

Ciudad de México a 01 de febrero de 2023.

DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
PRESENTE

ALEX SIMJE SACAL CABABIE, en mi calidad de REPRESENTANTE LEGAL de CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS S.A. DE C.V. personalidad que se tiene acreditada mediante la escritura número folio 64,114 de fecha 21 de junio de 2005 pasada ante la fe del Lic. Moisés Farca Charabati, titular de la notaría 91, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones en calle Paseo de Tamarindos número 90, piso 24, Col. Bosques de las lomas, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México. C.P. 05120, autorizando con el objetivo de darle seguimiento a la presente solicitud a los C. Luis Antonio Rosales Villar y/o Paola Leticia Ventura Vázquez, número telefónico 555559-7052 y correo electrónico alexsacal033@gmail.com, luisantoniorosales@gmail.com; de la manera más respetuosa con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 16, Apartado C, Inciso 1 y 6, de la Constitución Política de la Ciudad de México, 34, 34 Bis, 35 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal me permito presentar ante este Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura la presente INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA **"DECRETO POR EL CUAL SE REFORMA EL "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN"**, así como el plano E-3 "Zonificación y normas de Ordenación" del mismo ordenamiento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, respecto a la zonificación del predio ubicado en **Rinconada Centenario número 45, colonia Colinas del Sur, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, CP 01430.** con el fin de cambiar a una zonificación **HM/8/40/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción con 40% mínimo de área libre y literal Z).

Por lo anterior y en afán de cumplir cabalmente con los conceptos específicos que el Congreso de la Ciudad de México requiere, me permito presentar los siguientes documentos con rubrica autógrafa, escaneado en archivo electrónico, y archivo grabado en archivo electrónico manipulable conforme a lo siguiente:

Anexo A Planos

- 11.1 Localización con clave ANX-01
- 11.2 Delimitación Entorno Urbano con clave ANX-02
- 11.3 Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Álvaro Obregón con clave ANX-03
- 11.4 Levantamiento Uso de Suelo Actual con clave ANX-04

- 11.5 Levantamiento Niveles Actuales con clave ANX-05.1 al ANX-05.3
- 11.6 Rutas de acceso con clave ANX-06
- 11.7 Larguillo ANX-07.1 al ANX-07.3

Anexo B Información del Anteproyecto

- 11.8 Memoria Arquitectónica Descriptiva
- 11.9 Tabla de áreas y Niveles
- 11.10 Anteproyecto arquitectónico.

Anexo C Documentos Legales

- 12.1 Copia certificada de la escritura de propiedad número 80,329 de fecha 11 de septiembre de 2017, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- 12.2 Copia certificada de la escritura de acta constitutiva y poder notarial número folio 64,114 de fecha 21 de junio de 2005.
- 12.3 Copia certificada de credencial para votar del apoderado legal Alex Simje Sacal Cababie número 2014038957712.
- 12.4 Copia simple de Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 3936/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020.
- 12.5 Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.
- 12.6 Copia certificada de comprobante de pago de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 2023 y copia simple de boleta de Impuesto Predial del primer bimestre del 2023.
- 12.7 Copia simple de Identificación oficial de personas autorizadas para oír y recibir notificaciones.

Sin otro particular y agradeciendo de antemano su tiempo y consideración, quedo en espera de su apreciable respuesta.

Atentamente


ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL DE CONTROLADORA
DE DESARROLLOS PLUS S.A. DE C.V

CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS SA DE CV
ALEX SIMJE SACAL CABABIE
alexscacal033@gmail.com
Paseo de los tamarinos #90, Torre 1, Piso 24
Bosques de las lomas, Ciudad de México, 05120
Tel +52(55) 50808181 Ext. 8004
Cel. +52(55) 51098009

CDP

INICIATIVA DE DECRETO

Por el cual se reforma el “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón” para cambio de Uso de Suelo del inmueble ubicado en:

CALLE RINCONADA CENTENARIO No. 45, COLONIA COLINAS DEL SUR,
ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01430, CIUDAD DE MÉXICO.

Con fundamento en el Art. 34 Bis. Fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del
Distrito Federal

*Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que
contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos,
corresponde:*

*III. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo
individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los
términos que establezca esta Ley.*

F E B R E R O 2 0 2 3



ÍNDICE	
INTRODUCCIÓN	4
FUNDAMENTO JURÍDICO	5
I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO	7
II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO	7
III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE;	8
IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS	10
PROGRAMA QUE SE PRETENDE MODIFICAR	10
V. LOS RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS POR MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO.	16
1.- FACTOR ECONÓMICO	18
2.- FACTOR AMBIENTAL	28
3.- FACTOR SOCIAL	39
4.- FACTOR INFRAESTRUCTURA URBANA	44
5.- FACTOR DE RIESGO	59
6.- ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO	61
VI. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA DE DECRETO, YA SEA QUE PROVENGAN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, O DE CUALQUIER OTRA FUENTE DE INFORMACIÓN VERIFICABLE	87
VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO	89
VIII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO	

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
FUNDAMENTO JURÍDICO	5
I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO	7
II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO	7
III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE;	8
IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS	10
PROGRAMA QUE SE PRETENDE MODIFICAR	10
V. LOS RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS POR MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO.	16
1.- FACTOR ECONÓMICO	18
2.- FACTOR AMBIENTAL	28
3.- FACTOR SOCIAL	39
4.- FACTOR INFRAESTRUCTURA URBANA	44
5.- FACTOR DE RIESGO	59
6.- ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO	61
VI. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA DE DECRETO, YA SEA QUE PROVENGAN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, O DE CUALQUIER OTRA FUENTE DE INFORMACIÓN VERIFICABLE	87
VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO	89
VIII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO	



INTRODUCCIÓN

Las ciudades pueden ser extremadamente eficientes, a través de la planeación del medio urbano en sus aspectos físicos, económicos y sociales. Es más fácil suministrar servicios de infraestructura cuando las personas viven más concentradas en el espacio, sin embargo, la transformación urbana implica la adaptación a través del tiempo del quehacer y del comportamiento humano, así como de los espacios que habita. A medida de que las urbes crecen, aumentan los costos de satisfacer las necesidades básicas, así que es necesario reorganizar, reestructurar, regenerar y reformar lo existente, como una manera de planeación y corrección territorial, apoyando la competitividad de los núcleos urbanos, definida como la capacidad de atraer inversión y recursos promoviendo la asignación de usos mixtos (Habitacional/ Oficinas/ Servicios/ Comercio), generando empleo y servicios de alto valor, aprovechando la capacidad de infraestructura instalada a efecto de generar mayores beneficios en la sociedad. El desarrollo de dicho proceso se centra en el equilibrio territorial y en la distribución de los usos de suelo que permitan acotar distancias, fortalecer el entorno a escala peatonal, fomentar el arraigo de sus habitantes y en general impulsar un mejor nivel de vida para la población.

De acuerdo con lo anterior, se propone la iniciativa de decreto para reformar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal exclusivamente el predio ubicado **en la calle Rinconada Centenario, número 45. Colonia Colinas del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430**, con una zonificación actual de H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad "B" = Una vivienda por cada 100.00 m² de terreno, donde la propuesta consiste en obtener una zonificación **HM/8/40/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción con 40% mínimo de área libre y literal Z)** respetando siempre la superficie mínima de área libre del 40%; a partir de las disposiciones en materia de iniciativa, establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano.

Para ello, se presenta el siguiente documento bajo los lineamientos considerados dentro de la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente en Álvaro Obregón, como parte del procedimiento administrativo aplicable.



FUNDAMENTO JURÍDICO

El presente documento se realiza de conformidad con los lineamientos para la elaboración del Estudio Técnico Urbano determinado fundamentado en los artículos 25, 26, 27, 73, -fracciones X y XXIX C-, y 122, Apartado C, Base Primera, - fracción I-, Inciso J y Base Segunda, -fracción II-, Inciso C de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1º, 3º, 4º, 5º -fracción II-, 6º, 7º, 8º, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 28, 32, 33, 46, 49, 51, 53 y 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 8º, 9º, 10, 11, 12, 13, 14, 14 Bis, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 Bis, 21, 22 Bis y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente; 2º, 52, 56, 63, 64, 65, 66, 73 y 87 de la Ley Agraria; 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; 12, -fracciones V y XIV-, 36, 40 y 42, -fracción XIV-; 67 – fracciones XVI y XXVI- y 119 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349 y 350 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal; 15, -fracción II- y 24, -fracciones I, III, IV, V, VII, XIV y XVIII- de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 10 -fracciones I, III, IV y V- y 13 -fracción VI- de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33 y 36 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 3º, 6º, 8º, 9º y 10 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 37 y 38 de la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal; 1º, 2º, 3º, 5º, 8º, 9º, 11, 12, 16, 20, 21, 22 y 23 de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º, 8º, 9º, 10, 14, 18 y 20 de la Ley de Vivienda del Distrito Federal; 1º, 76, 77, 78 y 80 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; 1º, 2º, 3º, 5º, 10, 13, 14, 15 y 90 Bis 3 penúltimo párrafo de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 6 - fracción IV-, 15 -fracción IX-, 16 -fracción XII- y 20 -fracción I- de la Ley de Aguas del Distrito Federal; 1º, 2º, 3º, 38, 39 y 43 de la Ley de Protección Civil del Distrito Federal; 1º, 2º y 12 de la Ley para la Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal; 1º, 2º, 3º, 6º, 9, 10, 12, 14 y 16 de la Ley de Fomento para el Desarrollo Económico del Distrito Federal; 1º, 2º, 4º, 9º y 18 de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal; 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 10 de la Ley de Transportes y Vialidad del Distrito Federal; 1º, 2º, 4º y 5º de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal; 1º, 3º, 4º, 5º, 8º, 10 y 88 de la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal; 1º, 2º, 4º, 6º, 10, 16, 17 y 20 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal; 1º, 2º, 3º, 4º y 49 –

fracciones I, II y III- del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 1º, 2º y 4º en todas sus fracciones, 6º en todas sus fracciones, 7º en todas sus fracciones, 8º en todas sus fracciones, 9º en todas sus fracciones, 27, 35, 36 en todas sus fracciones, 37 y 46 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 3º, 27 y 63 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; 1 –fracción I, II y III, 2, 36 y 51 fracciones I, II, III y IV y 80 del Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del Distrito Federal y los Acuerdos, Códigos, normatividad complementaria y de aplicación supletoria.

Asimismo, se rige por el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2021-2024, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003; el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y los Programas Sectoriales en el Distrito Federal, todos vigentes y aquellos que en su momento se emitan.



I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO

Iniciativa de decreto por el cual se reforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día el día 10 de mayo de 2011 respecto al predio ubicado en la calle **Rinconada Centenario número 45, colonia Colinas del Sur, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, CP 01430.**

II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO

Se busca promover la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado el día 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con objeto de que el Uso de Suelo vigente del predio ubicado en la **calle Rinconada Centenario, número 45. Colonia Colinas del Sur, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430**, que actualmente es Habitacional 3 Niveles Máximos de Construcción, 40% Mínimo de Área Libre, Densidad Baja = Una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno, para tener un Uso de Suelo **Habitacional Mixto, 8 niveles, 40% de área libre y literal Z = Lo que resulte de la zonificación del presente Programa Delegacional.**

Objetivos Particulares

Señalar la congruencia del desarrollo propuesto en un uso permitido (Habitacional) dentro del entorno urbano inmediato actual, donde se estaría facilitando el desarrollo urbano y dinámica económica, que actualmente se encuentra en proceso de consolidación en la colonia Colinas del Sur, específicamente sobre la calle Rinconada Centenario. Con esto, el predio se estaría integrando al paisaje contiguo inmediato en uso habitacional mixto y actividades compartibles para lograr el aprovechamiento integral del territorio compuesto por la Alcaldía Álvaro Obregón.



III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE;

En la búsqueda de incentivar y orientar que el uso de suelo propuesto se efectúe y se integre en su entorno inmediato de forma equilibrada y sustentada, se deben tomar en cuenta las necesidades de la redensificación, intensificación, reciclamiento y verticalización de los asentamientos humanos, así como el desarrollo económico.

Debido a la nueva dinámica urbana de la capital, la cual tiene implicaciones directas en la colonia Colinas del Sur, generando así una nueva configuración socio territorial, que, al deber estar en paridad con las necesidades socioeconómicas actuales de aprovechar el suelo urbano y desarrollar ahí, actividades con usos distintos a los previstos por los instrumentos normativos rectores del desarrollo urbano, es necesaria la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

Este potencial de aprovechamiento plantea a las autoridades capitalinas, la necesidad de ponderar las demandas sociales y revisar el sentido de los ordenamientos vigentes con el propósito de dar solución a los fenómenos urbanos, sin perder de vista las directrices de la planeación urbana y el mejoramiento integral del entorno urbano de la colonia y la ciudad en general.

EL PPDU vigente, el cual está elaborado para estar en congruencia con las políticas urbano-ambientales establecidas a nivel federal, Ciudad de México y de la Alcaldía Álvaro Obregón, limita el uso de suelo habitacional, desaprovechando el potencial de desarrollo en esos predios, y así poder tener la oportunidad de construir edificios de más niveles, como el solicitado, por ejemplo.

Con lo anterior se visualiza que es factible para el proyecto de transición a Habitacional Mixto, aprovechar las condiciones urbanas, la infraestructura y la creciente demanda de vivienda en la ciudad, promoviendo proyectos de máxima calidad ligados a la habitabilidad, además de que exista la demanda de dichos servicios para maximizar el uso de las condiciones descritas.



SOLUCIÓN

General:

La revisión y actualización del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón.

Específica:

Cambiar el Uso de Suelo del predio ubicado en calle Rinconada Centenario No.45 a uso de suelo Habitacional Mixto con 8 niveles, 40% de área libre y literal Z.



IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS

PROGRAMA QUE SE PRETENDE MODIFICAR

Se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011.

TEXTO EXISTENTE:

Distribución de Usos en Suelo Urbano

1) *Uso Habitacional (H).* -Este uso se clasifica de acuerdo a las características físicas de la vivienda e ingresos de la población, en las siguientes tres zonas:

b) *La segunda área de vivienda es la comprendida entre Av. Observatorio y Constituyentes al norte, Anillo Periférico al este, Barranca del Muerto y la barranca de Tarango al sur y, el límite con la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos al poniente. Esta zona concentra la mayor parte de los asentamientos de origen irregular que actualmente se encuentran regularizados y consolidados como Jalalpa, La Mexicana, José María Pino Suárez, Cristo Rey, 1ª y 2ª Victoria, Olivar del Conde, Golondrinas, Puerta Grande, entre otras. Se caracterizan por albergar a la población de bajos recursos económicos, además de algunas unidades habitacionales como Santa Fe, Batallón de San Patricio, Lomas de Becerra y Plateros, al igual que fraccionamientos planificados como Colinas del Sur, Lomas de Tarango y el Programa Parcial de Santa Fe. Estas colonias están asentadas sobre barrancas y zonas minadas, lo que la convierte en una zona de riesgos por hundimientos y deslaves. Por otro lado, su accesibilidad es problemática debido a que las avenidas de acceso tales como Vasco de Quiroga, Minas, Chicago, Miguel Hidalgo, Santa Lucía, Centenario y 5 de Mayo, sólo cuentan con dos carriles de un solo sentido cada uno, y son utilizadas como estacionamientos de los que carecen las viviendas. En estas avenidas se concentran también la actividad comercial, de servicios y equipamiento, aunque también se localizan pequeños talleres de industria doméstica, por lo que abastecen y sirven esta zona.*

En las colonias alrededor del área del Programa Parcial de Santa Fe, se presenta un proceso de redensificación con vivienda para clase media y alta sobre las avenidas Vasco de Quiroga y Tamaulipas, algunas de las colonias son: Santa Lucía, Corpus Christy y el Pueblo Santa Fe; del mismo modo ocurre en las colonias Alfonso XIII, Molino



de Rosas y Olivar del Conde 1ª sección con construcción de vivienda de interés social. La colonia Colinas del Sur también se encuentra en proceso de redensificación, ya que sobre los lotes que habían permanecido sin construir actualmente lleva a cabo la edificación de vivienda de tres niveles para clase media. El área que ocupaba la industria de la Tolteca se ha transformado hacia proyectos de vivienda de interés social, modificando el uso del suelo de industrias y bodegas por comercio y oficinas sobre la Av. San Antonio, este proceso sobre los terrenos de la Tolteca ha influido en el Anillo Periférico, ya que también las bodegas que se localizaban sobre esta importante arteria, están cambiando de uso por vivienda de interés social en edificios de condominios de hasta 11 niveles. Las unidades habitacionales que se encuentran en esta zona están en proceso de deterioro debido a la falta de mantenimiento. Por otro lado, las colonias Cove, Molino de Santo Domingo, Belén de las Flores, Paraíso, Olivar del Conde 1a, 2a, y 3a Sección, La Conchita y Barrio Norte, se encuentran en proceso de deterioro tanto de las viviendas como a nivel social, ya que presentan graves problemas de vandalismo. Por su parte, sobre la avenida 5 de Mayo a la altura de la colonia La Martinica, en los terrenos que ocupaba una mina de arena a cielo abierto, desarrolla la construcción de vivienda de interés social promovida por una organización social. Sobre las avenidas Vasco de Quiroga, Miguel Hidalgo, del Rosal, Rosa de Castilla y Centenario se está intensificando la instalación de locales comerciales y de servicios que ocupan la planta baja de las viviendas que se ubican sobre estas calles, el tipo de comercio es básico como misceláneas, papelerías, mercerías, recauderías, tlapalerías, refaccionarias y los servicios se orientan a fondas, cafeterías, taquerías, y pequeños restaurantes, además de los servicios de reparación de automóviles.

