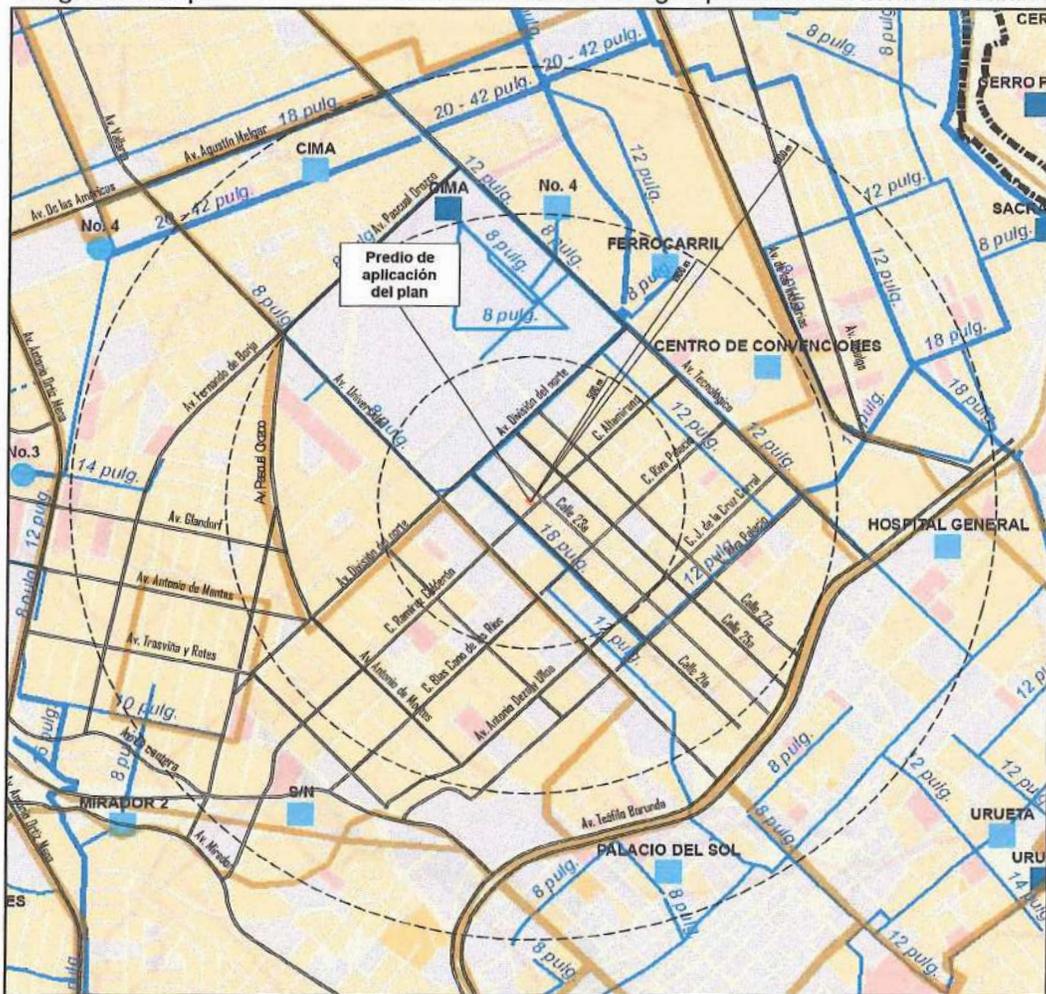
Infraestructura

Agua potable.

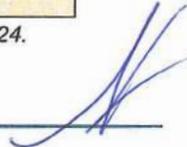
La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8", 10", 12" y 18" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias donde se localiza el predio de estudio.

En la zona de estudio se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, y de manera particular cercanas a donde se ubica el predio de análisis, mediante los pozos "Mirador 2", "Virreyes" y "S/N", y que es conducida por los re-bombes denominados "CIMA", localizados al oriente y poniente del polígono de estudio, y los tanques "No. 3", y "No. 4", "Ferrocarril" y que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 42.

Imagen 42. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2024.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

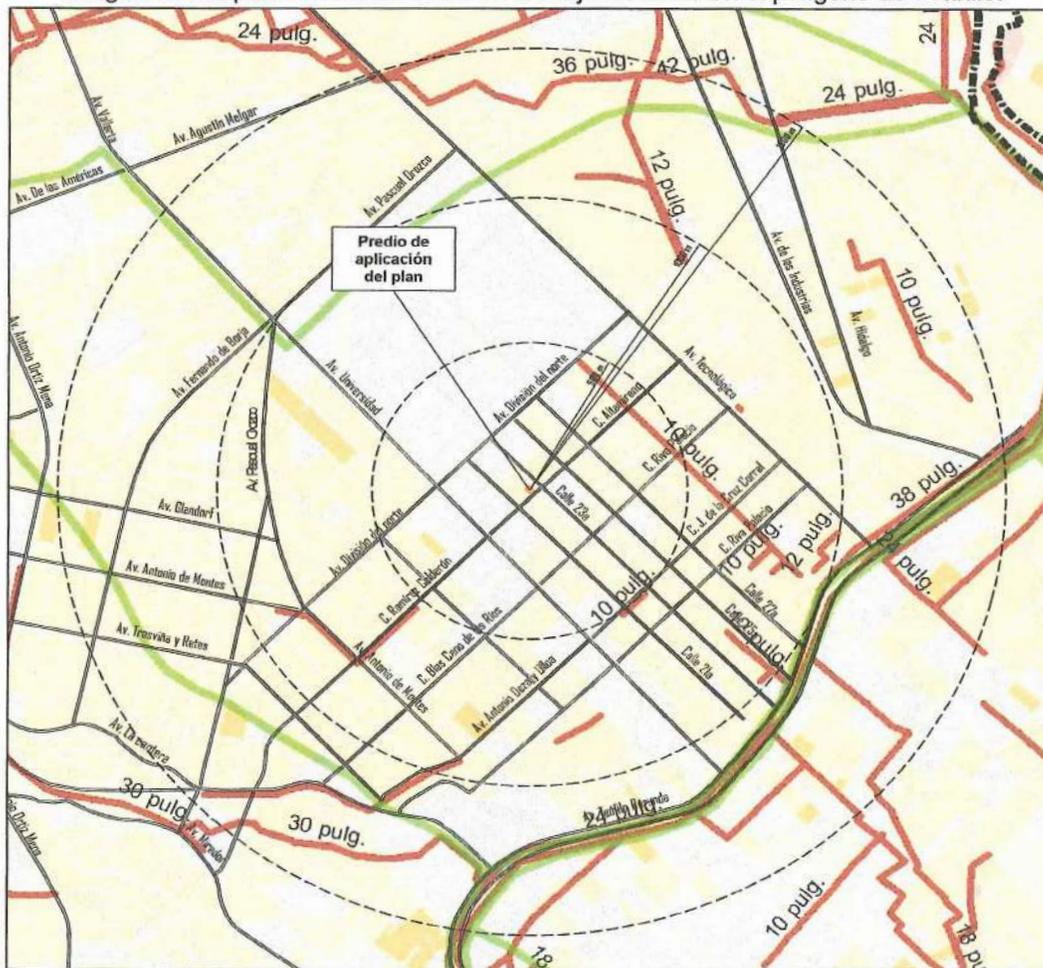
Alcantarillado Sanitario.

En la zona existen colectores de 10 y 12 pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales, conduciendo las descargas del polígono de estudio.

Las descargas generadas en la zona de estudio son conducidas a través de la red de colectores en calle 23ª, hacia el colector ubicado en la calle 31ª de 10" de diámetro hacia el colector general con trayectoria paralela al río Chuviscar con rumbo a la planta de tratamiento sur, localizada al noroeste del polígono de estudio.

De manera particular, el establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos" propuesto, se conecta a la calle Ignacio Manuel Altamirano, que conduce las descargas hacia la avenida Teófilo Borunda con red de 38" de diámetro. Ver Imagen 43.

Imagen 43. Mapa de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de estudio.



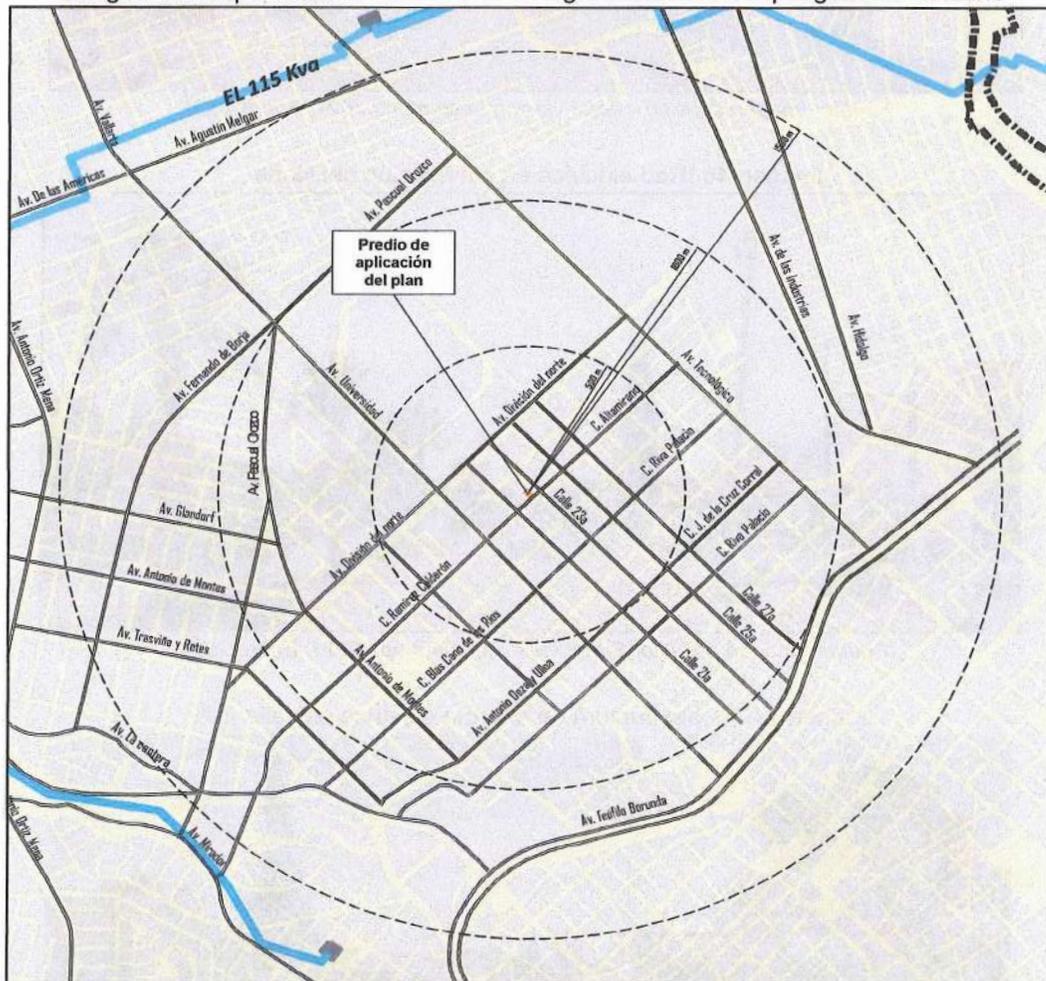
Elaboración propia con datos del PDU visión 2040, tercera actualización 2009. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Energía Eléctrica.

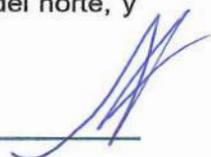
El polígono de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, sobre la calle Cedro, al norte del polígono, localizada al poniente del polígono a 1,500 metros aproximadamente del predio de estudio. Existe como otra línea de 115 kva con trayectoria en sentido nor poniente-sur oriente, continuando sobre la av. La Cantera. La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio en el polígono de estudio, y particularmente al predio de análisis, motivo del presente impacto urbano y ambiental. Ver imagen 44.

Imagen 44. Mapa de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de estudio.



Elaboración propia con datos del PDU visión 2040, tercera actualización 2009. Enero 2024.

El predio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de una línea de baja tensión que pasa por la Av. División del norte, y que se deriva por la calle 23ª, con frente al predio de análisis. Ver imagen 45 y 47.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Imagen 45. Vista de red eléctrica 115 kva, en la calle Cedro al norte del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Imagen 46. Red eléctrica en av. División del Norte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Imagen 47. Infraestructura de energía eléctrica en calle 23ª.



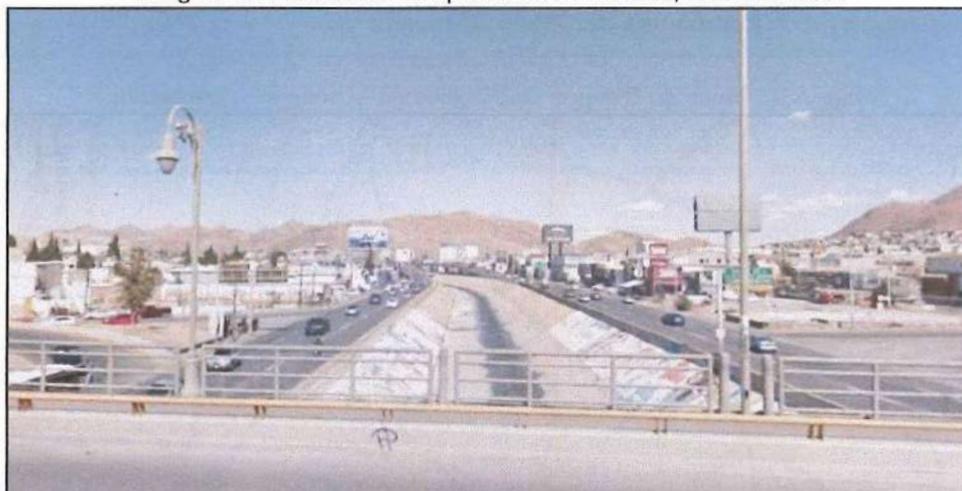
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Chuviscar, siendo conducidos mediante el arroyo "La Galera" con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente al sur del polígono, localizado a 1,400 metros norte del predio de estudio. Ver imagen 48.

Imagen 48. Escurrimientos pluviales en la zona, río Chuviscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la Ignacio Manuel Altamirano, y hacia la calle 23a, con dirección al río Chuviscar, ubicado a 1,200 metros al suroriente del predio. Ver imagen 49.

Imagen 49. Escurrimientos pluviales sobre la calle 23a.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 100 metros al poniente del predio de análisis, y que corresponde a la falla denominada "Santa Elena" con una trayectoria en sentido norte-sur. Particularmente, el predio de estudio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes del 2%. Ver imagen 50.

Imagen 50. Mapa de Riesgos Geológicos en el polígono de estudio.



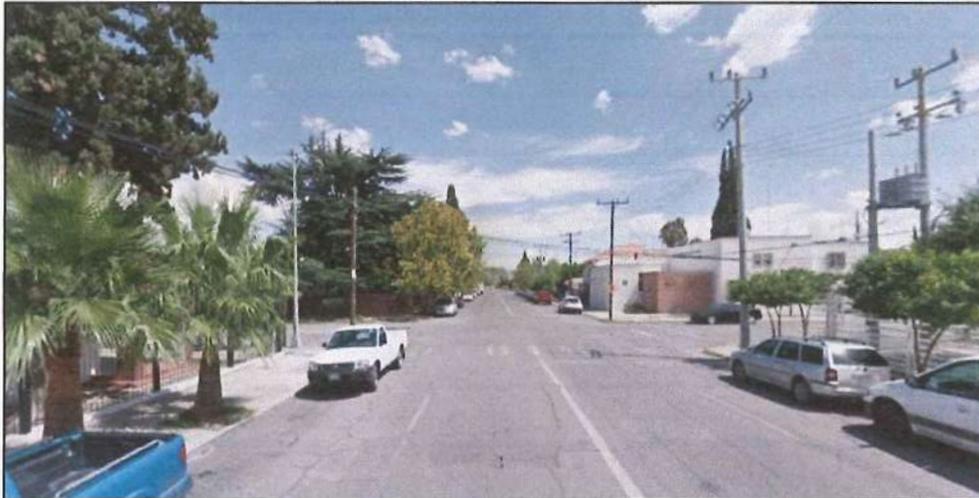
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Enero 2024.

Los elementos identificados como de riesgo geológico en la zona de estudio no representan ninguna vulnerabilidad para el establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos". en el predio de análisis motivo del presente Estudio de impacto urbano y ambiental. Ver imagen 51 y 52.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Los elementos de riesgo geológico identificados en la zona de estudio no representan un riesgo para las actividades al interior del predio que promueve el presente estudio. Así mismo, el predio se ubica en una zona con pendientes regulares entre el 2 y 5%.

Imagen 51. Vista topográfica de la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Imagen 52. Vista de suelo en la zona de estudio.



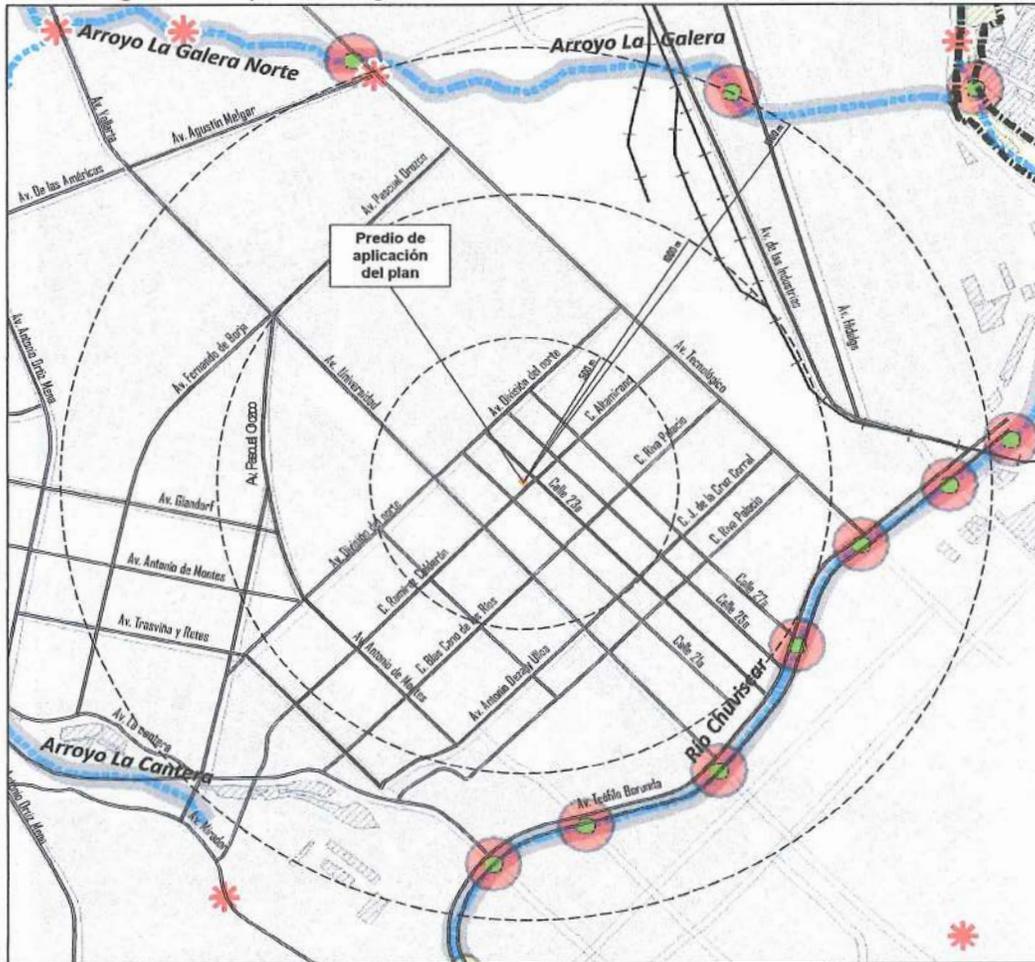
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Riesgos hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de análisis, son desalojados por medio de la calle Ignacio Manuel Altamirano, y hacia la calle 23ª, con rumbo al río Chuviscar. Ver imagen 53.

Imagen 53. Mapa de Riesgos Hidro meteorológicos en el polígono de estudio.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Enero 2024.

Así mismo, el río "Chuviscar" localizado al sur de la zona de estudio tiene encauzamiento a cielo abierto en el tramo entre el periférico de la Juventud, y la avenida Sacramento, quedando sin encauzamiento a partir de la avenida Sacramento hacia la zona de Tabalaopa, situación que no afecta al predio.

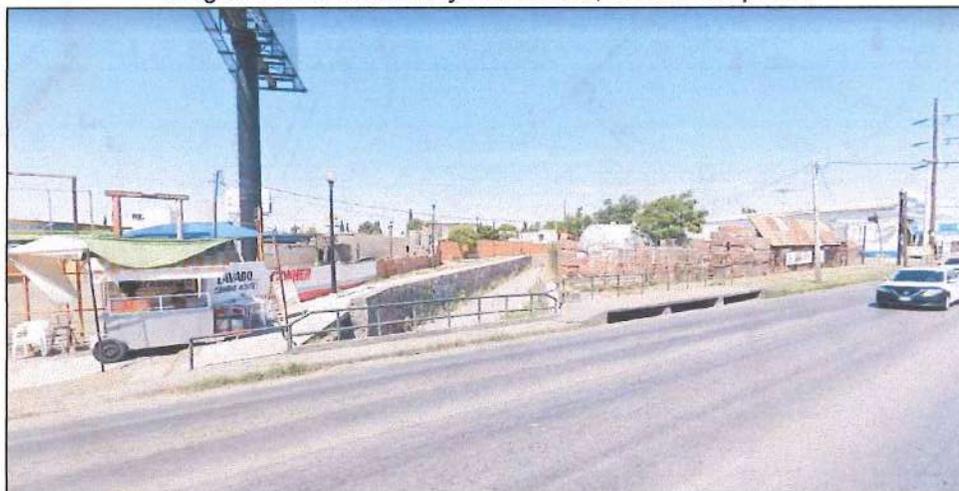
Según datos del Atlas de Riesgos, y del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, en la zona en que se ubica el predio de análisis, no se presentan riesgos que generen vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten el funcionamiento del establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos".

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Los arroyos que cruzan cerca de la zona tienen su origen en la parte alta de la micro cuenca, hacia el oeste del fuera del polígono. Se presentan como escurrimientos intermitentes con encausamiento entre la sierra Azul y el río Sacramento.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, se identifican puntos de riego sobre la trayectoria del arroyo "La Galera" a aproximadamente 1,400 m al norte del predio de estudio, lo cual no genera afectaciones para el establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos". Ver imagen 54 y 55.

Imagen 54. Vista del arroyo La Galera, al norte del predio



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Imagen 55. Desalojo pluvial sobre la calle Ignacio Manuel Altamirano.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Imagen 57. Centros concentradores de actividades comerciales en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Existen sitios que concentran personas como: templos de culto y escuelas, a una distancia de 50 m y 1,000 m. No se identifican elementos de riesgo por incendio, que generen riesgo para el predio de estudio. Ver imagen 58.

Imagen 58. Riesgo antropogénico, estación de despacho de gasolina.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

De manera particular, el funcionamiento del establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos" en el predio de estudio, no genera olores, polvos y ruidos que afecten la calidad de vida de la población del entorno inmediato, donde se localiza el predio de análisis. El uso de suelo "Mixto Intenso (M3) y COS 1.0" propuesto es compatible con diversos giros comerciales, de servicios y habitacional de la zona.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

En la trayectoria de la Av. Deza y Ulloa, Calle J. de la Luz Corral, Calle 23ª y Av. Teófilo Borunda existe una línea de conducción de gas natural, a aproximadamente a 600 metros al este del predio de estudio. Esta condición no representa riesgos para el funcionamiento del giro existente en el predio. Ver imagen 59.

Imagen 59. Línea de conducción de gas natural en la calle J de la Luz Corral.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, la Estación de Bomberos II, localizada en la calle George Washington, a 3.5 km al poniente, permite que los equipos de emergencia accedan al predio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos sobre, como ruta más hacia el predio de estudio por la calle George Washington, y su continuación por la Av. Américas, Av. Universidad y Av. División del norte hasta la calle 23ª y la calle Ignacio Manuel Altamirano. Ver imagen 60.

Imagen 60. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 2.



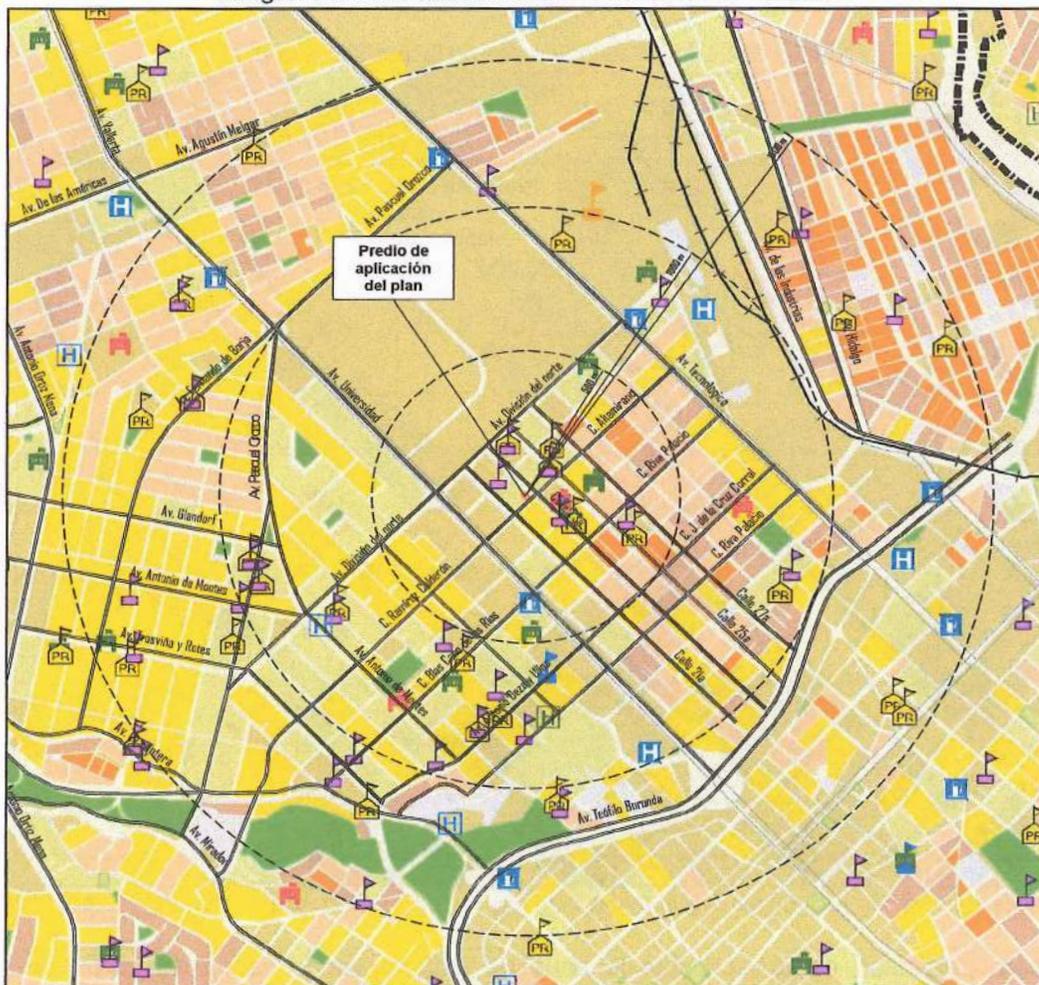
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Santo Niño, La cima, Nieves, Parques de San Felipe, Leones Universidad, San Felipe II etapa y San Felipe I etapa, y San Felipe Del Real, Altavista entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H12, H25, y H35 establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 61.

Imagen 61. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Enero 2024.

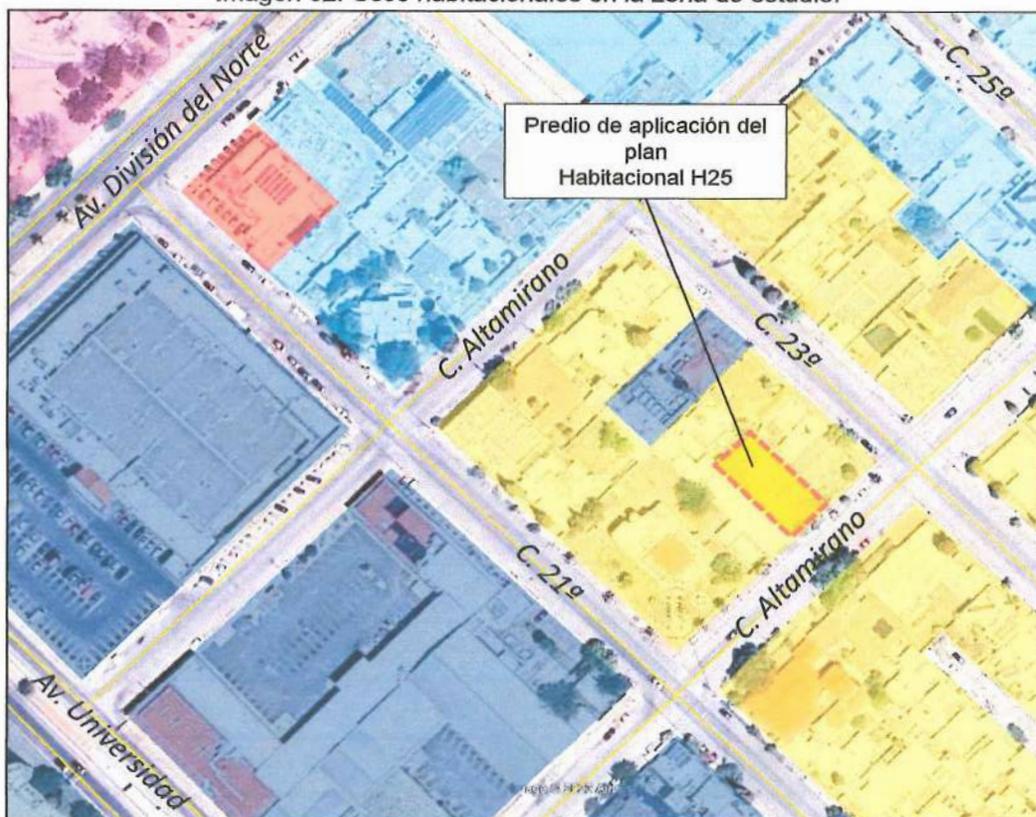
Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la calle Ignacio Manuel Altamirano, la calle 25, calle 27, calle Riva Palacio, Av. Universidad y Av. División del norte.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo de Habitacional de H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, cumple con el lote mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población visión 2040, sexta actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

De manera particular, se observa que existen predios de diversas dimensiones que contienen giros comerciales y de servicios en uso de tipo habitacional. Estos establecimientos se encuentran dispersos en las colonias de la zona de estudio, y cuentan con usos de suelo habitacional H12 y H25, asignados por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 62.

Imagen 62. Usos habitacionales en la zona de estudio.

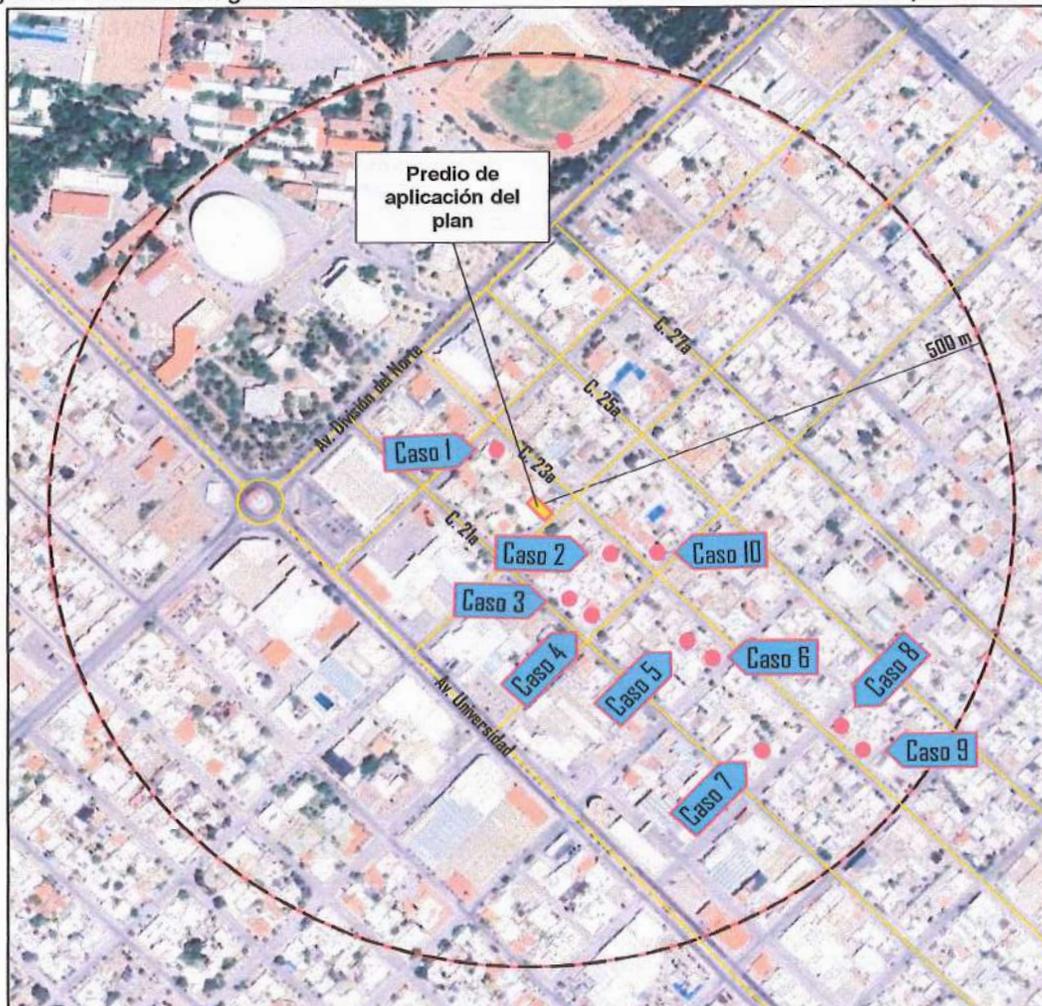


Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2023, y PDU visión 2040, 2021. Enero 2024.

De manera particular, se aprecia que la zona de estudio varios casos de aprovechamiento comercio y servicios alrededor del predio de aplicación del plan en predios con uso de suelo H25, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en los cuales se identifica el manejo de diversos giros. A continuación, se presenta una descripción de 10 casos identificados dentro de un rango de 500 metros en torno al predio de aplicación del plan. Ver imagen 63, y tabla 3

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Imagen 63. Predios con giros diferentes a uso Habitacional H25 a 500 m en torno al predio de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe 2015, Bing Maps 2021, y datos de campo. Enero 2024.

Tabla 3. Predios con giros diferentes a uso Habitacional H25 a 500 m en torno al predio de estudio.

Caso	Uso de suelo		Girpo Actual en el Predio	SUPERFICIE M2
	PDU	Existente		
1	Habitacional H25	Comercio y servicios	Clinic and Wellness Spa	351.00
2	Habitacional H25	Comercio y servicios	Phi Merdica Clínica de Medicina Esetética	205.00
3	Habitacional H25	Comercio y servicios	Consultorios dentales	265.13
4	Habitacional H25	Comercio y servicios	Vinos y licores "Corpovino"	534.00
5	Habitacional H25	Comercio y servicios	Taller mecánico Automotriz	715.00
6	Habitacional H25	Comercio y servicios	Plaza comercial	237,49
7	Habitacional H25	Comercio y servicios	Car wash "Santo niño"	534.00
8	Habitacional H25	Comercio y servicios	American Parts refacciones automotrices	205.00
9	Habitacional H25	Comercio y servicios	Bordados Chihuahua, tienda de uniformes	56.80
10	Habitacional H25	Comercio y servicios	Kinder "Mi espacio"	1,775.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El caso 1: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Bustamante, al norte del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo Estética y Spa. El predio tiene una superficie aproximada de 351.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 64 y 65.