Distribución de Usos del Suelo Urbano

Habitacional (H). - La zona Habitacional propuesta ocupa una superficie de 1,968.71 ha., que representan el 32.10% del Suelo Urbano. Este uso se encuentra en colonias como Águilas, Axotla, Rinconada de Tarango, Colinas del Sur, Campestre, San Ángel, Florida, Cove, El Encino, Ermita-Tizapán, Flor de María, así como en los conjuntos habitacionales como Fraccionamiento Cima, Galaxia, Santa Lucía, Lomas de Plateros Oriente, Molino de Santo Domingo y Olivar de los Padres.

Habitacional Mixto (HM). - El uso Habitacional Mixto, permite una mezcla más intensa de usos de suelo, pudiendo coexistir edificios de uso puramente habitacional, con otros de uso comercial, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante; ocupa una superficie de 290.09 ha, que representan el 4.73% del Suelo Urbano. Las colonias

con esta zonificación son Merced Gómez, Pólvora, San Gabriel, San Pedro de los Pinos, Santa María Nonoalco, Torres de San Antonio, Unidad Habitacional Chilpa.

Tabla 1 Usos en Suelo Urbano

Simbología			H	HO	HC	HM	CB	E	I	EA	AV
Uso Permitido Uso Prohibido			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Industria	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
Notas: 1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que éstos cuentan con normatividad específica. 3. Los Usos del Suelo indicados con el numeral 3 en la Zonificación HM, sólo estarán prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución, en todo el tramo que corre por la Delegación Álvaro Obregón.											
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO											
Habitación	Vivienda										
		Habitacional Unifamiliar.									
		Habitacional Plurifamiliar.									
Comercio	Conserato al por menor	Comercio de productos básicos frescos o semi-procesados.									
		Comercio de productos básicos de uso personal y doméstico.									
		Comercio al por menor de especialidades.	Vinaterías.								
			Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías.			3					
			Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina.								
			Venta de vehículos, refaccionarias y accesorios con instalación.								
			Lanternas con instalación.			3					
		Comercio al por menor en establecimientos múltiples.	Mercados, bazar.			3					
			Tiendas de autoservicio, y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales.								
		Comercio al por menor de materiales de construcción.	Tiendas de materiales de construcción, tabla roca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo.			3					
		Comercio al por menor de combustibles.	Venta de gasolina, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación.			3					

Tabla 1.-

Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano

Fuente. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón

TEXTO PROPUESTO:

1) Uso Habitacional (H). -Este uso se clasifica de acuerdo a las características físicas de la vivienda e ingresos de la población, en las siguientes tres zonas:

b) La segunda área de vivienda es la comprendida entre Av. Observatorio y Constituyentes al norte, Anillo Periférico al este, Barranca del Muerto y la barranca de Tarango al sur y, el límite con la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos al poniente. Esta zona concentra la mayor parte de los asentamientos de origen irregular que actualmente se encuentran regularizados y consolidados como Jalapa, La Mexicana, José María Pino Suárez, Cristo Rey, 1ª y 2ª Victoria, Olivar del Conde, Golondrinas, Puerta Grande, entre otras. Se caracterizan por albergar a la población de bajos recursos económicos, además de algunas unidades habitacionales como Santa Fe, Batallón de San Patricio, Lomas de Becerra y Plateros, al igual que fraccionamientos planificados como Colinas del Sur, Lomas de Tarango y el Programa Parcial de Santa Fe. Estas colonias están asentadas sobre barrancas y zonas minadas, lo que la convierte en una zona de riesgos por hundimientos y deslaves. Por otro lado, su accesibilidad es problemática debido a que las avenidas de acceso tales como Vasco de Quiroga, Minas, Chicago, Miguel Hidalgo, Santa Lucía, Centenario y 5 de Mayo, sólo cuentan con dos carriles de un solo sentido cada uno, y son utilizadas como estacionamientos de los que carecen las viviendas. En estas avenidas se concentran también la actividad comercial, de servicios y equipamiento, aunque también se localizan pequeños talleres de industria doméstica, por lo que abastecen y sirven esta zona.

En las colonias alrededor del área del Programa Parcial de Santa Fe, se presenta un proceso de redensificación con vivienda para clase media y alta sobre las avenidas Vasco de Quiroga y Tamaulipas, algunas de las colonias son: Santa Lucía, Corpus Christy y el Pueblo Santa Fe; del mismo modo ocurre en las colonias Alfonso XIII, Molino de Rosas y Olivar del Conde 1ª sección con construcción de vivienda de interés social.

La Colonia Colinas del Sur se encuentra actualmente en un proceso de redensificación, ya que sobre los lotes que habían permanecido sin construir actualmente se lleva a cabo la edificación de diferentes tipos de viviendas, entre los que se encuentra la vivienda de hasta 8 niveles, modificando el uso de suelo por habitacional mixto.

El área que ocupaba la industria de la Tolteca se ha transformado hacia proyectos de vivienda de interés social, modificando el uso del suelo de industrias y bodegas por comercio y oficinas sobre la Av. San Antonio, este proceso sobre los terrenos de la

Tolteca ha influido en el Anillo Periférico, ya que también las bodegas que se localizaban sobre esta importante arteria, están cambiando de uso por vivienda de interés social en edificios de condominios de hasta 11 niveles. Las unidades habitacionales que se encuentran en esta zona están en proceso de deterioro debido a la falta de mantenimiento.

Por otro lado, las colonias Cove, Molino de Santo Domingo, Belén de las Flores, Paraíso, Olivar del Conde 1a, 2a, y 3a Sección, La Conchita y Barrio Norte, se encuentran en proceso de deterioro tanto de las viviendas como a nivel social, ya que presentan graves problemas de vandalismo. Por su parte, sobre la avenida 5 de Mayo a la altura de la colonia La Martinica, en los terrenos que ocupaba una mina de arena a cielo abierto, desarrolla la construcción de vivienda de interés social promovida por una organización social. Sobre las avenidas Vasco de Quiroga, Miguel Hidalgo, del Rosal, Rosa de Castilla y Centenario se está intensificando la instalación de locales comerciales y de servicios que ocupan la planta baja de las viviendas que se ubican sobre estas calles, el tipo de comercio es básico como misceláneas, papelerías, mercerías, recauderías, tlapalerías, refaccionarias y los servicios se orientan a fondas, cafeterías, taquerías, y pequeños restaurantes, además de los servicios de reparación de automóviles.

Distribución de Usos del Suelo Urbano

Habitacional (H). - La zona Habitacional propuesta ocupa una superficie de 1,968.71 ha., que representan el 32.10% del Suelo Urbano. Este uso se encuentra en colonias como Águilas, Axotla, Rinconada de Tarango, Colinas del Sur, Campestre, San Ángel, Florida, Cove, El Encino, Ermita-Tizapán, Flor de María, así como en los conjuntos habitacionales como Fraccionamiento Cima, Galaxia, Santa Lucía, Lomas de Plateros Oriente, Molino de Santo Domingo y Olivar de los Padres.

Habitacional Mixto (HM). - El uso Habitacional Mixto, permite una mezcla más intensa de usos de suelo, pudiendo coexistir edificios de uso puramente habitacional, con otros de uso comercial, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante; ocupa una superficie de 290.09 ha, que representan el 4.73% del Suelo Urbano. Las colonias con esta zonificación son Merced Gómez, Pólvara, San Gabriel, San Pedro de los Pinos, Santa María Nonoalco, Torres de San Antonio, Unidad Habitacional Chilpa. Siendo parte de este anexo Rinconada Centenario 45.



Uso permitido

Uso prohibido

Notas:

1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de Distrito Federal.

2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que estos cuentan con normatividad específica.

3. Los Usos del Suelo indicados con el numeral 3 en la Zonificación HM, sólo estarán prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución en todo tramo que corre por la Delegación Álvaro Obregón.

4. El predio ubicado en calle Rinconada Centenario No.45 colonia Colinas del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón. C.P. 01430. Ciudad de México con zonificación HM, se permitirá 8 niveles con 40% de área libre y literal Z.

Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar.	H	HO	HC	HM	CB	E	I	EA	AV
			Habitacional Plurifamiliar.									
Comercio	Comercio al por menor	Comercio de productos básicos frescos o semi-procesados.	Carnicerías, pollerías, recauderías, lechería, venta de lácteos, embutidos, salchichonerías, rosciterías, tamaleras; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada entre otros; panaderías, paletterías, neverías, dulcerías.									
		Comercio de productos básicos de uso personal y doméstico.	Minisuper, misceláneas, tiendas de abarrotes, estancuquillos; tiendas de ropa, de equipos electrónicos, papelerías; fotocopias, tlapalerías, ucrerías, floreras y expendios de pan, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas, paqueterías, joyerías, equipos electrónicos, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías, y papelerías; venta de atuendos y venta de productos manufacturados.									
		Comercio al por menor de especialidades.	Vinaterías.									
			Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías.				3					
			Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina.									
			Venta de vehículos, refaccionarias y accesorios con instalación.									
		Comercio al por menor en establecimientos múltiples.	Llanteras con instalación.				3					
			Mercados, bazar.				3					
		Comercio al por menor de materiales de construcción.	Tiendas de materiales de construcción, tabla roca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo.				3					
		Comercio al por menor de combustibles.	Venta de gasolina, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación.				3					

Tabla 2.-

Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano

Fuente. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón

V. LOS RAZONAMIENTOS SOBRE LA PERSISTENCIA O VARIACIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES, DE INFRAESTRUCTURA URBANA O DE RIESGO, QUE MOTIVARON LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA O PROGRAMAS POR MODIFICAR; Y SOBRE LA PERTINENCIA DE MODIFICAR LOS PROGRAMAS REFERIDOS, O EN SU CASO, SOBRE LA PERTINENCIA DE APROBAR UNO NUEVO.

El crecimiento alcanzado durante las últimas décadas, las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que presenta actualmente la Ciudad de México, hacen necesaria revisar, modificar y actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón (PDDU), instrumento que permite la vinculación de los objetivos y estrategias de los diferentes niveles superiores de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la Alcaldía orientando la planeación y el ordenamiento territorial en los principales aspectos de su problemática urbana ambiental, en un marco de sustentabilidad que de no considerarse tendrá consecuencias de tipo ambiental, económico y social para el territorio y su población.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, establece que el Suelo Urbano de la Alcaldía forma parte del Segundo Contorno de la Ciudad, al que también pertenecen las Alcaldías Cuajimalpa de Morelos, Magdalena Contreras, Tlalpan e Iztapalapa y la totalidad de la Alcaldía de Coyoacán; mientras que el Suelo de Conservación se ubica en el Tercer Contorno junto con las demarcaciones de Tláhuac, Xochimilco, Milpa Alta, así como las secciones de Suelo de Conservación correspondientes a Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Tlalpan.

La estructura vial de la Alcaldía permite su comunicación directa con las Alcaldías centrales de la Ciudad de México, así como al exterior con el Estado de México, de forma particular con la Ciudad de Toluca, constituyéndose por tal motivo en el principal acceso a la Ciudad de México desde el poniente del país a través de la Autopista México-Toluca.

Por otro lado, el Anillo Periférico, que limita el lado nororiente de la Alcaldía, es una vialidad de carácter regional que facilita el acceso desde los estados del centro del país y permite la comunicación hacia el sur del Distrito Federal y el estado de Morelos



colindante en esa dirección. El comercio, los servicios recreativos y educativos, así como la actividad empresarial que se ubican en Álvaro Obregón, rebasan el ámbito Delegacional, e incluso el del Distrito Federal y de la Zona Metropolitana, ejemplo de esto son las zonas de Santa Fe y San Ángel entre otras.

En el aspecto cultural y recreativo, se cuenta por un lado la Plaza de San Jacinto en la zona de San Ángel, que se complementa con algunos museos como el Carrillo Gil, Museo Diego Rivera, Ex Convento del Carmen, Teatro Pedregal, Centro Cultural Helénico, Complejo Escenario y la zona de Altavista, que ha adquirido una importancia significativa.

La Alcaldía cuenta con servicios educativos de nivel regional, así como con servicios médicos que atienden a la población de toda la Ciudad de México y en el aspecto de la actividad económica, la zona de corporativos de Santa Fe cuenta con la presencia de empresas de nivel internacional.

En el rubro ambiental, la importancia de la Alcaldía a nivel de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana, radica en la existencia de las barrancas y la zona de preservación ecológica al sur de la Alcaldía. Estas áreas naturales y su preservación son de gran importancia, por la función que cumplen como satisfactores de necesidades vitales, usos ambientales, usos industriales, reservas genéticas y su contribución a la recarga del acuífero.

En este mismo rubro, la importancia de la Alcaldía radica en la existencia en su interior de las Áreas Naturales Protegidas como el Parque Nacional Desierto de los Leones, las barrancas de Tarango, Mixcoac, del Moral y San Borja, y, la zona de preservación ecológica al sur de la Alcaldía. Asimismo, en el aspecto cultural se cuenta con servicios de relevancia en el ámbito de la ciudad.

La propuesta de iniciativa ciudadana de decreto para reformar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, parte del análisis de los cambios físicos en la zona donde se ubica el predio, en el cual se consideran los aspectos sociales, demográficos, económicos, ambientales y de ordenamiento espacial ocurridos durante 11 años, periodo transcurrido desde su publicación el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.



1.- FACTOR ECONÓMICO

Según datos del Censo Económico 2019, la producción bruta total fue de \$9,930,528,393,300.00 MX. Los estados con mayor producción bruta total fueron **Ciudad de México (8,548,025,314,000.00 MX)** y Nuevo León (\$1,012,227,231.80 MX).

En Ciudad de México, los municipios con mayor nivel de ventas internacionales en 2021 fueron Miguel Hidalgo (\$ 1,216,883,339,900 MX), Cuajimalpa de Morelos (\$510,750,808.70 MX), **Álvaro Obregón (\$379,450,293.60 MX)**, Benito Juárez (\$91,864,388.40 MX) y Cuauhtémoc (\$46,271,988.50 MX).

En Ciudad de México, los municipios con mayor nivel de compras internacionales en 2021 fueron Miguel Hidalgo (\$1,257,618,680,100 MX), Cuajimalpa de Morelos (\$455,963,974,800 MX), **Álvaro Obregón (\$344,311,565,400 MX)**, Cuauhtémoc (\$301,397,544,100 MX) y Benito Juárez (\$168,058,263,200 MX).

Comercio internacional neto en Álvaro Obregón

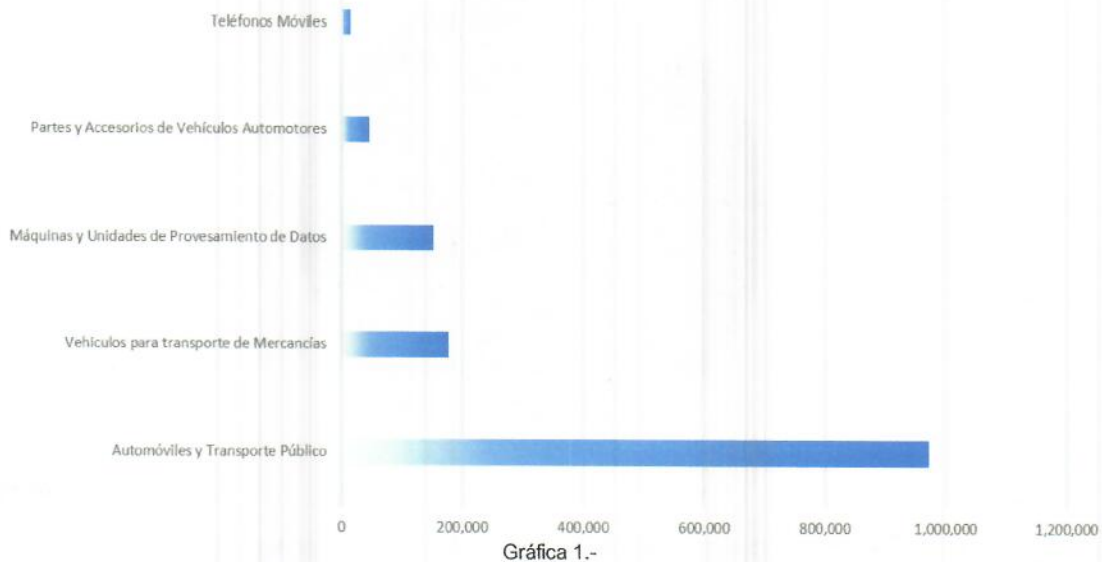
En febrero de 2022, las ventas internacionales de Álvaro Obregón fueron \$34,660,000 MX y un total de \$29,100,000 MX en compras internacionales. Para este mes el balance comercial neto de Álvaro Obregón fue de \$5,560,000.