Imagen 64. Ubicación del caso 1, C. Bustamante y C. 23a.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Enero 2024.

Imagen 65. Vista del caso 1, Clinic and Wellness Spa.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El caso 2: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle 23ª, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo Phi Medica Clínica de Medicina Estética. El predio tiene una superficie aproximada de 205.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso Habitacional H25. Ver imágenes 66 y 67.

Imagen 66. Ubicación del caso 2, Phi Medica Clínica de Medicina Estética.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Enero 2024.

Imagen 67. Vista del caso 2, Phi Medica Clínica de Medicina Estética.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

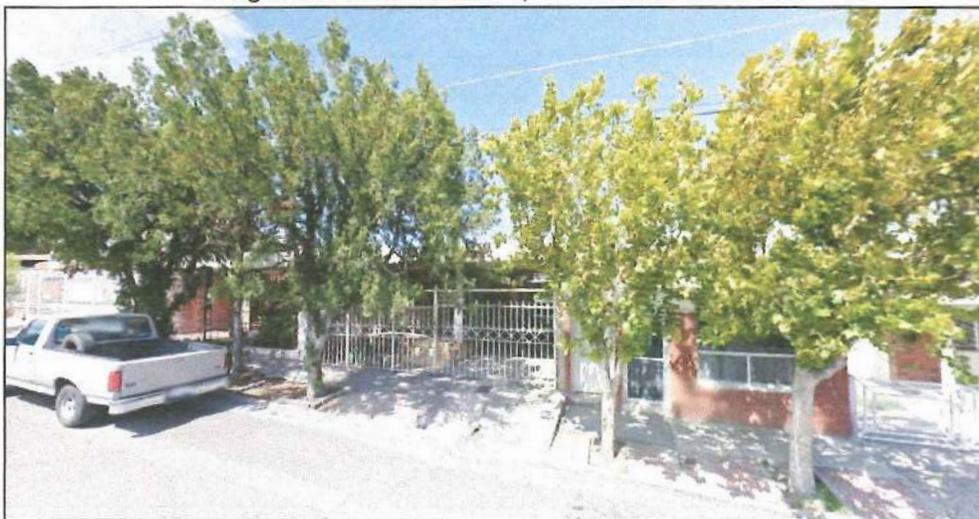
El caso 3: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle 21a; al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo Consultorios dentales. El predio tiene una superficie aproximada de 265.13 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 68 y 69.

Imagen 68. Ubicación del caso 3, Consultorios dentales.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Enero 2024.

Imagen 69. Vista del caso 3, Consultorios dentales.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

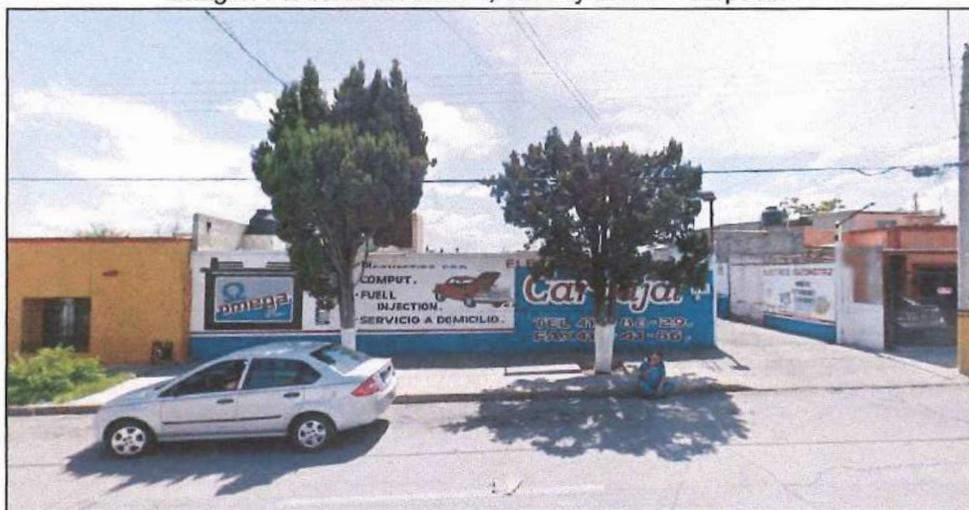
El caso 4: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Sor Juana Inés de la Cruz, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo Vinos y licores "Corpovino". El predio tiene una superficie aproximada de 534.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 70 y 71.

Imagen 70. Ubicación del caso 4, Vinos y licores "Corpovino".



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Enero 2024.

Imagen 71. Vista del caso 4, Vinos y licores "Corpovino".

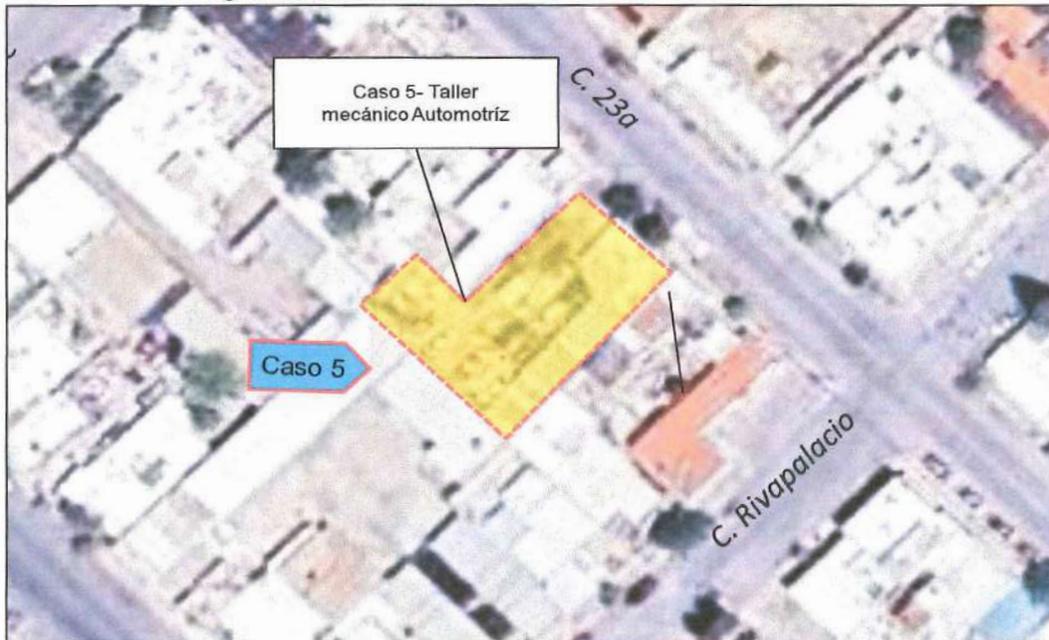


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El caso 5: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle 23a, al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo Taller mecánico Automotriz. El predio tiene una superficie aproximada de 715.00 m2. El Plan desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 72 y 73.

Imagen 72. Ubicación del caso 5, Taller mecánico Automotriz.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Enero 2024.

Imagen 73. Vista del caso 5, Taller mecánico Automotriz.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El caso 6: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Rivapalacio, al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo Plaza comercial. El predio tiene una superficie aproximada de 237.49 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 74 y 75.

Imagen 74. Ubicación del caso 6, Plaza comercial.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Enero 2024.

Imagen 75. Vista del caso 6, Plaza comercial.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El caso 7: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle BCorregidora, al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo Car wash "Santo niño". El predio tiene una superficie aproximada de 534.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 76 y 77.

Imagen 76. Ubicación del caso 7, B Car wash "Santo niño".



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Enero 2024.

Imagen 77. Vista del caso 7, Car wash "Santo niño".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El caso 8: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Corregidora, al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo American Parts refacciones automotrices. El predio tiene una superficie aproximada de 205.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 78 y 79.

Imagen 78. Ubicación del caso 8, American Parts refacciones automotrices.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Imagen 79. Ubicación del caso 8, American Parts refacciones automotrices.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El caso 9: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Priv. José de al Luz Corral, al oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo Bordados Chihuahua, tienda de uniformes. El predio tiene una superficie de 56.80 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 80 y 81.

Imagen 80. Ubicación del caso 9, Bordados Chihuahua, tienda de uniformes.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Imagen 81. Vista del caso 9, Bordados Chihuahua, tienda de uniformes.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El caso 10: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Sor Juana Inés de la Cruz, al oriente del predio de estudio. Corresponde a un establecimiento tipo Kinder "Mi espacio". El predio tiene una superficie aproximada de 1,775.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 82 y 83.

Imagen 82. Ubicación del caso 10, Kinder "Mi espacio".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Imagen 83. Vista del caso 10, Kinder "Mi espacio".

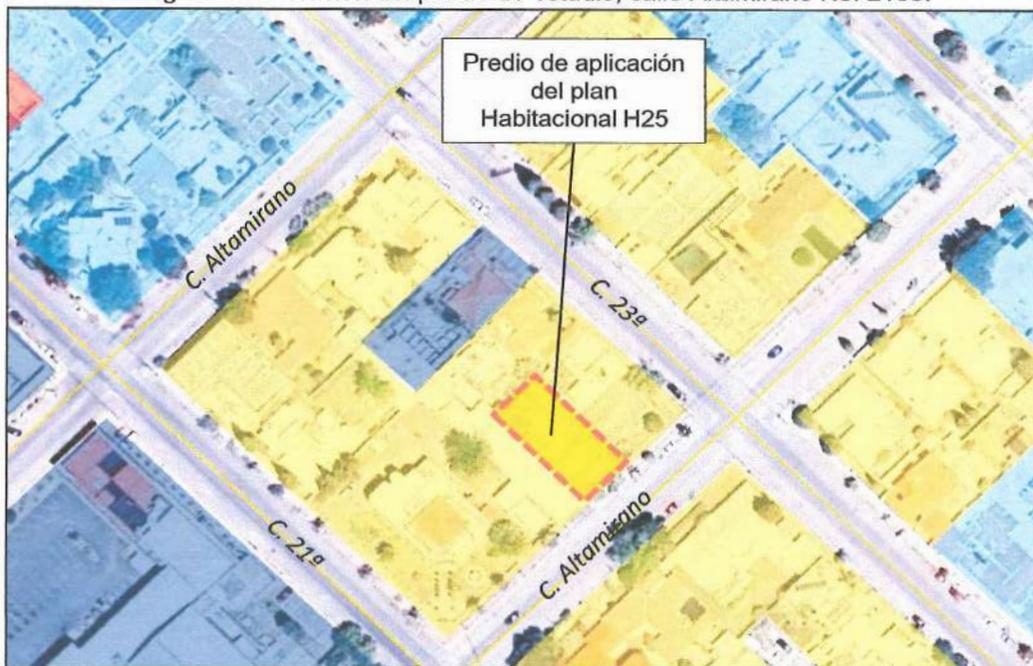


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

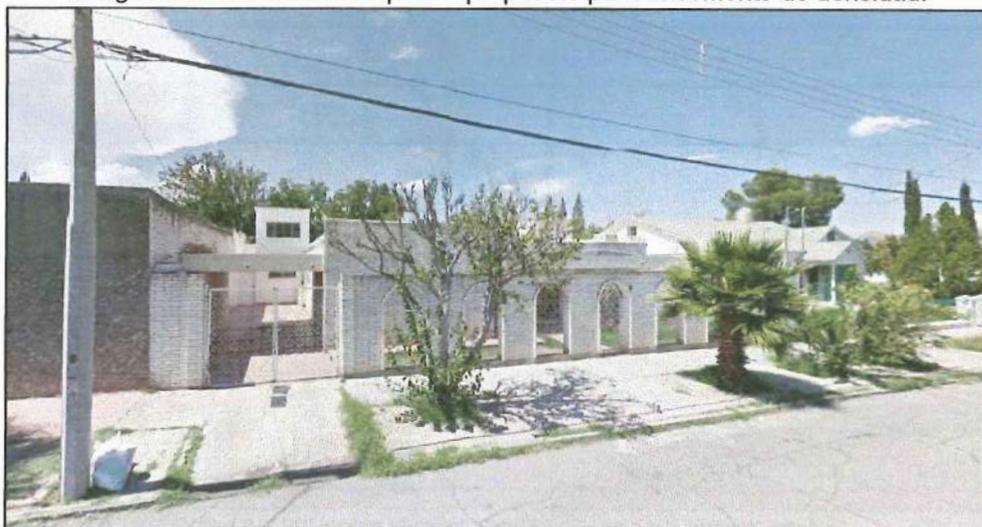
Predio de estudio. El predio de estudio propuesto para el cambio de uso de suelo de suelo a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, cuenta con una superficie total de 600.00 m². Se localiza en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, de la colonia Altavista. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle Altamirano. Ver imágenes 84 y 85.

Imagen 84. Ubicación del predio de estudio, calle Altamirano No. 2103.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Imagen 85. Vista norte del predio propuesto para incremento de densidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El predio se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. En este predio se pretende la construcción de "Bodega de Almacenamiento y Distribución de Productos no perecederos", cumpliendo para ello, los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 86 y 87.

Imagen 86. Vista de la calle Ignacio Manuel Altamirano, colindante al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Imagen 87. Vista de infraestructura cercana al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Enero 2024.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Síntesis del Diagnóstico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo habitacional H25, colindante a la calle Altamirano, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; sin embargo, existen en la zona, predios que cuentan con giros de tipo comercial y de servicios, compatibles con el uso habitacional H25 en la zona de estudio.
- El predio cuenta con frente a la calle colindante a la calle Altamirano, lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la Av. Universidad, y la Av. Tecnológico.
- La calle Altamirano permitirá el acceso al predio, una vez obtenido el cambio de suelo, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el uso de suelo Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, que se pretende aplicar en el predio.
- La zona cuenta con infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación del fraccionamiento colonia Altavista. Particularmente, el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para el funcionamiento de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*".
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona. así como del predio, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos No. II ubicada en la calle George Washington, colindante al Parque Industrial Las Américas.
- Se identifica riesgos de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en la av. Universidad y cale Blas Cano de los Ríos. La trayectoria del arroyo "La Galera" a aproximadamente 1,400 m al norte y del Río Chuviscar al sur del predio de aplicación del plan, no representa un riesgo para la actividad que se pretende desarrollar, mediante el cambio de uso de suelo propuesto.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización asigna el uso Habitacional H25 al predio, existen diversos predios que contienen giros comerciales y de servicios operando, como el solicitado, y permite así, cumplir con la normatividad urbana para un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*".

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización 2021, promueve el cambio de uso de suelo de habitacional H25, a **Mixto Intenso (M3) y COS 1.0** para el predio localizado en la Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 600.00 m2.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

IV. NORMATIVIDAD

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

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

Coadyuvar al crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como se proponen mediante el cambio de uso de Habitacional H25 a **Mixto Intenso (M3) y COS 1.0**, para el predio.

Visión

Promover el aprovechamiento urbano para el predio de aplicación del plan dotado con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, compatible con la vivienda existente en su entorno.

Objetivos

Promover la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, mediante cambio de uso de suelo de Habitacional de H25 existente a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, para el predio ubicado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 600.00 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la densificación del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de proyectos que provean de oferta de empleo en la zona norte de la ciudad.
- Integración el predio con los usos habitacionales de su entorno, mediante el uso suelo Mixto Intenso (M3) y COS 1.0 propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

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

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

La propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, para el predio de aplicación del plan, se ubica en la calle Altamirano No. 2103 de la colonia Altavista, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 600,00 m2.

El cambio de uso de suelo promovido en el predio, se orienta a la integración de usos de suelo compatibles, y así cumplir con la norma establecida para los predios con usos Mixtos establecida por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El PDU visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H12, y H25, Equipamiento, Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

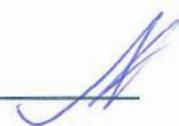
El uso de suelo **Mixto Intenso (M3) y COS 1.0**, propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las **"Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo"**, caracterizado como: **"XI Bodegas y Almacenes,"** giro tipo **"Almacenamiento y distribución de productos no perecederos"** referente al mismo PDU, visión 2040 sexta actualización. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

Usos	Habitacional							"M3" Mixto Intenso	"M2" Mixto Moderado	"M3" Mixto Bajo	"MS1" Mixto Suburbano	"MS2" Mixto Suburbano II	"C y S" Comercio y Servicios
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+						
XI Bodegas y almacenes													
Almacenamiento y distribución de productos perecederos	X	X	X	X	X	X	X	C 6, 8	C 6, 8	X	C 6, 8	C 6, 8	C 6, 8
Almacenamiento y distribución de productos no perecederos	X	X	X	X	X	X	X	C 6, 8	C 6, 8	X	C 6, 8	C 6, 8	C 6, 8
Depósitos múltiples de madera, vehículos y de maquinaria	X	X	X	X	X	X	X	C 6, 8	X	X	C 6, 8	C 6, 8	C 6, 8
Depósito de basura, transferencia	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industria de Alto Impacto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industria de Bajo Impacto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Microindustria de Alto impacto	X	X	X	X	X	X	X	C 6, 13	X	X	C 6, 13	C 6, 13	X
Herrería, Bloquera, Tornos, Carpintería, Soldadura	X	X	X	X	X	X	X	C 6, 13	X	X	C 6, 13	C 6, 13	X
Microindustria de Bajo Impacto	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	C 10	P	P	P

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

Fuente: PDU visión 2040, quinta actualización. 2016. Enero 2024.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

El uso de suelo "Mixto Intenso (M3) y COS 1.0" propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la "Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto", a las que se sujetará el predio de aplicación del plan", y que entre otras se destaca un Lote mínimo de 250.00 m2 y frente mínimo de 15.00.00 ml, cajones de estacionamiento No especificado; donde el **predio de aplicación del plan, cuenta con un frente de 20.00 ml hacia la calle Altamirano, y una superficie de 600.00 m2**, siendo mayores que las establecidas para el uso Mixto tipo 2. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto.

Uso	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (M2)	COS	CUS	% Superficie Pemeable Libre	ALTURA MAX		FRENTE MÍNIMO (M)	FONDO MÍNIMO (M)	RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO LATERAL	ESTACIONAMIENTO	
								METROS	PISOS					
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	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, quinta actualización. 2016. Enero 2024.

En relación a lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de Mixto Intenso (M3).

Vialidad.

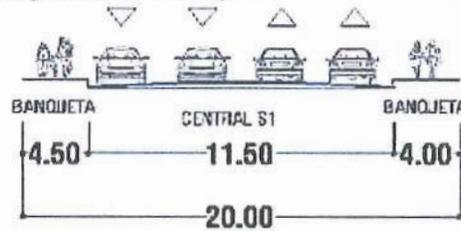
Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle Ignacio Manuel Altamirano, para el aprovechamiento del uso Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, propuesto para el establecimiento tipo "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos". Esto, mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso habitacional con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el apartado de diagnóstico del presente estudio.

La calle Ignacio Manuel Altamirano es considerada como vialidad primaria según la estructura vial establecida en el PDU, visión 2040 sexta actualización. 2021, su sección vial es viable para el aprovechamiento solicitado, el cual no generará afectaciones a su funcionamiento vial, y en la etapa proyectual se sujetarán a lo que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

La vialidad Ignacio Manuel Altamirano, es una vialidad local con una sección de 20.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 4.00 m a 4.50 m. Ver Imagen 88.

Imagen 88. Vialidad primaria, C. Altamirano.



Av. División del norte a Av. Teófilo Borunda.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Se observa en la "Tabla de Normas para las Vialidades, sus Funciones Mínimas, y las Secciones Viales", del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, muestra que la sección vial de 20.00 m de la calle Altamirano es inferior a los 34.00 m de sección vial primaria que establece PDU visión 2040, sexta actualización, esta calle se constituyó como vía pública previamente a la norma establecida por el PDU vigente. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

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

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013. Enero 2024.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Infraestructura.

Agua potable. El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red creada para dar abasto a los fraccionamientos, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombes y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la *Ignacio Manuel Altamirano No. 2103*. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización de las colonias, y de los fraccionamientos. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica en la calle 23^a, hacia el colector sobre la trayectoria del río Chuviscar, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red de alta tensión 115 kva, sobre la calle Cedro, a 1,500 metros al norte del polígono, y que provee el servicio a la zona poniente de la ciudad, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan se realiza por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica, con rumbo al Río Chuviscar. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos hacia la calle Ignacio Manuel Altamirano, y su continuación por la calle 23^a, con rumbo al río Chuviscar.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

V. ESTRATEGIA**Propuesta de Desarrollo**

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el predio urbano ubicado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 600.00 m², la cual se orienta al cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0**, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona de estudio.

La propuesta de cambio de uso de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el aprovechamiento urbano del predio con uso Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, que permita el aprovechamiento urbano del suelo, promoviendo la densificación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras.

El presente estudio se orienta a promover el cambio de uso de suelo "Mixto Intenso (M3) y COS 1.0" para la construcción de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*" en el predio localizado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, en la ciudad de Chihuahua.

La propuesta de uso de suelo "Mixto Intenso (M3) y COS 1.0" para el predio de estudio estará sujeta a la *Compatibilidad de Usos de Suelo*, y de *Dosificación de y Normatividad Habitacional Plurifamiliar*, según el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, sexta actualización.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el eventual aprovechamiento del predio para la edificación de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*", en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas del PDU, visión 2040, sexta actualización; en cuanto a la dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, , con una superficie de 600.00 m², que permita la construcción de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*", favorezca así la consolidación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Estrategias de desarrollo

El cambio de uso de suelo de habitacional H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El cambio de uso de suelo propuesto, permite satisfacer las necesidades de servicios en la zona norte de la ciudad.
- La convivencia del uso Mixto Intenso (M3) y COS 1.0 es compatible con el uso Habitacional H25 y H12 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento del Fraccionamiento Altavista.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 vigente, a través de la consolidación de la zona.

Usos de suelo

El predio ubicado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 600.00 m², tiene el uso de suelo habitacional H25, y se propone cambiar a **Mixto Intenso (M3) y COS 1.0**, compatible con los predios de la zona de estudio.

El cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso (M3) y COS 1.0**, promueve la construcción de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*", que resulta compatible con el uso Habitacional H12 y H25, predominante en la zona.

Infraestructura

El cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Ignacio Manuel Altamirano, y que colinda con predios de uso habitacional, compatibles al solicitado; permitiendo así el aprovechamiento urbano que la norma establece para la zona, el PDU visión 2040, Sexta actualización.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, a la calle Ignacio Manuel Altamirano donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas servidas se realizará por la red de drenaje sanitario existente en la calle Ignacio Manuel Altamirano, y su continuación por la calle 23^a, hacia el colector que tiene trayectoria paralela al río Chuisca, hacia la planta de tratamiento sur.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, y al predio de aplicación del plan a través de red de alta tensión 115 kva, sobre la calle Cedro, a 1,500 metros al norte del polígono. Particularmente suministra al predio de estudio a través de la calle Ignacio Manuel Altamirano, donde se ubica el predio de estudio.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional de H25 establecida en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, permitirá el aprovechamiento urbano para la construcción de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*", que promueve aprovechamiento de un predio que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

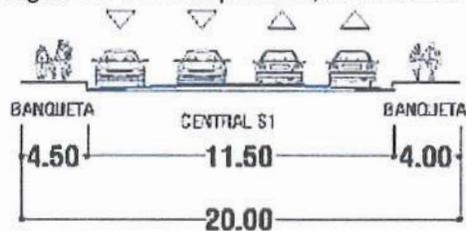
La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle Ignacio Manuel Altamirano que da frente al predio, favorece el esquema de accesos y salidas para la construcción de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*", sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona mediante la Av. Tecnológico; o la Av Universidad, a través de la calle Ignacio Manuel Altamirano.

La propuesta vial planteada para el cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial existente de la calle Ignacio Manuel Altamirano, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación de la colonia Altavista. Ver plano E-02.

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

La vialidad Ignacio Manuel Altamirano, es una vialidad local con una sección de 20.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 4.00 m a 4.50 m. Ver Imagen 89.

Imagen 89. Vialidad primaria, C. Altamirano.



Av. División del norte a Av. Teófilo Borunda.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizadas servidas con infraestructuras y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende dar un mayor aprovechamiento urbano en el predio de estudio ubicado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 600.00 m². Ver imagen 83 a 85.

La promoción de esta acción urbana, permitirá la construcción de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*", mediante la obtención del cambio de uso de suelo Mixto Intenso (M3) y COS 1.0 solicitado; observando para ello, los requerimientos normativos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el cambio de suelo de habitacional H25 a "Mixto Intenso (M3) y COS 1.0", para el predio urbano localizado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 600.00 m²; de conformidad con la normatividad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de "Mixto Intenso (M3) y COS 1.0", promovido para el predio localizado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, promueve la construcción de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*", que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras, y servicios.

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

El presente estudio para el cambio de uso de suelo "Mixto Intenso (M3) y COS 1.0", cuenta con Escritura, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*".

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso "Mixto Intenso (M3) y COS 1.0", para el predio ubicado en la calle Ignacio Manuel Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo "Mixto Intenso (M3) y COS 1.0", que considera un Lote mínimo de 250.00 m² y frente mínimo de 15.00.00 ml, cajones de estacionamiento No especificado; donde el predio de aplicación del plan, cuenta con un frente de 20.00 ml hacia la calle Altamirano, y una superficie de 600.00 m², permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica del proyecto de un establecimiento tipo "*Almacenamiento y distribución de productos no perecederos*", que se promueva.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

VI. Programación e Instrumentación

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

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso de uso Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto Intenso (M3) con COS 1.0					X	X
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Intenso (M3) con COS 1.0				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Intenso (M3) con COS 1.0					X	

Fuente: Elaboración propia, Enero 2024.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

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

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de habitacional H25 a Mixto Intenso (M3) y COS 1.0, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

VII. 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.

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

Ley de 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.

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.

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.

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.

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

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

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

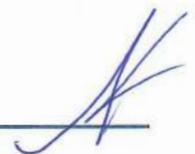
Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

PLANOS**Diagnóstico**

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana – Llenos y vacíos
- D-03 Topografía y Pendientes
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de Suelo existente
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Estructura vial 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 hidrometeorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

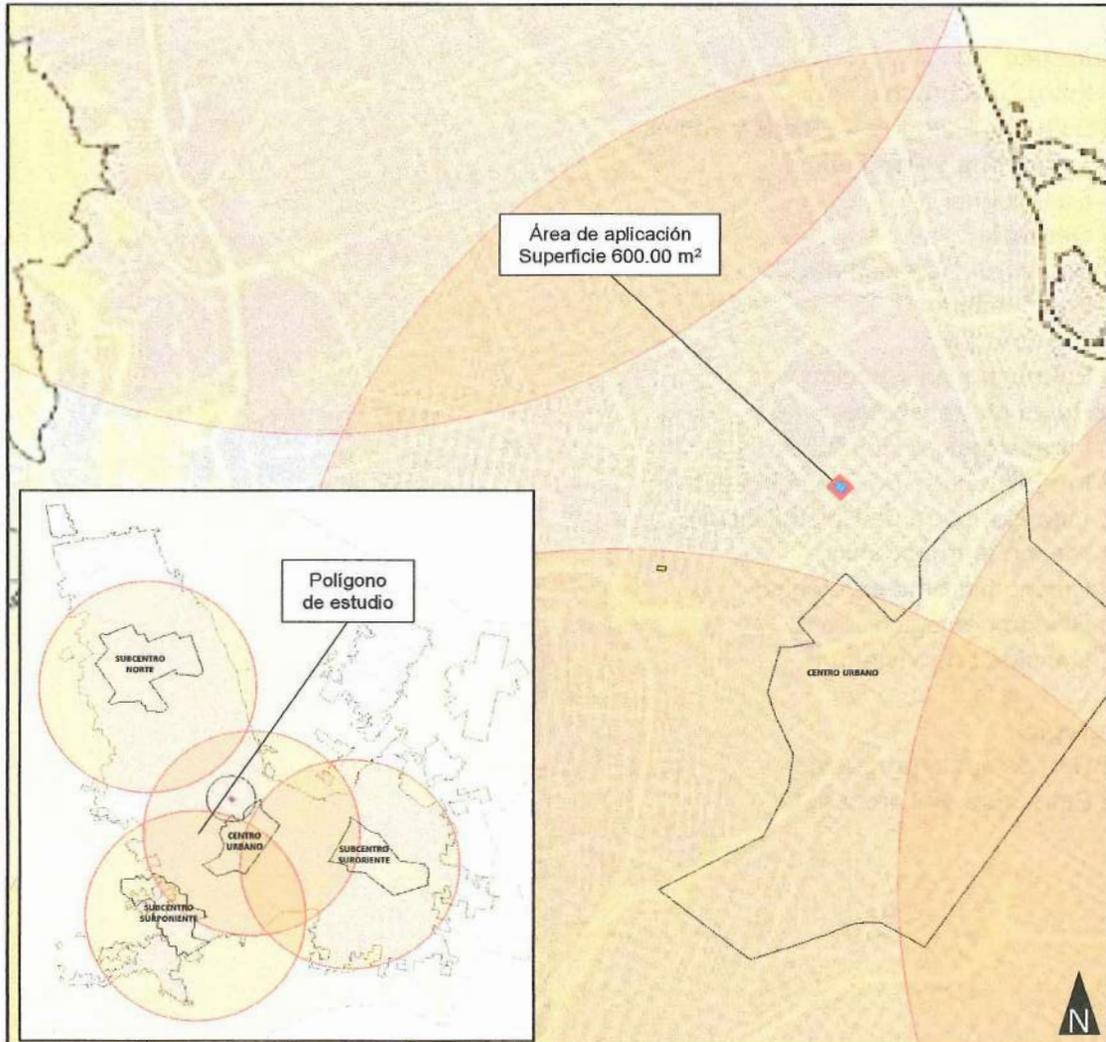
Estrategia

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



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



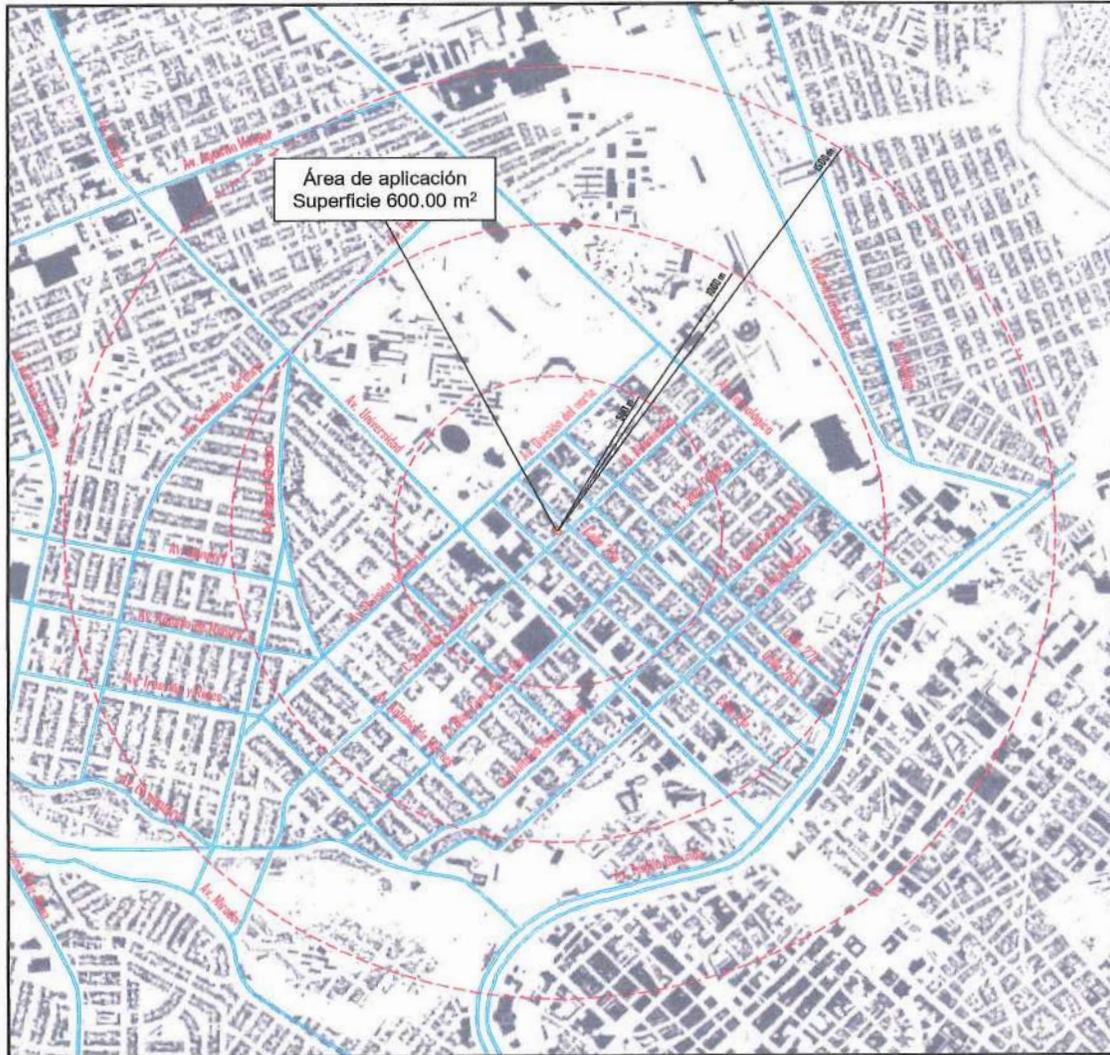
Simbología	
<p>Relieve</p> <p>Curvas de nivel</p>	<p>Area para Planeación Especifica</p> <p>Zonas de Integración al Desarrollo</p> <p>Centro Urbano y Subcentros</p> <p>Polígonos de Actuación</p> <p>Corredores de Movilidad</p>
<p>Hidrografía</p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p>Condicionante Para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

Estructura Urbana	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



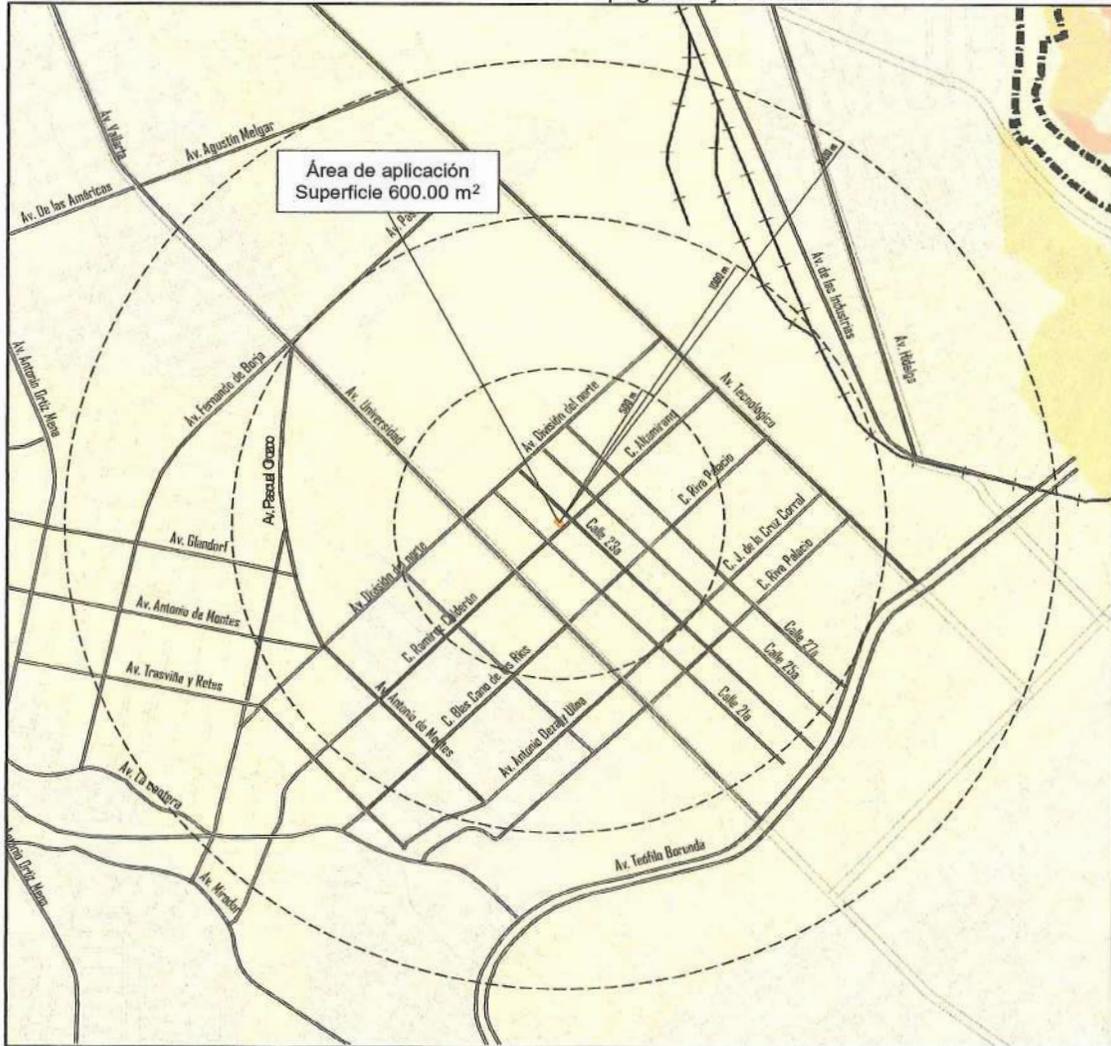
Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población
Hidrografia Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana
Vias de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocami	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendiente



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Pendientes Pendiente plana (0 - 2 %) Pendiente muy suave (2 - 5 %) Pendiente (5 - 12 %) Pendiente Moderada (12 - 16 %) Pendiente Fuerte (18 - 30 %) Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

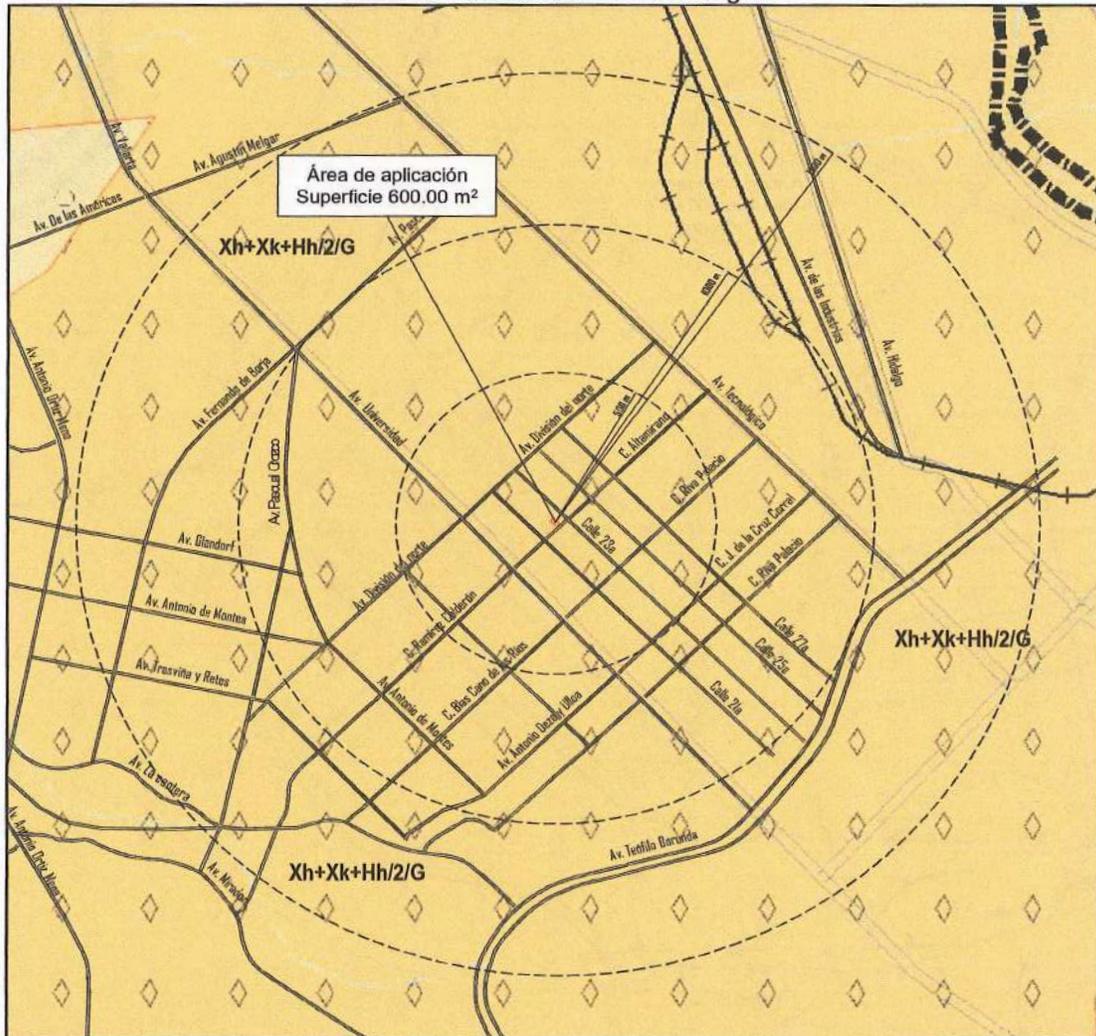
Topografía y Pendientes	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



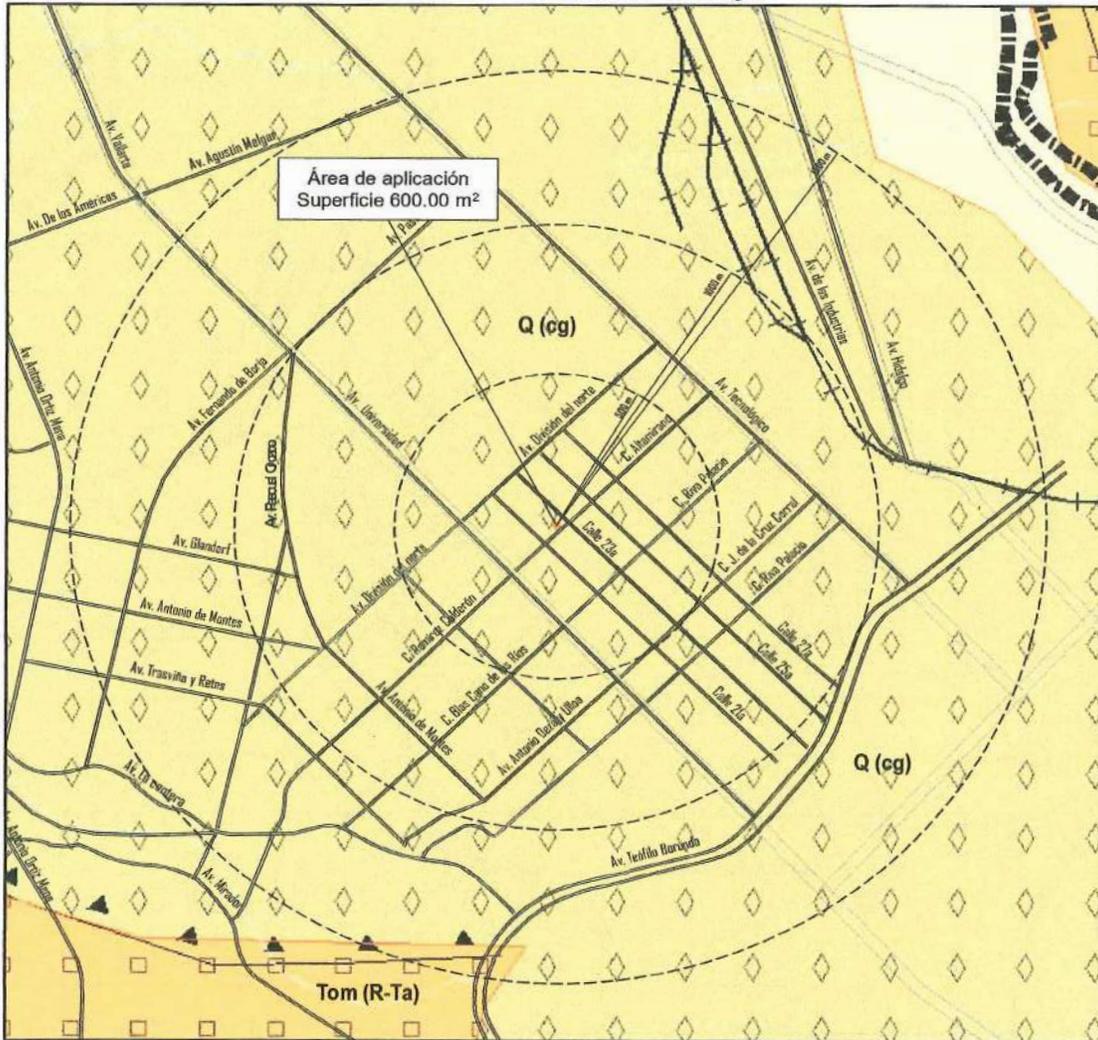
Simbología					
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo K Castañezem Kl Lúvico Kh Háplico Kk Cálico H Feozem Hk Háplico J Flavisol Jc Eútrico Jc Catálico I Urosol R Regosol Rc Calcálico Re Eútrico	Fases Físicas B Gravaosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálica PCP Petrocálica Profunda Clase Textural (En % de arena, limo y arcilla) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Fases Químicas Salina (pH > 8.5, conductividad > 20 dS/m) Fuertemente Salina (pH > 8.5, conductividad > 30 dS/m) Sódica (pH > 8.5, conductividad < 30 dS/m, saturación de sodio > 15%) Fuertemente Sódica (pH > 8.5, conductividad < 30 dS/m, saturación de sodio > 30%) Salina Sódica (pH > 8.5, conductividad < 30 dS/m) Fuertemente Sódica (pH > 8.5, conductividad < 30 dS/m) Fuertemente Salina Sódica (pH > 8.5, conductividad > 30 dS/m) Fuertemente Salina Sódica (pH > 8.5, conductividad > 30 dS/m)	Catastro Traza Urbana

Edafología	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-05 Medio Natural: Geología



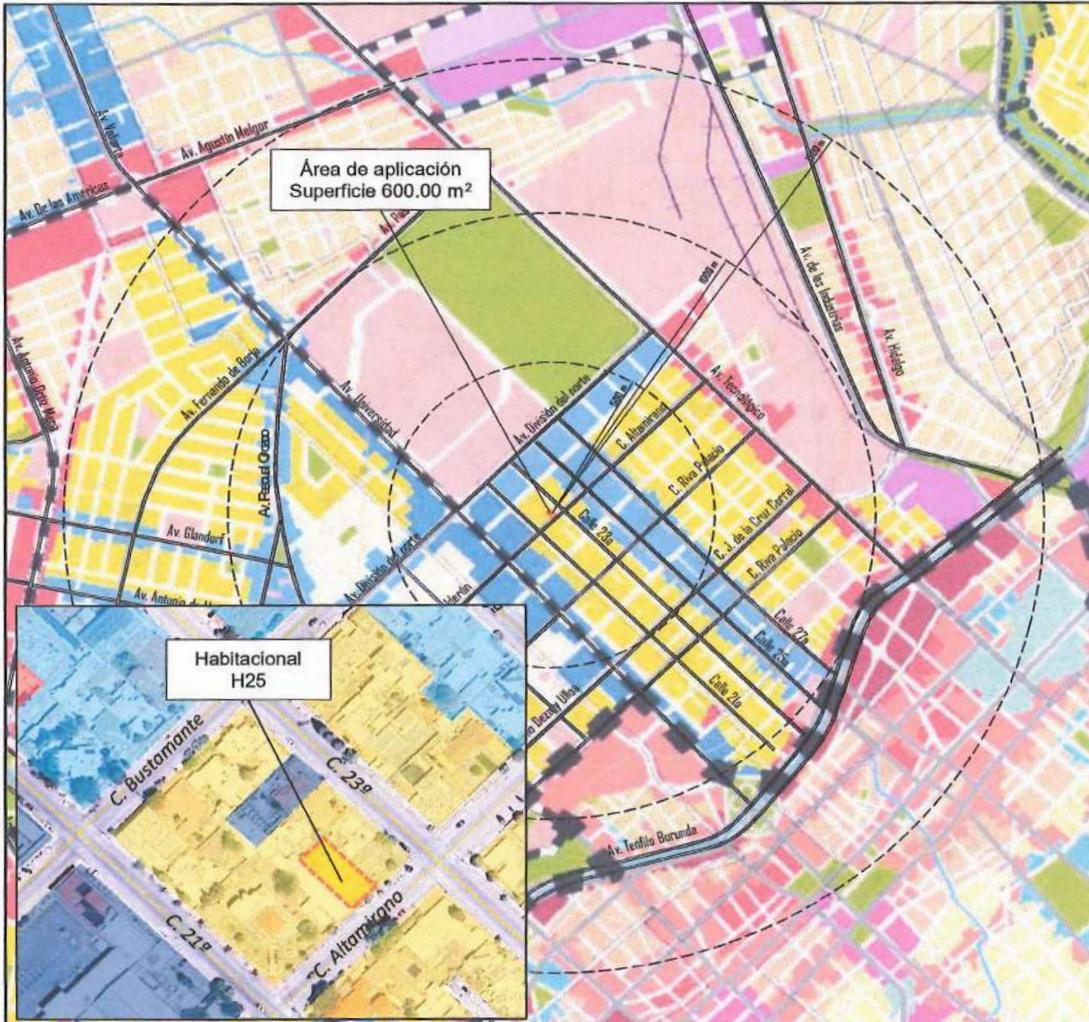
Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita Rocas Igneas Extrusivas R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	Rocas Sedimentarias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

Geología	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



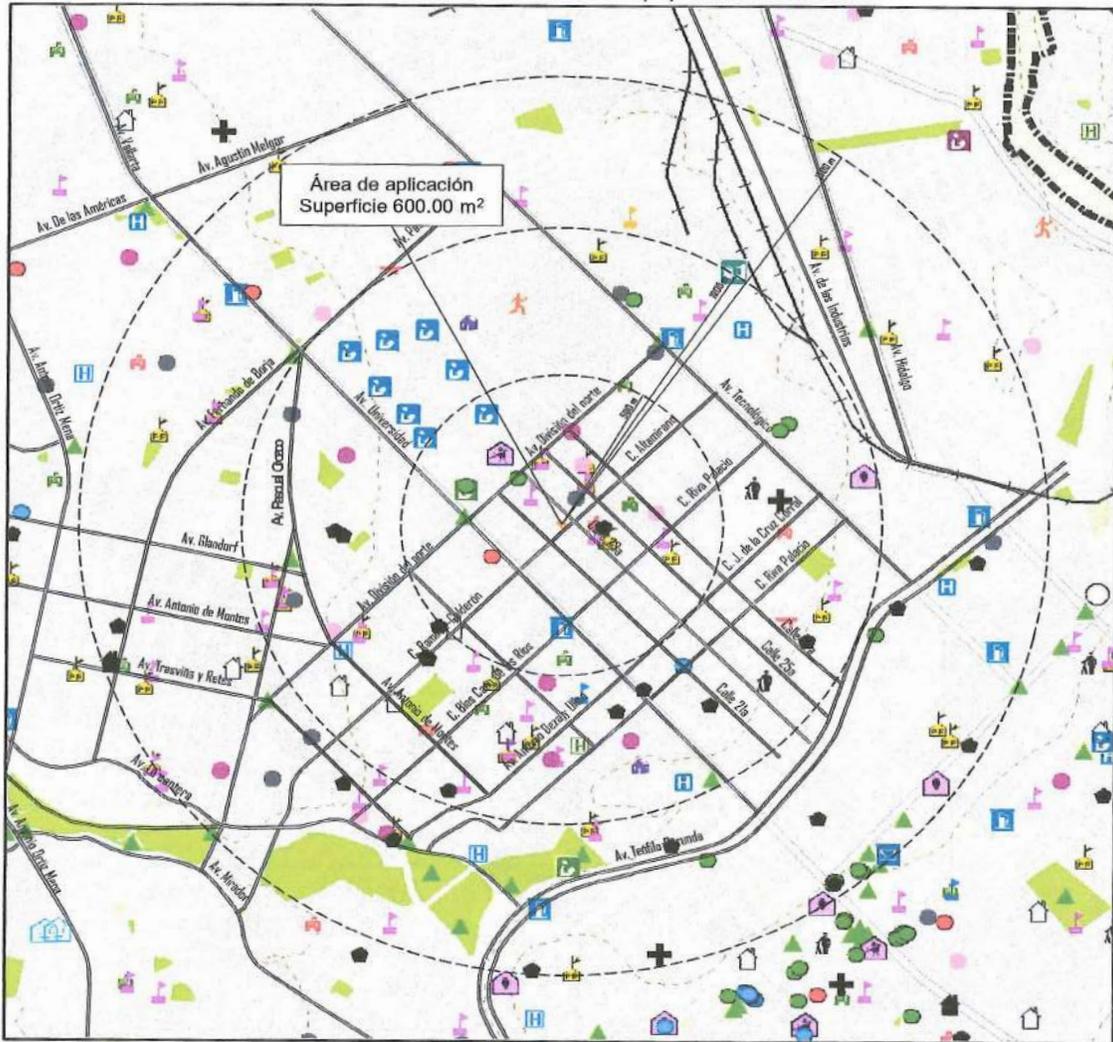
Simbología			
Hidrografía Cuadrpa de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Caserío de 1 - 4 viviendas Habitacional de 5 - 12 viviendas Habitacional de 13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

Uso de Suelo Existente	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-06

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

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



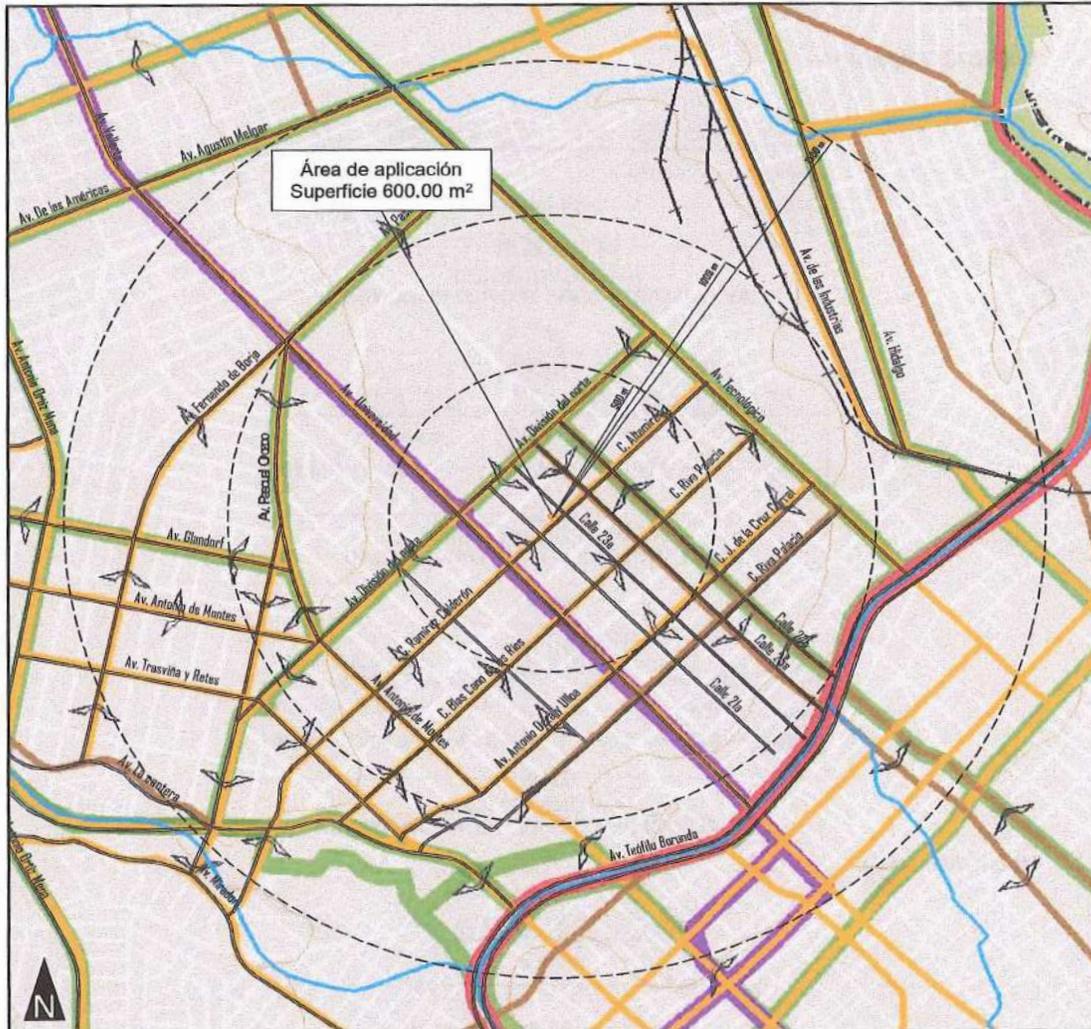
Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal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

Equipamiento	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-07

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

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



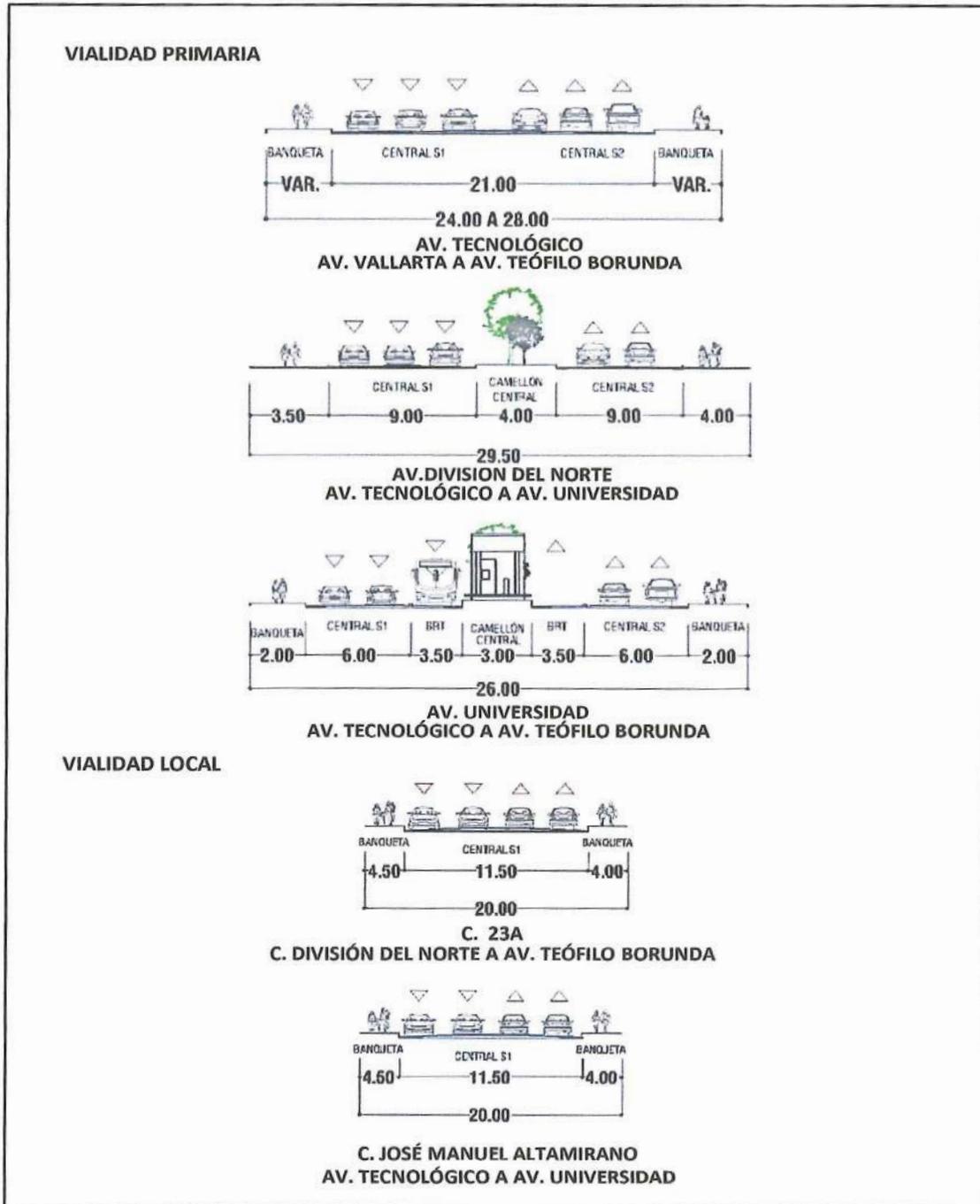
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Pobl	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado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

Estructura Vial	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-08

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

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales

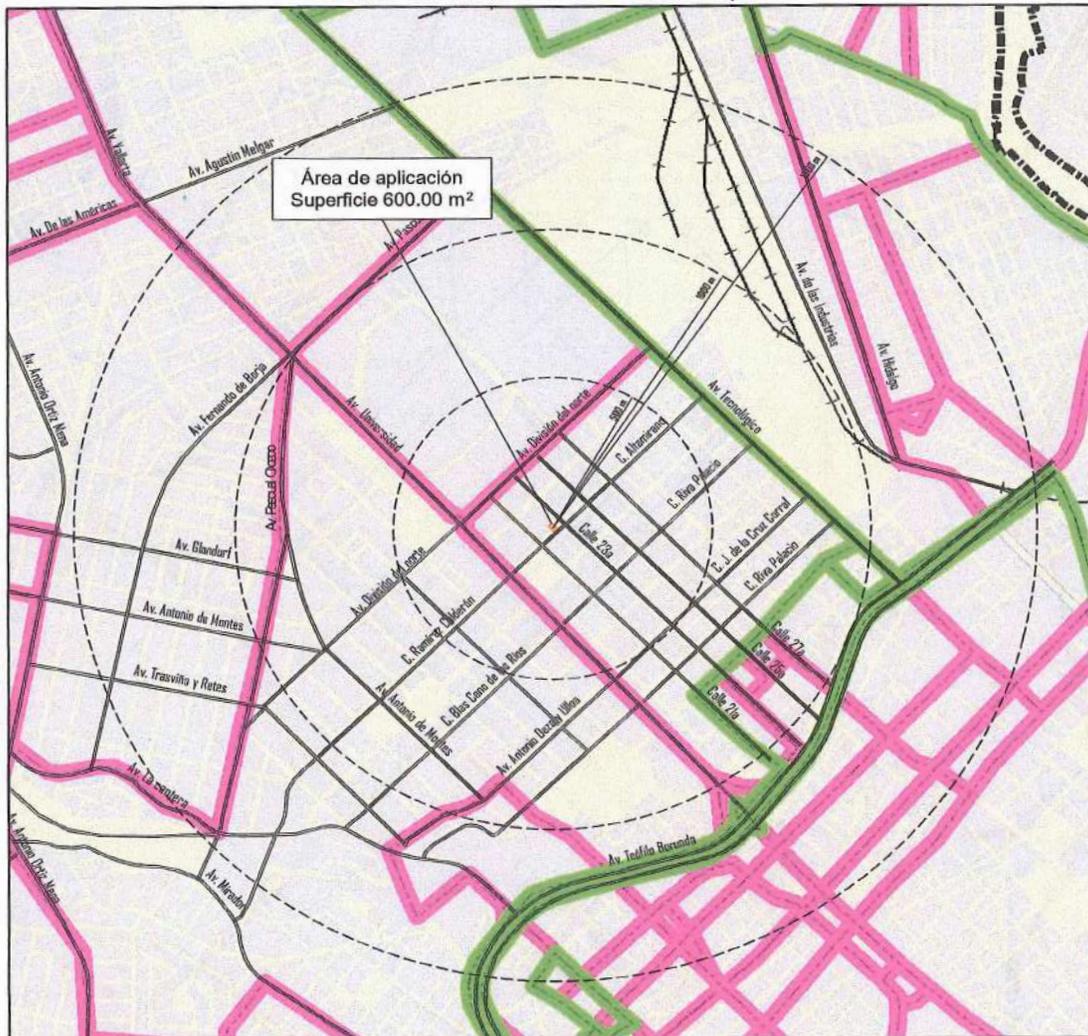


Estructura vial-Secciones viales	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-09

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

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología

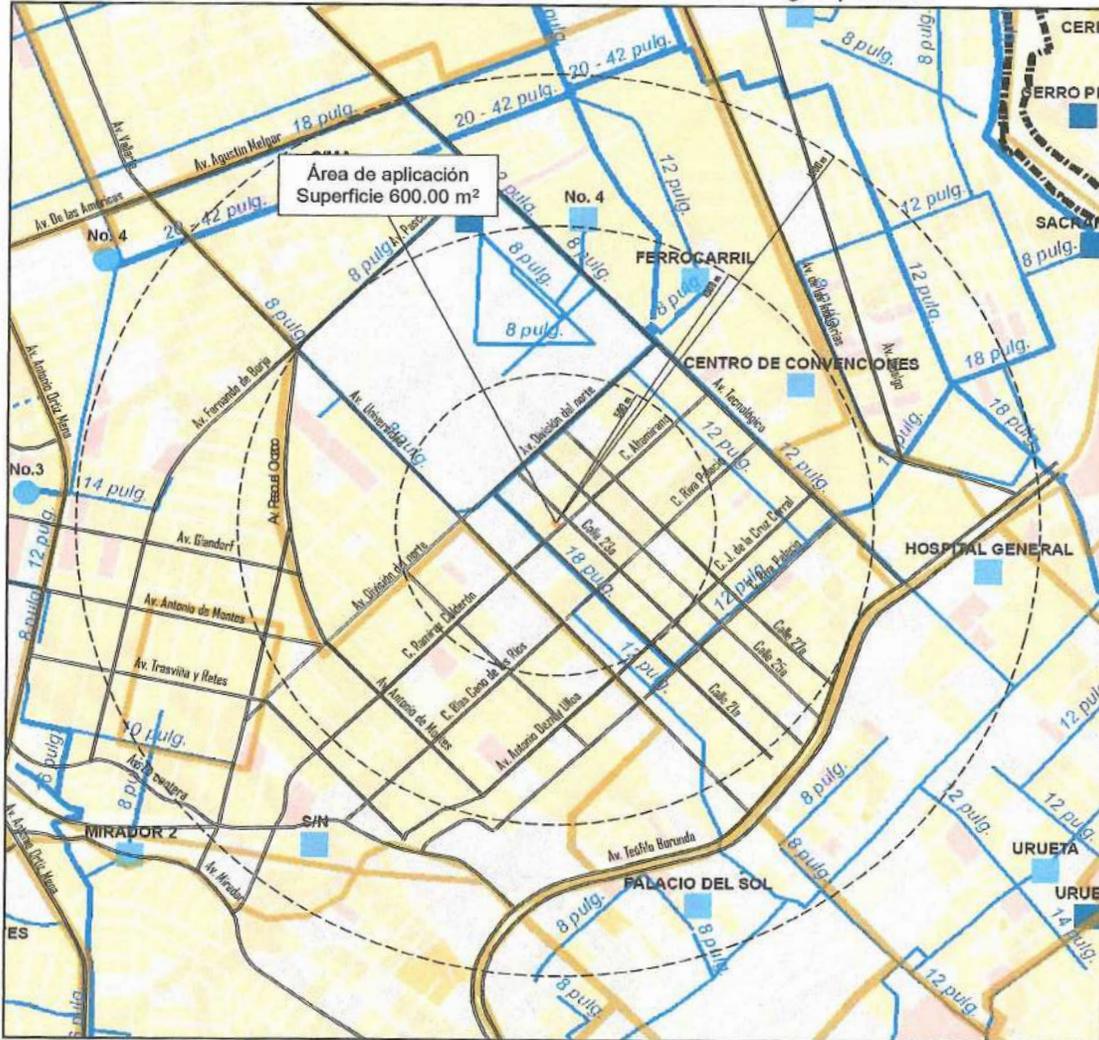
<p>Relieve Curvas de nivel</p> <p>Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua</p> <p>Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril</p>	<p>Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población</p> <p>Catastro Traza Urbana</p>	<p>Rutas de Transporte Público Ruta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

Rutas de Transporte	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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



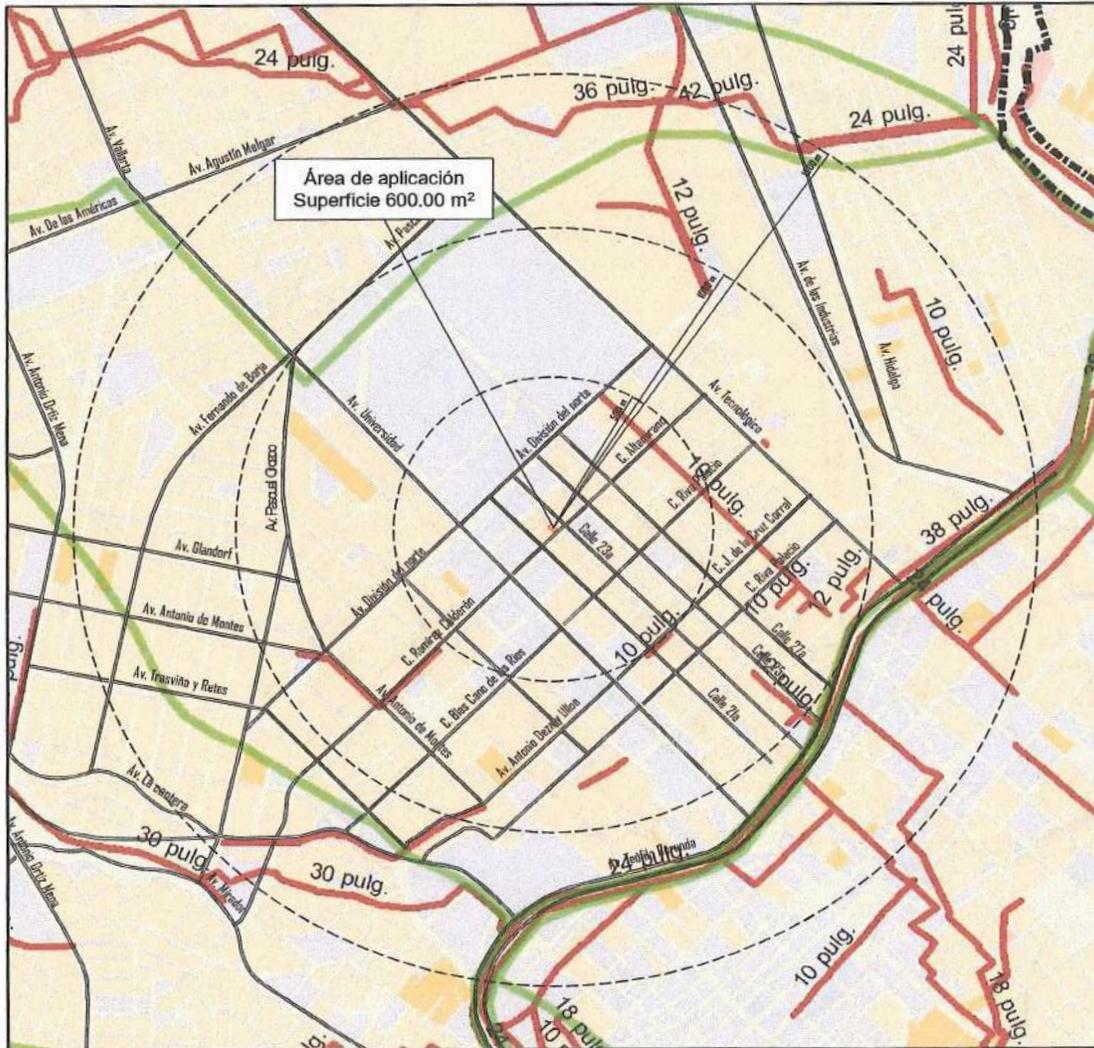
Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Poblacion	Infraestructura Area de influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) Categoría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