Comercio internacional mensual en Álvaro Obregón

La principal venta internacional en febrero de 2022 fue Automóviles y otros Vehículos Automóviles Diseñados Principalmente para el Transporte de Personas (\$19,420,000). Los principales destinos de ventas internacionales fueron Estados Unidos (\$19,960,000 MX), Alemania (\$3,520,000 MX) y Canadá (\$396,000 MX).



Principales productos de ventas internacionales



Fuente. Elaboración propia a partir de información de la Secretaría de Economía

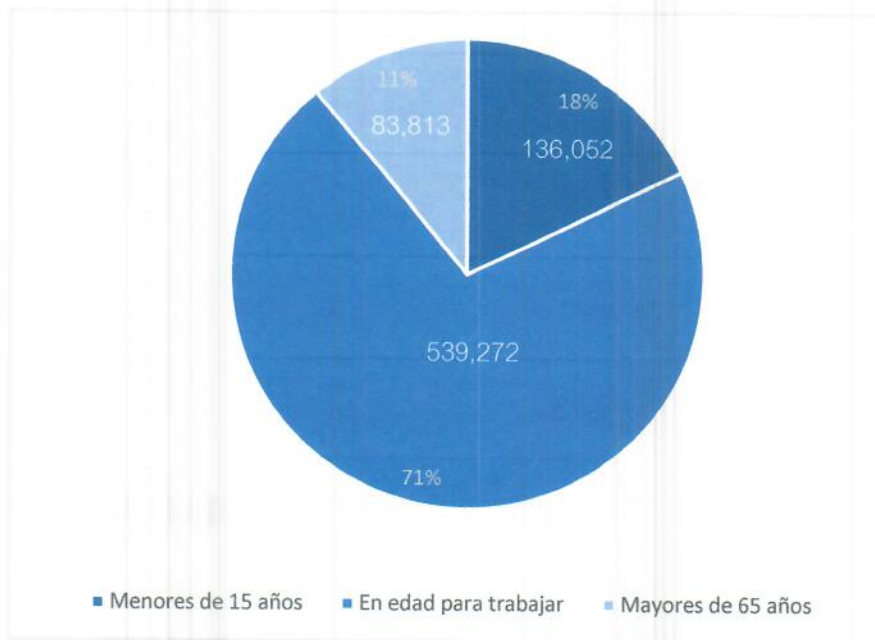
La principal compra internacional en febrero de 2022 fue Automóviles y otros Vehículos Automóviles Diseñados Principalmente para el Transporte de Personas (\$2,640,000 MX). Los principales países de origen de las compras internacionales fueron Estados Unidos (\$11,580,000 MX), China (\$4,380,000 MX) y Japón (\$1,122,000 MX).

Mercado laboral

Participación de la población en el mercado laboral.

En la Alcaldía Álvaro Obregón residen cerca de 759,137 personas, según estimaciones de la Encuesta Intercensal 2020. Esta cifra representa 8.2% de la población total en la Ciudad de México y es superior a la población total de entidades federativas como Baja California Sur o Colima. Poco menos de 136 mil residentes de la Alcaldía son menores de 15 años (17.92%), por lo que no participan en el mercado de trabajo. De la población en edad de trabajar, aproximadamente 363 mil personas son económicamente activas, es decir, están ocupadas o buscando trabajo. En el componente de población no económicamente activa, sobresale que uno por cada tres son estudiantes.

Población total por edad, 2020



Gráfica 2.-

Fuente. Elaboración propia a partir de información del Programa Sociodemográfico de Ciudad de México, Censo de Población y Vivienda 2020.

Población total por condición de actividad económica, 2020



Gráfica 3.-

Fuente. Elaboración propia a partir de información del Programa Sociodemográfico de Ciudad de México, Censo de Población y Vivienda 2020

La tasa neta de participación en la demarcación Álvaro Obregón es de 64.7%, alcanzando la sexta posición más alta entre las alcaldías de la ciudad en 2020.

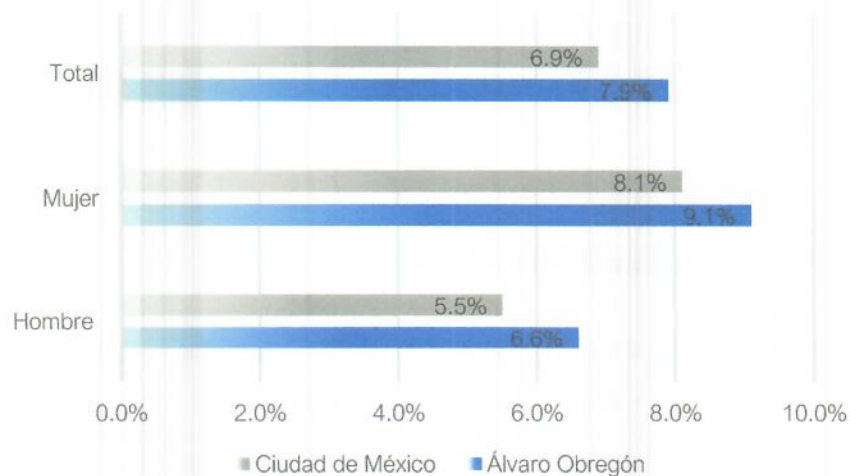
Este indicador presenta una brecha por género; mientras que 54 hombres por cada cien en edad de trabajar se encuentran activos laboralmente, en las mujeres 46 por cada cien son activas; esta magnitud en la brecha es similar a la que se presenta en la Ciudad de México en su conjunto, por lo que se requieren acciones más vigorosas para favorecer la incorporación de las mujeres en el mercado de trabajo.

Cualificación de la fuerza laboral

Un indicador fundamental para conocer el nivel de cualificación de la fuerza laboral de las alcaldías es identificar la magnitud del rezago educativo y el porcentaje de la población en edad de trabajar que cuenta con estudios en el nivel medio superior y superior.

En Álvaro Obregón la magnitud del rezago educativo involucra a 173 mil personas de 15 y más años, 27.5% de la población en edad de trabajar, por arriba del rezago educativo de la Ciudad de México que en 2015 fue de 24.9%. El principal componente del rezago lo constituyen las personas que carecen de un certificado de educación secundaria, pues involucra 19.6% de las personas de 15 y más años residentes de Álvaro Obregón, mientras que los que carecen de primaria suman 6.9%. En el caso de las mujeres 9.1% carece del certificado de primaria y 20.4% aún no cuenta con secundaria concluida. Población de 15 y más años con rezago educativo, 2015.

Población de 15 y más años con rezago educativo, 2015 Sin primaria



Gráfica 4.-

Fuente. Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

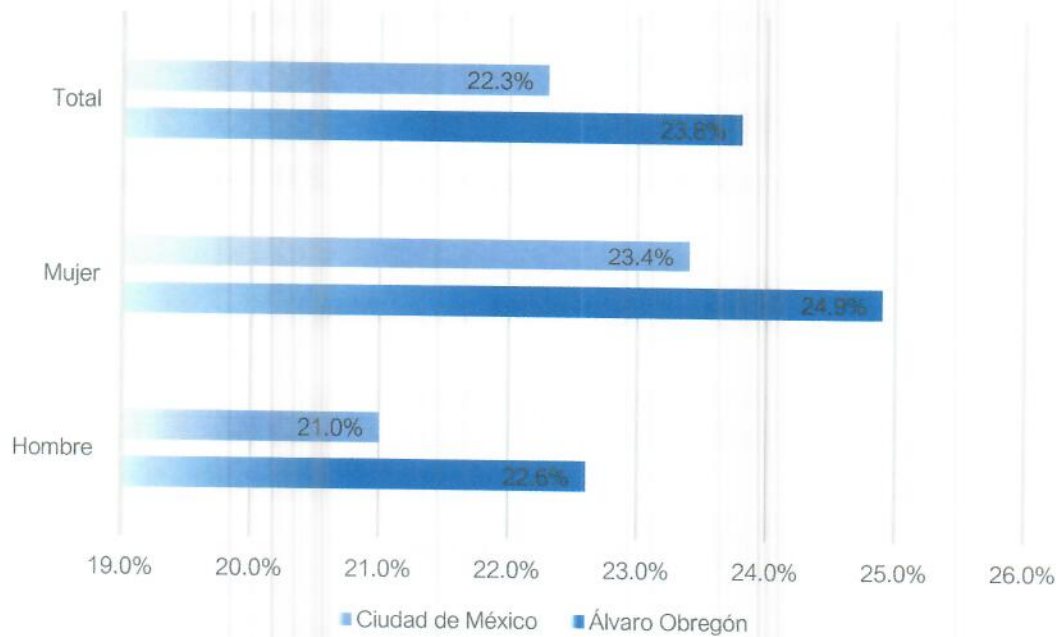
Población de 15 y más años con rezago educativo, 2015 Sin secundaria



Gráfica 5.-

Fuente. Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

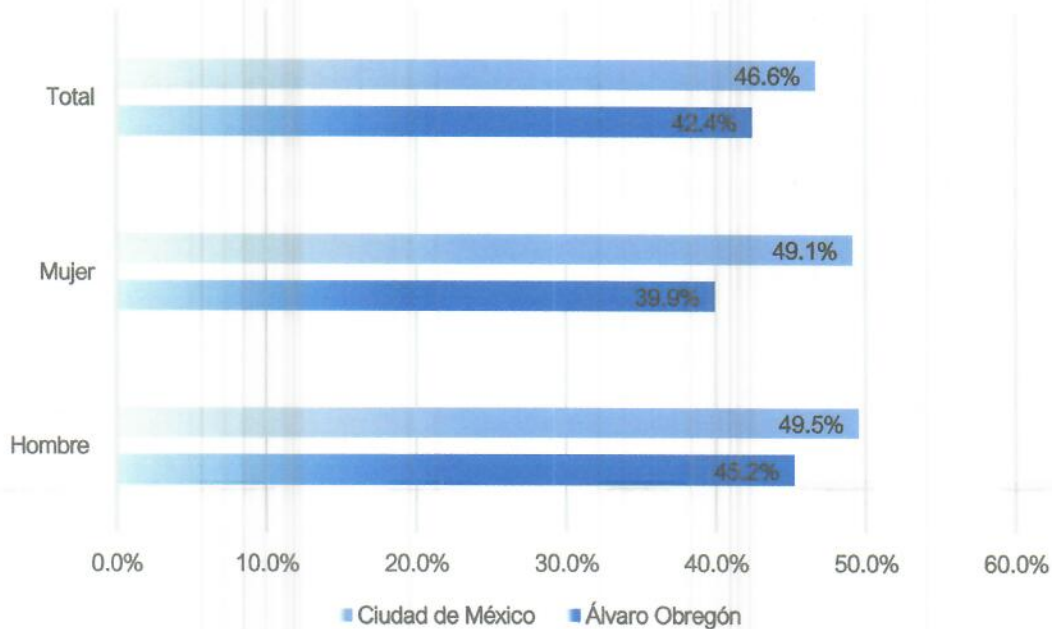
Población de 15 y más años con secundaria y con educación terciaria, 2015 Con secundaria



Gráfica 6.-

Fuente. Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

Población de 15 y más años con secundaria y con educación terciaria, 2015
Con educación media superior y superior



Gráfica 7.-

Fuente. Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

Informalidad

En cuanto a las condiciones laborales de la población ocupada, uno de los indicadores principales es la tasa de informalidad laboral, pues da cuenta justamente de la magnitud de personas que trabajan sin prestaciones sociales y sin el amparo de los derechos laborales. De acuerdo con información de la Encuesta Intercensal de 2015, en la Alcaldía Álvaro Obregón esta tasa es de 38.5%, menor que la registrada en la Ciudad de México para ese año (41.0%). Tanto en la Alcaldía de referencia como en la Ciudad de México las mujeres presentan menores tasas de informalidad que los hombres.

Desocupación

El desempleo afecta una menor proporción de personas económicamente activas en la demarcación Álvaro Obregón (3.03%) que en la Ciudad de México (4.09%), tendencia que se manifiesta tanto en las mujeres como en los hombres. Las mujeres presentan menores niveles de desocupación que los hombres tanto en la Alcaldía como en la Ciudad de México en su conjunto, el grupo poblacional más afectado por el desempleo son los jóvenes de 15 a 29 años con una tasa de 7.6% en la ciudad y de

5.4% en la Alcaldía Álvaro Obregón aquí los jóvenes hombres registraron una tasa (6.6%) superior a la presentada en las jóvenes (3.7%).

Salario

En la Alcaldía bajo estudio el porcentaje de trabajadores que reciben hasta dos salarios mínimos es de 29.3%, similar que el registrado en la ciudad en su conjunto. El siguiente grupo de ingresos, los que ganan de \$4,201 y hasta \$6,300, comprende una cuarta parte de la población ocupada. Con ello, se puede decir que poco más de la mitad de los residentes de la Alcaldía que trabajan gana tres salarios mínimos.



Principales indicadores del mercado laboral en 2015

	Ciudad de México			Álvaro Obregón		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Tasa neta de participación	56.20%	70.30%	43.80%	57.90%	71.70%	45.60%
Tasa de desocupación	4.10%	4.60%	3.40%	3.00%	3.90%	1.90%
Tasa de desocupación de jóvenes	7.60%	7.80%	7.40%	5.40%	6.70%	3.70%
Tasa de desocupación de los profesionistas	3.60%	3.40%	3.80%	2.20%	2.50%	1.90%
Tasa de informalidad laboral	41.00%	43.80%	37.10%	38.50%	40.40%	35.90%
Porcentaje de la población ocupada que gana hasta dos salarios mínimos	30.90%	26.90%	36.40%	29.30%	25.10%	35.10%

Tabla 3.-

Fuente. Elaboración propia a partir de información de la Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

Principales indicadores del mercado laboral en 2015

	Ciudad de México			Álvaro Obregón		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Porcentaje de la población ocupada que gana de dos a tres salarios mínimos	23.30%	26.40%	23.80%	25.40%	25.40%	25.40%
Población ocupada por sector						
Primario	0.50%	0.80%	0.20%	0.20%	0.30%	0.10%
Secundario	15.30%	19.80%	9.00%	15.30%	21.40%	6.90%
Comercio	20.80%	20.30%	21.50%	16.70%	15.90%	17.90%
Servicios	63.40%	59.20%	69.40%	67.80%	62.40%	75.10%

Tabla 4.-

Fuente. Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

Para la Alcaldía Álvaro Obregón, la población económicamente activa (PEA) es del 64.7% siendo un 45.9% de mujeres y un 54.1% de hombres; mientras que la población no económicamente activa (PNEA) es del 37.6% de estudiantes, 35.1% de personas dedicadas a los quehaceres del su hogar, 15.3% de personados o jubilados, 2.7% de personas con alguna limitación física o mental que les impide trabajar, 9.3% de personas con otras actividades no económicas, y un 0.3% de la población con condición de actividad no especificada.

La importancia de la Alcaldía como generadora de empleos ha sido relevante, En el primer trimestre de 2022, la tasa de participación laboral en Ciudad de México fue 60.1%, lo que implicó una disminución de 0.83 puntos porcentuales respecto al último trimestre del 2021 (60.9%). La tasa de desocupación fue de 5.85% (272k personas), lo que implicó una disminución de 0.044 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior (5.89%).

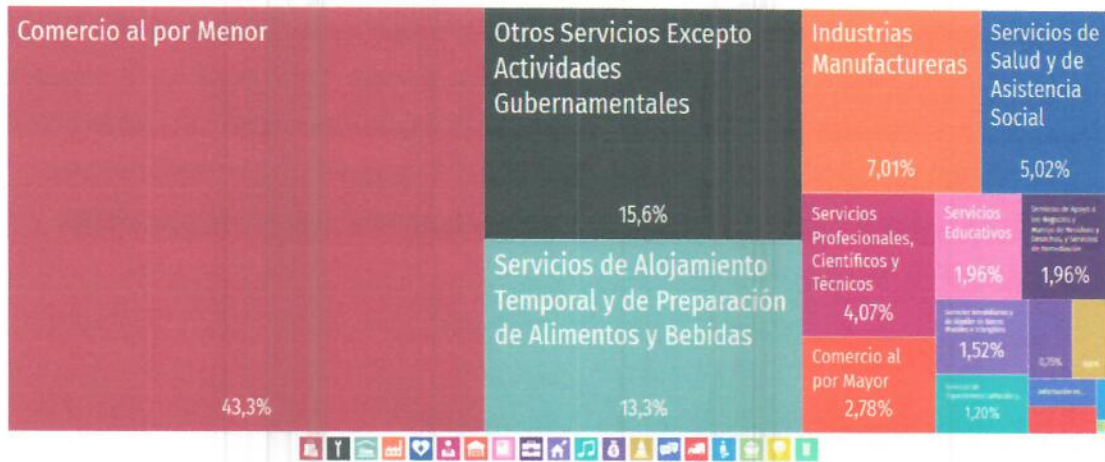
Los sectores productivos que más aportan a la economía de Álvaro Obregón son los servicios financieros y de seguros con 42.5% de la producción bruta de la Alcaldía, seguido por el sector de información en medios masivos (17.0%) y los transportes, correos y almacenamiento con 7.7%, estos tres sectores contribuyen con 67.2% de la producción bruta. Asimismo, estos porcentajes de participación se ubican por arriba de la contribución de estos sectores en la economía de la ciudad.