Infraestructura de Agua Potable	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-11

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

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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



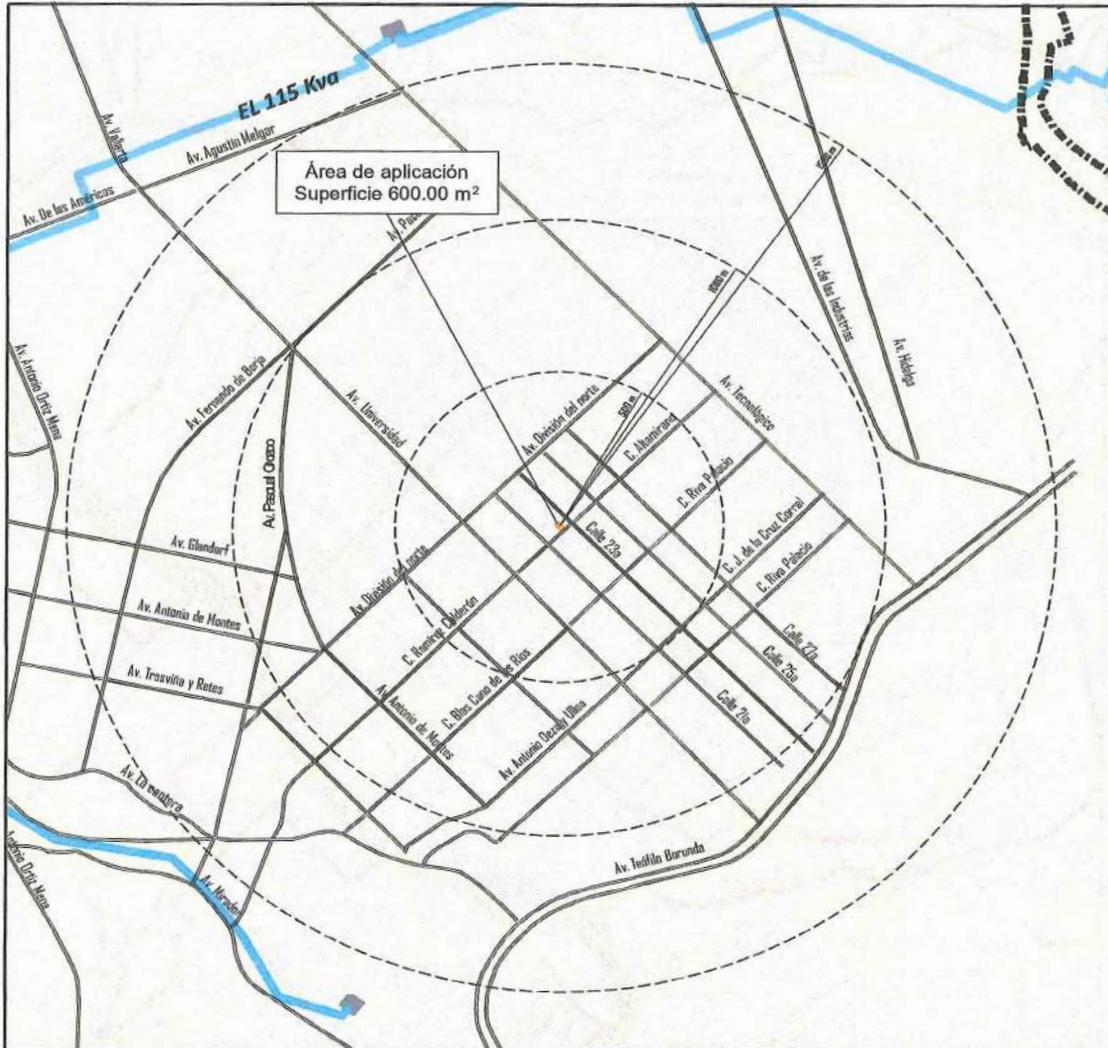
Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8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

Infraestructura de Alcantarillado	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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



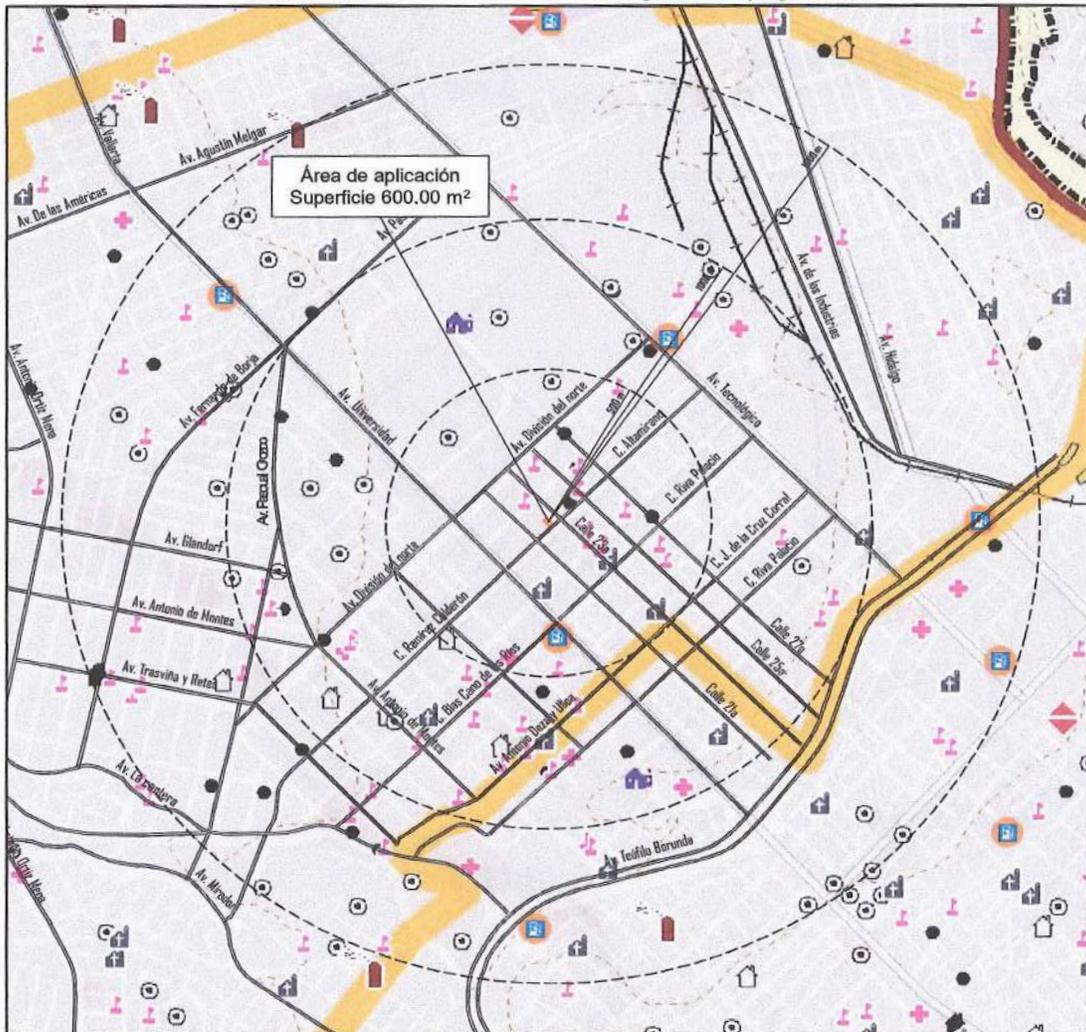
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal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

Infraestructura de Electrificación	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.



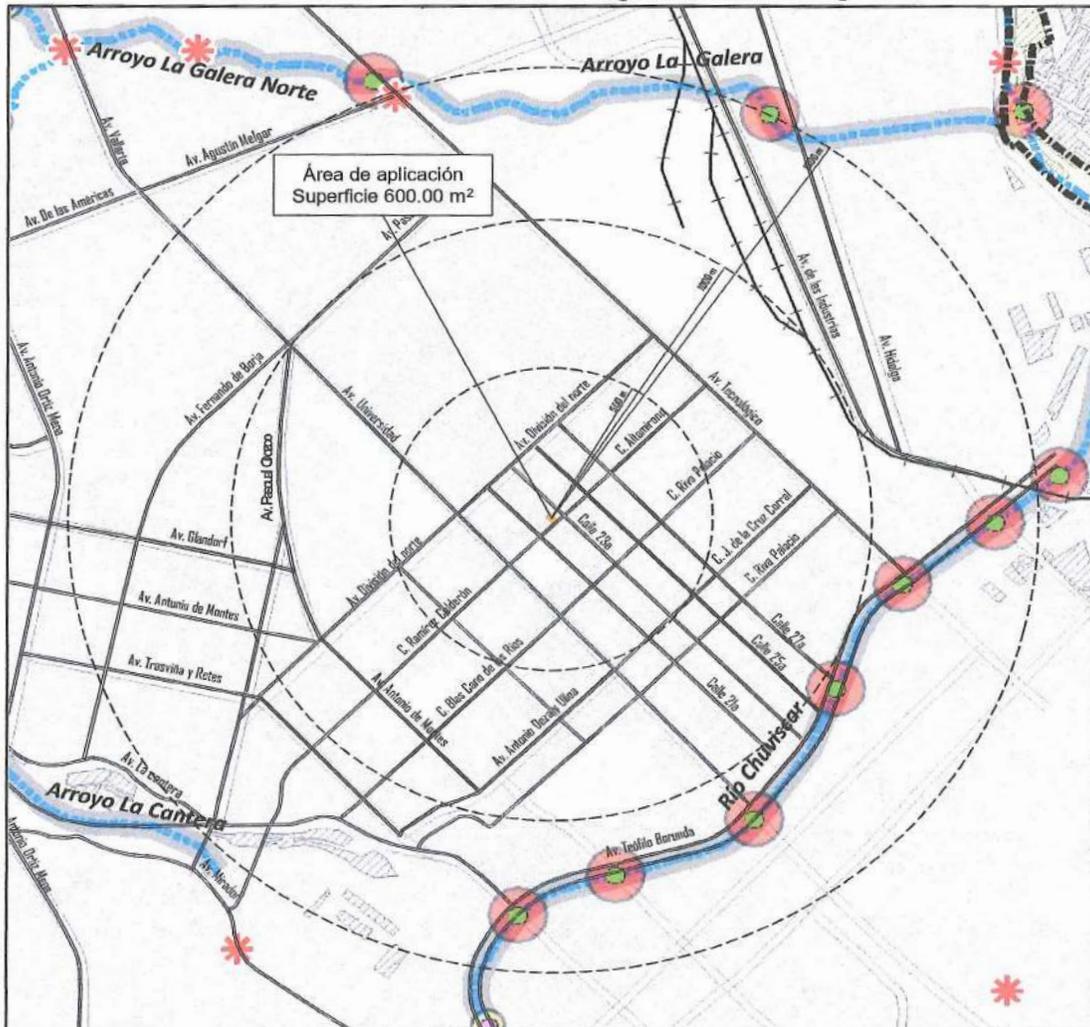
Simbología				
Hidrografía Cueros de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo ● Bajo ● Medio ● Alto ● Industria y Servicios Urbanos	Comercio ● Taller de Pintura ● Manteo de Materiales Peligrosos ● Disposición de Residuos	Transporte T. de Materiales Peligrosos
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana Concentradores de Personas Educación Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Estaciones Asilo	Almacenamiento y Venta de Combustibles Gasolinera Gaseras Tratamiento de Aguas Residuales Planta de Tratamiento	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Relero Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. Planta de Tratamiento Sur, 1103 m. PEM/EX, 402 m.	

Riesgos Antropogénicos	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



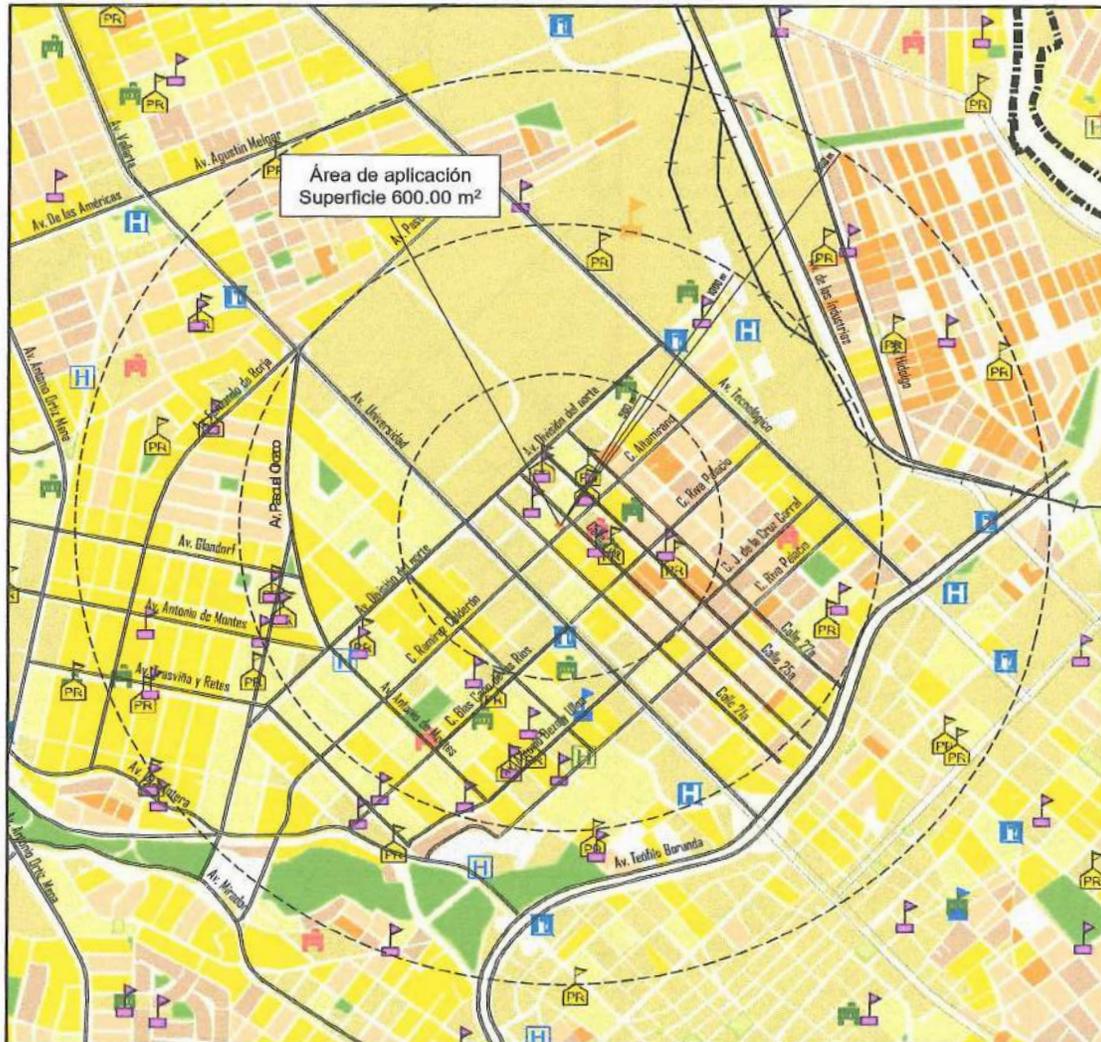
Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) Capacidad insuficiente (> 100%) Al límite de su capacidad (85 - 100%) Escorrentamiento Sobre Canal Sobre Calle Cauzco sin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

Riesgos Hidrometeorológicos	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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



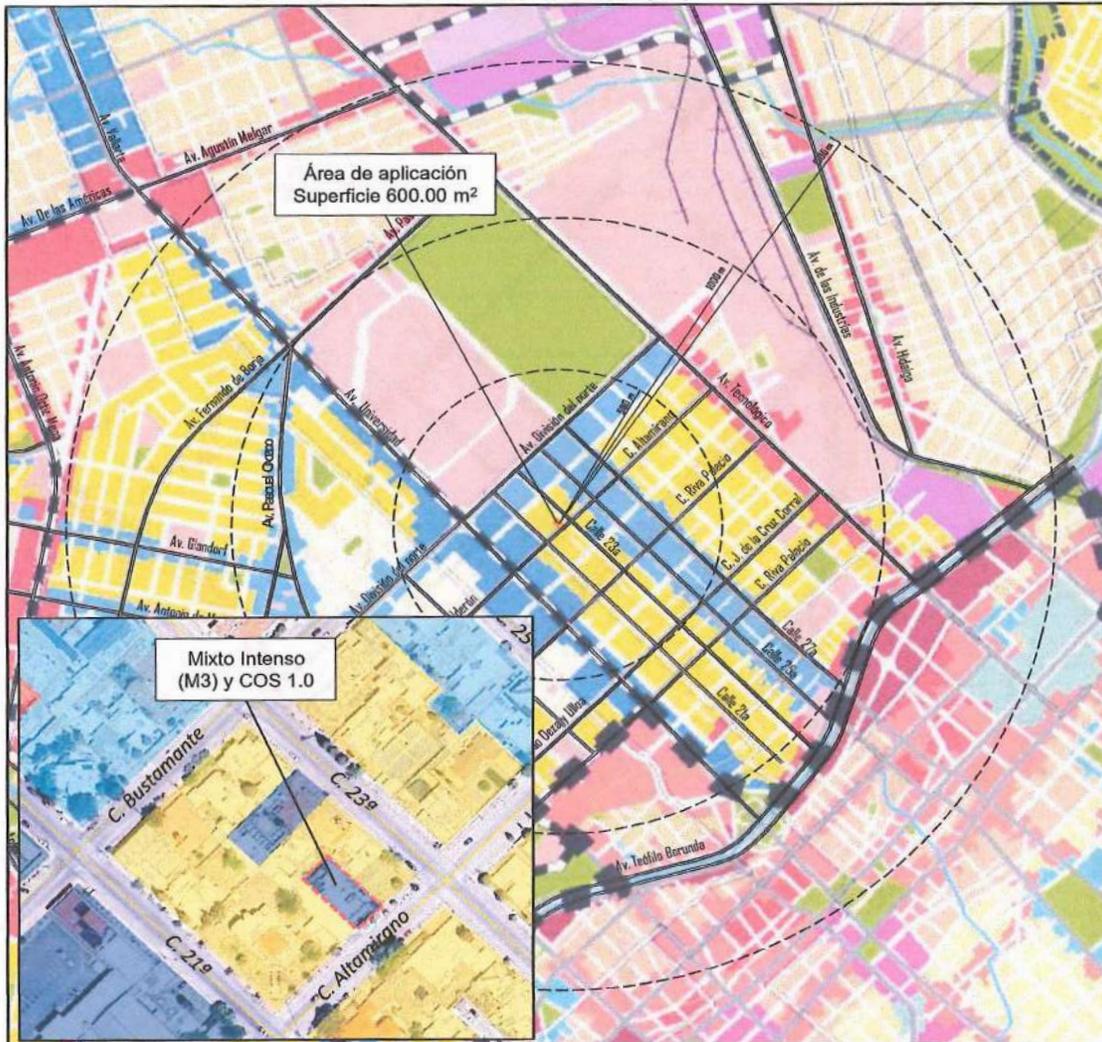
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Max
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Vías de comunicación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

Densidad de Vivienda	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



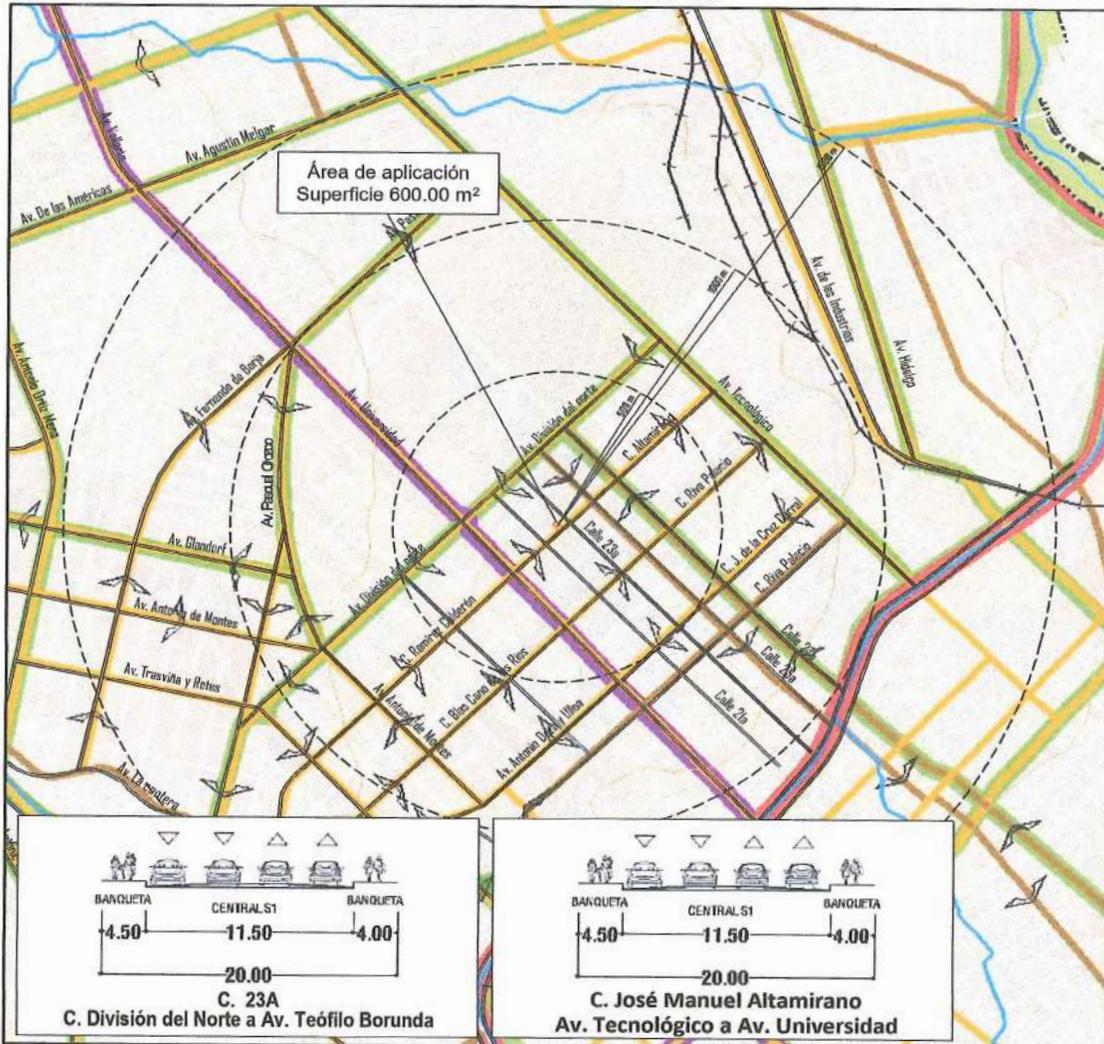
Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centros Urbanos y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional: Campeste de 1 - 4 viviendas Habitacional de 5 - 12 viviendas Habitacional de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

Uso de Suelo Propuesto CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	ENERO 2024 E-01
--	---------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología

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

Estructura Vial	ENERO 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO (M3), Y COS 0.1 "CALLE ALTAMIRANO 2103"	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del Instituto de Planeación Integral
del Municipio de Chihuahua

Promotor

C. María Gloria García Cuervo
C. Ramón Mendoza Hernández

Elaboró

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

Enero de 2024



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Anexos

Escrituras

Plano catastral

Predial

Identificación promotor



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Escrituras



Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero
NOTARIA PÚBLICA No. 26
DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

113
6424

VOLUMEN MIL TREINTA Y CINCO

ESCRITURA VEINTINUEVE MIL CIENTO SETENTA

En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil diecinueve, ante mí, Licenciada MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO Notaria Pública Número Veintiséis, en ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, se formalizan los siguientes actos jurídicos:

- A).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, la señora MARIA GLORIA CUERVO GARCIA, a quien se le designara por su nombre o como la "PARTE COMPRADORA", y la señora MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, quien comparece por sus propios derechos y en su carácter de Abocada, Legataria de la NUDA PROPIEDAD y Cesionaria del USUFRUCTO VITALICIO de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor ATILANO ESCOBAR LOPEZ, como la "PARTE VENDEDORA".
- B).- 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 el señor Ingeniero JAIME ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE y el señor Licenciado CARLOS MANUEL RODRIGUEZ ANCHONDO y en una segunda parte, la señora MARIA GLORIA CUERVO GARCIA, en lo sucesivo "LA ACREDITADA"; quien conjuntamente con "LA ACREDITANTE" se le denominara como "LAS PARTES"; el tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Manifiesta la señora MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO con carácter con el que comparecen, lo siguiente:

A).- Que es propietaria y se encuentra en posesión de la Finca marcada con el número 2103 dos mil ciento tres ubicada en la Calle Altamirano del Fraccionamiento Altavista de esta Ciudad de Chihuahua y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, que se identifica como Lote 37 treinta y siete de la Cuadra G-7, letra G guión siete, con superficie de 600.00 m2. Seiscientos metros cuadrados y que se identifica con las siguientes medidas y colindancias: Por su Frente mide 20.00 mts. veinte metros y colinda con Calle Altamirano; por su costado Derecho mide 30.00 mts. treinta metros y colinda con lote 38 treinta y seis; por su costado izquierdo mide 30.00 mts. treinta metros y colinda con propiedad de la señora Concepción Yáñez y por su Fondo mide 20.00 mts. veinte metros y colinda con lote 32 treinta y dos.

Para mejor identificación del inmueble objeto de esta Compraventa agregará el plano al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente marcado con el número "UNO".

B).- Que el inmueble descrito y deslindado en el inciso anterior, lo adquirieron el señor ATILANO ESCOBAR LOPEZ y la señora MARÍA LUISA LAZO MAYNEZ, estando casados bajo el régimen de sociedad conyugal, mediante compraventa que a su favor hicieron EMILIA AGUIRRE MOLINAR y ELISA AGUIRRE MOLINAR, según consta en el primer testimonio de la escritura pública número 6924 seis mil novecientos veinticuatro, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua el día seis de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco, ante la fe del señor Licenciado HÉCTOR ORNELAS K., Notario Público Número Trece, en ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua.

El documento de referencia obra inscrito en el tomo real 1024319 uno cero dos cuatro tres uno nueva inscripción 344 trescientos cuarenta y cuatro, folio 36 cincuenta y seis, del Libro 1033 mil treinta y tres de Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos Estado de Chihuahua.

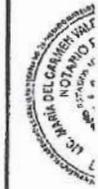
C).- Que en el Expediente número 576/2008 quinientos setenta y seis diagonal dos mil ocho del Juzgado Séptimo de lo Civil del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, mediante escrito de fecha veintiocho de abril del año dos mil ocho, se inició el trámite de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor ATILANO ESCOBAR LOPEZ quien falleció el día nueve de marzo del año dos mil uno. Que el señor ATILANO ESCOBAR LOPEZ, otorgó su Testamento Público Abierto mediante escritura pública número 10,949 diez mil novecientos cuarenta y nueve, el día veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del

1.32 C. G. H.
Sup. 600 m²
344-36-1033
Hip. 10/1/08
2 años / cuartos

DOMICILIO
0011601876344897d31e931d5c5ba

1024319

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



601c018276244489278362831d6c51a

señor Licenciado JOSE R. MILLER HERMOSILLO, en esa fecha Notario Público Número dos, en ejercicio para este Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, que en la CLAUSULA CUARTA el Testador señor ATILANO ESCOBAR LOPEZ instituyó un legado a favor de su hija MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO de la NUDA PROPIEDAD del inmueble objeto de esta escritura; en la CLAUSULA QUINTA instituyó un legado a sus nietas GABRIELA VERDUZCO ESCOBAR y MARISOL VERDUZCO ESCOBAR del USUFRUCTO VITALICIO al inmueble objeto de esta escritura y en la CLAUSULA OCTAVA designó ALBACEA de su sucesión a su hijo JORGE ALBERTO ESCOBAR LAZO. Con fecha dieciséis de junio del año dos mil ocho, se llevó a cabo la lectura del testamento, y las comparecientes aceptaron los legados instituidos a su favor, en la misma fecha se le revocó el cargo de Albacea al señor JORGE ALBERTO ESCOBAR LAZO y se nombró Albacea a la señora MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, quien aceptó el cargo y protestó su fiel y legal desempeño. Por auto de fecha veintisiete de junio del año dos mil ocho compareció la señora MARISOL VERDUZCO ESCOBAR por sus propios derechos y en su carácter de Apoderada de su hermana GABRIELA VERDUZCO ESCOBAR, a ratificar la cesión de derechos solicitada el diecinueve de junio del dos mil ocho a favor de su madre MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, por lo que se les tuvo cediendo el usufructo vitalicio del bien inmueble ubicado en la calle Altamirano número dos mil ciento tres de esta ciudad.

Agregaré al apéndice en el legajo correspondiente a esta escritura las constancias conducentes del juicio marcado con el número "DOS".

D).- El 50% cincuenta por ciento del inmueble objeto de esta escritura, lo adquirió la señora MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO mediante Contrato de Donación que a su favor hiciera su madre la señora MARIA LUISA LAZO MAYNEZ, según consta en el primer testimonio de la escritura pública número 16,666 quincho mil seiscientos cincuenta y seis, otorgada en esta Ciudad de Chihuahua el día dos de agosto del año dos mil dieciséis, ante la fe del señor Licenciado HIRAM QUEZADA ANCHONDO, en esa fecha Adscrito a la Notaría Pública Número Tres del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por licencia de su Titular Licenciado SERGIO GRANADOS PINEDA.

El documento de referencia obra inscrito en el folio real 1024319 uno cero dos cuatro tres uno nueve inscripción 114 ciento catorce del Libro 5930 cinco mil novecientos treinta de Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos Estado de Chihuahua.

SEGUNDO.- GRAVÁMENES.- EL INMUEBLE a que se refiere el ANTECEDENTE PRIMERO de este instrumento, se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio, no teniendo inscrita declaratoria alguna que establezca provisiones, usos, reservas o destinos, ni está afectado por obras de planificación ni por reclamaciones agrarias, ni forma parte de ningún núcleo ejidal ni comunal, agregando que no se encuentra expropiado ni afectado en forma alguna como lo demuestra con el Certificado de existencia o inexistencia de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, de fecha diecinueve de agosto del año dos mil diecinueve, que el suscrito notario agrega al apéndice de esta escritura con el número "TRES", así como a los testimonios que de la presente se expidan.

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

- A).- PREDIAL: "141-006-007" uno cuatro uno guion cero cero seis guion cero cero siete.
- B).- AGUA: "0107998" tetra o uno cero siete nueve nueve ocho.

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

Así mismo "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad manifiesta que el inmueble que enajena es su casa habitación y lo acredita con la credencial de elector y manifiesta que es la primera enajenación

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PÚBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

de casa habitación efectuada en los tres años inmediatos anteriores a la fecha de esta enajenación.
CUARTO.- AVALUO.- Que con fecha catorce de agosto del año dos mil diecinueve, TASVALÚO, practicó
avaloio del inmueble objeto de esta compraventa el cual arrojó un valor comercial de \$3'022,000.00 (TRES
MILLONES VEINTIDOS MIL PESOS CERO CENTAVOS) Moneda Nacional. El documento antes
mencionado se agregará al apéndice del Volumen en que se asienta esta escritura, en el folioje
correspondiente, marcado con el número "SEIS".

DECLARACIONES:

PRIMERA.- DECLARA "LA ACREDITADA".- 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 apoya a la realidad.

B.- No tiene obligación directa o contingente alguna en su contra, que pudiera 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.

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 la
letra "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 falta 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 "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA"; (ii) contra Daños que pudiere sufrir "EL
INMUEBLE"; y, por último (iii) de Desempleo (éste último, es aplicable únicamente para el caso que "LA
ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" con la
compañía aseguradora, "SEGUROS BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, siendo opcional para "LA ACREDITADA" la aceptación de la
contratación con dicha compañía.

SEGUNDA.- 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.

OPORTUNIDAD
00116282763444897d5b62331d5c5b0a

Handwritten signature in blue ink.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



C.-Sus representantes cuentan con facultades necesarias para obligarla en los términos del presente instrumento y que no la 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 0305-138-001400/24-03435-0819 cero tres cero cinco guion uno tres ocho guion cero cero uno cuatro cero cero diagonal veinticuatro guion cero tres cuatro tres cinco guion cero ocho uno nueve.

TERCERA.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA QUE:

1.- 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 SEGUNDO.

2.- El inmueble materia de la compraventa se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de suministro de agua, según boletas de pago con número de cuenta: PREDIAL: "141-005-007" uno cuatro uno guion cero cero seis guion cero cero siete y AGUA: "0107998" letra o uno cero siete nueve nueve ocho, respectivamente, que se agregaron con anterioridad al apéndice de esta escritura en el legajo correspondiente, marcados con el número "TRES" y "CUATRO".

CUARTA.- 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 "LA ACREDITADA" los términos y condiciones definitivos de las CLAUSULAS FINANCIERAS, así como las comisiones aplicables contenidas en este contrato, manifestando "LA ACREDITADA" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- c).- Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

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

CAPITULO PRIMERO

COMPRAVENTA

CLAUSULAS

PRIMERA.- La señora MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, quien comparece por sus propios derechos y en su carácter de Albacea, Legataria de la NUDA PROPIEDAD y Cesionaria del USUFRUCTO VITALICIO de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor ATILANO ESCOBAR LOPEZ, VENDE a la señora MARIA GLORIA CUERVO GARCIA, la Finca marcada con el número 2103 dos mil ciento tres ubicada en la Calle Altamirano del Fraccionamiento Altavista de esta Ciudad de Chihuahua y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, que se identifica como Lote 37 treinta y siete de la Cuadra G-7, letra G guion siete con superficie de 600.00 m2. Seiscientos metros cuadrados y cuyos datos de identificación quedaron precisados en el Antecedente Primero, inciso A), de la presente escritura y se tienen por reproducidos en la presente Cláusula como si en ella se insertasen de nuevo.

SEGUNDA.- El precio de esta Compraventa es la cantidad de \$3'022,000.00 (TRES MILLONES VEINTIDOS MIL PESOS CERO CENTAVOS) Moneda nacional, suma que "LA PARTE VENDEDORA" recibe de la siguiente manera:

- a).- La cantidad de \$2'578,633.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CERO CENTAVOS) Moneda nacional, con el monto del crédito cuyo otorgamiento se formaliza en este instrumento.
- b).- La cantidad de \$445,367.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CEROC ENTAVOS) moneda nacional, manifiesta LA PARTE VENDEDORA bajo protesta de decir verdad haber recibido con anterioridad a la firma de esta escritura en efectivo, por lo que esta Cláusula hace las veces del recibo más amplio que en derecho proceda.

TERCERA.- La venta incluye construcciones, accesorios, servidumbre y en general todo cuanto de hecho y

Vertical stamp and signature on the right margin.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Lic. *Marta del Carmen Valenzuela Breach de Caballero*

NOTARIA PUBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

por derecho corresponde el inmueble que es su objeto, por lo que esta cláusula hace las veces del recibo más amplio que en derecho proceda.

CUARTA - "LA PARTE VENDEDORA", manifiesta que la operación que se contiene en esta escritura la hace en el concepto de hallarse el inmueble objeto de la misma libre de toda responsabilidad y gravamen, obligándose expresamente al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.

QUINTA - La señora **MARIA GLORIA CUERVO GARCÍA**, se da por recibida a su entera satisfacción del inmueble que se le enajena.