Según datos del Censo Económico 2019, los sectores económicos que concentraron más unidades económicas en Álvaro Obregón fueron:

- Comercio al por Menor con 9,958 unidades económicas
- Otros Servicios Excepto Actividades Gubernamentales con 3,589 unidades económicas.
- Servicios de Alojamiento Temporal y de Preparación de Alimentos y Bebidas 3,056 unidades económicas.



Unidades económicas según sector económico, 2019



Gráfica 8.-

Fuente. INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020

Los datos expuestos para la Alcaldía Álvaro Obregón indican que esta demarcación es la tercera con más aportación a la economía de la ciudad, también es una de las zonas con mejor cualificación de la fuerza laboral por sus índices de escolaridad en educación media superior y superior. Los sectores con mayor aportación al empleo son el comercio y los servicios, en virtud de que 8 por cada diez personas se desempeña en este tipo de actividades. Dentro de estos sectores destacan los hogares con servicios domésticos, el comercio minorista, los servicios profesionales, científicos y técnicos, así como los servicios de transportes, correos y almacenamiento.

2.- FACTOR AMBIENTAL

En el rubro ambiental, la importancia de la Alcaldía a nivel de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana, radica en la existencia de las barrancas y la zona de preservación ecológica al sur de la Alcaldía. Estas áreas naturales y su preservación son de gran importancia, por la función que cumplen como satisfactores de necesidades vitales, usos ambientales, usos industriales, reservas genéticas y su contribución a la recarga del acuífero.

Edafología

En la alcaldía predominan los siguientes tipos de suelo:

- **Pheozem:** cubre 53.8% del territorio alcaldía; es un suelo que presenta una secuencia normal en sus horizontes, con un espesor máximo de 1 m, se localiza entre 2,500 y 3,000 m de altitud.
- **Litosol:** es de origen volcánico rocoso, con un espesor máximo de 30 cm; cubre 28.8% de la alcaldía y se localiza entre los 2,300 y los 2,500 m de altitud.
- **Andosol:** ocupa 21.5% del suelo de la alcaldía; es rico en materiales volcánicos, con horizontes superficiales oscuros; tiene un espesor de hasta 50 cm. Su textura es media y se localiza a una altitud que va de los 3,000 a los 3,800 m.

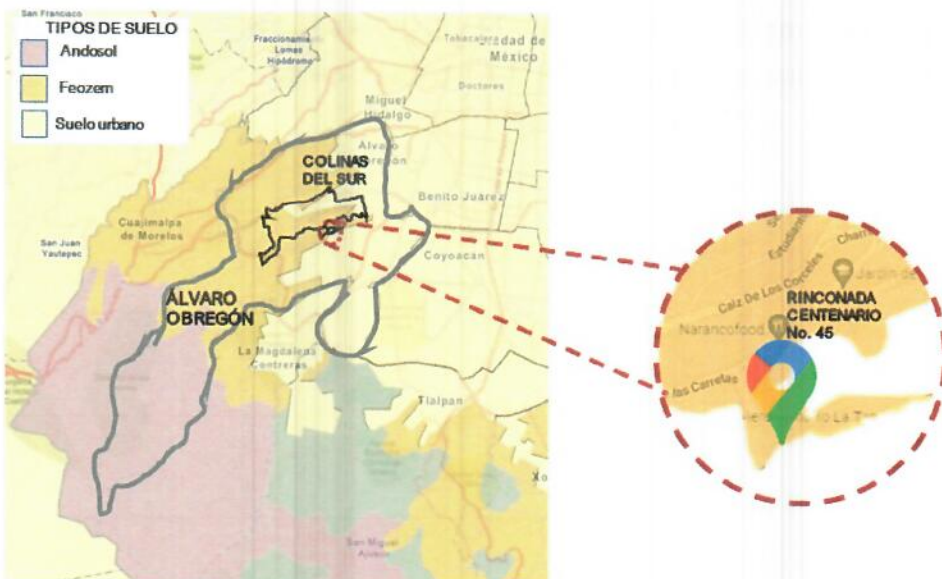


Imagen 01.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Hidrografía

En este rubro, se señalan los factores relacionados con aspectos climáticos, como son inundaciones, encharcamientos, lluvias torrenciales, trombas, granizadas, temperaturas extremas, tormentas eléctricas e inversiones térmicas.

Diversos factores conducen a la intensificación de las lluvias inducidas en la Demarcación, originados principalmente por las características topográficas del relieve, cobertura vegetal, el sobrecalentamiento de la plancha asfáltica y la turbulencia que esta origina, así como la presencia de partículas suspendidas, que actúan como núcleos higroscópicos o formadores de gotas, en combinación con las nubes cargadas de humedad provenientes del Golfo de México, propician el proceso de la precipitación, esta intensificación de lluvias ocasiona inundaciones o encharcamientos.

En este sentido las características de la precipitación hacen posible su clasificación en Lluvias torrenciales, Trombas y Granizadas, mismas que siguen un arreglo altitudinal y temporal, dentro del territorio Delegacional, en los tres casos se Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón 72 presenta el fenómeno de saturación de las corrientes naturales de agua, que exceden el cauce normal de conducción, generando algunas afectaciones, esto se deriva principalmente de la baja capacidad de los ríos ante flujos extraordinarios, aunado a la deficiencia del drenaje, la saturación del suelo y acumulación de desperdicios, que disminuyen la capacidad hidráulica en los cauces.

La Alcaldía Álvaro Obregón pertenece a la Cuenca del Río Pánuco, Subcuenca del Río Moctezuma y del Lago de Texcoco y Zumpango; presenta una densa red fluvial, por donde fluyen las abundantes precipitaciones que se producen en las zonas altas. La gran cantidad de escurrimientos que provienen de la Sierra de las Cruces ha originado el sistema hidrológico actual, donde encontramos los Ríos Tacubaya, Becerra, Mixcoac, Tequilasco, Pilares, San Ángel y Río Magdalena, así como los arroyos Puente Grande, Puente Colorado, Las Flores y Texcalatlaco, cuyas zonas de escurrimiento se encuentran en diversos grados de conservación o de invasión.



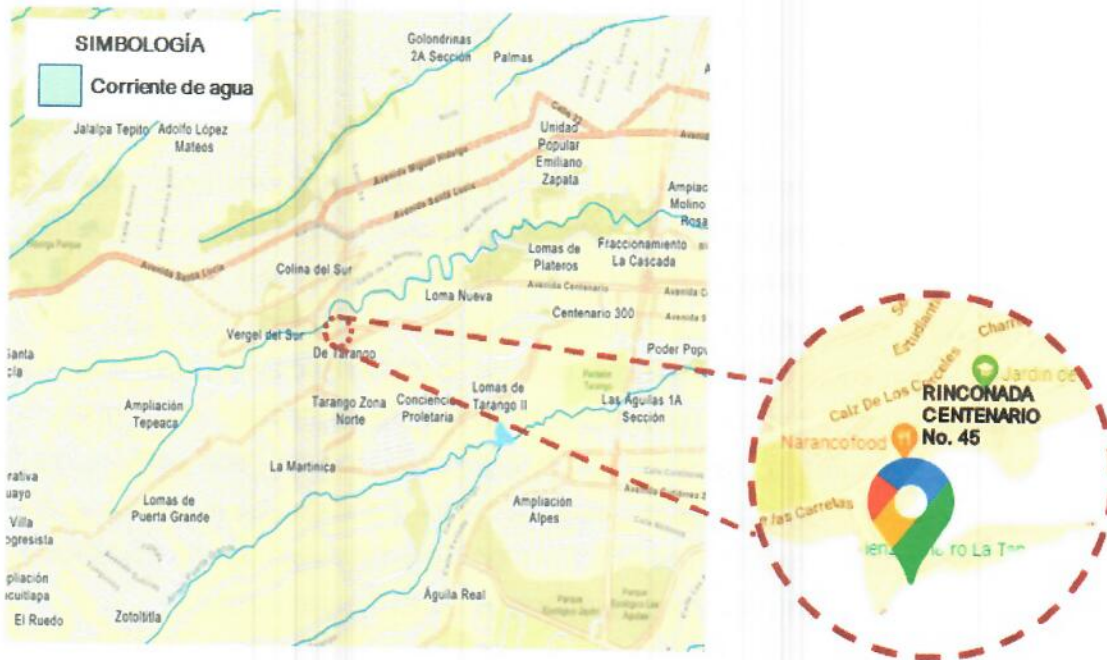


Imagen 02.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Geología

Las principales unidades geológicas presentes en la alcaldía son: suelos, piroclastos (depósitos volcánicos) y rocas ígneas extrusivas de composición intermedia.

Álvaro Obregón se localiza en el sector Suroeste de la Cuenca de México, sobre depósitos volcánicos del Volcán Ajusco y de la Sierra de las Cruces. García-Palomo et al. (2008) y Delgado-Granados y Martín del Pozo (1993), consideran que la formación de la Sierra de las Cruces inicia en el Plioceno Tardío como consecuencia de tres episodios volcánicos; el último de ellos, activo hasta el Holoceno.

Se considera que los productos de la Sierra de las Cruces se emplazaron a través de sistemas de fallas de dirección N-S. La evolución de la Sierra de las Cruces está relacionada con episodios de fallas y fracturas, así como la formación de estratovolcanes. Son reconocidas seis barrancas principales: La Malinche, San Ángel Inn, Puerta Grande, Mixcoac, Becerra y Tacubaya.

El basamento de la Sierra de las Cruces en la alcaldía Álvaro Obregón está conformado por una variedad de rocas al sur de la sierra y en las inmediaciones de la Cuenca de México. El basamento de esta demarcación es el mismo que para el resto del Valle de

México, se encuentra representado por una unidad de roca caliza del Cretácico a una profundidad aproximada de 2,000 m. Sobre esta unidad de caliza se encuentra una secuencia de rocas conglomeráticas heterogéneas con clastos de caliza y fósiles del Cretácico; esta secuencia sedimentaria, que se considera la base de la secuencia estratigráfica de la cuenca

La litología consiste en rocas volcánicas que conforman las laderas montañosas de composición andesítica, cubiertas por un depósito piroclástico de espesor variable; el contacto de estas dos unidades se evidencia por un abrupto cambio de pendiente (15–30%) a 6%. La constitución de la unidad superior es material volcánico de caída (pómez y piroclastos finos) y, en menor grado, depósitos de lahar y corrientes de lodo en las desembocaduras fluviales. El piedemonte se encuentra cortado por una serie de barrancos profundos, formados por la erosión y dos grandes fallas inferidas.

Los cauces y llanuras de inundación se extienden en las zonas topográficamente bajas provocadas por las presas, y rellenan el fondo del valle; algunas laderas presentan barrancas menores.

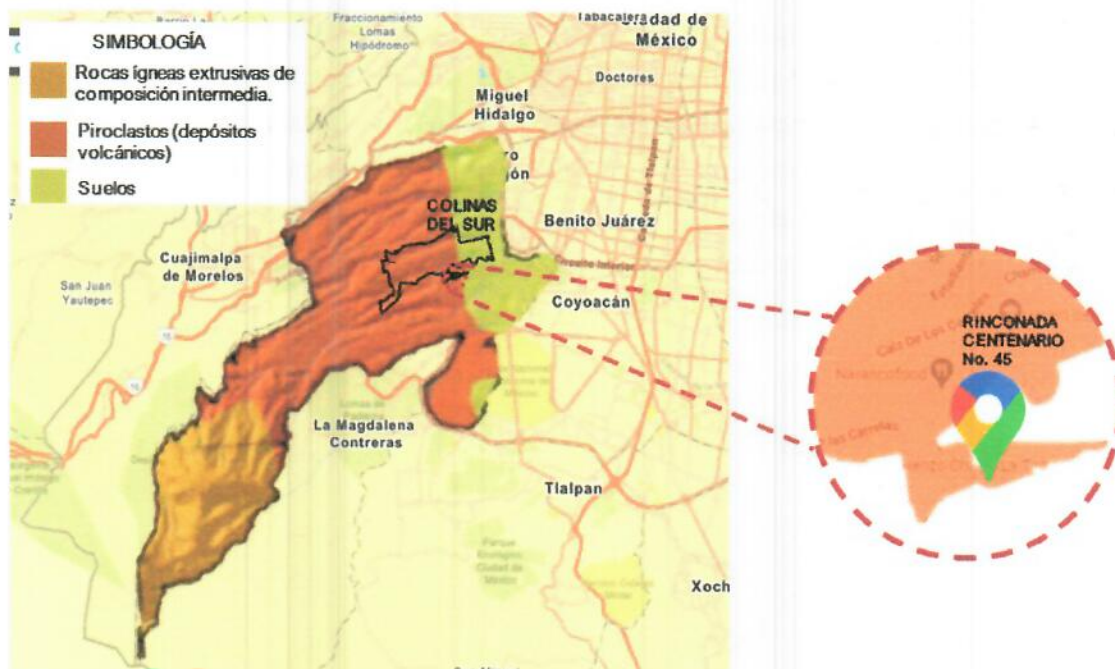


Imagen 03.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Clima

La mayor parte de la alcaldía presenta un clima templado subhúmedo, con variaciones notables debido a bruscos cambios en la altitud que presenta en su territorio (PDDU, 2011). En la zona central, hasta los 3,100 msnm, la temperatura media anual es de 15.5°C, variando la máxima a los 17°C para los meses de abril a junio; las mínimas se presentan de diciembre a febrero y son de 13.2°C.

En la parte Sur el clima deja de ser templado para convertirse en un clima semifrío subhúmedo. La temperatura media anual es de 10.7°C; la máxima se presenta en los meses de abril a junio y alcanza los 12°C y la mínima es de 8.1°C. Por último, en la porción que se encuentra al Sur de la alcaldía el clima es frío, con una temperatura media anual de 12°C en las partes más bajas y 5°C en las partes más altas de la sierra. La temperatura máxima se presenta en la parte baja al Noreste y alcanza hasta los 17.1°C durante los meses de abril a junio.

La precipitación pluvial anual máxima corresponde a los meses de junio a septiembre, mientras que la mínima se presenta en los meses de noviembre a febrero.

La precipitación promedio anual es de 1,000 a 1,200 mm, aunque en la zona Sur las precipitaciones pueden llegar a los 1,400 mm. La presencia de fuertes lluvias, particularmente en junio y julio, es un factor de riesgo, particularmente para los asentamientos ubicados en barrancas. Por otro lado, las altas precipitaciones pluviales que recibe la zona de la sierra, la extensa masa vegetal consolidada, el sistema de barrancas y cañadas, y las elevaciones topográficas, convierten a la alcaldía en zona generadora de oxígeno y significativa en la recarga de los acuíferos (PDDU, 2011).





Imagen 04.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Sismicidad

El Atlas de Peligros y Riesgos para la alcaldía Álvaro Obregón (SPC, 2014a) establece que los riesgos geológicos en la demarcación son: fallas geológicas, hundimientos, taludes, caída de rocas, derrumbes y zonas minadas. El riesgo más grande para las viviendas, las cuales se han construido de manera informal e incumpliendo los requerimientos de seguridad, lo representan las minas, oquedades y derrumbes.

Para esta demarcación, el espesor del suelo sólo se considera en la parte oriente, ya que es la única zona en donde existen depósitos de arcilla lacustre. El espesor en el límite entre la Sierra de las Cruces y la zona de lago es de 0 m y crece hacia el este, llegando a valores de 60 m aproximadamente. En la Sierra de las Cruces el espesor no se considera, aunque tendría que evaluarse de manera detallada ya que existen zonas con depósitos sedimentarios de espesor considerable.

La microzonificación sísmica de esta alcaldía debe ser revisada nuevamente para considerar otros peligros como deslizamientos y fracturas, además de realizar un análisis de la sismicidad local, que puede generar aceleraciones muy grandes en la superficie, lo que afectaría gravemente las construcciones de la zona.