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 (este último concepto aplicable únicamente en los supuestos a que se refiere el presente Contrato) y/o demás erogaciones que sean a cargo de "LA ACREDITADA", incluyendo los gastos y costas necesarias para la recuperación del presente crédito.

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 Cartula 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 de antecedentes.

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

LTCS.- 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 "LA ACREDITADA" un crédito simple con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de \$2719,800.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS 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 "LA ACREDITADA" 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 00742352719840189737 cero seto siete cuatro dos tres cinco dos siete uno nueve ocho cuatro cero uno ocho nueve siete tres

Vertical stamp: d01c0187783444897d318331d50508 and a signature.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



siete, "LA ACREDITANTE" podrá modificar el número de crédito mencionado, el cual dará a conocer a "LA ACREDITADA" en los estados de cuenta que en su caso emita.

TERCERA. - COMISIONES Y GASTOS. - "LA ACREDITADA" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE":

A) Una Comisión por contratación o apertura por una cantidad equivalente al 0.75% (cero punto setenta y cinco 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 "LA ACREDITADA" 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 electen, 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 "LA ACREDITADA" deberá pagar el impuesto al Valor Agregado correspondiente.

"LA ACREDITANTE" informará a "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" 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.bancomer.com, 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 valuator que realiza 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.bancomer.com 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 el presente escritura se instrumenta y al momento de solicitar los servicios de valuación inmobiliaria, "LA ACREDITADA" 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.bancomer.com, 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

014108272904489743633145-018

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PUBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

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 "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" en la solicitud de crédito, entonces, "LA ACREDITANTE" reembolsará dicho excedente a "LA ACREDITADA", sin que dicha cantidad por ningún motivo genere algún tipo de interés o rendimiento a favor de "LA ACREDITADA".

E) Asimismo, por única ocasión, "LA ACREDITADA" 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 informe en la sección de "Costos y Comisiones" ubicada permanentemente en la parte inferior derecha de la página de internet www.bancomer.com, así como información disponible en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE", y que ésta 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 "LA ACREDITADA".

"LA ACREDITADA" autoriza a "LA ACREDITANTE" a pagar por cuenta de "LA ACREDITADA" 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.

"LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" para lo cual desde este momento "LA ACREDITADA" 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 determinen en el documento denominado "Liquidación de Crédito Individual" que fehacientemente firmada por "LA ACREDITADA" se agrega a este instrumento con el número "OCHO", para formar parte integrante de este instrumento.

"LA ACREDITADA" 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".

"LA ACREDITADA" 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.- "LA ACREDITADA" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE", intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del 9.10% (nueve punto diez por ciento).

"LAS PARTES" acuerdan que, en los períodos 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 insóluto inicial del período 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



Vertical stamp: 001102187763444897 d31853x1d5c5ba

Handwritten signature in blue ink.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

presente contrato, éste primer período 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 121 ciento veintidós 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 "LA ACREDITADA" haya dado cumplimiento a todas las obligaciones a su cargo pactadas en este instrumento.

SEPTIMA.- FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS.- El capital del crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagaderos mediante 120 ciento veinte 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 "LA ACREDITADA" está obligado a realizar.

Cada uno de los pagos mensuales que debe realizar "LA ACREDITADA" a "LA ACREDITANTE" para efectos de este contrato, con excepción de la "MENSUALIDAD IRREGULAR", será de \$36,907.61 (TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS SESENTA Y UN CENTAVOS) MONEDA NACIONAL.

Para efectos de este contrato, la MENSUALIDAD se integra por: i) la amortización de capital o 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 "LA ACREDITADA" y este se da por recibido una tabla de amortización a la fecha de firma del presente contrato, que incluye entre otros conceptos, los descuentos 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, "LA ACREDITADA" sin cargo alguno podrá realizar dicho pago al DÍA HÁBIL bancario siguiente.

Todos los pagos que "LA ACREDITADA" debe 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, "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" o el que no se tenga la "CUENTA VINCULADA", de ninguna forma liberará a "LA ACREDITADA" de las obligaciones que en este acto



Vertical text on the right margin: 401458276314480724240331458110

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FIDEJACIÓN
 DIRECCIÓN DE REGISTRO Y FIDEJACIÓN
 DISTRITO FEDERAL

LA DIRECCIÓN DE REGISTRO Y FIDEJACIÓN
 CO No. 26
 CHIHUAHUA, CHIH.
 DISTRITO MORELOS

Lic. Marta del Carmen Valencuela Breach de Caballero
 NOTARIA PÚBLICA No. 26
 DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

asume frente a "LA ACREDITANTE".
 El pago del importe del capital por parte de "LA ACREDITADA" no lo exime de pagar los intereses devengados y no pagados.
 Asimismo "LA ACREDITADA" 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 ACREDITANTE".	El mismo día en que sean 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 15:00 horas, o a más tardar el segundo día hábil siguiente si el pago se hace después de las 16:00 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 conformen el plazo del crédito.

En el supuesto de la domiciliación, "LA ACREDITADA" 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. "LA ACREDITADA" podrá cancelar dicho servicio de domiciliación, en cualquier momento mediante comunicado por escrito que éste haga a "LA ACREDITANTE".

OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTADOS.

"LA ACREDITADA" podrá pagar por anticipo 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 "LA ACREDITADA" los pagos anticipados se aplicarán a la reducción de los pagos mensuales.

"LA ACREDITADA" 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 correspondía 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 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

CO V. 2103
 01/01/2025 10:30:33 AM

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

ESTADO DE CHIHUAHUA
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLES



este resultado se eleva a la potencia equivalente al número de veces que corresponda al plazo del crédito en meses, menos el período 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 estos 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 período para obtener el Resultado 1 uno.

b).- Se multiplica el saldo insoluto al inicio del período de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo período (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 período.

En el último mes del plazo del crédito, el importe de pago mensual se determinará por la suma del saldo insoluto al inicio del mes, más los intereses ordinarios que se generen durante dicho período. 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 "LA ACREDITADA" en los términos del presente contrato, "LA ACREDITANTE" deberá entregar a "LA ACREDITADA" 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.

Los pagos anticipados que realice "LA ACREDITADA" 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: "LA ACREDITADA" 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 debe cubrirse en la siguiente fecha de Pago, "LA ACREDITANTE" deberá obtener del Cliente un escrito con firma autógrafa que incluya la siguiente leyenda: "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" se obliga a pagar el importe insoluto que corresponde a dicho período.

"LA ACREDITANTE", deberá entregarle a "LA ACREDITADA" un comprobante de dicho pago, cada vez que "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" 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.- "LA ACREDITADA", para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por virtud del presente contrato, constituye HIPOTECA especial, expresa

Vertical stamp and signature on the right margin.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Lic. Marta del Carmen Valenzuela Breach de Caballero
NOTARIA PUBLICA No. 26
DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

y en PRIMER LUGAR Y GRADO a favor de "LA ACREDITANTE" sobre EL INMUEBLE relacionado en los antecedentes de este contrato; con las superficies, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se firman aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Esta HIPOTECA comprende todo cuanto corresponda 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 dos mil ochocientos noventa y seis y 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 acciones 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.

"LA ACREDITADA", 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 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 "LA ACREDITADA".

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 "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA", además, otras coberturas a su elección, inclusive por los 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 el 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 "LA ACREDITADA" en la cuenta que éste último señale a la compañía aseguradora.

B. Un seguro de vida e invalidez total y permanente de "LA ACREDITADA", 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 "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" 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

Vertical stamp and signature on the right margin.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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, "LA ACREDITADA" 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, "LA ACREDITADA" se obliga a entregar a "LA ACREDITANTE", la renovación y pago de la(s) póliza(s) a que se refiere la presente cláusula, con el 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 distinta a "SEGUROS BBVA BANCOMER", S.A. de C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, "LA ACREDITADA" deberá exhibir la renovación y pago de dichos seguros por anualidades.

En caso de omisión por parte de "LA ACREDITADA" respecto de la contratación o renovación y pago de dichos seguros en los términos del presente contrato, siempre y cuando "LA ACREDITADA" se encuentre al corriente en el pago de las mensualidades del crédito, "LA ACREDITADA" 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", S.A. de C.V., 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 "LA ACREDITADA" en este acto faculta a "LA ACREDITANTE" para pagar por cuenta de "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" esté obligado a pagar.

Para el caso que, la contratación de los seguros, por alguna circunstancia imputable a "LA ACREDITADA", no sea posible con "SEGUROS BBVA BANCOMER", S.A. de C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, entonces, "LA ACREDITANTE" podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato, conforme a la cláusula inmediata siguiente.

"LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" se obliga a notificar a la compañía aseguradora dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes a que tenga 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 imperio 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 "LA ACREDITADA" 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, "LA ACREDITADA" eligió libremente la



0110101876344499703105931d5c59a

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Lic. Marta del Carmen Valenzuela Breach de Caballero
 NOTARIA PUBLICA No. 26
 DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
 PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



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 BANCOMER"), 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, "LA ACREDITADA" 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 ACREDITANTE" a proporcionar a "SEGUROS BBVA BANCOMER", 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 o invalidez total y permanente) emparará 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 periodo de al menos 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de ocurrencia del desempleo involuntario.

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 "LA ACREDITADA" 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 lo requiera "SEGUROS BBVA BANCOMER", para que ésta realice el pago de la cobertura a "LA ACREDITANTE" en su carácter de Banafiliario 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.

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

3. En un primer periodo que va de la fecha de firma al último día natural del mes en que ello ocurra, "LA ACREDITADA" faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta contrate a su nombre y por su cuenta con "SEGUROS BBVA BANCOMER", los seguros a que se refiere la presente cláusula, a través de un seguro

D0116187763444897 c31e93c315c5bba

OTRO FIRMADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



colectivo que llene 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 <http://www.segurosbbva.com.mx>. En consecuencia, las primas de los seguros contratados se sumarán al importe de la MENSUALIDAD IRREGULAR Y pagarán conforme a la regla establecida en la cláusula denominada FORMA DE AMORTIZACIÓN, PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS del presente contrato.

4. Luego de transcurrido dicho primer periodo, 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 "LA ACREDITADA" celebró directamente con "SEGUROS BBVA BANCOMER".

5. "LA ACREDITANTE" queda facultada para que, a nombre y por cuenta de "LA ACREDITADA" realice el pago a "SEGUROS BBVA BANCOMER", 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 "LA ACREDITADA". 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 "LA ACREDITADA" esté obligado a pagar.

Por lo que, "LA ACREDITADA" 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 firmado por "LA ACREDITADA", 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. "LA ACREDITADA" 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, 4 y 5 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 multiplicado 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, 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.

DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA. En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de "LA ACREDITADA", se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del importe del presente crédito, previo aviso a "LA ACREDITADA" 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, ocurriera cualquiera de los siguientes eventos:

A).- Si "LA ACREDITADA" 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 resultare que "LA ACREDITADA" 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 debió conocer durante el término 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

Handwritten signature and vertical stamp.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Lic. Marta del Carmen Valenzuela Breach de Caballero
NOTARIA PUBLICA No. 26
DISTRITO MORELOS CHIHHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

- declaración de los referidos hechos para la apreciación del riesgo.
C).- Si cualquiera de las declaraciones hechas por "LA ACREDITADA" en la solicitud de crédito, consentimiento individual de seguro de vida e invalidez total y permanente o en este instrumento fuesen falsas.
D).- Si "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" grava, limita o afecta jurídicamente en forma alguna EL INMUEBLE, sin la previa autorización de "LA ACREDITANTE".
F).- Si "LA ACREDITADA" destina EL INMUEBLE a un fin distinto al de casa habitación.
G).- Si "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA", o decretado por cualquier autoridad.
I).- Dejare de asegurar EL INMUEBLE hipotecado en los términos de este contrato.
J).- Si "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" 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 dispona o disponga "LA ACREDITANTE", tales como correo electrónico, Internet o Servicio de Banca Electrónica que "LA ACREDITANTE" tiene en la página de Internet: www.bancomer.com, o a través del medio electrónico previamente pactado, según lo seleccione en la Carátula de Crédito que obra como Anexo "SEIS" del presente instrumento. Asimismo, "LA ACREDITANTE" pondrá a disposición y entregará sin costo a "LA ACREDITADA", cuando si lo requiera, su estado de cuenta en alguna de las sucursales de "LA ACREDITANTE". En cualquier momento "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" expresamente indique a "LA ACREDITANTE".

"LAS PARTES" convienen, que la falta de recepción del estado de cuenta por "LA ACREDITADA", no exime ni excusa a éste de sus obligaciones de pago en los términos pactados en el presente instrumento. En caso de inconformidad "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA".- Además "LA ACREDITADA" se obliga a:

- A).- Mejorar la garantía si a juicio de "LA ACREDITANTE", el valor de EL INMUEBLE sufre deterioro o resultare insuficiente para respaldar las obligaciones que en este acto asume "LA ACREDITADA".
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 "LA ACREDITADA" o de cualquier otra Entidad Financiera o empresa mercantil que se dedique habitualmente al otorgamiento de créditos garantizados a la vivienda, y que cederá o subrogará por ministerio de ley en caso de pago total efectuado por éstas últimas de todos los derechos

001150187763448971316933105ccba

CONCEDIDO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



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.- "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA". 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 "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" está obligado conforme a este contrato, debido a que en ésta no existieren los fondos suficientes para realizar los cargos autorizados, "LA ACREDITADA" se obliga a pagar directamente en cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE" el importe de las MENSUALIDADES correspondientes, o en su casa, en cualquier otro domicilio que "LA ACREDITANTE" le señale previamente.

Independientemente de lo anterior, "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" 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 los 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.- "LA ACREDITADA" 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 600-1226530 de cualquier estado de la República Mexicana. "LA ACREDITANTE" proporcionará a "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA"

Handwritten signature and vertical stamp.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PUBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

GHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO



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 "LA ACREDITADA", 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 "LA ACREDITADA" 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 disposición de "LA ACREDITADA", un documento que dé constancia del 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 "LA ACREDITADA" alguna comisión o penalización alguna por la terminación anticipada del presente contrato.

En caso de que "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" de la terminación del presente contrato mediante llamada telefónica o por cualquier otro medio que "LA ACREDITANTE" tenga establecido para contactar a "LA ACREDITADA".

"LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA".

En caso de denuncia de este contrato, el Crédito se extinguirá en la parte en que "LA ACREDITADA" no hubiera dispuesto, se darán por vencidos anticipadamente los plazos pactados y "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" 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.bancomer.com, o a través de nuestros ejecutivos de atención en los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de "LA ACREDITANTE".

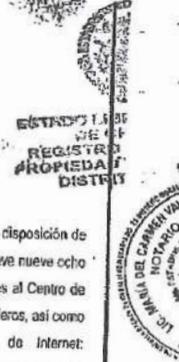
Una vez recibida la solicitud de aclaración por cualquiera de los medios antes mencionados, previo análisis de la viabilidad de la aclaración, "LA ACREDITANTE" a través de un ejecutivo le proporcionará un folio para el seguimiento y atención de la misma; de acuerdo al tipo de solicitud que se trate se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

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

40-1608763448973189331d5c50a

OPORTUNIDAD

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



CONDUSEF: Con independencia del procedimiento antes señalado, "LA ACREDITANTE" pone a disposición de "LA ACREDITADA" los números de teléfono 01800 999 8060 cero uno ocho cero cero nueve nueve nueve ocho cero ocho cero y 53 40 69 99 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 o consultar la página electrónica de Internet: www.condusef.gob.mx.

SEGUNDA.- AUTORIZACIONES.- "LA ACREDITADA", 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.- "LA ACREDITADA" 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". "LA ACREDITADA" 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.

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.- Entregar a LA PARTE VENDEDORA el saldo del precio de la compraventa consignado en esta escritura, a través del sistema de transferencias electrónicas de fondos, en la cuenta número 60-59100538-6 sesenta guion cinco nueve uno cero cinco tres ocho guion seis, cuyo titular es la señora **MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO**, del BANCO SANTANDER MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTAMER MEXICO, en la sucursal número 0175 cero uno siete cinco Sucursal Américas, con Clabe Bancaria Estandarizada número 014150605910053860 cero uno cuatro uno cinco cero seis cero cinco nueve uno cero cero cinco tres ocho seis cero.

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

CUARTA.- ULTERIORES TESTIMONIOS Y COPIAS.- "LA ACREDITANTE" y "LA ACREDITADA" 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": Periférico de la Juventud 2910 dos mil novecientos diez, Colonia Haciendas, de esta Ciudad.

- DIRECCION DE INTERNET: www.bancomer.com.

"LA ACREDITADA": EL INMUEBLE objeto de la Hipoteca.

Mientras "LA ACREDITADA" 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,

[Handwritten signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PÚBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

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 "LA ACREDITADA" su Centro de Atención Hipotecaria a Clientes al teléfono 018001226630 cero uno 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 Especializada de Atención a Usuarios al teléfono 19988039 uno nueve nueve ocho ocho cero tres nueve y del interior 01800122610 cero uno ocho cero cero uno uno dos dos seis uno cero y por correo electrónico une@bbva.bancomer.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 uno uno tres dos cero, en la Alcaldía de Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

"LA ACREDITADA" 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 meros.

"LA ACREDITADA" podrá consultar las cuentas que "LA ACREDITADA" tiene en redes sociales en www.bancomer.com.

"LA ACREDITADA" podrá consultar en la página electrónica de Internet: www.bancomer.com, 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 "LA ACREDITADA" 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 esté 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.

DÉCIMA.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.- "LAS PARTES" manifiestan 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 efectos 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 "LA ACREDITADA" 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.

DO15018763448970318933 INDESA
SUSCRITO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA
REGISTRO PÚBLICO DE PROPIEDAD
DISTRITO



CAPÍTULO ESPECIAL

DE LA AUTORIZACIÓN PARA EFECTOS PUBLICITARIOS

"LA ACREDITADA", 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 éste ponga a su disposición, dicha solicitud surtirá efectos en forma inmediata, en el entendido de que "LA ACREDITADA" podrá recibir información publicitaria generada y enviada con anterioridad a la fecha de cancelación de la mencionada autorización.

En adición a lo anterior "LA ACREDITADA" 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 "LA ACREDITADA" para que sus datos sean utilizados con fines mercadotécnicos o publicitarios.

PERSONALIDAD

El señor Ingeniero JAIMÉ ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE, el señor Licenciado CARLOS MANUEL RODRÍGUEZ ANCHONDO y la señora MARÍA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, bajo protesta de decir verdad manifiestan que el carácter con el que comparecen no les ha sido revocado, limitado ni ha concluido por causa alguna y a fin de acreditarlo, me exhiben y doy fe tener a la vista una serie de documentos que en certificación expedida agregó al apéndice de esta escritura en el legajo correspondiente, marcado con el número "NUEVE".

La señora MARÍA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, acredita su carácter de Albacea, Legataria de la NUDA PROPIEDAD y Cesionaria del USUFRUCTO VITALICIO de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor ATILANO ESCOBAR LOPEZ con las constancias de Juzgado que fueron agregadas con anterioridad a esta escritura.

POR SUS GENERALES LOS COMPARECIENTES, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, ME MANIFESTARON SER: De Nacionalidad Mexicana:

El señor Ingeniero JAIMÉ ARTURO MARTÍNEZ AGUIRRE, originario de Ciudad Cuahutémoc, Chihuahua, donde nació el día quince de Diciembre de mil novecientos sesenta y cinco, Ingeniero y Funcionario Bancario, con Clave única de registro de Población CURP MAAJ651215HCHRGMD9 letras M A A J seis cinco uno dos uno cinco letras H C H R G M cero nueve Casado y con domicilio en Avenida Independencia número 561 seiscientos uno de la Colonia Centro de esta Ciudad.

El señor Licenciado CARLOS MANUEL RODRÍGUEZ ANCHONDO, originario de esta Ciudad de Chihuahua, donde nació el día doce de Octubre de mil novecientos setenta y nueve, Empleado Bancario, con Clave única de registro de Población CURP MENC 791012HC:HNVR04 letras M E N C siete nuevo uno cero uno dos letras H C H N V R cero cuatro Soltero y con domicilio en Avenida Independencia número 2011 dos mil once de la Colonia Centro de esta Ciudad.

La señora MARÍA GLORIA CUERVO GARCÍA, originaria de esta Ciudad de Chihuahua, donde nació el día veinte de enero de mil novecientos cincuenta y seis, Propietaria, con clave única de registro de población CURP CUGG560120MCHRRJ05 letras C U G G cinco seis cero uno dos cero letras M C H R R L cero cinco, con registro federal de contribuyentes R.F.C.- CUGG560120FJ0 letras C U G G cinco seis cero uno dos letras F J cero, Soltera y con domicilio en la Calle República de Uruguay número 203 doscientos tres de la Colonia Panamericana de esta Ciudad.

La señora MARÍA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, originaria de esta Ciudad de Chihuahua, donde nació el día doce de enero de mil novecientos cincuenta y dos, Empleada, con clave única de registro de población CURP EOLA520112MG:SZND2 letras E O L A cinco dos cero uno uno dos letras M C H S Z N cero dos, con registro federal de contribuyentes R.F.C.- EOLA520112G27 letras E O L A cinco dos cero uno uno dos seis

Handwritten signature and vertical stamp on the right margin.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Lic. Marta del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARÍA PÚBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

etra Z siete, casada y con domicilio en la Calle Altamirano número 2103 dos mil ciento tres de la Colonia Altavista de esta Ciudad.

YO, LA NOTARIA, DOY FE Y CERTIFICO:

PRIMERO. Que conozco a los comparecientes, quienes en mi concepto tienen la capacidad legal necesaria para celebrar este acto y bajo protesta de decir verdad me manifiestan que la información sobre sus datos personales asentados anteriormente es verídica, me exhiben identificaciones que manifiestan son auténticas, las informé de las sanciones que impone la Ley a quienes proporcionen información o datos falsos a los Notarios. Asimismo los comparecientes manifiestan que han sido debidamente enterados por el suscrito Notario 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 esta Notaría.

SEGUNDO. Que le hice saber a EL COMPRADOR que la factura que reciba de la Notaría contendrá el complemento y deberá conservarla ya que es el único medio con el que podrá acreditar el costo de adquisición para una futura enajenación.

TERCERO. "LA COMPRADORA" y "LA PARTE VENDEDORA" se obligan a respetar la Ley de Prevención y gestión integral de los residuos del Estado de Chihuahua en su Artículo 38 Treinta y ocho: "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 o toquen los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo o 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 fedatarios insertarán el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles.

CUARTO. Que todo lo inserto y relacionado en esta Escritura, concuerda fielmente con sus originales, mismos que tuve a la vista y a los cuales me remito.

QUINTO. Que hice del conocimiento de "LA ACREDITADA" que si durante el presente ejercicio fiscal, sus ingresos provenientes de préstamos, donativos o premios, ya sea en lo individual o en su conjunto, son superiores a \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS CERO CENTAVOS) moneda nacional, deberá manifestarlo a la autoridad fiscal correspondiente, en la declaración del ejercicio, en términos del segundo y tercer párrafos del artículo 150 ciento cincuenta de la Ley del Impuesto sobre la Renta, ya que en caso contrario, se considerarán ingresos omitidos.

SEXTO. 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 "CLÁUSULAS GENERALES" de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de "LA ACREDITADA", que deberán haberse incluido en las "CLÁUSULAS FINANCIERAS".

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

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

SEPTIMO. Que posteriormente se girará la Nula a la Oficina del Municipio, documento que agregaré al apéndice del Volumen en que se asienta esta escritura en el legajo correspondiente, marcados con el número "DIEZ".

OCTAVO. Que los comparecientes leyeron esta escritura, a quienes les expliqué el valor y consecuencias legales de este acto, notifiqué a los enajenantes que dará aviso de esta operación al SAT y estando de



DOI16C108763448897d3f69331960504

AUTORIZADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

ESTADO DE
REPRESENTA
PROPIEDAD
DESTR

acuerdo con él, lo firman para constancia.- DOY FE.-

CUATRO FIRMAS ILEGIBLES CORRESPONDIENTES A MARIA GLORIA CUERVOGARCIA, A MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, AL INGENIERO JAIME ARTURO MARTINEZ AGUIRRE, AL LICENCIADO CARLOS MANUEL RODRIGUEZ ANCHONDO.- AUTORIZO PREVENTIVAMENTE ESTA ESCRITURA EL DIA VEINTIDOS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.- DOY FE. UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE A LA SEÑORA LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO.- EL SELLO DE AUTORIZAR

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA EL DIA VEINTIUNO DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.- DOY FE. UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE A LA SEÑORA LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO.- EL SELLO DE AUTORIZAR



INSERTOS

804690272634448924636022145558

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

PLANO DE LA CASA HABITACION
PROPIEDAD DE:
MARIA GLORIA CUERVO GARCIA

UBICACIÓN: CALLE ALTAMIRANO No. 2103, LOTE No. 37, CUADRA G-7 DEL FRACCIONAMIENTO ALTAVISTA, DE ESTA CIUDAD.

ESCALA 1 : 250 SUP. TERRENO= 600.00 m² SUP. CONSTRUIDA= 427.67 m²

CLAVE CATASTRAL : 141 - 006 - 007

ANEXO NUMERO 020
 DE LA ESCRITURA 29170
 DEL VOLUMEN 1035

SUP. VIVIENDA = 317.77 m²
 SUP. DEPARTAMENTO P.A = 20.40 m²
 SUP. CTO. DE MAQUINAS CALEFACCION = 9.25 m²
 SUP. PORCHE = 15.27 m²
 SUP. COCHERA = 25.50 m²
 SUP. CTO. UTILERIA = 9.00 m²
 SUP. VOLADOS = 6.44 m²
 SUP. TEJABAN = 18.54 m²
 SUP. CTO DE MAQUINAS BOILER = 4.50 m²
 SUP. TOTAL = 427.67 m²

PROPIEDAD DE CONCEPCION YANEZ DE LINNS

PLANTA ALTA

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, AGOSTO DE 2019

ING. LAURA M. LOYA SALAS
 R.P.C. 561-019-126



001100187763444897631e9331d6c93e2a

Laura M. Loya
 ING. LAURA M. LOYA SALAS
 R.P.C. 561-019-126

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



314210 ANEXO NUMERO 005
DE LA ESCRITURA 29170
DEL VOLUMEN 1027

RECIBIDO

**JUICIO TESTAMENTARIO A BIENES DEL SR.
ATILANO ESCOBAR LÓPEZ**
Exp. No. _____

REGISTRO DE PROPIEDADES
DISTR.

C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO
Presente,

MARÍA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, LUIS VERDUZCO ESCOBAR, MARÍA ANTONIETA VERDUZCO ESCOBAR y MARISOL VERDUZCO ESCOBAR todos en lo personal y esta última también en su carácter de apoderada legal de GABRIELA VERDUZCO ESCOBAR, personalidad que se acredita en los términos del poder General y Poderes de Cobranzas, actos de Administración y de Dominio que se acompaña; mayores de edad, en nuestro carácter de legatarios del autor de la sucesión, domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos el Calle Antonio de Montes No. 3914 Colonia San Felipe de esta Ciudad, y para todos los efectos a la LICENCIADA MA. DEL CARMEN LUCÍA DE LA GARZA VERA, ante usted con el debido respeto comparecemos para exponer:

Que a través del presente escrito, acudimos en la Vía Especial a demandar la Sucesión Testamentaria a bienes de nuestro padre y abuelo respectivamente, el señor ATILANO ESCOBAR LÓPEZ, lo anterior bajo los siguientes hechos y consideraciones de derecho.

HECHOS

- 1.- El día 9 de marzo del año 2001, nuestro padre y abuelo, el señor ATILANO ESCOBAR LÓPEZ falleció en esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua., lo que se acredita con el acta de defunción que se anexa.
- 2.- El señor ATILANO ESCOBAR LÓPEZ, ante la fe del LIC. JOSÉ R. MILLER (HERMOSILLO, Notario Público No. 2 de este Distrito Judicial Morelos, dejó en relación con la disposición de sus bienes, un testamento público abierto, en el que designó como legatarios a sus hijos JORGE ALBERTO y MARÍA ANTONIETA de apellidos ESCOBAR LAZO, así como a sus nietos ALBERTO y ANTONIO de apellidos ESCOBAR DERMA y GABRIELA, MARÍA ANTONIETA, LUIS y MARISOL de apellidos VERDUZCO ESCOBAR, lo cual acreditamos con la documental pública que se agrega al presente ocurso.
- 3.- Toda vez que en la cláusula octava de ese testamento el de cuyos nombró como albacea a su hijo JORGE ALBERTO ESCOBAR LAZO, prorrogándole por un año el término para la tramitación del Juicio Sucesorio, sin que a la fecha haya denunciado la sucesión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1573 del Código Civil del Estado, desde este momento y por formar mayoría, nombramos como albacea de la presente sucesión a la C. MARÍA ANTONIETA ESCOBAR LAZO.
- 4.- El señor ATILANO ESCOBAR LÓPEZ con fecha 20 de septiembre de 1945 contrajo matrimonio civil con la señora MARÍA LUISA LAZO, bajo el régimen de sociedad conyugal, de conformidad con el acta del Registro Civil que se acompaña al presente.
- 5.- Manifestamos que los señores JORGE ALBERTO ESCOBAR LAZO, ALBERTO ESCOBAR DERMA y ANTONIO ESCOBAR DERMA pueden ser notificados para efectos de lo establecido en los artículos 387 y 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1599 del Código Civil del Estado, en el domicilio ubicado en Avenida Morelos Ocampo 2208 altos de esta Ciudad.

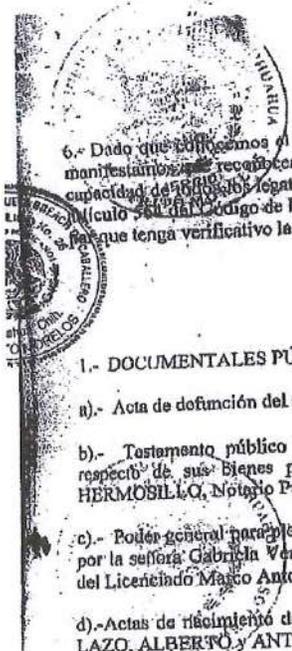
COTEJADO

COTEJADO

REGISTRO DE PROPIEDADES
DISTR. DE CHIHUAHUA

01/febr/2025 16:34:48 7/03/03/31/05/05/08

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



6.- Dado que en el texto del testamento público abierto otorgado por el de cujus, manifestamos que reconocemos expresamente la validez del citado testamento, así como la capacidad de los testadores y legatarios instituidos en el mismo, por lo que, con fundamento en el artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, solicitamos se fije día y hora en que tenga verificativo la Junta en la cual se deberá dar lectura al testamento.

PRUEBAS

- 1.- DOCUMENTALES PÚBLICAS consistentes en:
 - a).- Acta de defunción del señor ATILANO ESCOBAR LÓPEZ.
 - b).- Testamento público abierto, que otorgó el señor ATILANO ESCOBAR LÓPEZ, respecto de sus bienes presentes y futuros, ante la fe del LIC. JOSÉ R. MILLER HERMOSILLO, Notario Público No. 2 de este Distrito Judicial Morelos.
 - c).- Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio otorgado por la señora Gabriela Verduzco Escobar a favor de Marisol Verduzco Escobar, ante la fe del Licenciado Marco Antonio Rutz Aguirre Notario Público No. 229 del Distrito Federal.
 - d).- Actas de reconocimiento de los suscritos y de los señores JORGE ALBERTO ESCOBAR LAZO, ALBERTO y ANTONIO de apellidos ESCOBAR DERMA.
 - e).- Acta de matrimonio del señor ATILANO ESCOBAR LÓPEZ con la señora MARÍA LUISA LAZO.

Las anteriores documentales se anexan al presente escrito para que se tengan por desahogadas dada su naturaleza.

- 2.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En todo cuanto favorezca a nuestros intereses legítimos.
- 3.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- En todo lo que favorezca a nuestros intereses legítimos.

DERECHO

En cuanto al fondo resultan aplicables los artículos 1197, 1204, 1216, 1416, 1571, 1573, 1574, 1628 fracción V y demás relativos y aplicables del Código Civil del Estado de Chihuahua en vigor.

En cuanto al procedimiento resultan aplicables los artículos 547, 548, 552, 553, 555 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua en vigor.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO A USTED C. JUEZ ATENTAMENTE SOLICITAMOS:

PRIMERO.- Se nos reconozca la personalidad con que actuamos y se nos tenga denunciando la Sucesión Testamentaria a Bienes del señor ATILANO ESCOBAR LÓPEZ.

SEGUNDO.- Se nos tenga señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos el ubicado en la calle Antonio de Montes No. 3914 Colonia San Felipe de esta Ciudad y con las autorizaciones señaladas a la profesionista que menciona en el preojo de este escrito.



COTEJADO

COTEJADO

0016018778344397-03069331-050508

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

TERCERO.- Se fija día y hora para que tenga verificativo la junta de herederos que señala el artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

DISPONGO.- Se cite a los señores JORGE ALBERTO ESCOBAR LAZO, ALBERTO ESCOBAR DERMA y ANTONIO ESCOBAR DERMA en el domicilio ubicado en la Avenida Ocampo No. 2208 altos de esta Ciudad para los efectos de lo establecido por los artículos 1599 del Código Civil del Estado y 547 y 548 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

QUINTO.- Desde este momento y por ser mayoría, se nos tenga nombrando como albacea de la presente sucesión a la C. MARÍA ANTONIETA ESCOBAR LAZO.

SEXTO.- En su oportunidad procesal, se tenga reconociendo la validez del testamento de referencia y con ello se realice la declaración de legatarios.

PROTESTAMOS LO NECESARIO
Chihuahua, Chih., a 28 de abril de 2008.

MARÍA ANTONIETA ESCOBAR LAZO.

LUIS VERDUZCO ESCOBAR.

MARÍA ANTONIETA VERDUZCO ESCOBAR.

MARISOL VERDUZCO
MARISOL VERDUZCO ESCOBAR.



REGISTRO DE BIENES RAÍZ DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



001 (018)783444397 (016)8331 (05)518

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
COTEJADO

JUZGADO SEPTIMO CIVIL
DISTRITO MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.
COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA. CERTIFICO QUE EN LA OFICIALIA 01 DE CHIHUAHUA SE HA PRESENTADO UNA ACTA DE DEFUNCION QUE CONTIENE LOS SIGUIENTES DATOS :

ACTA DE DEFUNCION

LIBRO No. 0649 FOLIO No. 128 ACTA No. 00454 CRIP
 FECHA DE REGISTRO 12 de MARZO de 2001
 LUGAR DE REGISTRO CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

SEXO: MASCULINO
 EDAD: 76 AÑOS NACIONALIDAD: MEXICANA

NOMBRE: ATILANO ESCOBAR LOPEZ
 ESTADO CIVIL: CASADO
 NOMBRE DEL CONYUGE: MARIA LUISA LAZO DE ESCOBAR
 NOMBRE DEL PADRE: ATILANO ESCOBAR
 NOMBRE DE LA MADRE: LUZ LOPEZ

LUGAR DEL SUCCESO: CEMENTERIO DOLORES
 FECHA DE OCUERSO: 9 de MARZO de 2001
 LUGAR DE DEFUNCION: CORREZ DE MONTGOMERY #1705, CHIHUAHUA, CHIH.

CAUSA DE LA MUERTE: INFARTO AGUDO DE MIOCARDIO MASIVO, MIN. - ARRITMIA CARDIACA, AÑOS. - INFARTO MIOCARDIACO ANTERIORES, 3 AÑOS.

CERTIFICANTE: DR. GERARDO GONZALEZ BAÑUELOS
 INTERPRETE: JORGE ESCOBAR LAZO, HIJO.
 DECLARANTE: FRANCISCO MENDOZA GUZMAN

TESTIGO No. 1: VICENTE CERVANTES CAMARILLO
 TESTIGO No. 2: RICARDO DAVILA GONZALEZ

DOMICILIO: C. 29 NO. 505
 DOMICILIO: AV. JUAREZ #1701
 DOMICILIO: C. ROSALES #1500

SE EXTIENDE ESTA CERTIFICACION EN CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 49 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, EN CHIHUAHUA, CHIH. A LOS UNO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DOS DOY FE.