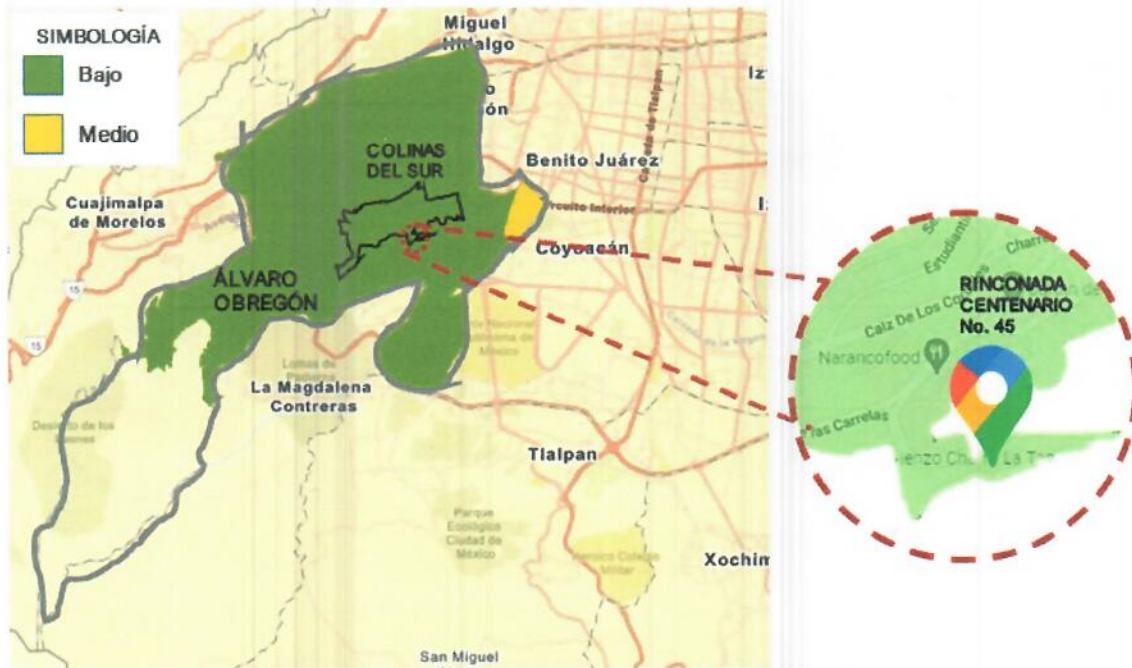


Imagen 05.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Fallas y fracturas

Derivado del análisis de la literatura existente, por el territorio de la alcaldía cruzan seis fallas regionales, mismas que fueron identificadas mediante métodos gravimétricos de la zona, información recabada por la Universidad Nacional Autónoma de México, así como la descripción de la Carta Geológica, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

A la fecha el monitoreo de las mencionadas fallas, no ha evidenciado actividad, pero se recomienda realizar constantes inspecciones tanto oculares como técnicas en campo.

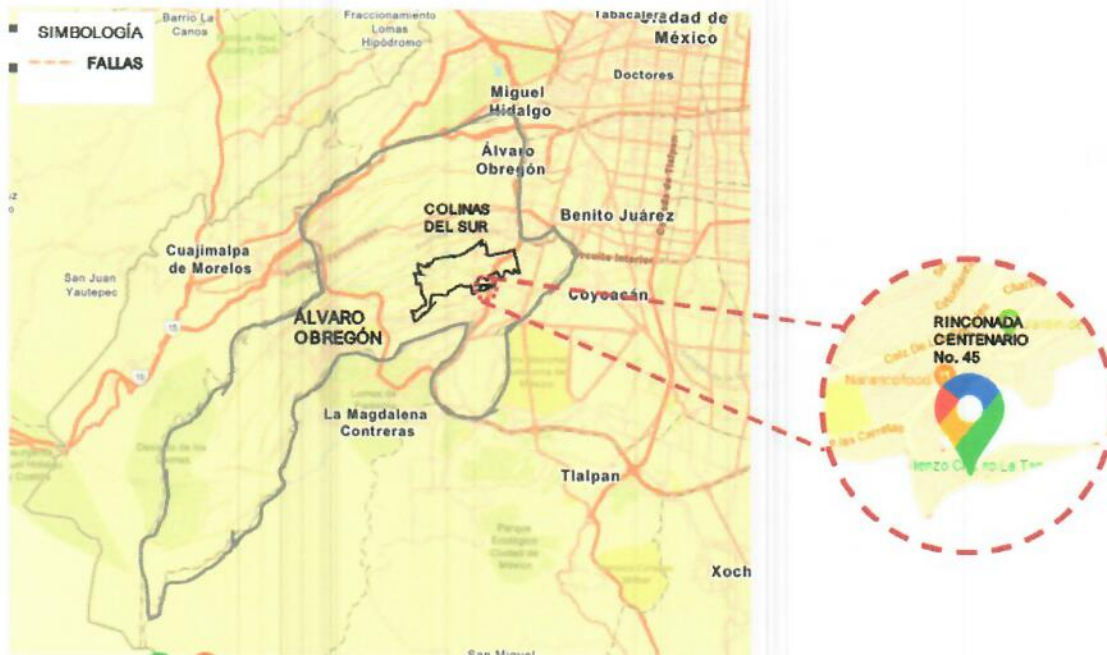


Imagen 06.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Hundimientos e inundaciones

Los hundimientos, obedecen a factores naturales y antrópicos los primeros, se refieren a las características granulométricas del material que conforma la Planicie Lacustre (Sedimentos lacustres como arcillas y limos) y los segundos son imputables a la actividad humana que ha favorecido la extracción excesiva de los mantos acuíferos profundos.

Por otro lado, el crecimiento acelerado de la mancha urbana hacia las áreas verdes de la Ciudad, cubre e impide la adecuada infiltración de las aguas pluviales, por lo que no existe aporte del líquido hacia el acuífero, factores que en conjunto aceleran el proceso de asentamiento diferencial en la Alcaldía.

Estos tipos de riesgo, ocasionan daños en inmuebles y la infraestructura urbana, principalmente en las redes de agua potable, alcantarillado, gasoductos, poliductos e instalaciones de servicios.

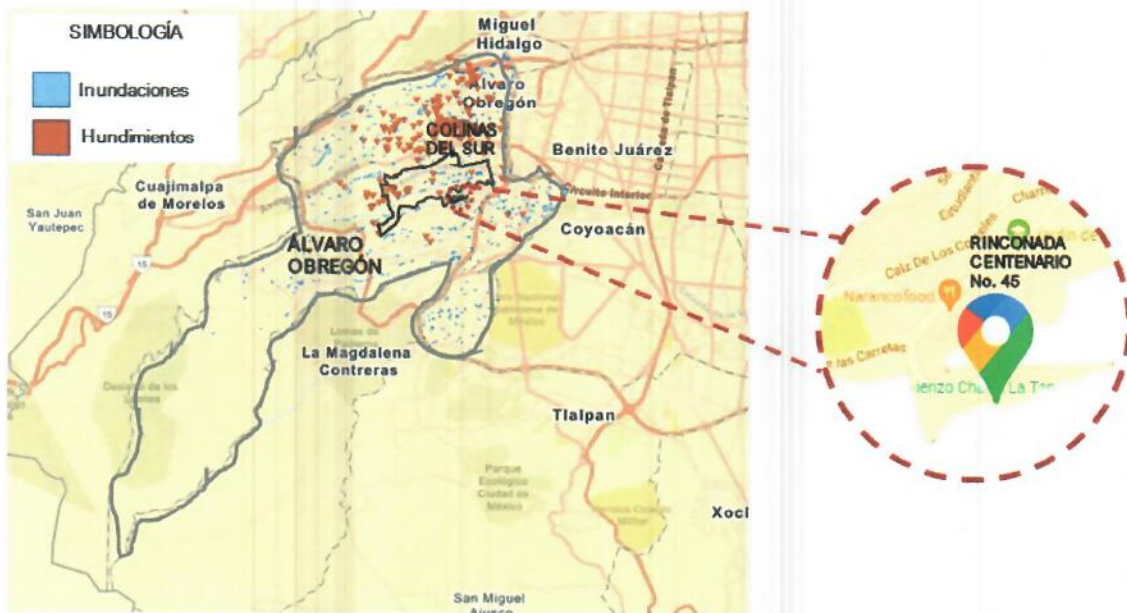


Imagen 07.-

Fuente: Elaboración propia con datos de Atlas de Riesgo de la CDMX

Inestabilidad de Taludes, Laderas y Barrancas

Clasificación y composición del suelo

Esta clasificación se basa en las propiedades de compresibilidad y resistencia de los depósitos característicos de la Cuenca: lacustres, aluviales y volcánicos.

Zona de Transición: En la franja comprendida entre las zonas de Lago y las Lomas, depositados en esta zona se alternan estratos arcillosos en un ambiente lacustre con suelos gruesos de origen aluvial, dependiendo sus espesores de las transgresiones y regresiones que experimentaba el antiguo lago.

a) **Transición Alta:** Es la zona de transición más próxima a las Lomas, presenta irregularidades estratigráficas producto de los depósitos aluviales cruzados; la frecuencia y disposición de estos depósitos depende de la cercanía antiguas barrancas. Bajo estos materiales se encuentran estratos arcillosos que sobre yacen a los depósitos propios de las Lomas.

b) **Transición Baja:** Corresponde a la transición vecina a la zona del Lago; aquí se encuentra la serie arcillosa superior con intercalaciones de estratos limo arenoso de origen aluvial, que se depositaron durante las regresiones del antiguo lago. Este proceso dio origen a una estratigrafía compleja, donde los espesores y propiedades de

los materiales pueden tener variaciones importantes en cortas distancias, dependiendo de la ubicación del sitio en estudio respecto a las corrientes de antiguos ríos y barrancas.

Abrupta cercana a los Cerros: Es la transición entre las zonas del Lago y Cerros aislados como el del Peñón de los Baños, en la que arcillas lacustres están intercaladas con numerosos lentes de materiales erosionados de los cerros y hasta lentes delgados de travertino solidificado.

Zona de Lomas. La zona de Lomas está formada por las serranías que limitan a la Cuenca al poniente y al Norte, además de los derrames del Xitle, en las sierras predominan tobas compactas de cementación variable, depósitos de origen glacial y aluviones. Por su parte, en el pedregal del Xitle, los basaltos sobre yacen a las tobas y depósitos fluvioglaciares y glaciales más antiguos. En la formación de las Lomas se observan los siguientes elementos litológicos, producto de erupciones de los grandes volcanes andesíticos estratificados de la Sierra de Las Cruces:

Formación Tarango. La Formación Tarango esta interestratificada con las series lávicas de la Sierra de las Cruces, localizada al poniente de la ciudad de México, donde se originó por el producto de las erupciones piroclásticas del volcán San Miguel, donde sobreyacen los abanicos volcánicos Tarango a los depósitos volcánicos del terciario medio (formación Xochitepec) y del mioceno superior (sierras menores).

En este mismo rubro, la importancia de la Alcaldía radica en la existencia en su interior de las Áreas Naturales Protegidas como el Parque Nacional Desierto de los Leones, las barrancas de Tarango, Mixcoac, del Moral y San Borja, y, la zona de preservación ecológica al sur de la Alcaldía. Asimismo, en el aspecto cultural se cuenta con servicios de relevancia en el ámbito de la ciudad.

Las Áreas Verdes Urbanas y espacios públicos (parques públicos, jardines, y los sitios con vegetación de glorietas, jardines, camellones, avenidas, plazas y centros deportivos), contienen principalmente más del 70 % de especies introducidas y una cantidad menor al 30 % de especies nativas, incluyendo dentro de ellas árboles, arbustos y plantas herbáceas.

Residuos sólidos

En la Ciudad de México se generan diariamente alrededor de 12,816 toneladas de residuos sólidos, las cuales son recolectadas por medio de un parque vehicular integrado por 2,569 camiones recolectores además de que la recolección selectiva es una pieza clave para el programa de reciclaje y aprovechamiento de los residuos sólidos que actualmente está en marcha.



3.- FACTOR SOCIAL

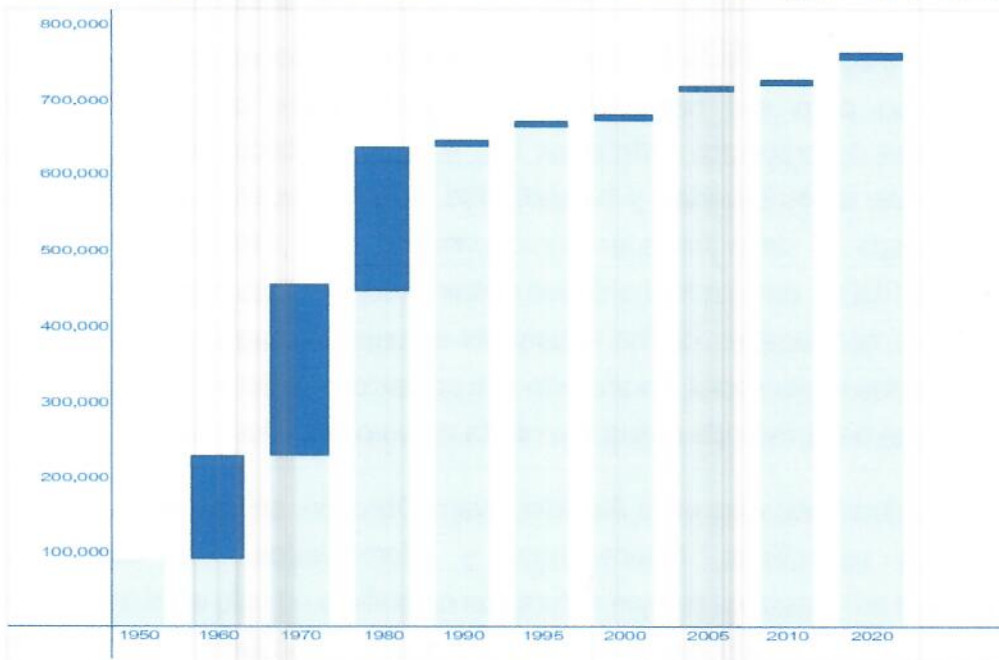
El Programa Delegacional establece la búsqueda de condiciones sociales de igualdad y de progreso para sus habitantes, promoviendo entre otros, además de a implementación de proyectos ordenados con espacios públicos amplios, diseñados con criterios de sustentabilidad y habitabilidad que fortalecen y arraigo social. La distribución espacial de actividades socioeconómicas ha variado en los años de aplicación del PDDU, de esta forma deben definirse nuevos lineamientos o políticas en función de las necesidades de los habitantes actuales salvaguardando el carácter equitativo del desarrollo social, priorizando a la población residente de la demarcación en la ocupación de la vivienda nueva y la oferta de empleos a los mismos.

Durante las últimas décadas en la Alcaldía Álvaro Obregón, se conformaron espacios habitacionales específicos, heterogéneos y diferenciados, con características peculiares que en ocasiones reflejan saturación o conflicto no sólo en el ámbito físico o urbano, sino también en el social y cultural. Por ejemplo, de acuerdo al censo del INEGI 2020, la Alcaldía tiene una densidad poblacional de 3.5 habitantes por vivienda; convirtiéndola en una alcaldía con densidad poblacional alta en la Ciudad de México, ya que es la tercera alcaldía más poblada.

De acuerdo con el Censo Poblacional de Vivienda realizado en el 2020 por el INEGI, la Alcaldía albergaba un total de 759,137 habitantes, que representa el 8.2% de la población total de la Ciudad de México, con lo cual sigue conservando su importancia pues creció un 4.2% comparado al 2010, el mayor incremento poblacional se presentó entre los años 1950 y 1980; a partir de esa fecha el crecimiento se ha visto más regular. En el caso de la colonia Colinas del Sur la tendencia es muy similar debido a la lotificación de terrenos a partir de la década de los 30's; en dicho periodo se pudo observar la consolidación de la colonia con la construcción de nuevas casas de uso unifamiliar.



Gráfica de crecimiento poblacional de alcaldía Álvaro Obregón 1950- 2020



Gráfica 9.-

Fuente. Elaboración propia con datos de los censos poblacionales de los años 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010 y 2020; así como conteos poblacionales de 1995 y 2020 de INEGI

La Alcaldía presenta una dinámica demográfica en la cual ha disminuido la importancia absoluta y relativa de la población menor de 24 años, mostrando un envejecimiento de la población mayor de esa edad. Dicho envejecimiento se refleja en una pequeña disminución de las presiones en la demanda de Equipamiento Educativo, particularmente el Básico y Medio Básico. En contra parte existe un aumento de la demanda de empleo (sobre todo en el grupo de 25 a 44 años), así como de Equipamiento de Salud y un crecimiento de la movilidad y, por tanto, de los viajes al interior y fuera de la Alcaldía. El grupo de población más importante está entre 20 y 29 años, y representa casi 20.0 % de la población total de la Alcaldía, lo cual indica la necesidad de ampliar las fuentes de empleo. Al día actual esa población estará en su cuarta década de vida; lo que los convierte en demandantes de otro tipo de servicios y equipamientos.