SELLA

OFICIAL REGISTRERO CIVIL

0272271

OFICIALIA DEL REGISTRO CIVIL CHIHUAHUA

COTEJADO

JUZGADO SEPTIMO CIVIL
DISTRITO MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.
COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

LIC. JOSE R. MILLER HERMOSILLO
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

===== VOLUMEN NUMERO DOSCIENTOS CINCO
===== NUMERO DIEZ MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE =====
EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, Capital del Estado del mismo nombre y siendo las 12:00 doce horas del día VEINTICINCO de OCTUBRE de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, ante mí Licenciado JOSE R. MILLER HERMOSILLO, NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS, EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS y los testigos:-----

SEÑOR URIEL VILLEGAS URQUIDI, quien por sus generales manifestó ser mexicano e hijo de padres mexicanos, casado, originario y vecino de ésta Ciudad, con domicilio en la Calle J. F. Orozco número quinientos dos, Colonia San Felipe, comerciante, nacido el veintinueve de mayo de mil novecientos veintiocho, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin justificarlo.-----

EL SEÑOR DOCTOR REYNALDO RAMOS VARELA, quien por sus generales manifesto ser mexicano e hijo de padres mexicanos, soltero por razón de viudez, nacido el treinta y uno de mayo de mil novecientos dieciocho, originario de Saltillo, Coahuila, médico, con domicilio en ésta ciudad en Calle Ramirez número ochocientos seis, causante y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin justificarlo.-----

LA SENORITA MARIA ELENA DURAN DOMINGUEZ, quien manifestó ser mexicana e hija de padres mexicanos, soltera por razón de viudez, nacida el veinte de julio de mil novecientos veintidos, dedicada al hogar, originaria de Chihuahua, con domicilio en ésta Ciudad en Calle Ronces Valles número tres mil cuatrocientos dieciseis, Colonia Las Haciendas, exento en el pago del Impuesto sobre la Renta.-----

COTEJADO

COTEJADO

001c08776344897d31e9331d5c5ba

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

LIC. JOSE R. MILLER HERMOSILLO
NOTARIO PUBLICO NUM. 2.
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



esta Ciudad y el USUFRUCTO VITALICIO a sus nietos ALBERTO y ANTONIO de apellidos ESCOBAR DERMA. -----

TERCERA.- Que en caso de fallecer su hijo JORGE ALBERTO ESCOBAR LAZO, antes que el Testador, designa como legatarios sustitutos de la NUDA PROPIEDAD a sus nietos ALBERTO ESCOBAR DERMA de la planta baja y ANTONIO ESCOBAR DERMA, de la planta alta del inmueble a que se hace referencia en la cláusula anterior.-----

CUARTA.- Que es su deseo legar a su hija MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, la NUDA PROPIEDAD de la fincas marcadas con los números 2103 dos mil ciento tres de la Calle Altamirano, Colonia Altavista y 1407 mil cuatrocientos siete de la Calle Jiménez, Colonia Santa Rita, ambas de esta Ciudad.-----

QUINTA.- Que lega a sus nietas GABRIELA y MARISOL de apellidos VERDUZCO ESCOBAR el USUFRUCTO VITALICIO sobre la finca número 2103 de la Calle Altamirano y a sus nietos MARIA ANTONIETA y LUIS VERDUZCO ESCOBAR, el USUFRUCTO VITALICIO sobre la finca marcada con el número 1407 de la Calle Jiménez de esta Ciudad.-----

SEXTA.- Que en caso de fallecer su hija MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, antes que el Testador, designa como legatarios sustitutos de la NUDA PROPIEDAD de los inmuebles anteriormente descritos, respectivamente a sus nietos GABRIELA, MARISOL, MARIA ANTONIETA y LUIS de apellidos VERDUZCO ESCOBAR.-----

SEPTIMA.- Que en caso de fallecer mi hija MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, su esposo el señor JOHN STERLING LEE BURCHFIELD JR. quien ha hecho las veces de padre de los hijos de la misma, podrá seguir habitando la propiedad ubicada en la Calle Altamirano número dos mil ciento tres

171



00160187763444897431e9331d5cc5ba
[Signature]



COTEJADO COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



REGISTRO DE PROPIEDAD

SEÑOR JOSÉ M. SERRANO

Siendo los testigos conocidos del Suscrito, aptos en el concepto para contratar y obligarse de todo lo cual doy fé y haciéndoles saber de las sanciones en que incurren quienes interrogados en materia fiscal se conducen con falsedad.

Compareció en el local que ocupa la Notaría a mi cargo o sea la casa marcada con el número 1300 mil trescientos de la Calle Allende de ésta Ciudad, el señor ATILANO ESCOBAR LOPEZ, quien por sus generales manifestó ser mexicano e hijo de padres mexicanos, originario de Tampico, Tamaulipas, nacido el primero de enero de mil novecientos veinticuatro, comerciante, con domicilio en la Calle Altamirano número dos mil trescientos uno, colonia Altavista, casado, causante y al corriente en el pago de Impuesto sobre la Renta, sin justificarlo.

Dando fé el suscrito Notario en unión de los testigos, que el Testador es persona plenamente capaz para realizar acto que se consigna en ésta escritura y de se encuentra libre de toda coacción y violencia, expresando su voluntad en forma clara y terminante, sin que la misma esté viciada y no se encuentra en ninguno de los casos en que la Legislación Civil establece como limitación para otorgar TESTAMENTO, el que consigna al tenor de las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- Manifiesta el señor ATILANO ESCOBAR LOPEZ, que es casado con la señora MARIA LUISA LAZO MAYNEZ, habiendo procreado dos hijos de nombres JORGE ALBERTO ESCOBAR LAZO y MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO.

SEGUNDA.- Que es su deseo legar a su hijo JORGE ALBERTO ESCOBAR LAZO, la NUDA PROPIEDAD de la finca marcada con el número 2208 dos mil doscientos ocho de la Avenida...

COTEJADO

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

en compañía de la familia mientras no contraiga nupcias o viva en concubinato con otra persona.-----

OCTAVA.- Que designa como ALBACEA a su hijo JORGE ALBERTO ESCOBAR LAZO, prorrogándole por un año el término para la tramitación del Juicio Sucesorio. -----

===== YO EL NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO =====

A) Que tanto Yo, como los testigos que hemos intervenido en este TESTAMENTO PUBLICO ABIERTO conocemos al Testador señor ATILANO ESCOBAR LOPEZ, quien en concepto es persona capaz para disponer de sus bienes, constándonos que durante todo el otorgamiento se en su cabal juicio y libre de toda coacción y violencia.

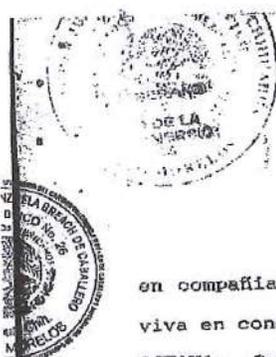
B) Que el Testador expresó de un modo claro y terminante su voluntad a las testigos y al suscrito Notario, quien ha redactado por escrito las anteriores cláusulas, sujetándose expresamente a la voluntad del Testador.-----

C) Que este acto se verificó en una forma continua y sin interrupciones de ninguna naturaleza, así como que se llenaron las formalidades señaladas en los artículos mil cuatrocientos nueve, mil cuatrocientos dieciseis y mil cuatrocientos veintitres del Código Civil para el Estado de Chihuahua en vigor, y los demás requisitos señalados por la misma Ley en este otorgamiento.-----

D) Que agregaré al apéndice de mi protocolo marcado con el Número "UNO", nota al Gobierno del Estado y doy aviso del otorgamiento a la Dirección General del Notariado.-----

L E I D O QUE FUE LO ANTERIOR EN VÓZ ALTA Y CLARA POR EL SUSCRITO NOTARIO AL TESTADOR Y TESTIGOS, BIEN INTERPUESTO EL PRIMERO DEL ALCANCE Y FUERZA LEGAL DEL PRESENTE TESTAMENTO Y DE SU REVOCABILIDAD ESTUVIERON CONFORMES CON SU TENOR

COTEJADO **COTEJADO**



Handwritten signature or mark on the right margin.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

LIC. JOSE R. MILLER HERMOSILLO
 NOTARIO PUBLICO NUM. 2
 CHIHUAHUA, CHIHUAHUA

EL ESTADO DE CHIHUAHUA
 JUZGADO SEPTIMO CIVIL
 DISTRITO MORELOS

NUMERO 1

CHIH, RATIFICO Y FIRMO EN UNION DE LAS TESTIGOS Y DEL NOTARIO
 AUTORIZANTE DE TODO LO CUAL SE DA FE.-----
 INMEDIATAMENTE DESPUES DE HABER SIDO LEIDO Y POR NO CAUSAR
 ESTE INSTRUMENTO IMPUESTOS AL FISCO Y POR SER FORMALIDAD
 LEGAL, AUTORIZO Y FIRMO DESDE LUEGO.- DOY FE.-----
 D. Legarreta.- Firmado.- Ma. L.L.de Escobar.- Puerta
 por error.- Doy fé.- Cuatro firmas ilegibles.- El sello de
 la Notaria.-----

EL
 EL
 TO
 LO

001f0087763444897d51e9331dfc58ba

COTEJADO

JUZGADO SEPTIMO CIVIL
 DISTRITO MORELOS
 CHIHUAHUA, CHIH.
COTEJADO



DECLARACION NOTARIAL
IMPUESTO SOBRE ACTOS JURIDICOS

LIQUIDADOR DE RENTAS EN CHIHUAHUA, CHIH. DIA 8 MES NOVIEMBRE

NUMERO	FECHA DE ELABORACION	FECHA DE FIRMA	VOLUMEN
949	25 OCTUBRE DE 1999	25 OCTUBRE DE 1999	205

ACTOS JURIDICOS QUE CONTIENE

TESTAMENTO PUBLICO ABIERTO

OTORGANTE(S)	CARACTER DEL OTORGANTE EN EL		
APPELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE(S)	CARACTER DEL OTORGANTE EN EL
ESCOBAR LOPEZ. ATILANO			TESTADOR
VELLEGAS URQUIDI URIEL			TESTIGO
MANOS VARELA RRYNALDO DR.			TESTIGO
DURAN DOMINGUEZ MARIA ELENA			TESTIGO

ACTOS DEL NOTARIO

APPELLIDO PATERNO	MATERNO	NOMBRE(S)	CARACTER DEL OTORGANTE EN EL
MILLER	HERMOSILLO	JOSE R. MILLER	TESTADOR

JOSE R. MILLER HERMOSILLO
NOTARIO PUBLICO N.º 1161000
CHIHUAHUA, CHIH.

[Handwritten Signature]
FIRMA



OPERACION EXENTA Y PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

ARTICULO 306 FRACCION II DEL CODIGO FISCAL PARA EL ESTADO.

PRECEPTO LEGAL QUE ESTABLECE EL PAGO DEL IMPUESTO

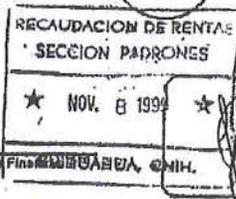
ADEUDOS ANTERIORES

DIA	OTROS
8	



IMP. SOBRE ACTOS JURIDICOS	LIQUIDACION
416-01	EXENTA
IMP. UNIV.	EXENTA
423-01	EXENTA
TOTAL	EXENTA

FIRMA DEL CAJERO RECIPIENTE



IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA
El Estado de Chihuahua no es responsable de la validez de los datos del certificado de
registro GDF 64-01

Chihuahua
GOBIERNO DEL ESTADO / Dirección General de Finanzas



JUZGADO SEPTIMO CIVIL
DISTRITO MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.
COTEJADO

COTEJADO

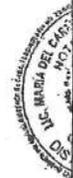


LIC. JOSE R.-MILLER HERMOSILLO
NOTARIO PUBLICO NUM. 2
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA



NUMERO 1

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL, VA EN CUATRO FOJAS UTILES, SE EXPIDE PARA USO DEL SENOR ATILANO ESCODAR LOPEZ, DEBIDAMENTE COTEJADO, CORREGIDO, SELLADO Y RUBRICADO Y SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS OCHO DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.- DOY FE.



EL NOTARIO PUBLICO, NUMERO DOS



JOSE R. MILLER HERMOSILLO

JOSE R. MILLER HERMOSILLO
NOTARIO PUBLICO NUMERO 2
CHIHUAHUA, CHIH.

0116038776344489743189331d5c5ba

COTEJADO



JUZGADO SEPTIMO CIVIL
DISTRITO MORELOS
CHIHUAHUA, CHIH.
COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



PJ-00-140
08 5
Q2Q228

E 576/08

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A VEINTE DE JUNIO DEL AÑO
DOS MIL OCHO.

... Agréguese a sus autos el escrito recibido a las doce horas del
día diecinueve de junio del año dos mil ocho, presentado por
MARISOL VERDUZCO ESCOBAR, respecto de lo que solicita,
dígasele que una vez que comparezca ante la presencia judicial a
ratificar el contenido y firma de su escrito de cuenta se acordara
lo conducente

NOTIFIQUESE:

... Así, lo acordó y firma el Licenciado SALVADOR AMARO
CASTILLO, Juez Séptimo de lo Civil del Distrito Judicial
Morelos, en unión del Secretario de Acuerdos, con quien actúa y
da fe. DOY FE.

PUBLICADO EN LA LISTA DEL DIA VEINTITRES DE JUNIO DEL AÑO
DOS MIL OCHO, CON EL NUMERO 50 CONSTE
SURTIO SUS EFECTOS EL DIA VEINTICUATRO DE JUNIO DEL AÑO
DOS MIL OCHO A LAS DOCE HORAS. CONSTE

Clave: 201 LAJG/kyom

COTEJADO COTEJADO



00116018776344897031e933165c5ba

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



54
PJ-00-14
07
1312144
PR
FRTI

E 576/08



En Chihuahua, Chihuahua, siendo las diez horas del día veintisiete de junio del año dos mil ocho. El C. Juez asistido de su Secretario se constituyó en audiencia haciéndose constar por el segundo de los funcionarios mencionados que en este acto comparece ante este Tribunal la C. MARISOL VERDUZCO ESCOBAR, por si y en su carácter de apoderada legal de la SEÑORA GABRIELA VERDUZCO ESCOBAR, personalidad que tiene debidamente reconocida en autos, con el objeto de ratificar el contenido y firma de su escrito presentado el día diecinueve de junio del año en curso, ante Oficialía de Turnos. Acto seguido, se le toma la protesta de ley, haciéndole saber de las penas en que incurren aquellas personas que se conduzcan con falsedad ante una autoridad judicial, a lo que manifestó: **QUE PROTESTA CONDUCIRSE CON LA VERDAD, omitiendo asentar sus generales, toda vez que ya obra constancia de los mismos y de su identificación en autos; acto seguido, se le pone a la vista el escrito de cuenta a la compareciente, manifestando que: LO RATIFICA EN TODOS Y CADA UNO DE SUS TÉRMINOS, ASI COMO LA FIRMA QUE CALZA DICHO ESCRITO, LA CUAL FUE PUESTA DE SU PUÑO Y LETRA Y ES LA QUE UTILIZA EN TODOS LOS ACTOS PÚBLICOS EN LOS QUE INTERVIENE.** Por lo tanto, se le tiene a la compareciente por sus propios derechos y con el carácter de apoderada de GABRIELA VERDUZCO ESCOBAR cediendo a favor de MARÍA ANTONIETA ESCOBAR LAZO el usufructo que en la presente sucesión les corresponde respecto del bien inmueble ubicado en la Ciudad

001f6018763444897d1e9331d5c5b1a

COTEJADO



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



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

QUE LA PRESENTE ES COPIA PARCIAL, CONSTANTE DE OCHO FOJAS UTILES, SACADA DE SU ORIGINAL, EXPEDIENTE 576/2008 QUINIENTOS SETENTA Y SEIS DIAGONAL DOS MIL OCHO DEL JUZGADO SEPTIMO DE LO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, RELATIVO AL JUICIO TESTAMENTARIO PROMOVIDO MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO, EXPEDIENTE QUE SE ENCUENTRA EN ESTA NOTARIA PARA SU PROTOCOLIZACION, CUYAS COPIAS CONCUERDAN FIELMENTE CON SU ORIGINAL. DOY FE.

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE

[Handwritten Signature]
LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO
NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTISEIS



DO160187634489703169333105552a

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]
COTEJADO

[Handwritten Signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

280008
HOJA 1 DE 1

EL C. ENCARGADO DE LA OFICINA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



CERTIFICA:

FOLIO REAL: 1024319
TIPO DE INMUEBLE: FINCA URBANA
LOCALIZACIÓN: CALLE ALTAMIRANO NUMERO 2103
LOTE: 37 MANZANA: CUADRA G-7
FRACCIONAMIENTO ALTAVISTA
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 600.0000 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE 20.0000 METROS CON CALLE ALTAMIRANO
2 AL 3 DERECHO 30.0000 METROS CON LOTE 36
3 AL 4 FONDO 20.0000 METROS CON LOTE 32
4 AL 1 IZQUIERDO 30.0000 METROS CON PROPIEDAD DE CONCEPCION YÁREZ
CLAVE CATASTRAL: 141-000-637

ANEXO NUMERO TRES
DE LA ESCRITURA 29170
DEL VOLUMEN 1030

REGISTRADO CON FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 1955 A NOMBRE DE:
ATILANO ESCOBAR LOPEZ, CON 50% DE PROPIEDAD, CASADO(A)
BAJO LOS SIGUIENTES DATOS: INSCRIPCIÓN 344 FOLIO 59 LIBRO 1033 DE SECCION PRIMERA DEL DISTRITO MORELOS

REGISTRADO CON FECHA 22 DE MARZO DE 2017 A NOMBRE DE:
MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO CON 50% DE PROPIEDAD, DE FECHA DE NACIMIENTO 12 DE ENERO DE 1952
BAJO LOS SIGUIENTES DATOS: INSCRIPCIÓN 114 LIBRO 5930 DE SECCION PRIMERA DEL DISTRITO MORELOS

AL DIA 19 DE AGOSTO DE 2019 14:48:25 HORAS, NO REPORTA INSCRIPCIÓN O ANOTACION ALGUNA QUE IMPONGA GRAVAMEN SOBRE BIEN INMUEBLE DETALLADO EN LA PARTE SUPERIOR.

EL CUAL REPORTA LAS SIGUIENTES ANOTACIONES:
NOTA MARGINAL SEGUN INSCRIPCIÓN 29 A FOLIOS 29 LETRA A DEL LIBRO 1024 DE SECCION PRIMERA DE FECHA 07 DE AGOSTO DE 1955

---- FIN DEL CERTIFICADO ----



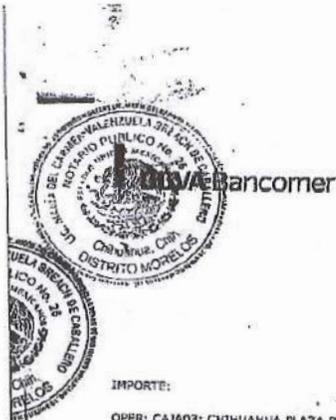
EN FAVOR DE LA PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DOY FE
DE CHIHUAHUA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO
DISTRITO MORELOS 8d139dd6cd2a48df95340d6e59895a24

MARIA IVETTE ANAYA PORTILLO
REGISTRADOR ADSCRITO
CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 19 DE AGOSTO DE 2019 15:04:10 HORAS CERTIFICADO DE INGRESOS: 2019-3642706
CONTROL DE INGRESO 19/AGOSTO /2019 2019-100604 IMPORTE: \$199.00
PAGADO POR: LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 26 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS ***CIENTO NOVENTA Y NUEVE 00/100 M.N.***
COTEJO: KARLA A PORTILLO DE LA ROSA FOLIO ELECTRONICO: 2019-117324

verificación en www.chihuahua.gob.mx/rpp

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



ANEXO NUMERO Cuatro
DE LA ESCRITURA 29/20
DEL VOLUMEN 1035

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA-TESORERIA
MINA # 408, COL. CENTRO, CP 31050, CH
Afiliaçión: 05847389

Venta
Tarjeta: *****4468
MASTERCARD CREDITO
APROBADA: 095449
I@1
ARQC: E331CF9AAA45567A
AID: A0000000041010

IMPORTE: \$29,746.00 MXN

OPER: CAJA03: CHIHUAHUA PLAZA DE ARMAS
REF: 22738971
CAJA: 00000002
SEC TWX: 0235

Por este pagare me obligo incondicionalmente a pagar a la orden del banco acreditante el importe de este título. Este pagare procede del contrato apertura de credito que el banco acreditante y el tarjeta habiente tienen celebrado.

FIRMA
QUEZADA O/FORTUNATA
22/08/2019 14:33:05
Pagare negociable unicamente en Instituciones de credito
CLIENTE

00150187763444897031093310
[Handwritten Signature]

CHIHUAHUA		GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021		TESORERIA MUNICIPAL		CERTIFICADO DE PAGO		394296	
NOMBRE		DOMICILIO		FECHA		NOM. OPERACION		MONT. CAGA	
CLAVE: 141-004-007 ESCOBAR LAZO MARIA ANTONIETA		CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO 2103 / ALTAVISTA 31200		14:33:40 22/08/2019		2019-346005		244	
410000	INGRESO POR DIFERENCIAS DE PREDIAL	CONCEPTO		2016 / 4	IMPORTE		9,355.25		
4150002	INGRESO EXTRAORDINARIO CAPPBI - PREDIAL			2019 / 1			10.00		
41311014	DIF. DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA			2019 / 1			5.00		
4110102	INGRESO POR REZAGO DE PREDIAL			2018 / 1			8,725.14		
4110101	INGRESO IMPUESTO PREDIAL			2019 / 6			9,287.34		
410400001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO			2019 / 6			720.52		
440300001	INGRESO POR RECARGOS			2019 / 4			464.59		
999999	REDONDEO						9.35		

SOLICITA CFDI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.BDS.MX. A MÁS TARDAR EL DÍA 4 DEL SIGUIENTE MES
PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2016 / 4 HASTA 2019 / 6 TASA: 0.006 CA. I.F. REAL: 1,960,171.66
SUP. TERR: 600.00 SUP. CONS: 427.67
6 (VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)
CONTRIBUYENTE 29,746.00

[Handwritten Signature]
COTEJADO
COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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

QUE LA PRESENTE COPIA CONSTANTE UNA FOJA UTIL CONCUERDA FIELMENTE CON DOS DOCUMENTOS ORIGINALES, DOCUMENTOS QUE TENGO A LA VISTA Y DEVUELVO AL INTERESADO. - DOY FE -----

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE. -----



Maria del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

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



0016018776344497431e331d5c5ba
[Signature]

[Handwritten mark]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

RECIBO DE PAGO

CONDOMINIO MUNICIPAL
DISTRITO DE SAN FELPE
CALLE ALTAMIRANO 2103

Chihuahua

073 CIS

Contrato: 0107998 Clase Usuario: Casa habitación

Fecha Servicio: Julio

Nombre: MARIA LUISA LASO VDA ESCOVAR

Dirección: SANTO NIÑO, ALTAMIRANO 2103

Sector: 36 Ruta: 3602 Secuencia: 164 Num Cuenta: 360114400009

Consumo: 36 Clave:

Loc. Anterior: 1.326 Loc. Actual: 1.300

Medidor: 77526725

Total a Pagar: \$819.00

Agua potable, doméstico D	783.43
Derecho Federal de Extracción	26.39
Drenaje, doméstico D	7.91
TVA	1.77
Total del mes	819.00
Adoado Total	819.00

Clubo 1: 8171107998050712675

Consumos:

AGO/2018(13) SEP/2018(10) OCT/2018(30) NOV/2018(16)

DIC/2018(10) ENE/2019(10) FEB/2019(12) MAR/2019(10)

ABR/2019(10) MAY/2019(12) JUN/2019(16) JUL/2019(15)

Bancomer B 18310110799824690283 Santander 1338/110799824690253

Bancomer 0698946/110799824690253 Scotiabank 1099/110799824690253

Banorte 822031410799824690270 BafinMSBC 443/440799824690253

Logos: Citimex, Soriana, Alamo, OXXO, Extra, etc.

Número de Contrato: 0107998

Fecha de Vencimiento: 21-agosto-2019

Fecha de Suspensión: 22-agosto-2019

Total a Pagar: \$819.00

001107998000019202

ANEXO NUMERO Cinco
DE LA ESCRITURA 09130
DEL VOLUMEN 1035



Calle: Pascual Orozco # 705
Colonia: San Felipe
Ciudad: Chihuahua
Teléfono: (914) 419-5400

Cel. Atención Clientes - (014) 103-09-09

Cargos

ago de Agua	\$819.00
comision Uso Cajero	\$0.00
Comision	\$0.00
total pagado	\$819.00
total Pagado	\$819.00
activo Ingresado	\$819.00
ambio Devuelto	\$0.00
leudo Operacion	\$0.00
illo Servicio:	75
illo PD	00
illo Banco	00

Informacion PAGO

Fecha: jueves, 15 de agosto de 2019

Hora: 03:07:21 p.m.

Agencia: Chihuahua Vallarta Caja. 52

Contrato: 0107998

Nombre: MARIA LUISA LASO VDA ESCOVAR

Dirección: ALTAMIRANO 2103

Codigo	Concepto	Importe
0001	subtotal	\$819.00
	Subtotal \$819.00	
	Iva 1	
	Total: \$819.00	

Tipo Movimiento: PAGO APLICADO CORRECTO

Saldo: \$0.00

Regístrate en pagosdigitales.com para que tus pagos se realicen el día que tu quieras y recibas el comprobante de pago en tu mail.

Gracias Por Su Pago en Cajeros Digitales

COTEJADO
COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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

QUE LA PRESENTE COPIA CONSTANTE UNA FOJA UTIL CONCUERDA FIELMENTE CON DOS DOCUMENTOS ORIGINALES, DOCUMENTOS QUE TENGO A LA VISTA Y DEVUELVO AL INTERESADO.- **DOY FE**-----

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.-----

ESTADO DE CHIHUAHUA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
PROPIEDAD



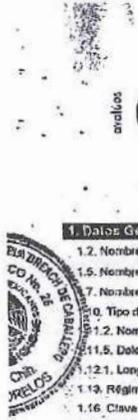
Maria del Carmen Valenzuela Breach de Caballero
**LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA
BREACH DE CABALLERO
NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTISEIS**



00160187753444987031e9331d5c5ba
[Signature]

[Handwritten signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



ANEXO NUMERO 564
DE LA ESCRITURA 3790
DEL VOLUMEN 133

Folio: 15080041956
Folio Informativo:
Clave Única de Vivienda:
1.1. Clave del Avalúo: 08067180811400552
Folio Unidad Técnica: 1631101921368506
Folio Unión: 050670019146055182

1. Datos Generales

1.2. Nombre UV	TASACIONES Y AVALUOS S.A.P.I. DE C.V.	1.3 Clave UV	08067	1.4. Fecha del avalúo	14/08/2019
1.5. Nombre propietario	VELIA PATRICIA SANDOVAL QUIÑONES	1.6. Clave controlador SHF	0801720	1.9. Propósito	1 - ORIGINACION DE CREDITO
7. Nombre VP	LAURA MARGARITA LOYA SALAS	1.8. Clave VP SHF	0301671	1.11.3. Asentamiento	FRACCIONAMIENTO, ALTAVISTA
10. Tipo de inmueble	2 - CASA HABITACION	1.11.1. Calle y Número	IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO No. 2103 LT. 37	1.11.4. C.P.	31260
11.5. Delegación o municipio	019 - CHIHUAHUA	1.11.6. Entidad Federativa	08 - CHIHUAHUA	1.12.3. Área	1431
12.1. Longitud	-106.0829609	1.12.2. Latitud	28.6510944	1.15. Número de conjunto de Informativo	
1.13. Régimen de propiedad	1 - PRIVADA # CIVIL	1.14. Cuenta predial	141-008-037		
1.16. Clave de entidad otorgante	040012	1.17. Nombre del constructor	N/A		
1.18. Nombre del solicitante	MARIA GLORIA CUERVO GARCIA	1.19. Nombre del propietario	MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO		

2. Características Urbanas

2.1. Visitadas	ABFALTO	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 ACCDE AL INMUEBLE POR AVENIDA DIVISION DEL NORTE, LA AVENIDA CRISTOBAL COLON Y LA AVENIDA UNIVERSIDAD								

3. Características del Inmueble

3.1 Croquis de Localización

3.2 Fachada

3.3. Uso de suelo H2/40

3.4. Sombras e restricciones NO SE OBSERVAN SEGUN LA INFORMACION PROPORCIONADA, UNICAMENTE LAS QUE MANDA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA UN AUTO, DESCOBERTA PARA UN AUTO, PORCHE, ESTUDIO OCH MEDIO BAÑO, SALA COMEDOR, COCINA, LAVANDERIA, ESTANCIA, COMEDOR PRINCIPAL, DOS RECAMARAS CON UN BAÑO COMPLETO COMPARTIDO, DOS RECAMARAS CADA UNA CON BAÑO COMPLETO, PATIO POSTERIOR CON CUARTO DE UTILERIA Y TEJAMAN, EN PLANTA ALTA CONSTA DE: CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO Y CUARTO DE MANTENIMIENTO

3.5. Descripción de las construcciones y uso actual VIVIENDA UNIFAMILIAR, VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS NIVELES DE CONSTRUCCION EN PLANTA BAJA CONSTA DE: COCHERA CUBIERTA PARA UN AUTO, DESCOBERTA PARA UN AUTO, PORCHE, ESTUDIO OCH MEDIO BAÑO, SALA COMEDOR, COCINA, LAVANDERIA, ESTANCIA, COMEDOR PRINCIPAL, DOS RECAMARAS CON UN BAÑO COMPLETO COMPARTIDO, DOS RECAMARAS CADA UNA CON BAÑO COMPLETO, PATIO POSTERIOR CON CUARTO DE UTILERIA Y TEJAMAN, EN PLANTA ALTA CONSTA DE: CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO Y CUARTO DE MANTENIMIENTO

3.5.1. N° Recamaras 4 **3.5.2. N° Baños** 4 **3.5.3. N° 1/2 Baños** 2 **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 IRABES COLUMNAS CASTILLOS Y DALAS DE CONCRETO ARMADO

Espacio Arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Estancia / Comedor	DE TERRAZO	YESO REGLEADO Y PINTURA, RECUBRIMIENTO CON TRIPLAY CINCUENTOS (50) PISOS	TEXTURIZADO APLANADO Y PINTURA
Cocina	DE LOSETA CERAMICA	AZULEJO 11 X 11 CMS. ENTRE GABINETES DE COCINA	DE ACUSTONE CON SPOTS INTEGRADOS
Recámaras	DE TERRAZO Y LOSETA CERAMICA	YESO REGLEADO Y PINTURA	TEXTURIZADO APLANADO Y PINTURA
Baños	DE LOSETA CERAMICA Y AZULEJO 11 X 11 CMS.	AZULEJO DE PISO A TECHO	YESO REGLEADO Y PINTURA
Esoaleras	DE MOSAICO DE PASTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
Patio de servicio	MOSAICO DE PASTA, FIERRO DE CONCRETO Y MARMOL	MORTEROS DE CEMENTO ARENA Y PINTURA	NO PRESENTA
Estacionamiento	DE MOSAICO DE PASTA	MORTEROS DE CEMENTO ARENA / FACILETA CON PINTURA	YESO REGLEADO Y PINTURA
Fachada	NO PRESENTA	FACHADA Y SORTEEROS DE CEMENTO ARENA CON PINTURA	NO PRESENTA

3.8.1. Hidráulico sanitarias HIDRAULICO, RED DE ALIMENTACION OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE COBRE SANITARIAS: RED OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE FERRO GALVANIZADO

3.9.2. Eléctricas DE 1 A 3 SALIDAS/HABITACION

3.10.1. Carpintería PUERTAS: MARCOS DE MADERA Y PUERTAS INTERIORES EN MADERA TIPO TAMBOR PISOS: NO PRESENTA

3.10.2. Herrajes PUERTAS: MARCOS METALICOS Y PUERTAS METALICAS EN CUARTOS DE UTILERIA Y DE SERVICIO VENTANAS: DE FERRO EN COLOR BLANCO

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Foto: 1908041506-1
Foto Informativa:
Clave Única de Vivienda: P14
1.1. Clave del Avalúo: 08067190811450552
Foto Unidad Técnica: 100110102130000
Foto Único: 0906708019146055192

4. Enfoque Físico

4.1. Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terrenos en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

Table with 7 columns: N°, Ubicación de la oferta (comparables), Precio de oferta, Sup. Terreno, Sup. Const., Fecha, and Fideicomiso/Institución/Telefono.

4.1.1. Tabla de homologación de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático.

Table with 10 columns: N°, Pagos (litros), Demérito, Valor unitario, Zona, Ubicación, Frente, Forma, Superficie, F.R., Valor Unitario Resultante (\$/m²), and Valor aplicado por m².

4.2. Terreno en Estudio.

Table with 10 columns: Fracción, Superficie (m²), Valor Unit., Zona, Ubicación, Frente, Forma, Superficie, F.R., Valor Unitario Neto, Índice, and Valor parcial.

4.3. Construcciones

4.3.1. Clasificación de las Construcciones

4.3.1.1. Clase general del inmueble: MEDIO
4.3.1.2. Estado de conservación: BUENO
4.3.1.3. Calidad del proyecto: FUNCIONAL
4.3.1.4. Edad de las construcciones: 40
4.3.1.5. Vida útil remanente: 350
4.3.1.6. Número de niveles: 2
4.3.1.7. Nivel en edificio (Condominio)
4.3.1.8. Grado de terminación de la obra: 100.00
4.3.1.9. Grado de avance de las áreas comunes: 100.00

4.3.2. Construcciones en Estudio.

Table with 10 columns: Tipo de construcción, Edad en años, Superficie (m²), V.R. Nuevo, Factor Edad, Factor Conservación, Factor Resultante, V.R. Neto (\$/m²), and Valor Parcial Construcciones.

Punto de donde se obtiene el valor de reposición nuevo: COSTOS PARAMETRICOS IMC PROMEDIO M0505 Y M0040 01/07/2019

4.4. Áreas y Elementos Adicionales

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo en condominios):

Table with 10 columns: Descripción, Unidad, Cantidad, V.R. Nuevo, Vida Remb., Edad en años, Factor Edad, Factor Conservación, Factor Resultante, Índice, and Valor Parcial Áreas comunes.

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias):

Table with 10 columns: Descripción, Unidad, Cantidad, V.R. Nuevo, Vida Remb., Edad en años, Factor Edad, Factor Conservación, Factor Resultante, V.R. Neto (\$/m²), and Valor Parcial Elementos Adicionales.

Totales
SUMA ASEGURABLE O VALOR DESTRUCTIBLE
VALOR FÍSICO A+B+C+D
\$3,175,900.32

5. Enfoque Mercado

5.1 Información de mercado. Comparables del inmueble en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

Table with 7 columns: N°, Ubicación de la oferta (Comparables), Edad, Conservación, Fecha, Teléfono, and Fideicomiso/Institución/Telefono.

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



TASVALÚO

Folio: 15080041056
Folio Informativo:
Clave Única de Vivienda:
1.1. Clave del Avitad: 09057106811402552
Folio Unidad Técnica: 1901301921388906
Folio Único: 0905700019140055182

Análisis por homologación

Table with columns: Tipo de Venta, Superficie m², Valor unitario, Valores (VUT, VUC, FIC, FCO), Factores de homologación (Superficie, Zona, Matrición, Edad, Rescate, %), and Valor unitario resultante (€/m²).

Área del sujeto: 600 m² 338.17 m²

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

Promedio: 10,078.93 - Máximo: \$11,491.79
Mínimo: \$7,654.32

Resultado del análisis de comparación para los inmuebles similares

Promedio: \$8,335.17 Máximo: \$8,726.92
Valor Promediado: \$8,313.72 Mínimo: \$7,311.11

Diferencial fisco vs mercado: -9.5%

Monto unitario aplicable: \$0.00
Elementos Accesorios: 363.67
5.3.1. Superficie Vendible: 363.67
7.1.1 Valor comparativo de mercado: \$3,022,097.70

6. Enfoque de Capitalización de Rentas

Table with columns: Ubicación de la oferta (Comparables), Renta mensual, Edad, Superficie, Unitario, Fuente/Antecedente/Teléfono

Estimación de renta de acuerdo a la referencia de inmuebles similares

Table with columns: N°, Unidad Rentable (U), Renta unitaria, Superficie, Renta mensual

Table with columns: Deducciones mensuales, %

Cálculo por capitalización de rentas

Vc = PMT(1+i)^n / i
Renta mensual bruta: \$ 0.00
Deducciones mensuales estimadas: \$ 0.00
PMT renta mensual: \$ 0.00
Tasa de capitalización mensual: 360
Vida útil remanente en meses: 360

7. Conclusiones

7.1.1. Valor comparativo de mercado: \$3,022,097.70
7.1.2. Valor Fisco: \$3,175,600.32
7.1.3. Valor de capitalización de rentas: \$ 0.00

7.2. Valor Concluido

7.2.2. Importe del Valor Concluido: \$3,022,000.00

LAURA MARGARITA LOYA SALAS Vendedor Clave: 0301671
VELLA PATRICIA SANDOVAL GUIONES Contador Clave: 0831720

7.3 Reporte Fotográfico



FACHADA POSTERIOR

ESTANCIA COMEDOR

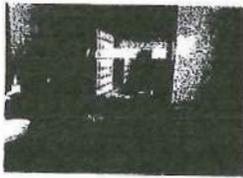
COCINA

COTEJADO

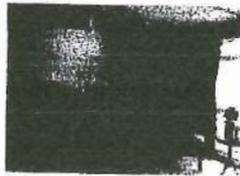
Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



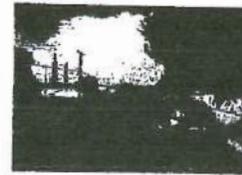
Folio:
 Foto Informativa
 Clave Única de Vivienda:
 1.1. Clave del Avalúo: 09057190911460552
 Foto Unidad Técnica: 1901 101 021368006
 Folio Único: 0906708019146055192



BAÑO



RECÁMARAS



ENTORNO



7.4 Colindancias

Tipo	Dirección	Medida (mts)	Descripción
TERRENO	SURESTE	1.0	VER ANEXO DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS EN REPORTE FOTOGRAFICO

7.5 Declaraciones y Advertencias

DECLARACIONES - VER ANEXO

ADVERTENCIAS - VER ANEXO

7.6 Croquis del Inmueble



40118773444897 d31e9331 d5c51a

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Folio: 190900041958
 Folio Informativo: 190900041958
 Clave Única de Vivienda:
 1.1. Clave del Avalúo: 09087190811480552
 Folio Unidad Técnica: 1901101921388005
 Folio Único: 0908708019146055102

ANEXO DE ÁREAS Y ELEMENTOS ADICIONALES (PRIVATIVOS)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remo.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Resultado	V.R. Nuevo (d/m²)	Valor Puntual Elementos Adicionales
PAYMENTOS EXTERIORES	M2	150	\$250.00	10	40	0.60	0.6000	0.36	\$100.00	\$15,000.00
COCINA	LOTE	1	\$35,000.00	5	40	0.60	0.6000	0.36	\$17,500.00	\$35,000.00
BARRAS	M.	73	\$1,000.00	25	40	0.60	0.8000	0.48	\$400.00	\$29,200.00
EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO	PZA	1	\$12,000.00	5	30	0.60	0.6000	0.36	\$4,800.00	\$12,000.00
VOJADOS	M2	6.44	\$1,500.00	30	40	0.60	0.8000	0.48	\$720.00	\$4,636.80
REJAS Y BARRANDA	LOTE	1	\$10,000.00	10	40	0.60	0.8000	0.48	\$4,800.00	\$14,800.00
TEJAMAN	M2	10.54	\$700.00	5	30	0.60	0.6000	0.36	\$252.00	\$4,572.00
CALEFACCION	LOTR	1	\$10,000.00	5	30	0.60	0.6000	0.36	\$4,000.00	\$4,000.00

00110087763444897031633314505ba



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Folio: 10080041950
 Folio Informativo:
 Clave Única de Vivienda:
 1.1. Clave del Avalúo: 09067180911462552
 Folio Unidad Técnica: 1901101921358000
 Folio Único: 0905703019146055192

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 CARÁCTER GENERAL QUE ESTABLECEN LA METODOLOGIA 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 DISPONIBLES 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 AVA-
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.

d01f60f67763444897d3f69331d5-5ba

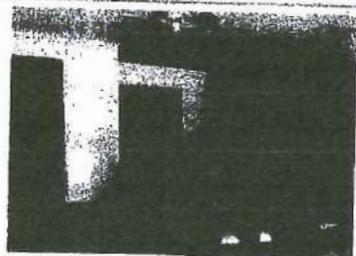
COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

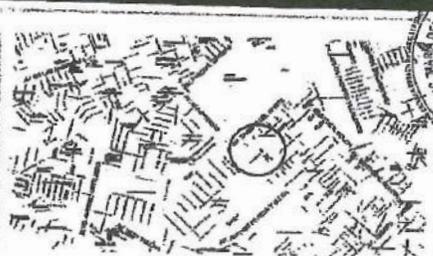


Folio: 15350041558
 Foho Infnava:
 Clavo Único de Vivienda:
 1.1. Clavo del Avalúo: 60067100011400332
 Foho Unidad Técnica: 1001101021908000
 Foho Único: 0500705019140035192

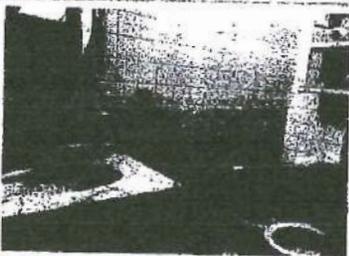
ANEXO FOTOGRÁFICO



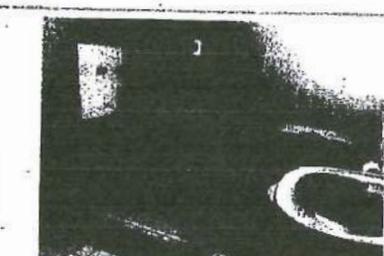
COMEDOR



CROQUIS DE MACROLOCALIZACION

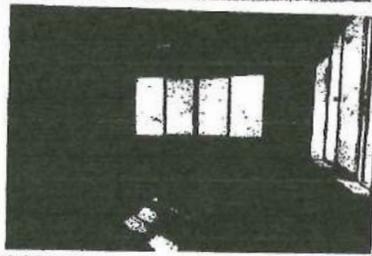


MEDIO BAÑO

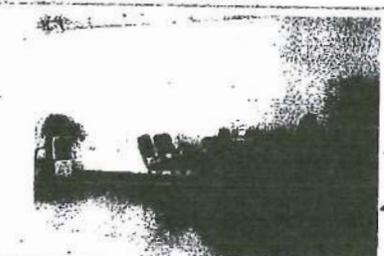


BAÑO

do1fco181876344488743f8331d5c5b3

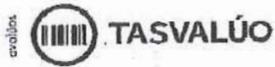


RECAMARA SECUNDARIA



OFICINA

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Folio: 19060041954
 Folio Inicial: /
 Clave Única de Vivienda:
 1.1. Clave del Avalúo: 0006710081149055
 Folio Unidad Técnica: 190410192135853
 Folio Único: 050070601914600619

Anexo Fotográfico



BANO



00115018776344489743100331d5c5ba

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Folio: 13090041056
 Folio Intenaviv: 09067100811490522
 Clave Única de Vivienda: 1001101921368506
 1.1. Clave del Avalúo: 09067100811490522
 Folio Unidad Técnica: 1001101921368506
 Folio Único: 0906709019146055182

ANEXO FOTOGRAFICO - COLINDANCIAS



DECLARACIONES

Yo, Declaro la señora **MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO** que su Mandato es el que se encuentra en posesión del 50% cincuenta por ciento de los derechos que le corresponden sobre la finca marcada con el número 2103 dos mil ciento tres ubicada en la calle Altamirano, del Fraccionamiento Altavista de esta ciudad de Chihuahua Estado de Chihuahua, y lote de terreno sobre el cual está construida, marcado con el número 37 treinta y siete de la cuadra G número siete de la antigua Planura de Santo Niño con una superficie de 600.00 seiscientos metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente 20.00 veinte metros con calle Altamirano por su lado derecho 30.00 treinta metros centímetros con lote 36 treinta y seis por su lado izquierdo 30.00 treinta metros con inmueble propiedad de la señora Concepcion Yanez y por su fondo 20.00 veinte metros con lote 32 treinta y dos, inmueble propiedad de Ernesto HERNANDEZ

001160187763444897d3f69331d5c6ba
 MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

BBVA Bancomer

No. de servicio: 1901101921386608

AVALÚO INMOBILIARIO

RESUMEN PARA LA INSTITUCIÓN

SOLICITANTE: MARIA GLORIA CUERVO GARCIA
NÚMERO DE CRÉDITO: 60742362738837940830
FECHA DEL AVALÚO: 14 de agosto de 2019

CLAVE SHF DEL AVALÚO: 08087100811460562
CUV:

CALLE: IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO
No. EXTERIOR: 2103
COLONIA: ALTAVISTA
MANZANA:
DELEGACIÓN: CHIHUAHUA
CALLES LÍMITROFES: 23, 21

No. INTERIOR:
C.P.: 31200
LOTE: 37
ESTADO: CHIHUAHUA

FORMA PARTE DEL PREDIO: SI
TIPO DE INMUEBLE: CASA HABITACION
MTS.2 TERRENO: 609.00
VALOR ASEGURABLE: \$1,298,891.60
REG. DE CONSTRUCCIÓN: PRIVADA
VIVIENDA: MEDIO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1978
EDAD APROXIMADA: 40
ESTADO DE CONSTRUCCIÓN: BUENO
CALIDAD ACABADOS: MEDIO
MTS.2 CONSTRUCCIÓN: 338.17

ESTADO DEL INMUEBLE: USADO

\$ VALOR M2:	\$2,980.00	\$ TOTAL TERRENO:	\$1,770,090.00
		VALOR COMERCIAL:	\$3,022,000.00
		VALOR REP. DE LAS CONST.:	\$1,311,391.44

NIVELES: 2 **HABITACIONES:** 4 **SOTANOS:** 0
VIDA REMANENTE: 30 **VIDA TOTAL:** 70

\$ VALOR M2:	\$3,250.58	\$ TOTAL CONSTRUCCIÓN:	\$1,262,000.00
		VALOR FÍSICO CONSTRUCCIÓN:	\$1,311,391.44

PROPIETARIO: MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO
TIPO DE CONSTRUCCIÓN: MEDIANA, MODERNA
MUROS: DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO, TIPO CAPUCHINO, ASENTADOS CON MORTEROS DE CEMENTO ARENA
TECHO Y ENTRE PISO: LOSA DE CONCRETO ARMADO LOSA DE CONCRETO ARMADO

UNIDADES VENDIBLES: 1 **No. NIVELES INMUEBLE:** 2
TIENE ACCESORIA: NO
GIRO DE ACCESORIA:
ESTACIONAMIENTO: SI **No. DE CAJONES:**

EN CASO DE CONSTRUCCIÓN:
OBRA TERMINADA: SI **AVANCE DE OBRA %:** 100.00
CERCANIA CUERPOS DE AGUA: **CUERPOS DE AGUA (MTS):**
POSIBLES RIESGOS VISIBLES:

OPINIÓN TÉCNICA:
 DE ACUERDO CON LOS REQUISITOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS POR EL ÁREA HIPOTECARIA PARA QUE UNA GARANTÍA SEA SUJETA DE CRÉDITO, SE CONSIDERA ÉSTA:
 RECOMENDABLE NO RECOMENDABLE
OBSERVACIONES Y COMENTARIOS DEL VALUADOR:
 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS NIVELES DE CONSTRUCCION, CONSTA DE DOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, UNO CUBIERTO Y UNO DESCUBIERTO.

EN LAS LOCALIDADES DONDE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y LAS CONDICIONES DE MERCADO SE CONTRAPONGA A ESTOS REQUERIMIENTOS, CADA CASO SERÁ ANALIZADO Y PODRÁ AUTORIZARSE EXCEPCIONALMENTE.

FORMULADO POR:
VALUADOR: LOYA SALAS LAURA MARGARITA
CARGO: VALUADOR

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Carátula de Crédito

https://ecoprod.intranet.com.mx/cesingd_mx_web/ccinxd_mx_w...

ANEXO NUMERO Siete
DE LA ESCRITURA 29170
DEL VOLUMEN 1035

BBVA Bancomer

Carátula de Crédito

Nombre Comercial del Producto: HIPOTECA BANCOMER FIJA			
Tipo de Crédito: CRÉDITO HIPOTEGARIO			
GAT (Costo Anual Total) 10.9% Fijo Sin IVA. Para fines informativos y de comparación.	TASA DE INTERÉS ANUAL ORDINARIA Y MORATORIA Tasa Ordinaria Fija: 9.10 % Tasa Moratoria: 00.00%	MONTO O LINEA DE CRÉDITO \$2,719,800.00 MONEDA: MXP	MONTO TOTAL A PAGAR \$4,305,121.68 MONEDA: MXP
PLAZO DE CRÉDITO: 121 meses	Fecha límite de pago: Último día hábil de cada mes Fecha de corte: Último día del mes		
COMISIONES RELEVANTES			
Apertura: \$0.00 más 0.75 % sobre monto de crédito	Reclamación improcedente: No Aplica		
Prepago: \$0.00	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.		
Pago Tardío (mora): 0.00			
ADVERTENCIAS			
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 coconcedido responderá como obligado principal frente a la Entidad Financiera."			
SEGUROS			
Seguro: VIDA e INVALIDEZ TOTAL y PERMANENTE DAÑOS DESEMPLEO RESP. CIVIL CONTENIDOS	obligatorio obligatorio 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.
ESTADO DE CUENTA			
Enviar a domicilio	Consulta vía internet <input checked="" type="checkbox"/>	Enviar por correo electrónico:	
Aclaraciones y Reclamaciones:			
Unidad Especializada de Atención a Usuarios: Domicilio: Lago Alberto 320 (entrada por Mariano Escobedo 303), Col. Anáhuac, C.P. 11320, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México. Teléfono: (55) 1908 8038, correo electrónico: une@bbva.bancomer.com Página de Internet: www.bancomer.com			
Registro de Contratos de Adhesión Número: 0305-138-00140024-03435-0819			
Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF): Teléfono: 01 800 999 8080 y 53400999. Página de internet: www.condusef.gob.mx			



00160187763444887d31a9331d6c5b8

1 de 1

22/08/19 17:56

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Hoja de Liquidación de Crédito Individual

https://ecoprod.intranet.com.mx/ccinxd_mx_web/ccinxd_mx_w...

ANEXO NUMERO 8240
DE LA ESCRITURA 29170
DEL VOLUMEN 1025

BBVA Bancomer

Clave formato de Escritura: BH-ADQ-PG-05-AGO-19 . HIP FICR BASICO
LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO INDIVIDUAL

Sucursal: **AM30** Colectivo: **FATRIMONOPATRIMONIAL 90**
Suproducción: **AM30** No de Crédito: **007423526940189737**
ACREDITADO: **48066534 MARIA GLORIA CUEVO GARCIA** Fecha: **22-08-2019**
C REPUBLICA DE URUGUAY No. Ext. **203** No. Int.
Col: **PANAMERICANA** Del. **CHIHUAHUA**
Ciudad: **CHIHUAHUA** CP: **31210**

COACREDITADO(S):

Col: No. Ext. No. Int.
Ciudad: Del. CP:

DATOS DE LA GARANTÍA:
IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO

Col: **ALTAVISTA** No. Ext. **2103** No. Int.
Ciudad: **CHIHUAHUA** Del. **CHIHUAHUA**
CP: **31200**

VALOR DE LA VIVIENDA **1,025,000.00**
OBJETIVO DEL CRÉDITO: **ADQUISICION**

IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO **2,719,800.00**

IMPORTE EN LETRA VALOR **2,719,800.00**
DOCE MILLORES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MEXICANOS 00/1001

PLAZO DEL CRÉDITO: **121**
PERÍODO 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 a continuación se describen:

GASTOS NOTARIALES:		PESOS MEXICANOS
NOTARÍA NO. 60026	MA. DEL CARMEN VALENZUELA BRON	119,299.00
GASTOS DE ORIGINACIÓN:		
COSTO DEL AVALÚO:		11,200.00
RECORRIDOS POR INVESTIGACIÓN CREDITICIA:		780.00
COMISION POR APERTURA:		20,398.50
ANTICIPO POR AVALÚO:		8,360.00
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 BANCOMER para que de acuerdo al destino del crédito arriba especificado, el pago se realice utilizando alguna de las siguientes opciones:
a) A la (nuestra) nombre realice el pago al VENDEDOR en la cuenta de cheque/débito de BBVA BANCOMER o en otro banco, la cual se encuentra relacionada en el contrato de crédito, por la siguiente cantidad:
NOMBRE DEL VENDEDOR: **MARIA ANTONIETA ESCOBAR LAZO**
2,576,633.50

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 al importe que resulte 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: **22-09-2019** PROPIEDAD: **2,719,800.00**
CRÉDITO PROMOTOR:
SALDO TOTAL DISPUESTO:

RE-TORNADO EL ORIGINAL
Maria Gloria Cuevo Garcia
MARIA GLORIA CUEVO GARCIA

Nombre y firma del acreditado / coacreditados



Vertical stamp and signature on the right side of the document.

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Tabla de Amortización

https://ecoprod.intranet.com.mx/ceinxd_mx_web/ceinxd_mx_w...

***** DATOS DE FORMALIZACIÓN *****

NOMBRE DEL CLIENTE : MARIA GLORIA CUERVO GARCIA
 NÚMERO DE CLIENTE : 48066334
 NO. DE CRÉDITO : 0074-2352-71-9840189737
 PRODUCTO : HIPOTECA BANCOMER FIJA - AH30
 MONEDA : MXP
 PLAZO : 121 MESES
 TASA : FIJA PERIODO DE GRACIA: 0
 COLECTIVO : PATRIMONIO PATRIMONIAL 90
 COTRO DE SEGUROS PERIODO DE GRACIA: 0.00

VALOR DE LA VIVIENDA : 3022000.00
 % DE FINANCIAMIENTO : 90.00
 MONTO DEL CRÉDITO : 2719800.00
 PUNTOS AL MILLAR :



***** TABLA DE AMORTIZACIONES *****

***** DATOS A 2019-08-22 *****

SISTEMA DE AMORTIZACIÓN: CUOTA K (C+I+S+CA) 1
 TIPO DE INTERES : 9.1000% TIPC DE INTERÉS ACTUAL : 9.1000%
 CAPITAL PENDIENTE : 2719800.00 CAPITAL RETENIDO : 0.00

***** SIMULACIÓN FINANCIERA FACTURACIÓN *****

PER.	TASA	SALDO INICIAL	AMORTIZACIÓN DE CAPITAL	INTERESES	SEGUROS	COMISIÓN POR ADMON.	PAGO MENSUAL
1	9.10	2719800.00	0.00	6875.04	632.90	0.00	7507.94
2	9.10	2719800.00	13975.50	20625.14	1899.00	407.97	36907.61
3	9.10	2705824.50	14081.48	20519.16	1899.00	407.97	36907.61
4	9.10	2691743.02	14188.26	20412.38	1899.00	407.97	36907.61
5	9.10	2677554.76	14295.85	20304.79	1899.00	407.97	36907.61
6	9.10	2663258.91	14404.27	20196.37	1899.00	407.97	36907.61
7	9.10	2648854.64	14513.50	20087.14	1899.00	407.97	36907.61
8	9.10	2634341.14	14623.56	19977.08	1899.00	407.97	36907.61
9	9.10	2619717.50	14734.45	19866.19	1899.00	407.97	36907.61
10	9.10	2604983.13	14846.19	19754.45	1899.00	407.97	36907.61
11	9.10	2590136.94	14958.77	19641.87	1899.00	407.97	36907.61
12	9.10	2575178.17	15072.21	19528.43	1899.00	407.97	36907.61
13	9.10	2560105.96	15186.51	19414.13	1899.00	407.97	36907.61
14	9.10	2544919.45	15301.67	19298.97	1794.06	407.97	36802.67
15	9.10	2529617.78	15417.71	19182.93	1794.06	407.97	36802.67
16	9.10	2514200.07	15534.63	19066.01	1794.06	407.97	36802.67
17	9.10	2498665.44	15652.43	18948.21	1794.06	407.97	36802.67
18	9.10	2483013.01	15771.13	18829.51	1794.06	407.97	36802.67
19	9.10	2467241.88	15890.73	18709.91	1794.06	407.97	36802.67
20	9.10	2451351.15	16011.23	18589.41	1794.06	407.97	36802.67
21	9.10	2435339.92	16132.65	18467.99	1794.06	407.97	36802.67
22	9.10	2419207.27	16254.99	18345.65	1794.06	407.97	36802.67
23	9.10	2402952.28	16378.26	18222.38	1794.06	407.97	36802.67
24	9.10	2386574.02	16502.46	18098.18	1794.06	407.97	36802.67
25	9.10	2370071.56	16627.60	17973.04	1794.06	407.97	36802.67
26	9.10	2353443.96	16753.70	17846.94	1679.18	407.97	36687.79
27	9.10	2336690.26	16880.74	17719.90	1679.18	407.97	36687.79
28	9.10	2319809.52	17008.76	17591.88	1679.18	407.97	36687.79
29	9.10	2302800.76	17137.74	17462.90	1679.18	407.97	36687.79

0011010877634448974316dc5ba

[Handwritten signature]

22/08/19 17:56

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Tabla de Amortización

https://ecoprod.intranet.com.mx/ccinxd_mx_web/ccinxd_mx_w...

30	9.10	2285663.02	17267.70	17332.94	1679.18	407.97	36687.79
31	9.10	2268395.32	17398.65	17201.99	1679.18	407.97	36687.79
32	9.10	2250996.67	17530.59	17070.05	1679.18	407.97	36687.79
33	9.10	2233466.08	17663.53	16937.11	1679.18	407.97	36687.79



[Handwritten signature]

011608778344897331e9331d5c5ba
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
COTEJADO

[Handwritten signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Tabla de Amortizacion

https://ecoprod.intranet.com.mx/ecinxd_mx_web/ecinxd_mx_w...

34	9.10	2215802.55	17797.48	16803.16	1679.18	407.97	36687.79
35	9.10	2198095.07	17932.44	16668.20	1679.18	407.97	36687.79
36	9.10	2180072.63	18068.43	16532.21	1679.18	407.97	36687.79
37	9.10	2162004.20	18205.45	16395.19	1679.18	407.97	36687.79
38	9.10	2143798.75	18343.50	16257.14	1553.38	407.97	36561.99
39	9.10	2125455.25	18482.61	16118.93	1553.38	407.97	36561.99
40	9.10	2106972.64	18622.77	15977.87	1553.38	407.97	36561.99
41	9.10	2088349.87	18763.99	15836.65	1553.38	407.97	36561.99
42	9.10	2069585.88	18906.29	15694.35	1553.38	407.97	36561.99
43	9.10	2050679.59	19049.66	15550.98	1553.38	407.97	36561.99
44	9.10	2031629.93	19194.12	15406.52	1553.38	407.97	36561.99
45	9.10	2012435.81	19339.67	15260.97	1553.38	407.97	36561.99
46	9.10	1993096.14	19486.33	15114.31	1553.38	407.97	36561.99
47	9.10	1973609.81	19634.10	14966.54	1553.38	407.97	36561.99
48	9.10	1953975.71	19783.00	14817.64	1553.38	407.97	36561.99
49	9.10	1934192.71	19933.02	14667.62	1553.38	407.97	36561.99
50	9.10	1914259.69	20084.18	14516.46	1415.65	407.97	36424.26
51	9.10	1894175.51	20236.48	14364.16	1415.65	407.97	36424.26
52	9.10	1873939.03	20389.94	14210.70	1415.65	407.97	36424.26
53	9.10	1853549.09	20544.56	14056.08	1415.65	407.97	36424.26
54	9.10	1833004.53	20700.36	13900.28	1415.65	407.97	36424.26
55	9.10	1812304.17	20857.34	13743.30	1415.65	407.97	36424.26
56	9.10	1791446.83	21015.51	13585.13	1415.65	407.97	36424.26
57	9.10	1770431.32	21174.87	13425.77	1415.65	407.97	36424.26
58	9.10	1749256.45	21335.45	13265.19	1415.65	407.97	36424.26
59	9.10	1727921.00	21497.24	13103.40	1415.65	407.97	36424.26
60	9.10	1706423.76	21660.26	12940.38	1415.65	407.97	36424.26
61	9.10	1684763.50	21824.52	12776.12	1415.65	407.97	36424.26
62	9.10	1662938.98	21990.02	12610.62	1264.85	407.97	36273.46
63	9.10	1640948.96	22156.70	12443.86	1264.85	407.97	36273.46
64	9.10	1618792.18	22324.80	12275.84	1264.85	407.97	36273.46
65	9.10	1596467.38	22494.10	12106.54	1264.85	407.97	36273.46
66	9.10	1573973.20	22664.68	11935.96	1264.85	407.97	36273.46
67	9.10	1551308.60	22836.55	11764.09	1264.85	407.97	36273.46
68	9.10	1528472.05	23009.73	11590.91	1264.85	407.97	36273.46
69	9.10	1505462.32	23184.22	11416.42	1264.85	407.97	36273.46
70	9.10	1482278.10	23360.04	11240.60	1264.85	407.97	36273.46
71	9.10	1458918.06	23537.18	11063.46	1264.85	407.97	36273.46
72	9.10	1435380.88	23715.67	10884.97	1264.85	407.97	36273.46
73	9.10	1411665.23	23895.52	10705.12	1264.85	407.97	36273.46
74	9.10	1387769.69	24076.72	10523.92	1099.74	407.97	36108.35
75	9.10	1363692.97	24259.31	10341.35	1099.74	407.97	36108.35
76	9.10	1339433.66	24443.27	10157.37	1099.74	407.97	36108.35
77	9.10	1314990.39	24628.63	9972.01	1099.74	407.97	36108.35
78	9.10	1290361.76	24815.40	9785.24	1099.74	407.97	36108.35
79	9.10	1265546.36	25003.59	9597.05	1099.74	407.97	36108.35
80	9.10	1240542.77	25193.20	9407.44	1099.74	407.97	36108.35
81	9.10	1215349.57	25384.24	9216.40	1099.74	407.97	36108.35
82	9.10	1189965.33	25576.74	9023.90	1099.74	407.97	36108.35
83	9.10	1164388.59	25770.70	8829.94	1099.74	407.97	36108.35
84	9.10	1138617.89	25966.13	8634.51	1099.74	407.97	36108.35
85	9.10	1112651.76	26163.04	8437.60	1099.74	407.97	36108.35
86	9.10	1086488.72	26361.44	8239.20	918.97	407.97	35927.58
87	9.10	1060127.28	26561.35	8039.29	918.97	407.97	35927.58
88	9.10	1033565.93	26762.77	7837.87	918.97	407.97	35927.58
89	9.10	1006803.16	26965.72	7634.92	918.97	407.97	35927.58
90	9.10	979837.44	27170.21	7430.43	918.97	407.97	35927.58
91	9.10	952567.23	27376.25	7224.39	918.97	407.97	35927.58
92	9.10	925290.98	27583.86	7016.78	918.97	407.97	35927.58



Vertical text: D01f00187763444897236e031d5c5ba

Handwritten signature

22/08/19 17:56

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Tabla de Amortización

https://ecoprod.intranet.com.mx/ecinxd_mx_web/ecinxd_mx_w

93	9.10	897707.12	27793.03	6807.63	918.97	407.97	35927.58
----	------	-----------	----------	---------	--------	--------	----------



d01f0018776344897c31e9231d5c5ba

4 de 5

22/08/19 17:56

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Tabla de Amortización

https://ecoprod.intrauf.com.mx/ecinxd_mx_web/ecinxd_mx_w...

94	9.10	869914.09	28003.80	6596.64	918.97	407.97	35927.58
95	9.10	841910.29	28216.16	6384.48	918.97	407.97	35927.58
96	9.10	813694.13	28430.13	6170.51	918.97	407.97	35927.58
97	9.10	785264.00	28645.73	5954.91	918.97	407.97	35927.58
98	9.10	756618.27	28862.56	5737.68	721.03	407.97	35729.64
99	9.10	727755.31	29081.83	5518.81	721.03	407.97	35729.64
100	9.10	699673.48	29302.37	5298.27	721.03	407.97	35729.64
101	9.10	669371.11	29524.58	5076.06	721.03	407.97	35729.64
102	9.10	639846.53	29748.48	4852.16	721.03	407.97	35729.64
103	9.10	610098.05	29974.07	4626.57	721.03	407.97	35729.64
104	9.10	580123.98	30201.37	4399.27	721.03	407.97	35729.64
105	9.10	549922.61	30430.40	4170.24	721.03	407.97	35729.64
106	9.10	519492.21	30661.16	3939.48	721.03	407.97	35729.64
107	9.10	488831.05	30892.68	3706.96	721.03	407.97	35729.64
108	9.10	457937.37	31127.95	3472.69	721.03	407.97	35729.64
109	9.10	426809.62	31364.01	3236.63	721.03	407.97	35729.64
110	9.10	395445.41	31601.85	2998.79	504.31	407.97	35512.92
111	9.10	363843.56	31841.50	2759.14	504.31	407.97	35512.92
112	9.10	332002.06	32082.96	2517.68	504.31	407.97	35512.92
113	9.10	299919.10	32326.26	2274.38	504.31	407.97	35512.92
114	9.10	267592.84	32571.40	2029.24	504.31	407.97	35512.92
115	9.10	235021.44	32818.40	1782.24	504.31	407.97	35512.92
116	9.10	202203.04	33067.27	1533.37	504.31	407.97	35512.92
117	9.10	169135.77	33318.03	1282.61	504.31	407.97	35512.92
118	9.10	135817.74	33570.69	1029.95	504.31	407.97	35512.92
119	9.10	102247.05	33825.27	775.37	504.31	407.97	35512.92
120	9.10	68421.78	34081.78	518.86	504.31	407.97	35512.92
121	9.10	34340.00	34340.00	260.64	504.31	407.97	35512.92
		2,719,809.00	1,439,151.84	134,831.94	48,956.40	4,362,743.18	



"Este documento no forma parte de su contrato de crédito; a la información aquí presentada, en su caso se le deberá adicionar el IVA a los conceptos que por disposición legal así se requiera."

[Handwritten signature]

00110187783444897431e9331d5c5ba

[Handwritten signature]



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

ANEXO NUMERO DE LA ESCRITURA DEL VOLUMEN

29170 1035



ENCUENTRA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO, NOTARIA PUBLICA NUMERO VEINTISEIS ESTE DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIQUAHUA, CERTIFICA:

PERSONALIDAD:

Señor JAI ME ARTURO MARTINEZ AGUIRRE y el señor Licenciado CARLOS MANUEL RODRIGUEZ ANCHONDO, acreditan su calidad de apoderados de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, con los siguientes documentos:

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

---LIMITACIONES: Las limitaciones constan en que: a).- Para ejercer 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 sí podrán darlos en cumplimiento al objeto social de su representada; d).- No podrán contratar seguros; e).- No podrán realizar ningún acto relacionado con propiedad industrial o intelectual; f).- No podrán concertar, consultar, 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; o i).- No podrán otorgar, conferir ni revocar poderes de ningún tipo ni sustituir sus facultades.

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

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

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

B).- El señor Licenciado CARLOS MANUEL RODRIGUEZ ANCHONDO, me exhibió y doy fe tener a la vista el testimonio número tres, tercero en orden de la escritura pública número 121,021 ciento veintidós mil veintidós, otorgada en la Ciudad de México el día cinco de Abril del año dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado CARLOS DE PABLO SERNA, Notario Público Número Treinta y Seis, mediante la cual compareció el señor don LUIS IGNACIO DE LA LUZ DAVALOS y don FERNANDO EGUILUZ LOZANO, en representación de BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, a otorgar al compareciente don CARLOS MANUEL RODRIGUEZ ANCHONDO, en unión de otras personas como Apoderados "B", para que la representen judicial y extrajudicialmente y ante cualquier persona o autoridad, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION con todas las facultades generales y aún las especiales que requieren cláusula especial conforme a la Ley, sin más limitaciones que las que adelante se señalan, y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México y sus correlativos de los Códigos Civiles aplicables.

---LIMITACIONES: Las limitaciones consisten en que: a).- Las facultades que se les confieren a los apoderados aquí instituidos estarán limitadas única y exclusivamente a la celebración, en nombre y representación de la institución, de contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria otorgados a personas físicas, así como mutuos con interés y garantía hipotecaria, cuyo fin sea la adquisición, construcción, ampliación o mejoras de inmuebles destinados a la vivienda, para el pago de pasivos derivados de los referidos créditos; a 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 a formalizar las cancelaciones de hipoteca constituidas a favor de la institución poderante en garantía de los créditos otorgados por la misma; b).- Para el desempeño de las facultades que se les confieren, los apoderados deberán mancomunar su firma con la de algún apoderado designado como del Primer Grupo o Grupo "A", o bien, podrán mancomunar su firma con un apoderado con facultades suficientes, en el entendido de que no podrán mancomunar su firma entre sí o con algún apoderado que pertenezca a su mismo Segundo Grupo o Grupo "B"; y en que los apoderados c).- No podrán celebrar contratos de toma en firme "underwriting"; d).- No podrán aprobar créditos ni convenios modificatorios a los mismos; e).- No podrán contratar ninguna clase de servicios, obras ni suministros, pero sí podrán darlos en cumplimiento al objeto social de su representada; f).- No podrán contratar seguros; g).- No podrán crear pasivos diversos a los establecidos; h).- No podrán realizar ningún acto relacionado con propiedad industrial o intelectual; i).- No podrán concertar, consultar, modificar o cancelar fondos ni planes de pensiones; j).- No podrán constituir ningún tipo de sociedades, asociaciones u otro tipo de personas morales; k).- No podrán otorgar, suscribir, avalar ni endosar títulos de crédito; y l).- No podrán otorgar, conferir ni revocar poderes de ningún tipo ni sustituir sus facultades.