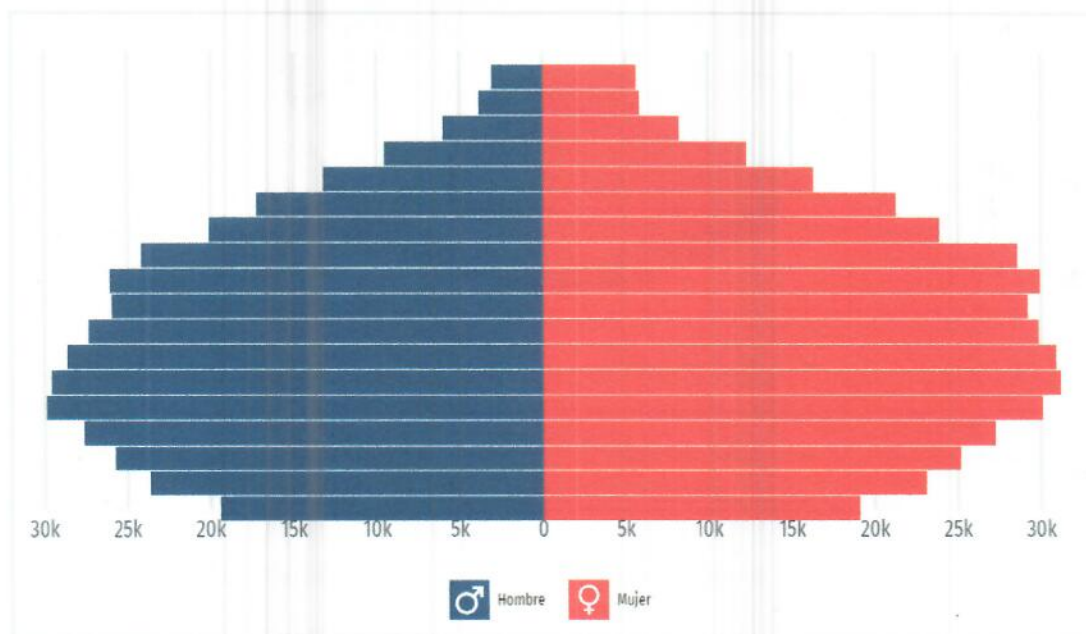
Actualmente se tiene una densidad de población de 7 916.4 (Hab/km²) teniendo una población total de 759,137, siendo 52.4% mujeres y 47.6% hombres. Los rangos de edad que concentraron mayor población fueron 25 a 29 años (60,708 habitantes), 20 a 24 años (59,941 habitantes) y 30 a 34 años (59,486 habitantes). Entre ellos

concentraron el 23.7% de la población total. Se puede observar esta información de manera gráfica en la siguiente imagen.

A lo largo del desarrollo urbano de la alcaldía, se ha notado una fluctuación en la población, cual se debe, principalmente, a la reestructuración de la Zona Metropolitana. De acuerdo al censo del INEGI 2020, la Alcaldía alberga a 759,137 habitantes, haciéndola la tercer Alcaldía más poblada de la demarcación. El total de la población está conformada por 398,130 mujeres y 361,007 hombres. Los rangos de edad que predominaron fueron: 25 a 29 años (60,708 habitantes) seguido del rango de entre 20 a 24 años (59,941 habitantes).

En el caso específico de la colonia Colinas del Sur la población predominante se encuentra en el rango de 30-59 años, por lo que la prioridad de infraestructura son viviendas.

Grafica pirámide poblacional total de Álvaro Obregón



Gráfica 10.-

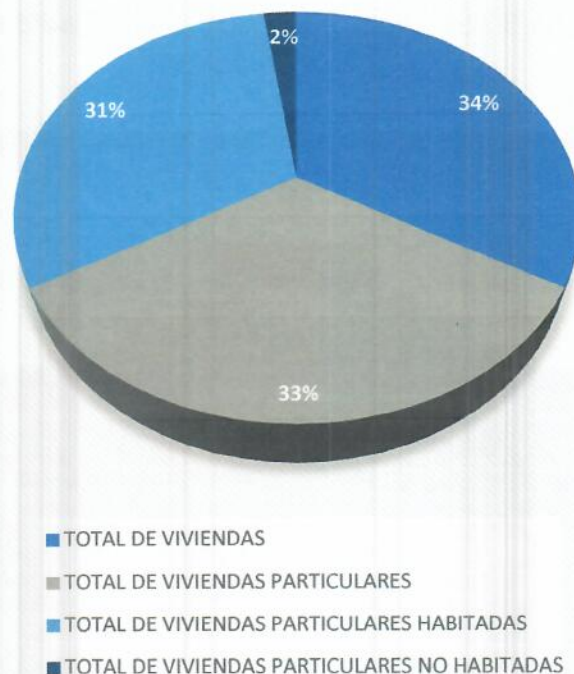
Fuente. INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

En la parte central de la Alcaldía, aunque existen algunas áreas que presentan pérdida de vivienda, la tendencia general es a la densificación media como la que se presenta en las colonias: La Joya, Lomas de Becerra Granada, Unidad Belén, La Palmita, La

Cañada, La Mexicana; Garcimarrero y Colinas del Sur; y densificación alta como en las colonias de Lomas de Tarango, Colinas de Tarango, La Martinica y Ponciano Arriaga.

En el caso particular de la colonia Colinas del Sur se observa que hay un 31% de viviendas particulares habitadas, que se refiere a cualquier clase: casa independiente, departamento en edificio, vivienda o cuarto en vecindad, vivienda o cuarto de azotea, local no construido para habitación, vivienda móvil, refugios y clase no especificada. Un 33% de viviendas particulares sin información de ocupantes como se puede observar en la gráfica 11.

Viviendas en la colonia Colinas del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón



Gráfica 11.-

Fuente. INEGI, espacio y datos de México <https://www.inegi.org.mx/app/mapa>

La aparición de edificios ha provocado que la densidad poblacional de la colonia se incremente paulatinamente; se han detectado edificios de departamentos de más de 8 niveles que son reflejo de la dinámica urbana del perímetro exterior de la colonia.

Por tanto, se puede inferir que en el aspecto sociodemográfico la colonia Colinas del Sur en los años cuarenta alcanzó la mayor parte de su consolidación social y urbana, caracterizándose como una zona habitacional; sin embargo, a raíz de los cambios que

parece tiene la ciudad, la dinámica en la colonia ha modificado la tendencia de ocupación.

En primer lugar, la primera generación fundadora está dando paso a la segunda y tercera generación con nuevas necesidades, gustos y preferencias, por lo que la monofuncionalidad de un espacio es disfuncional. En segundo lugar, desde la década de los ochentas y el nuevo milenio, la dinámica económica impulsó la apertura de nuevas tipologías arquitectónicas para albergar corporativos, comercios y servicios. De esta forma la tendencia es la estabilidad o disminución de población originaria y el aumento de población flotante.

Un análisis general de la distribución de la población por Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB's), muestra que las zonas con crecimiento poblacional corresponden a los desarrollos habitacionales en Santa Fe, los poblados rurales al sur (San Bartolo Ameyalco, Santa Rosa Xochiac, Lomas de Chamontoya y Tlacoyaque) y en general en la zona poniente de la Alcaldía que comprende colonias como Bosques de Tarango, Cooperativa Miguel Gaona y Lomas de Axomiatla, entre otras.

Zonas con crecimiento poblacional en la Alcaldía Álvaro Obregón



Imagen 08.-

Fuente. Análisis general de la distribución de la población por Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB's).

4.- Factor Infraestructura Urbana

La Alcaldía Álvaro Obregón se localiza al poniente de la Ciudad de México: colinda al norte con la Alcaldía Miguel Hidalgo; al oriente con las Alcaldías Benito Juárez y Coyoacán; al sur con las Alcaldías Magdalena Contreras y Tlalpan y el Municipio de Jalatlaco, Estado de México; al poniente con la Alcaldía Cuajimalpa.

Geográficamente está situada entre los paralelos 19°14'N y 19°25'N y los meridianos 99°10'W y 99°20'W, en el margen inferior de la Sierra de las Cruces. Su territorio está conformado por un conjunto de estructuras volcánicas que alcanzan una altitud máxima de 3,820 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.) en el Cerro del Triángulo; la mínima se localiza a los 2,260 m.s.n.m. En la Alcaldía existen otras elevaciones importantes, como son el Cerro de San Miguel, de 3,780 m.s.n.m.; el Cerro La Cruz de Cólica o Alcalica, de 3,610 m.s.n.m.; el Cerro Temamatla, de 3,500 m.s.n.m.; El Ocotal, de 3,450 m.s.n.m. y Zacazontetla, de 3,270 m.s.n.m.

Agua potable

De acuerdo con datos del Gobierno del Distrito Federal, Secretaría del Medio Ambiente y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con 911.01 Km. de red de distribución de agua potable, de los cuales 69.615 Km. son red primaria y 841.393 km. son de red secundaria, con una cobertura del 98% de las zonas de tenencia regular; mientras que los datos del Censo de Población y Vivienda del 2020, indicaban que el 95.6% de las viviendas contaba con agua entubada, 99.7% con drenaje, 99.7% servicio sanitario, 81.3% con tinacos y el 31.8% con cisternas.

El abastecimiento de agua potable se hace a través de los Sistemas Lerma y Cutzamala, de la siguiente manera: el Ramal Sur del Lerma conduce los gastos que abastecen a la Alcaldía, proveniente del sistema de pozos profundos del Valle de Lerma hacia la Ciudad de México, en tanto que el Acueducto Periférico conduce el agua proveniente del Sistema Cutzamala, derivándose tres líneas que se conectan al Ramal Sur del Lerma, complementando el suministro de agua a la población. En ocasiones el caudal ofertado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México a la población de la Alcaldía llega a ser de 431 litros por habitante al día, muy por encima al superior de las especificaciones del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, que señala una dotación de 150 litros por habitante por día.



La red de agua potable, descrita en el Plan de Acciones Hidráulicas de la Alcaldía se apoya de 98 Tanques distribuidos en su interior, de los cuales solo 70 se encuentran en servicio, con una capacidad conjunta de 333, 545 m³, 5 manantiales de los cuales 2 se ubican en Cuajimalpa, 35 pozos operados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, los cuales tiene una capacidad de servicio de 429 lt/s, y 25 plantas de bombeo y rebombeo con una capacidad de operación de 1,645 lt/s. Se cuenta también con dos garzas de agua potable, ubicadas en Torres de Potrero y en Santa Lucía, las cuales abastecen en promedio 21 pipas diarias, que alimentan a las colonias del norte y sur de la Alcaldía con alta deficiencia de servicio.

Hay colonias con suministro insuficiente de agua potable debido a la baja presión derivada de la falta de líquido, ocasionada a su vez por la deficiente operación de las válvulas obsoletas haciendo que, en algunos casos, el líquido escasee en las redes de distribución que se conectan a los tanques. La colonia Colinas del Sur no forma parte de esta problemática.

Para su problemática, en el presente año 2022 se instaló el Gabinete de Agua en la alcaldía Álvaro Obregón y demás Alcaldías que han presentado problemáticas en su suministro de agua, donde se busca dar el mantenimiento necesario para evitar la falta de agua potable.

Para el sector inmobiliario, los proyectos buscan ser desarrollados acorde a las necesidades de los residentes, de la zona y su entorno, buscando minimizar y aprovechar el consumo de agua potable, así como su rehusó; debido a las necesidades específicas de los inmuebles, por las actividades de los residentes, ya que se crea la demanda permanente de agua potable, se considera significativo este impacto, así mismo la descarga permanente de aguas residuales.

También se deberán considerar sitios susceptibles, que soporten algún tipo de material permeable (adoquín, adocreto, empedrado, adopasto), con el fin de mitigar el impacto ya causado por la eliminación de las capas de suelo y que provocan una disminución en la infiltración de agua hacia el manto freático. Aunque ya se contempla dentro de los proyectos inmobiliarios y en cumplimiento a las políticas establecidas de ahorro de agua, es importante recalcar que, en todas las áreas de sanitarios, se deberán instalar muebles sanitarios de bajo consumo, y se tendrá una política en general en el desarrollo.

De acuerdo a la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 27 de mayo de 2003 y con fecha de última reforma el 29 de octubre de 2020 que indica:

***Artículo 86.** El Sistema de Aguas promoverá ante los usuarios prioritariamente el desarrollo de la infraestructura que permita el mayor aprovechamiento de las aguas residuales tratadas, siempre que se justifique técnica, económica y ambientalmente.*

***Artículo 86 Bis.-** Será obligatorio para las nuevas construcciones o edificaciones, que cuenten con dispositivos y accesorios hidráulicos y sanitarios que cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas en materia de ahorro del agua.*

***Artículo 86 Bis 1.-** Las nuevas construcciones o edificaciones deberán contar con redes separadas de agua potable, de agua residual tratada y cosecha de agua de lluvia, debiéndose utilizar esta última en todos aquellos usos que no requieran agua potable; así mismo, deberán contar con la instalación de sistemas alternativos de uso de agua pluvial.*

Las edificaciones existentes que modifiquen sus instalaciones hidráulicas para la reducción en el consumo de agua potable e incrementen la reutilización y tratamiento de la misma obtendrán la certificación de edificación sustentable y tendrán derecho a reducciones fiscales que establezca el Código Financiero del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

Además de ser un procedimiento administrativo que requiere el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y la Alcaldía, los nuevos desarrollos proponen proyectos de sistema alternativo de captación y aprovechamiento de las aguas pluviales por sus ventajas en la mejora de condiciones de una construcción, mediante la implementación de captación y aprovechamiento del agua de lluvia de manera eficiente el uso y consumo del agua. Evitando el desperdicio de un recurso natural y contribuyendo a mitigar de manera gradual las inundaciones.

Drenaje

La Alcaldía Álvaro Obregón se encuentra cubierta en un 98% a través de 995.15 km. de red; de la cual 134.64 km. es red primaria y 860.51 km. es red secundaria; mientras que los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 indican que el 99.7% de las



viviendas particulares contaban con drenaje conectado a la red pública. El servicio se compone además de 11 lumbreras del drenaje profundo distribuidas de norte a sur de la Alcaldía a la altura del Anillo Periférico y la Av. Revolución; 2 plantas de bombeo, 2.6 km de cauces entubados; 13 presas reguladoras con una capacidad conjunta de operación de 1,300,470 m³; 5 túneles de interconexión de presas y 4 estaciones pluviográficas.

El interceptor del poniente tiene una longitud total de 16.5 kilómetros y diámetro de 4 m, hasta su descarga al río Hondo, de éstos, 7.5 km se encuentran en la Alcaldía, su capacidad de conducción es de 25 m³/s y sólo opera en época de lluvia aliviando a los principales colectores para evitar que se saturen en las partes bajas de la jurisdicción, conduciendo además las aguas residuales que se generan en el poniente de la ciudad.

La red primaria cuenta con los siguientes colectores: Río Tacubaya, Santa Lucía, Río Becerra, Rosa Trepadora, Barranca del Muerto, Río San Ángel, Río Chico, Río San Miguel, Texcalatlaco, Fresnos y Río Magdalena siendo los más importantes en el desalojo de las aguas residuales de la Alcaldía.

Como se mencionó anteriormente el sistema de presas está conformado por las siguientes: Anzaldo, Las Flores, Tequilasco, La Mina, Pilares, Tarango, Mixcoac, Becerra A, B y C, Tacubaya, Ruiz Cortines (represa Tacubaya) y Texcalatlaco.

Entre los cauces a cielo abierto se encuentran los ríos Tacubaya, Becerra, Mixcoac, Tequilasco, Pilares, San Ángel y Río Magdalena así como los arroyos Puente Grande, Puente Colorado, Las Flores y Texcalatlaco.

En cuanto a la problemática que se presenta en este rubro, se puede señalar que el crecimiento anárquico en la Alcaldía es uno de los principales factores que impiden la dotación adecuada de drenaje, debido a que la proliferación de los asentamientos irregulares sobre las partes altas, lejos de los sistemas de desalojo, dificulta la dotación del servicio. Este crecimiento genera también el aumento en las descargas de aguas residuales, las cuales presentan altas concentraciones de materia orgánica, coliformes fecales, grasas y aceites; y constituyen la principal fuente de contaminación del suelo y los ríos; aunque es necesario señalar que la mayoría de estas corrientes se encuentran entubadas en sus cursos inferiores y conectadas con la red primaria del drenaje de la Ciudad de México.



Aguas Residuales

La descarga de aguas residuales proviene de los servicios que brindan los inmuebles tales como, sanitarios, regaderas, lavado y limpieza en general, del cual su destino será a través de la red de drenaje con la que cuenta la alcaldía.

En la Alcaldía sólo existe una planta de tratamiento de aguas residuales ubicada en la zona de Jalalpa, destinada al servicio del desarrollo Santa Fe, con una red compuesta por dos líneas de distribución: Las Águilas y Batallón de San Patricio, ambas suman aproximadamente 13 kilómetros con diámetro variable de 10, 15 y 30 cm.

Con el agua tratada se riegan aproximadamente 106 hectáreas que comprenden el Deportivo Batallón de San Patricio, El Panteón Jardín y los camellones ajardinados en las avenidas Mixcoac y Barranca del Muerto, principalmente.

Los principales problemas que se presentan en la Alcaldía para el aprovechamiento del agua residual tratada son la falta de plantas de tratamiento y la falta de líneas de conducción y distribución.

Se proponen los dos tipos de alcantarillado, el sanitario y el pluvial. El primero la red generalmente de tuberías, a través de la cual se deben evacuar en forma rápida y segura las aguas residuales (domésticas o de establecimientos comerciales) hacia una planta de tratamiento y de esta forma será vertido en un sitio donde no causen daños ni molestias. El segundo es el sistema que capta y conduce las aguas de lluvia para su disposición final, que puede ser por infiltración, almacenamiento o depósitos y cauces naturales.

Todo esto para evitar tener un alcantarillado combinado pues este sistema capta y conduce simultáneamente el 100% de las aguas de los sistemas mencionados anteriormente, pero que dada su disposición dificulta su tratamiento posterior y causa serios problemas de contaminación al verterse a cauces naturales y por las restricciones ambientales se imposibilita su infiltración. La prioridad fundamental en cualquier desarrollo urbano es el abastecimiento de agua potable, pero una vez satisfecha esa necesidad se presenta el problema del desalojo de las aguas residuales. Por lo tanto, se requiere la construcción de un sistema de alcantarillado sanitario para eliminar las aguas residuales que producen los habitantes de una zona urbana incluyendo al comercio y a la industria.



Energía Eléctrica

En el aspecto de infraestructura eléctrica la falta o irregularidad en el servicio de energía eléctrica está directamente asociado a la irregularidad en la tenencia de la tierra, que fomenta la instalación de tomas clandestinas, que representan un riesgo por la precariedad de los materiales con los que se instalan. Esta situación escapa a la ubicación donde se encuentra la Colonia Colinas del Sur, por lo que se infiere que el servicio energía es óptimo.

Para el año 2020, de acuerdo al último Censo de Población y Vivienda, del total de las viviendas particulares habitadas, el 99.8% disponía de energía eléctrica.

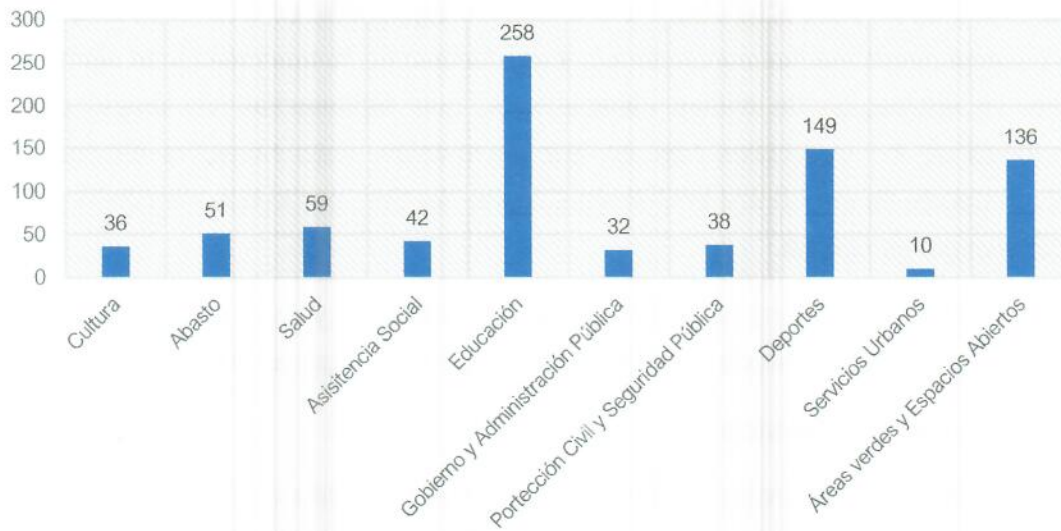
Equipamiento y Servicios

Respecto a los equipamientos y servicios, la Alcaldía cuenta con los elementos de alcance a nivel metropolitano, aunque se presenta déficit en el rubro de salud, dado que la zona centro y suroriente de la Alcaldía está cubierta, en los sistemas de recreación y deporte (Parques y Jardines), Comercio y Abasto se encuentran distribuidas en el territorio Delegacional.

El equipamiento en el subsistema educativo se concentra en la zona oriente de la Alcaldía, existiendo déficit en las zonas de los poblados rurales. Dado las características socioeconómicas de los habitantes de la colonia Colinas del Sur, sus dinámicas se adscriben al uso de equipamiento y servicios del sector privado. Sin embargo, cabe considerar que su ubicación cercana a las Instituciones Universitarias repercute en problemas viales por los traslados de la población que requiere dicho servicio.



Unidades de Equipamiento Urbano



Gráfica 12.-

Fuente. Plan de Desarrollo Delegacional para la alcaldía Álvaro Obregón

En el levantamiento de usos del suelo actual se identifica el equipamiento actual en la zona (**Ver Anexo A 11.4**).

Para contribuir y para garantizar el derecho a los equipamientos y a una ciudad digna será encontrando diversas acciones derivadas de los procesos de desarrollo urbano: construcción de vivienda social, mejoramiento de la oferta y calidad de los espacios públicos, protección de los elementos con valor ambiental, sistemas más eficientes para la movilidad y la construcción o mejoramiento de los equipamientos colectivos.

Así mismo señalar la congruencia del desarrollo propuesto en un uso permitido (Habitacional) dentro del entorno urbano inmediato actual donde se estaría facilitando el desarrollo urbano y dinámica económica que actualmente se encuentra en proceso de consolidación en la colonia Colinas del Sur específicamente sobre la vialidad Rinconada Centenario. Con esto, el predio se estaría integrando al paisaje contiguo inmediato en uso habitacional, servicios comerciales y actividades compatibles con el uso habitacional para lograr el aprovechamiento integral del territorio.

Movilidad y espacio publico



Imagen 09.-
Fuente. Elaboración propia

Con respecto al transporte público, la siguiente Tabla 05 da razón de las rutas que pasan por la colonia Colinas del Sur, las cuales en su mayoría transitan sobre la Av. Revolución. Según datos del PDDU-AO a las afueras del metro Barranca del Muerto se genera un Punto Conflictivo de transporte público debido al exceso de unidades y base no autorizada de la ruta 2.

Tabla 5.- Rutas de transporte público que pasan por la colonia Colinas del Sur			
Tipo	Nombre	Origen	Destino
Microbús	Ruta 550A	Metro Observatorio	Módulo Corpus Christi
Rtp	Ruta 124	Metro Mixcoac	Tlacuitlapa/Puerta Grande
Microbús	Ruta 117	Metro Mixcoac	Puerta Grande

Tabla 05.-

Fuente: Elaboración propia con datos de ViaDF.mx

De acuerdo con la Estrategia de Movilidad en Bicicleta de la Ciudad de México Publicado por la Secretaría de Medio Ambiente, la iniciativa de bicicletas públicas la Alcaldía Álvaro Obregón es una de las alcaldías centrales de la Ciudad de México, ya que recibe mayor afluencia de personas ya que en conjunto con las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza involucran el 40% de los empleos en Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Esta información hace que sea de las Alcaldías principales para viajes con propósitos de trabajo.

El análisis de los viajes diarios por propósito de trabajo revela las dos tendencias generales de viajes de la ciudad. Una es la dirección de viajes largos hacia el centro debido a una mayor concentración de empleos en esta área. Otra son los viajes cortos en la periferia sur de la ciudad (Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Tlalpan, Xochimilco) que buscan su destino final a los subcentros distritales y delegacionales y que coinciden con la falta de transporte masivo (Metro) de la ciudad.

También se hace mención en el punto de líneas de deseo de bicicletas con base en los nodos y distribución de la población, donde se muestra un mapa de la Ciudad de México con los principales nodos:

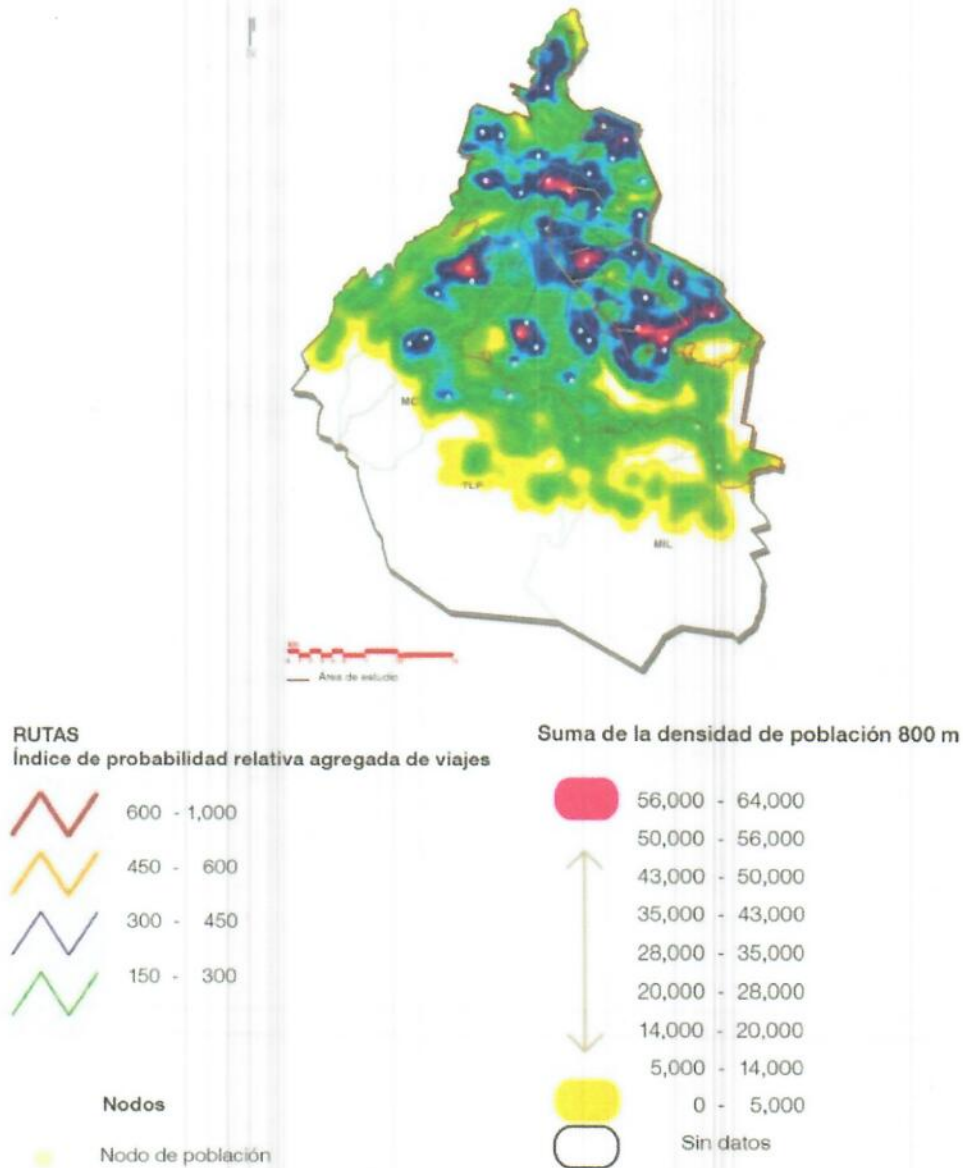


Imagen 10.-

Fuente. Estrategia de Movilidad en Bicicleta de la Ciudad de México Publicado por la Secretaría de Medio Ambiente

El mapa de densidad poblacional es resultado de un cálculo por hectárea de la base de datos de las áreas geoestadísticas básicas (AGEB). Una operación con los datos de las colonias permite encontrar los puntos con la mayor concentración de residentes. Esta concentración se encuentra en la franja de la ciudad interior y en el primer contorno: las alcaldías Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Álvaro Obregón y Cuauhtémoc.

Las rutas mostradas anteriormente indican flujos probables entre centros distritales. Debido a esto, la selección de calles debe contemplar nodos dentro de los diferentes distritos con altas densidades de población para ser conectados por ciclovías.

A pesar de ser un área que requiere implementar el uso de bicicleta, forma parte de la segunda etapa que es dar acceso a bicicletas a los contornos de la ciudad, en donde se puede ver a Barranca del Muerto, como una de las estaciones principales para bicicletas públicas, siendo ésta la estación más cercana al predio en estudio.

25 Estaciones principales para Bicicletas Públicas					
Línea metro	Clave	Nombre	Reemplazo caminata	Reemplazo último medio de transporte	Potencial total
1	115	Insurgentes	26,265	7,504	33,769
3	316	Zapata	17,067	10,511	27,578
9	910	Ciudad Deportiva	25,243	sin datos	25,243
2	210	Hidalgo	15,788	6,229	22,017
1	117	Chapultepec	12,738	5,663	18,401
2	213	Zócalo	14,460	3,042	17,502
1	116	Sevilla	14,527	2,944	17,471
1	119	Tacubaya	9,223	6,952	16,175
3	311	Hospital General	14,912	1,044	15,956
3	317	Coyoacán	12,008	3,089	15,097
3	304	La Raza	7,157	7,826	14,983
2	224	Tasqueña	7,070	7,878	14,948
7	714	Barranca del Muerto	8,677	5,245	13,922
3	312	Centro Médico	10,382	3,255	13,637
2	208	San Cosme	8,662	4,970	13,632
1	113	Balderas	10,761	2,844	13,605
1	110	Pino Suárez	11,583	1,690	13,273
6	604	Ferrería	10,663	2,392	13,055
8	810	Coyuya	6,372	6,306	12,678
7	707	Polanco	5,146	6,922	12,068
2	203	Tacuba	6,307	5,573	11,880
3	313	Etiopía	6,837	4,810	11,647
1	120	Observatorio	6,466	3,905	10,371
2	211	Bellas Artes	8,458	1,727	10,185
TOTAL			276,772	112,321	389,093

Imagen 11.-

Fuente. Estrategia de Movilidad en Bicicleta de la Ciudad de México Publicado por la Secretaría de Medio Ambiente

La bicicleta representa un medio de transporte esencial para promover la movilidad sostenible y segura en nuestras ciudades. Combina a la perfección las ventajas de un vehículo privado (rapidez, libertad y versatilidad) con las ventajas sociales, económicas y ambientales del transporte público: es apta para prácticamente todas las edades, tiene un coste muy asequible, no consume combustibles fósiles y no contamina ni hace ruido. Además, se puede afirmar que la bicicleta es el único vehículo que tiene externalidades positivas, ya que mejora la salud de las personas que la utilizan y del resto de la población.

Actualmente las opciones más comunes para aparcar la bicicleta de forma segura en las viviendas de la ciudad son subir la bicicleta al domicilio o dejarla en la plaza de aparcamiento del coche propio. La primera opción presenta numerosos inconvenientes, como tener que cargar con la bicicleta hasta el piso, si no hay ascensor o la comunidad de vecinos no permite su uso en estos casos, o la falta de espacio en la vivienda para guardarla. Esta posibilidad puede tener un cierto sentido si se trata de un uso ocasional o deportivo. La segunda opción está reservada para aquellas personas que disponen de una cochera en la propia vivienda, y tiene el principal inconveniente de cómo amarrar la bicicleta.

Sin embargo, se propone un lugar especial para las bicicletas dentro del desarrollo para evitar numerosos inconvenientes y su uso pueda ser más accesible. De esta forma se presenta el área de influencia para el predio **Rinconada Centenario 45** como apta para adquirir el **Uso de Suelo solicitado** pues el polígono se encuentra con infraestructura y servicios de transporte suficientes para sostener el flujo de comunicación que demanda la zona de estudio, pues cuenta con vialidades principales y diversificación de servicios de transporte.

Riesgo e incidencia delictiva

Se consideran como los principales factores de riesgo a los siguientes elementos, por un lado, la incidencia delictiva; y, por el otro, a los cruces peligrosos y conflictivos, ya sean para peatones, ciclistas o automovilistas.

Las colonias donde se cometen más delitos reportados según la PGJDF y la consulta diaria de la incidencia delictiva por zona criminógena, son Centro, Del Valle, Narvarte, Doctores, Roma Norte, Agrícola Oriental, Guerrero, Juárez, Santa María la Ribera y Pantitlán. A estas colonias se les puede considerar como barreras para el uso de la bicicleta, ya que modifican la percepción de confort, debido a su ambiente inseguro.

Sin embargo, un mejoramiento integral del espacio público, en donde la infraestructura vial ciclista fuera parte importante del entorno, contribuiría a mejorar la percepción y las condiciones generales de estos sectores de la ciudad.

Se consideran cruces conflictivos y peligrosos a aquellos en los que ocurre mayor número de accidentes que perjudican a peatones, ciclistas y automovilistas; según la Secretaría de Transportes y Vialidad, en la Ciudad de México se tienen 35 cruces dentro de esta categoría.