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

C).- Se acredita asimismo la legal existencia de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, con los siguientes documentos:

COTEJADO

Vertical stamp: d01-c01876244897346933-10505ba

Handwritten signature

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



de la Propiedad del Distrito Federal.- 15 quince.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 43,400 cuarenta y tres mil cuatrocientos, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día diecisiete de Diciembre de mil novecientos setenta ante la fe del Licenciado SAUL FALOMIR, en esa fecha Notario Público Número Cincuenta y Nueve mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 786 setecientos ochenta y seis a fojas 215 doscientos dieciséis bajo el número 144 ciento cuarenta y cuatro del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 16 dieciséis.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 30,600 treinta mil quinientos, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día veintidós de Agosto de mil novecientos setenta y cuatro ante la fe del Licenciado JULIO SANTIES GARCIA, en esa fecha Notario Público Número Ciento Cuatro mediante la cual entre otros se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 924 novecientos veinticuatro a fojas 263 doscientos ochenta y tres bajo el número 259 doscientos cincuenta y nueve del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 17 diecisiete.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 12,518 doce mil seiscientos dieciocho, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día ocho de Junio de mil novecientos setenta y seis ante la fe del Licenciado AGUILERA SOTO, mediante la cual entre otros se aumento el capital de la sociedad y se reformaron los estatutos. El documento de referencia se encuentra registrado en el Volumen 902 novecientos noventa y dos a fojas 20 veinte bajo el número 20 veinte del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 18 dieciocho.- Con la escritura pública número 12,218 doce mil doscientos dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado AGUILERA SOTO, inscrita en el actúlico libro, volumen 902 novecientos noventa y dos a fojas veinte y bajo el número veinte por la que se aumento el capital de la sociedad y se reformaron sus estatutos sociales.- 19 diecinueve.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 104,334 ciento sesenta y cuatro mil trescientos treinta y cuatro, otorgada en México, Distrito Federal, el día primero de Noviembre de mil novecientos setenta y siete, ante la fe del señor Licenciado Francisco Lozano Noriega, Titular de la Notaría Pública Número Diez del Distrito Federal, en la cual consta que previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores se fusionó "FINANCIERA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, con otras sociedades y subsistió como fusiónante y cambió su denominación de "FINANCIERA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA a "BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el número 138 ciento treinta y ocho, a fojas 109 ciento nueve, del Volumen 1041 mil cuarenta y uno, del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- 20 veinte.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 104,365 ciento sesenta y cuatro mil trescientos sesenta y cinco, otorgada en México, Distrito Federal, el día tres de Noviembre de mil novecientos setenta y siete, ante la fe del Notario aludido en el índice anterior, en la cual se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA como fusiónante y "Banco de Comercio", Sociedad Anónima, "Banco Unión", Sociedad Anónima, "Hipotecaria Bancomer", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Aguascalientes", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Baja California", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Baja California Sur", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Campeche", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Coahuila", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Colima", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Chiapas", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Chihuahua", Sociedad Anónima, "Banco de Comercio de Durango", Sociedad Anónima y "Banco de Comercio de Guadalupe", Sociedad Anónima, entre otras como fusionadas. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el número 138 ciento treinta y ocho, a fojas 109 ciento nueve, del Volumen 1041 mil cuarenta y uno, del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con fecha dieciocho de Noviembre de mil novecientos setenta y siete.- 21 veintiuno.- Con el oficio amilido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público número trescientos cinco guión tres (romano) guión cuatro guión j guión veinte mil seiscientos noventa y tres y setecientos veintinueve punto una diagonal cuarenta mil quinientos treinta y seis do fecha cuatro de Noviembre de mil novecientos setenta y siete, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día primero de Diciembre de mil novecientos setenta y siete que modificó la constitución otorgada a "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA y que la facultó para dedicarse al ejercicio de la Banca Múltiple.- 22 veintidós.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 41,579 cuarenta y una mil seiscientos sesenta y nueve otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día primero de julio de mil novecientos ochenta ante la fe del Licenciado SANTIES GARCIA mediante la cual entre otros se reformaron los estatutos. El documento de referencia obra inscrito en el Folio Mercantil número 547 quinientos cuarenta y siete del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.- 23 veintitrés.- Con el Decreto del Ejecutivo Federal, publicado en Diario Oficial de la Federación el día veintinueve de Agosto de mil novecientos ochenta y tres, por medio del cual se transformo "BANCOMER" SOCIEDAD ANONIMA a "BANCOMER", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO y la fusión de otra sociedad para quedar como institución fusiónante. El decreto aludido se inscribió en el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con fecha diecisiete de Noviembre de mil novecientos ochenta y tres.- 24 veinticuatro.- Con el decreto del Ejecutivo Federal, publicado en Diario Oficial de la Federación el día diecisiete de Octubre de mil novecientos noventa y uno, en el cual se decretó la transformación de "BANCOMER", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO" a "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA. El decreto aludido se inscribió en el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con fecha diecisiete de Febrero de mil novecientos noventa y dos.- 25 veinticinco.- Con el Testimonio de la escritura pública número 43,377 cuarenta y tres mil trescientos setenta y siete, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día veintidós de agosto de mil novecientos noventa y uno ante la fe del Licenciado SANTIES GARCIA el día veintidós de agosto de mil novecientos noventa y uno, inscrita en el referido folio mercantil número sesenta y tres mil trescientos del mencionado registro por la que se aumento su capital social a la cantidad de veintiseis mil seiscientos noventa y un millones doscientos mil pesos, moneda nacional, como consecuencia de la transformación de la misma en Sociedad Anónima, formalizada la aprobación de los Estatutos Sociales que habrían de regir y protocolizados los mismos.- Dicha escritura aparece que la denominación de la sociedad es "MULTIBANCO MERCANTIL DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, su duración indefinida, su domicilio la Ciudad de México, Distrito Federal, su clase de nacionalidad de admisión de extranjero y su capital de veintiseis mil seiscientos noventa y un millones doscientos mil pesos, moneda nacional, representado por mil cuatrocientos doce millones doscientos cincuenta y un mil doscientos acciones ordinarias de "Banco de México" con valor nominal de diez pesos cada una, y mil trescientas cincuenta y seis mil novecientos ochenta y ocho mil acciones ordinarias de "Banco de México" con valor nominal de diez pesos cada una.- 26 veintiseis.- Con el Testimonio de la escritura pública número 45,179 cuarenta y cinco mil ciento setenta y nueve, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día diez de junio de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del Licenciado SANTIES GARCIA el día veintidós de agosto de mil novecientos noventa y uno, inscrita en el folio mercantil electrónico sesenta y tres mil trescientos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, por la que se cambió la denominación de la institución de referencia por la de "MULTIBANCO MERCANTIL

00116018776344489743169331 d5c50a

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

PROBURBA", SOCIEDAD ANONIMA, se aumento su capital a la cantidad de ciento cincuenta mil millones de pesos, moneda nacional y se reformaron los artículos Primero, relativo a la denominación y séptimo relativo al capital, décimo séptimo a las asambleas especiales, vigésimo a la instalación de las asambleas, vigésimo segundo a las votaciones y a las resoluciones de las asambleas, vigésimo cuarto a los órganos de administración, todos ellos de los Estatutos Sociales y les adicionó un artículo Cuadragésimo Tercero relativo al patrimonio cultural de la sociedad.- 27 veintinueve.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 15,279 quince mil doscientos setenta y nueve, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal el día diecisiete de Diciembre de mil novecientos noventa y uno, ante la fe del Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis mediante la cual entre otros se modificaron íntegramente los estatutos sociales de la Institución de referencia, sin cambiar su denominación ni su cláusula de nacionalidad. El documento aludido se inscribió en el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.- 28 veintiocho.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 15,642 quince mil seiscientos cuarenta y dos, otorgada en México, Distrito Federal, el día nueve de Marzo de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del señor Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, mediante la cual se protocoliza un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE celebrada el día seis de Febrero de mil novecientos noventa y dos, en la cual cambia su denominación a "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con fecha trece de Mayo de mil novecientos noventa y dos. 29 veintinueve.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 1462 mil cuatrocientos sesenta y dos, otorgada la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, el día diecisiete de Diciembre de mil novecientos noventa y tres, ante la fe del señor Licenciado Jorge Salinas Garza, en esa fecha, Notario Público Suplente de la Notaría Número Ciento Trece de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual se protocoliza un Acta en la cual entre otros se aumenta el capital de la sociedad hasta la suma de Dos mil millones de nuevos pesos moneda nacional y se reformaron los estatutos sociales. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, del Registro Público de Comercio del Distrito Federal.- 30 treinta.- Con el Testimonio de la escritura pública número 1546 mil quinientos cuarenta y seis, otorgada en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día veintiocho de Febrero de mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del Licenciado SALINAS GARZA, mediante la cual se escindió "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, se redujo su capital y se aumento para quedar en la cantidad de dos mil millones de nuevos pesos, moneda nacional, y se reformaron estatutos sociales. El documento de referencia se encuentra registrado bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez del Registro Público de Comercio del Distrito Federal.- 31 treinta y uno.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 22,952 veintidós mil novecientos cincuenta y dos, otorgada en México, Distrito Federal, el día dieciséis de Junio de mil novecientos noventa y cinco, ante la fe del mismo Notario, mediante la cual se protocoliza el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Institución, celebrada el día siete de Junio de mil novecientos noventa y cinco, que reforma los artículos noveno, décimo, décimo primero, décimo tercero, vigésimo, vigésimo segundo, vigésimo cuarto, vigésimo noveno y cuadragésimo segundo y se complenan los estatutos sociales. El testimonio de la Escritura de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil 64,010 sesenta y cuatro mil diez del Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con fecha veintiocho de Agosto de mil novecientos noventa y cinco.- 32 treinta y dos.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 24,807 veinticuatro mil ochocientos siete, otorgada en México, Distrito Federal el día quince de Marzo de mil novecientos noventa y seis ante la fe del mismo Notario, mediante la cual se protocoliza el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Institución que reforma el artículo vigésimo noveno de los estatutos sociales. El testimonio de la Escritura de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil 64,010 sesenta y cuatro mil diez del Registro Público de Comercio del Distrito Federal.- 33 treinta y tres.- Primer Testimonio de la Escritura Pública número 22,791 veintidós mil setecientos noventa y uno, otorgada en México, Distrito Federal, el día veintitrés de Mayo de mil novecientos noventa y cinco, ante la fe del Notario Autorizado de ese documento, señor Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, en la cual se protocolizaron las Actas de las Asambleas Especiales de Accionistas de las Series "A" y "B" y en lo conducente de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, celebradas el día veintuno de Abril de mil novecientos noventa y cinco, en las que se tomaron los acuerdos de designar a los Consejeros y Comisarios de las Series "A" y "B" y nombrar al Consejo de Administración. El documento antes aludido obra inscrito bajo el número 136 ciento treinta y ocho, o folios 109 ciento nueve, del Volumen 1041 mil cuatrocientos y uno, del Libro Tercero de la Sección Comercio del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con fecha dieciocho de Noviembre de mil novecientos noventa y siete.- 34 treinta y cuatro.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 1,025 mil veinticinco, otorgada en México, Distrito Federal, el día veintiseis de Marzo de mil novecientos noventa y seis, ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Titular de la Notaría Pública Número Ciento Trece, de la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la cual se protocolizaron las actas de Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO y "ARRENDADORA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CREDITO, GRUPO FINANCIERO BANCOMER, celebradas el día veintiseis de Marzo de mil novecientos noventa y seis, en las cuales se autoriza la fusión de las dos sociedades, subsistiendo la primera como fusionante y se aumenta el capital social. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal, con fecha veintinueve de Marzo de mil novecientos noventa y seis.- 35 treinta y cinco.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 27,090 veintisiete mil noventa, otorgada en México Distrito Federal, el día veintiocho de Noviembre de mil novecientos noventa y seis, ante la fe del Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, mediante la cual se protocolizo Acta por la cual se aumentó el capital autorizado de la sociedad para quedar en la cantidad de cuatro mil millones de pesos moneda nacional y se reformó el artículo séptimo de sus estatutos sociales. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 36 treinta y seis.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 27,133 veintisiete mil ciento treinta y tres, otorgada en México Distrito Federal, el día cuatro de Diciembre de mil novecientos noventa y seis, ante la fe del Licenciado Rogelio Magaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, mediante la cual se fusionó "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, fusionante que subsistió con "ARRENDADORA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DE CREDITO, GRUPO FINANCIERO BANCOMER, fusionada que se extinguió y se aumentó el capital social pagado de la fusionante. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil



d01f0d8776344897d3b9e9331d5c5ba

[Handwritten signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 37 treinta y siete.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 1,635 mil seiscientos treinta y cinco, otorgada en San Pedro Garza García, Nuevo León el día treinta de Marzo de mil novecientos noventa y siete, ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Número Ciento Trece de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual se protocolizó Acta por la cual se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, fusionante que subsistió con "ALMACENADORA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DE CREDITO, GRUPO FINANCIERO, fusionada que se extinguió, se aumentó el capital social pagado de la fusionante, se precisó el valor nominal de sus acciones en la cantidad de veintiocho centavos de peso, moneda nacional y se reformaron los estatutos sociales. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 38 treinta y ocho.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 30,122 treinta mil ciento veintidós, otorgada en México Distrito Federal, el día veintidós de Noviembre de mil novecientos noventa y siete, ante la fe del Licenciado Rogelio Megaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, mediante la cual se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, como fusionante que subsistió, con "KAPTA INTEGRACION DE CAPITAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y "BANCOMER HOLDING COMPANY (CAYMAN) LTD", como fusionadas que se extinguieron. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 39 treinta y nueve.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 34,099 treinta y cuatro mil noventa y nueve, otorgada en México Distrito Federal, el día veintiocho de Marzo de mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del Licenciado Rogelio Megaña Luna, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Seis, del Distrito Federal, mediante la cual se reformaron diversos artículos de los estatutos de la institución de referencia y se formalizó una computo total de los propios estatutos. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 40 cuarenta.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 2,840 dos mil ochocientos cuarenta, otorgada en San Pedro Garza García, Nuevo León el día nueve de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Número Ciento Trece de San Pedro Garza García, Nuevo León, por la cual se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, como fusionante que subsistió con "CASA DE CAMBIO BANCOMER", GRUPO FINANCIERO BANCOMER y "FACTORAJE BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CREDITO, GRUPO FINANCIERO BANCOMER, como fusionadas, que se extinguieron y se aumentó el capital social pagado de la fusionante a la cantidad de dos mil doscientos millones sesenta y nueve mil ciento treinta y nueve pesos, noventa y seis centavos moneda nacional. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio, del Distrito Federal.- 41 cuarenta y uno.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 66,247 sesenta y seis mil doscientos cuarenta y siete, otorgada en México Distrito Federal el día veintinueve de Septiembre del año dos mil, ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Sama, Notario Público Número Ciento Treinta y Seis en México, Distrito Federal, por la que se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, fusionante que subsistió y "BANCA PROMEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, fusionada que se extinguió, la fusionante aumentó su capital social pagado a la cantidad de TRES MIL CUATROCIENTOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS SETENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, se conservó su capital social en CUATRO MIL MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL y se reformaron sus estatutos sociales. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal. Con la Escritura Pública número 66,597 sesenta y seis mil quinientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Sama, Notario Público Número Ciento Treinta y Seis en México, Distrito Federal el día primero de Noviembre del año dos mil, se aclaró la redacción de la cláusula tercera de la escritura antes citada, en el sentido de que la fusión surtió efectos al momento de su inscripción en los términos de lo dispuesto por el artículo Veintiseis de la Ley de Instituciones de Crédito.- 42 cuarenta y dos.- Con el Primer Testimonio de la Escritura Pública número 45,004 cuarenta y cinco mil cuatro, otorgada en México, Distrito Federal el día cinco de julio del año dos mil ante la fe del señor Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público Número Uno del Distrito Federal mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en los folios mercantiles números 154,415 ciento cincuenta y cuatro mil cuatrocientos quince y 14367 ciento cuarenta y tres mil seiscientos ochenta y siete de fecha diecisiete de Agosto del año dos mil en la cual consta que se fusionaron "GRUPO FINANCIERO BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionante que subsistió y "GRUPO FINANCIERO BBV PROBURA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionada que se extinguió y la fusionante cambió su denominación por la de "GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por lo que toda vez que "BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO forma parte y ahora forma parte del grupo fusionante con su nueva denominación es que al señalarse las palabras que acompañan a la denominación de este Banco, se usa la nueva denominación de "BBVA BANCOMER", INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO.- 43 cuarenta y tres.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 66,721 sesenta y seis mil seiscientos veintidós, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo, Notario Público Número Ciento Treinta y Seis en México, Distrito Federal el día dieciséis de Noviembre del año dos mil, por la que se otorgó "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, escidente que subsistió y redujo su capital pagado en la cantidad de VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS, SESENTA Y COHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, hasta la cantidad de TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA NACIONAL. El documento de referencia obra inscrito en el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, 64,200 sesenta y cuatro mil trescientos, 66,721 seiscientos setenta mil seiscientos veintidós y 270,720 doscientos setenta mil seiscientos veintidós en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal.- 44 cuarenta y cuatro.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 66,721 sesenta y seis mil seiscientos veintidós, otorgada ante la fe del Licenciado CARLOS DE PABLO, Notario Público Número Ciento Treinta y Seis en México, Distrito Federal el día dieciséis de Noviembre del año dos mil, inscrita en los folios referidos por lo que se fusionaron "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, fusionante que subsistió y "ESCIDIDA DE BB", SOCIEDAD ANÓNIMA, fusionada que se extinguió y la fusionante aumentó su capital pagado en la cantidad de TRESCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS, CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, para quedar en la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES

01160807763444897d31e0331db0c5ba

COTEJADO

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

MILIONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS, CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL. El capital autorizado siguió en CUATRO MIL MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL.- 44 cuarenta y cinco.- Escritura Pública Número 66,722 sesenta y seis mil setecientos veintidos otorgada en México, Distrito Federal el día dieciséis de Noviembre del año dos mil, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, documento inscrito en el Registro Público del Comercio, en el folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, de fecha catorce de diciembre del año dos mil en la cual se formalizó el cambio de denominación de "BANCOMER" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER por la de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, cambio de denominación que surtió efectos a partir del día diecinueve de Enero del año dos mil y para tales efectos se reformó el artículo Primero de los Estatutos Sociales de la Institución de Crédito.- 46 cuarenta y seis.- Escritura Pública Número 69,500 sesenta y nueve mil quinientos otorgada en México, Distrito Federal el día diecinueve de Octubre del año dos mil tres, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, documento inscrito en el Registro Público del Comercio, en el folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, por la que se fusionaron por absorción o incorporación "BBVA ANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, fusionante que subsistió e "INMOBILIARIA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "INMOBILIARIA PROCORP", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "INMOBILIARIA PRO RIO SAN ANGEL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y "PROFERIFERICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionadas que se extinguieron.- 47 cuarenta y siete.- Escritura Pública número 72,992 sesenta y dos mil novecientos noventa y dos, otorgada en México, Distrito Federal el día cuatro de Julio del año dos mil dos, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita en el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez por la que al cambiar la denominación en la cláusula de nacionalidad de administración de extranjeros, se reformaron íntegramente los estatutos de la sociedad y se convirtió a la sociedad en fiscal, en los términos de las Leyes de Instituciones de Crédito y Agrupaciones Financieras.- 48 cuarenta y ocho.- Escritura Pública número 72,996 sesenta y dos mil novecientos noventa y ocho, otorgada en México, Distrito Federal el día cinco de Julio del año dos mil dos, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita en el Folio Mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez por la que se aumentó el capital social pagado de la sociedad de referencia, en la cantidad de treinta y un millones cuarenta y seis mil novecientos noventa y un pesos, noventa y dos centavos, moneda nacional, o sea hasta la suma de tres mil ochocientos veintisiete millones ochocientos sesenta y ocho mil novecientos cuarenta y cinco pesos, sesenta centavos moneda nacional, mediante la puesta en circulación de ciento diez millones ochocientos ochenta y dos mil ciento sesenta acciones ordinarias, nominativas de la Serie "O", con valor nominal de veintiocho centavos, moneda nacional, cada una.- 49 cuarenta y nueve.- Escritura Pública número 76,038 sesenta y seis mil treinta y ocho, otorgada en México, Distrito Federal el día seis de Mayo del año dos mil tres ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita en los folios mercantiles números sesenta y cuatro mil diez, veinticinco mil novecientos ochenta y cuatro, sesenta y dos mil novecientos trece y diecinueve mil quinientos noventa y cinco, por la que se fusionaron "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, fusionante que subsistió y "NUEVA INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "CORREMA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "BBV-DERIVADOS MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "SERVICIOS CORPORATIVOS PROMEX FINAMEX", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y "MANO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCION", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionadas que se extinguieron.- 50 cincuenta.- Escritura Pública número 80,823 ochenta mil ochocientos veintitrés, otorgada en México, Distrito Federal el día diez de Septiembre del año dos mil cuatro, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, por la que se redujo el capital de la sociedad de referencia en la cantidad de ciento setenta y dos mil novecientos treinta y un mil cincuenta y cuatro pesos, cuarenta y ocho centavos, moneda nacional, se aumentó en la de mil ciento setenta y dos millones ciento treinta y un mil cincuenta y cuatro pesos, sesenta y cuatro centavos, moneda nacional, para quedar consecuentemente con un capital social de cinco millones de pesos, veinticuatro centavos, moneda nacional, representado por diecisiete mil ochocientos cincuenta y siete millones ciento cuarenta y dos mil ochocientos cincuenta y ocho acciones ordinarias, nominativas con valor nominal de veintiocho centavos, moneda nacional cada una de las que trece mil seiscientos sesenta y cinco millones novecientos sesenta mil quinientas veinte acciones están íntegramente suscritas y pagadas y el resto o sea cuatro mil ciento ochenta y seis millones ciento ochenta y dos mil trescientos treinta y ocho acciones están depositadas en la tesorería de la sociedad y reformó consiguientemente el artículo séptimo de sus estatutos sociales.- 51 cincuenta y uno.- Escritura Pública número 83,506 ochenta y tres mil quinientos seis, otorgada en México, Distrito Federal el día veinticuatro, de Junio del año dos mil cinco, ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita bajo el folio mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, por la que se adicionó un artículo cuadragésimo cuarto, relativo a las medidas correctivas de los estatutos sociales de "BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, con el consiguiente cambio o recuento de la numeración de los antiguos artículos cuadragésimo cuarto, cuadragésimo quinto, cuadragésimo sexto y cuadragésimo séptimo, que como consecuencia de la adición quedan respectivamente con los números cuadragésimo quinto, cuadragésimo sexto, cuadragésimo séptimo y cuadragésimo octavo.- 52 cincuenta y dos.- Escritura Pública número 88,145 ochenta y ocho mil ciento cuarenta y cinco, otorgada en México, Distrito Federal el día diecinueve de Diciembre del año dos mil seis, ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita bajo el folio mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, por la que se reformaron diversos artículos de los estatutos sociales de la sociedad de referencia.- 53 cincuenta y tres.- Escritura Pública número 93,021 noventa y tres mil veintinueve, otorgada en México, Distrito Federal el día diez de Julio del año dos mil ocho, ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita bajo el folio mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez, por la que se reformaron diversos artículos de los estatutos de la sociedad de referencia y de la propia escritura en la que conste íntegramente sus actuales estatutos.- 54 cincuenta y cuatro.- Escritura Pública número 96,054 noventa y seis mil cincuenta y cuatro, otorgada en México, Distrito Federal el día veintinueve de Julio del año dos mil nueve, ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y Siete del Distrito Federal, inscrita bajo el folio mercantil número 64,010 sesenta y cuatro mil diez y también en el folio mercantil número 63,369 sesenta y tres mil trescientos del Registro del Distrito Federal, por la que "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, como fusionante que subsistió, se fusionó con



4016018778344897/030933105050ba

[Handwritten signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



"BBVA BANCOMER SERVICIOS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, como sociedad que cajo de existir, se aumentó el capital social pagado de la fusión y se reformó consiguientemente el artículo séptimo de sus estatutos sociales.- 55 cincuenta y cinco.- Escritura pública número 66,825 sesenta y seis mil ochocientos veinticinco, otorgada en México, Distrito Federal el día veintinueve de Noviembre del año dos mil, ante la fe del señor Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número Ciento Treinta y siete del Distrito Federal, inscrita bajo el folio mercantil número 54,010 sesenta y cuatro mil diez y también en el folio mercantil número 03,300 sesenta y tres mil trescientos del Registro del Distrito Federal, por la que se formalizó el poder conferido por el entonces "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCOMER, a favor de don JOSE FERNANDO PIO DIAZ CASTAÑARES, en los términos de la sesión de Consejo y le confiere poder en los siguientes términos.- SEGUNDA.- DELEGACION DE FACULTADES.- Queda formalizada la delegación de facultades que hace el referido consejo a don JOSE FERNANDO PIO DIAZ CASTAÑARES para revocar todos los poderes y autorizaciones otorgados por "BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, con anterioridad o posterioridad a la fecha de la sesión de consejo y consiguientemente le delega dichas facultades en los términos de la referida sesión.

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

CHIHUAHUA, CHIH., A LOS VEINTIDOS DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.

Maria del Carmen Valenzuela Bernal
LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA

BREACH DE CABALLERO
NOTARIA PUBLICA NÚMERO VEINTISEIS



40160187763444897431693314555ba
[Signature]

[Signature]
COTEJADO

[Signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

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

119172 A SH 38-09

NORMAL COMPLEMENTARIA FECHA 07 SEPTIEMBRE 2019

C. TESORERO MUNICIPAL EN CHILIHUAHUA, CHIH. DIA MES AÑO

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

Table with columns: NÚMERO DE ESCRITURA (25173), FECHA DE FIRMA (22 AGOSTO 2019), FECHA DE ELABORACIÓN (22 AGOSTO 2019), VOLUMEN (1035), and IMPUTACIONES DEL LIBRO.

ACTOS JURÍDICOS QUE CONTIENE: CONTRATO DE COMPRAVENTA

APPELLIDO PATERNO: VALENZUELA MATEÑO: MARIA DEL NOMBRE

DOMICILIO DEL ADQUIRENTE PARA NOTIFICAR: Calle República de Uruguay # 203 Colonia Panamericano, C.P. 51210 Cd. Chihuahua, Chih. UBICACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS BIENES OBJETO DE LA OPERACIÓN: Finca # 2103 de la Calle Altamirano del Fracc. Agrícola de esta Ciudad de Chih., Lote 37 de la Cuadra 5-7 con 5 p. de 200 m. de.

MUNICIPIO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE: Chihuahua, Chih. NÚMERO DE CUENTA O CLAVE CATASTRAL: 141-006-007

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

Table with columns: VALORES, CONCEPTO, VALOR DEL TIERRO, VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, VALOR TOTAL, AVALUO MUNICIPAL, IMPORTE DE LA OPERACIÓN

LIQUIDACIÓN OPERACIÓN EXENTA PRECEPTO LEGAL QUE LA ESTABLECE

Table with columns: CVE, CONCEPTO, VALOR DE (LOS) INMUEBLE(S), IMPORTE, REGIMEN ANTERIOR, REGIMEN ACTUAL, DIFERENCIA (4-6), IMPUESTO PAGADO EN DECLARACIÓN, NETO (6-7), RECARGOS, SANCCIONES, TOTAL A PAGAR

DATOS DEL NOTARIO: APELLIDO PATERNO VALENZUELA MATEÑO: MARIA DEL NOMBRE

FIRMA: [Signature] REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: [Stamp]

Table with columns: REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, INSCRIPCIÓN, FOLIO, LIBRO, SECCIÓN, FECHA (DIA, MES, AÑO)

AUTORIZACIÓN CATASTRO: [Stamp] CERTIFICACIÓN DE PAGO: EN CHIH. A DE DE 20 FIRMA DEL CAJERO RECIPIENTE

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A ESTA DECLARACIÓN: AVALUO BANCARIO Y PAGO DEL IMPUESTO... SECRETARÍA DE HACIENDA: 3992796 DEL DIA 07/01/19

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"



Lic. Marta del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PUBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN ORDEN DE EXPEDICION, PARA USO DE BBVA BANGOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANGOMER, CONSTANTE DE TREINTA Y CINCO FOJAS UTILES, DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS, SELLADAS Y RUBRICADAS.

SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA EL DIA VEINTIUNO DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.- DOY FE.

Marta del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

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



d01f20187763444897381e93331d5c59a

[Handwritten signature]

JAH/JRS/PRG

[Handwritten signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
COPIA CERTIFICADA DE AGREGADO

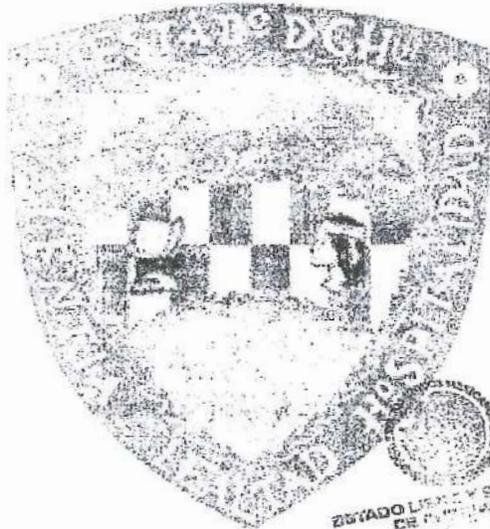
978186
HOJA 1 DE 1

EL C. ENCARGADO DE LA OFICINA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE COPIA CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON EL DOCUMENTO QUE OBRA AGREGADO EN 9 PAGINAS, DEL APENDICE 8424 DE SECCION PRIMERA CON EL NUMERO 113 DEBIDAMENTE REGISTRADO BAJO LA INSCRIPCION 113 FOLIO LIBRO 8424 SECCION PRIMERA, DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, COMO MOVIMIENTO DEL(LOS) FOLIO(S) REAL (ES) 1024319.

LA QUE AUTORIZO Y FIRMO EN 35 FOJAS A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, EL DIA 03 DE ENERO DE 2024



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

Chihuahua
A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA SE AUTORIZA Y FIRMA EL PRESENTE DOMINIO

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

GOBIERNO DEL ESTADO

JONATHAN RUIZ LANDEROS
REGISTRADOR ADSCRITO

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 03 DE ENERO DE 2024 15:02:18 HORAS
CONTROL DE INGRESO 03/ENERO /2024 2024-1721
PAGADO POR: MARIA CUERVO
COTEJÓ: CARLOS ENRIQUE ORTEGA FERNANDEZ
CERTIFICADO DE INGRESOS: 2024-28851
IMPORTE: \$808.00
NOVECIENTOS OCHO 00/100 M.N.
FOLIO ELECTRONICO: 2024-2885
autenticación en www.chihuahua.gob.mx/rpp

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Plano catastral

PLANO DE LA FINCA MARCADA CON EL N° 2103, UBICADA EN LA CALLE ALTAMIRANO, DEL FRACCIONAMIENTO ALTAVISTA, DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE:

MARIA GLORIA CUERVO GARCIA

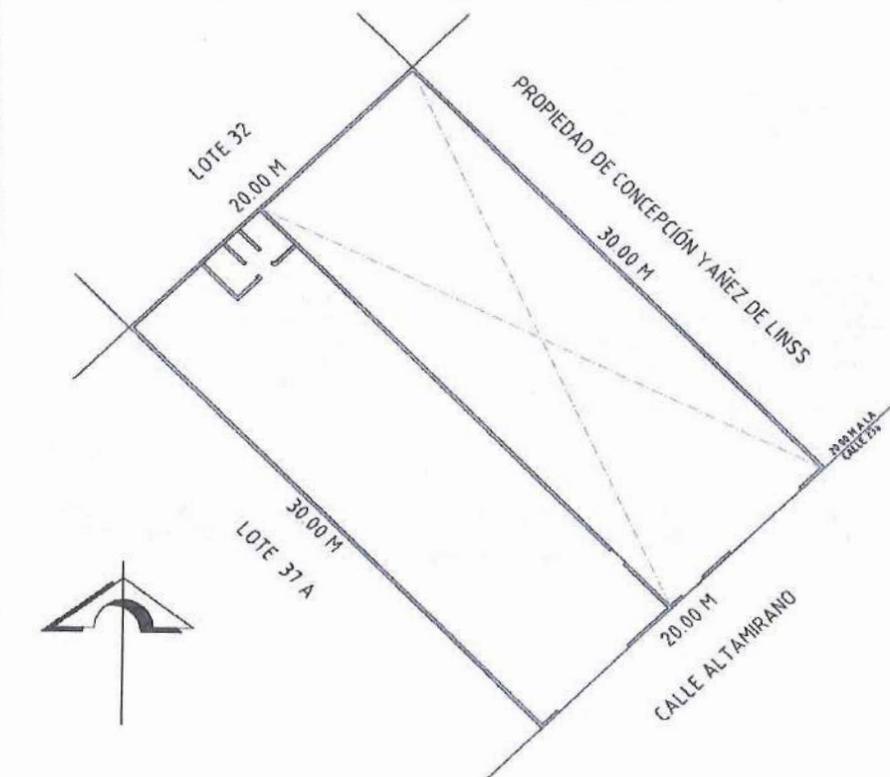
LOTE 37 MANZANA G-7

ESC. 1:250

CLAVE CATASTRAL: 141-008-007

CLAVE ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-141-008-00007-00-0000

SUP. TRNO. _____ 600.00 m2
SUP. CONST. _____ 277.20 m2



CHIHUAHUA, CHIH. ENERO DE 2024

I.C. Jesus Manuel Montilla Trejo
R.P.C. 144 Cel. 614-142-1490

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

Predial 2024



Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua,
R.F.C. MC1651010V22

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 09 de Enero de 2024
Transacción: 2024-57658
Clave del padrón: 06-001-019-00-0001-141-006-00007-00-0000

Datos del contribuyente

Nombre: CUERVO GARCIA MARIA GLORIA RFC: CUGG560120
Teléfono: Sin teléfono
Dirección: CALLE IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO 2103
COLOAIA ALTAVISTA CHIHUAHUA CHIHUAHUA
CHIHUAHUA
Total pagado: \$12,505.00

Desglose de pago

Table with 5 columns: Ramo, Descripción del concepto del pago, Periodo, Cantidad, and Importe. Rows include INGRESO IMPUESTO PREDIAL, DESCUENTO DE PREDIAL ENERO, INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO, etc.

TOTAL: \$12,505.00

(DOCE MIL QUINIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024/1 HASTA 2024/6, TASA: 0.005, VALOR CATASTRAL: \$2,684,757.71, SUPERFICIE DE TERRENO: 600.00 m², SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 427.67 m²

Cadena Original
[002]2024-57658[MARIA GLORIA CUERVO GARCIA][N]09/01/2024 10:37:56[12505]

Sello Digital
902c021900837f9067a7d19adcc0f3715ba117da1f7990e27902134f2b75184a41143c0ba4f1004b5791f7959f9e

Aviso Importante
El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1°, 31 Fracción IV y 116 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 y 38 Fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, 1°, B, 11 Fracción XVIII, 121 Inciso a), 123, 126, 127, 145, 146, 147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, 1, 4, 28 Fracción I inciso a), 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 49 y 50 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2024, 3 Fracciones II, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4 fracción II, 23, 24 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2024 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 29 de diciembre del año 2022.

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



Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

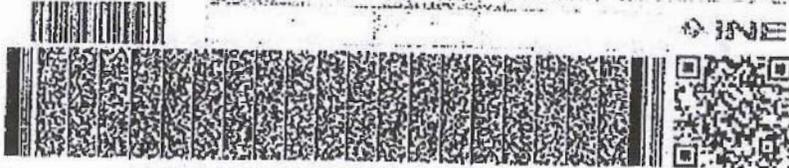
Identificación promotor

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
CUERVO
GARCIA
MARIA GLORIA
DOMICILIO
C REPUBLICA DE URUGUAY 203
COL: PANAMERICANA 31210
CHIHUAHUA, CHIH.
CLAVE DE ELECTOR CRGRGL56012006M701
CURP CUGG560120MCHRRLO5 AÑO DE REGISTRO 1997 02
ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0804
LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2014 VIGENCIA 2024

FECHA DE NACIMIENTO
20/01/1956
SEXO M



INE

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]
SECRETARÍA DE ELECTORAL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1221993560<<0804005374533
5601206M2412311MEX<02<<20311<5
CUERVO<GARCIA<<MARIA<GLORIA<<<

[Handwritten Signature]

Cambio de uso de suelo "Calle Altamirano 2103"

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
MENDOZA
HERNANDEZ
RAMON

FECHA DE NACIMIENTO
06/10/1958

SEXO H

DOMICILIO
C VELAZQUEZ DE LEON 4102
COL GRANJAS 31100
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR MNHRRM58100608H600

CURP MEHR581006HCHNRM09 AÑO DE REGISTRO 2002 01

ESTADO 08 MUNICIPIO 019 SECCIÓN 0771

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2014 VIGENCIA 2024




INE

SECRETARÍA EJECUTIVA DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

Samuel Santiago

SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1217474620<<0771008799229
5810066H2412311MEX<01<<20312<2
MENDOZA<HERNANDEZ<<RAMON<<<<<<

SIN TEXTO