Cruces peligrosos y conflictivos

Eje 1 Oriente (Anillo de Circunvalación) y Av. Fray Servando T. de Mier (Cuauhtémoc)

Eje 2 Norte (Avenida Canal del Norte) y Paseo de la Reforma, Col. Maza (Cuauhtémoc)

Eje Central (Lázaro Cárdenas) y Fray Servando T. de Mier, Col. Obrera (Cuauhtémoc)

Av. Instituto Politécnico Nacional y Av. Montevideo (Gustavo A. Madero)

Av. Río Churubusco y Eje 3 Sur (Añil), Col. Granjas México (Iztacalco)

Eje 3 Sur (Benjamín Franklin) y Circuito Interior (José Vasconcelos), Col. San Miguel Chapultepec (Miguel Hidalgo)

Anillo Periférico y Calzada Legaria, Col. Irrigación (Miguel Hidalgo)

Av. Marina Nacional y Felipe Carrillo Puerto, Col. Ahuehuetes (Miguel Hidalgo)

Miguel Ángel de Quevedo y Av. División del Norte, Col. El Rosedal (Coyoacán)

Anillo Periférico y Luis Méndez, Col. U. Vicente Guerrero (Iztapalapa)

Calzada Ignacio Zaragoza y Canal Río Churubusco, Col. Ampliación Aviación Civil (Venustiano Carranza)

Blvd. Aeropuerto (Galindo y Villa) y Fray Servando Teresa de Mier, Col. Jardín Balbuena (Venustiano Carranza)

Eje 5 Norte (Calz. San Juan de Aragón) y Av. Gran Canal, Col. Héroes de Chapultepec (Gustavo A. Madero)

Av. Río Mixcoac, Av. Revolución y Molinos, Col. Mixcoac (Benito Juárez)

Av. Insurgentes Norte y Eje Vial 1 Norte José Antonio Alzate, Col. Buenavista (Cuauhtémoc)

Eje 1 Poniente Guerrero y Eje 1 Norte Mosqueta, Col. Guerrero (Cuauhtémoc)

Eje 2 Oriente H. Congreso de la Unión y Calzada Magdalena Mixiuhca (Venustiano Carranza)

Calzada Ermita Iztapalapa y Calzada de la Viga, Col. Héroes de Churubusco (Iztapalapa)

Periférico Arco Oriente - Calz. Benito Juárez y 5 de Mayo, Col. San Juan Joya (Iztapalapa)

Av. Revolución y Barranca del Muerto, Col. San José Insurgentes (Benito Juárez)

Eje 2 Norte Transvaal y Herón Proal, Col. Simón Bolívar (Venustiano Carranza)

Pendiente de la Av. Observatorio y Av. Constituyentes, Col. Las Palmas (Miguel Hidalgo)

Av. Melchor Ocampo y Calzada México Tacuba, Col. San Rafael (Miguel Hidalgo)

Av. Paseo de la Reforma y las confluencias de la Calz. M. Gandhi, en el Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo)

Carretera Federal a Cuernavaca y Laurel, Pueblo San Pedro Mártir (Tlalpan)

Dr. José Ma. Vértiz y Av. Dr. Ignacio Morones P., Col. Doctores (Cuauhtémoc)

Prol. División del Norte y San Lorenzo, Col. San Lorenzo la Cebada (Xochimilco)

Av. Guadalupe Ignacio Ramírez y Prol. División del Norte, Col. Ampliación San Marcos Norte (Xochimilco)

Av. Chapultepec y Eje 2 Poniente Monterrey (Cuauhtémoc)

José María Izazaga y Pino Suárez (Cuauhtémoc)

José María Izazaga e Isabel la Católica (Cuauhtémoc)

Lago Alberto y Mariano Escobedo (Miguel Hidalgo)

Parque Lira y Vicente Eguía (Miguel Hidalgo)

Anillo Periférico y Calle 10 (Benito Juárez)

Anillo Periférico y Zacatépetl (Tlalpan)

Tabla 06.-

FUENTE. Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Transporte y Vialidad. Secretaría de Obras y Servicios. Datos de 2005-2006.

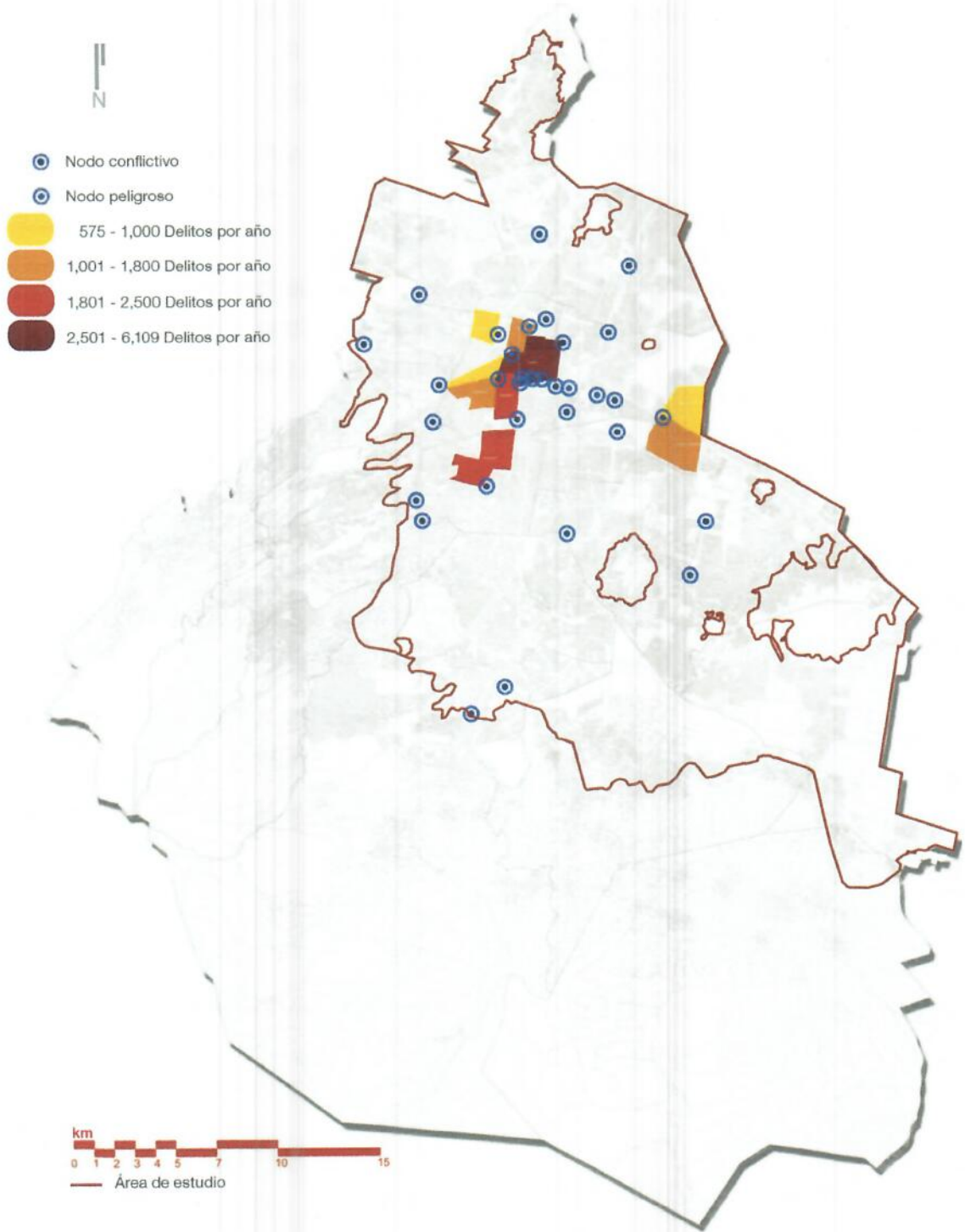


Imagen 12.-

Fuente. Estrategia de Movilidad en Bicicleta de la Ciudad de México Publicado por la Secretaría de Medio Ambiente

5.- FACTOR DE RIESGO

El concepto de riesgo se refiere a la presencia de una condición objetiva latente que pronostica probables daños y pérdidas futuras. El riesgo siempre implica un grado de incertidumbre respecto a la posibilidad de sufrir algún daño.

Asimismo, las condiciones de vulnerabilidad de los sistemas expuestos en la región mismos que condicionan los niveles de riesgo a que está sometida. El primer paso para abordar cualquier problemática de riesgo en la ciudad de México es la identificación de los fenómenos que han afectado y por lo tanto podrán afectar un área geográfica.

Se deben identificar los fenómenos que afectan la región en una primera etapa y recurrir a diferentes fuentes de información consideradas como punto de partida. La información histórica puede ser representada en mapas temáticos que son utilizados y así aprovechar las autoridades que intervienen para tener conocimiento de los sitios que son susceptibles de ser afectados por un fenómeno determinado. Así mismo es la base para estimar la frecuencia con que un fenómeno afecta una zona.

De Origen Geológico

Aquellos que están directamente relacionados a la dinámica de los componentes de la corteza y las capas superficiales de la Tierra. Derivado de los mecanismos de formación de la Cuenca de México (técnicos y volcánicos), en la actualidad en el territorio de la Ciudad de México.

De Origen Hidrometeorológico

En este rubro, se señalan los factores relacionados con aspectos climáticos, como son inundaciones, encharcamientos, lluvias torrenciales, trombas, granizadas, temperaturas extremas, tormentas eléctricas e inversiones térmicas.

Diversos factores conducen a la intensificación de las lluvias inducidas en la Demarcación, originados principalmente por las características topográficas del relieve, cobertura vegetal, el sobrecalentamiento de la plancha asfáltica y la turbulencia que esta origina, así como la presencia de partículas suspendidas, que actúan como núcleos higroscópicos o formadores de gotas, en combinación con las nubes cargadas de humedad provenientes del Golfo de México, propician el proceso de la precipitación, esta intensificación de lluvias ocasiona inundaciones o encharcamientos.



En este sentido las características de la precipitación hacen posible su clasificación en Lluvias torrenciales, Trombas y Granizadas, mismas que siguen un arreglo altitudinal y temporal, dentro del territorio Delegacional, en los tres casos se Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón 72 presenta el fenómeno de saturación de las corrientes naturales de agua, que exceden el cauce normal de conducción, generando algunas afectaciones, esto se deriva principalmente de la baja capacidad de los ríos ante flujos extraordinarios, aunado a la deficiencia del drenaje, la saturación del suelo y acumulación de desperdicios, que disminuyen la capacidad hidráulica en los cauces.

De Origen Físico - Químicos

Generados por reacciones entre sustancias químicas peligrosas o bien entre medios físicos reactivos. Producen desprendimiento de energía como es en el caso de las explosiones y los incendios. Existe la idea de que los procesos de contaminación de suelos y cuerpos de agua deben estar dentro de esta clasificación. Si existe una reacción con el medio, esta debe ser la premisa inicial, para ser clasificados en este rubro.

En la Alcaldía Álvaro Obregón, se ubican diversas empresas e industrias, que por sus actividades son consideradas altamente riesgosas, ya que representan para los habitantes un factor constante de peligro, al utilizar durante sus procesos de trabajo una gran variedad de productos químicos, los cuales, por su grado de toxicidad, en caso de liberarse, podrían presentar problemas serios.



6.- ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO

La Alcaldía Álvaro Obregón es una de las alcaldías que presenta los mayores contrastes sociales, al tener zonas residenciales muy exclusivas enfocadas al poder adquisitivo medio-alto y alto como lo son Lomas de Santa Fe, San Ángel, San Ángel Inn, Lomas de San Ángel Inn, Florida, Tlacopac, Jardines del Pedregal, Guadalupe Inn, Lomas de Tarango, **Colinas del Sur**, Las Águilas, Chimalistac, Jardines del Pedregal y Villa Verdún; de clase media como: San Pedro de los Pinos, Tetelpan, Tizapán y Alpes, así como colonias de clase media baja y baja con un alto índice de delincuencia como lo son: Observatorio, Roebuck, Merced Gómez, La Cascada, Ampliación la Cascada, Plateros, Américas, Alfonso XIII, Molino de Rosas y Olivar del Conde, así como Minas de Cristo y otras de clase baja de carácter más irregular donde predominan la delincuencia, marginación y hacinamiento como en el pueblo de Santa Fe, El Cuernito, Golondrinas, La Araña, Punta del Ceguayo, Prados la Providencia, Tepeaca, Ampliación Tepeaca, Ave Real, La Mexicana, El Rodeo, El Queso, Llano redondo, Jalalpa o Barrio norte.

En la Alcaldía también se pueden encontrar en pequeña porción pueblos y colonias de carácter rural y semiurbano con cierto grado de marginación localizadas en los límites con el Desierto de los Leones hacia el suroeste como Santa Rosa Xochiac y San Bartolo Ameyalco.

Álvaro Obregón es también una de las alcaldías con una zona rural y zonas montañosas boscosas, entre los pueblos ubicados en la sierra están: San Bartolo Ameyalco, Santa Rosa Xochiac, El Desierto de los Leones y también Tizapán. Su nombre significa 'escudos blancos'. Tizapán: tiza, 'yeso' o 'greda'; pan: 'en', 'sobre', 'encima'. El significado del nombre es 'en donde la tiza', una zona que en los últimos años ha cambiado de ser un pueblo como se le denominaba hace veinte años, con la ventaja de contar con todos los servicios ya que al estar rodeada de San Ángel y Pedregal. Las zonas montañosas localizadas en esta Alcaldía alcanzan los 3800 m s. n. m. (metros sobre el nivel del mar), en donde hay sitios ideales para el excursionismo, campismo y la caminata de alta montaña.

De norte a sur, entre la vialidad denominada Altavista - Calzada al Desierto de los Leones y la Avenida Barranca del Muerto y al poniente, entre la Calzada de los Leones y Avenida Revolución, se ubica un antiguo asentamiento llamado Pueblo Tlacopac, que en idioma náhuatl significa 'lugar entre las jaras o carrizos'. Desde este lugar se podía

acceder a pie, hasta algunas de las partes altas de lo que hoy se denomina la colonia «Las Águilas».

Tlacopac, es una zona típica, el trazo de su calle principal, la ubicación de su parroquia y de sus calles y callejones empedrados, invita a conocer de su participación en la historia que ha forjado a nuestra patria desde esta ciudad.

Por la Alcaldía corre el Río Magdalena, el último río vivo de la ciudad que sufre un grave problema de contaminación, aunque se planea su limpieza y embellecimiento del entorno que lo rodea.

De igual modo, antaño, en los alrededores de periférico y Plateros se encontraba ubicado el ya famoso Manicomio General de La Castañeda, instituido en el año de 1910 por el expresidente, Porfirio Díaz, para celebrar 100 años de la Independencia. Éste tuvo una doble función de hospital y asilo para la atención psiquiátrica de enfermos mentales de ambos sexos, de cualquier edad, nacionalidad y religión. Debido a las pésimas condiciones en que se encontraban los internos en La Castañeda. En 1964 el presidente Adolfo López Mateos funda la Escuela Nacional Preparatoria 8 Miguel E. Schulz en territorios aledaños a la Castañeda. El gobierno de Gustavo Díaz Ordaz decidió, en 1967, inaugurar granjas-hospitales ubicadas en las afueras de la ciudad, a donde fueron trasladados los 5000 habitantes del antiguo manicomio. Del Manicomio, sobrevivió la fachada majestuosa de estilo francés, que piedra por piedra fue trasladada de la ciudad de México a Amecameca, en donde hoy resguarda celosamente la vida religiosa de Los Legionarios de Cristo.

Algunas colonias de la Alcaldía se encuentra en zona de minas, tales como Olivar del Conde, Presidentes, Capula, Piloto, Bellavista entre otras y están catalogadas como zona minada de alto riesgo; en 2005 en la colonia Olivar del Conde es donde más cavidades se han localizado, y del año pasado a la fecha, por medio de un convenio de colaboración con ingenieros de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), se identificaron 21 minas, de las cuales tres fueron consideradas de muy alto riesgo.

Es pertinente mencionar que en esta Alcaldía están asentadas instalaciones de la Secretaría de la Defensa Nacional, quienes apegados a sus valores participan activamente en el saneamiento de barrancas y represas, y contribuyen a la reforestación del lugar.

Aun con los programas que se realizan en estas demarcaciones para el desazolve de presa con aguas negras, como la ubicada en avenidas Minas de Cristo, la población de

las colonias aledañas sigue utilizando estos lugares como depósitos de basura, por lo cual las autoridades tienen que crear nuevas estrategias para contrarrestar la problemática que se vive con la falta de cultura el manejo de la basura.

La administración actual y con apoyo del gobierno del distrito federal (hoy Ciudad de México) se han recuperado áreas verdes, así como parques, remodelando y colocando juegos infantiles para la recreación de las familias radicadas en esta Alcaldía, las áreas verdes han sido reforestadas en lugares se han colocado canchas deportivas y pistas para correr, esto aumenta el deporte y disminuye el mal uso de estas instalaciones, se colocaron casetas de vigilancia; ahora se puede pasear por estos lugares y ejercitarse. Por otra parte, para ayudar a las familias de bajos recursos, el gobierno instaló comedores donde pueden acudir por alimentos en bajo costo, ayudando a familias a su nutrición y economía.

La Alcaldía Álvaro Obregón sigue un curso histórico y administrativo tan azaroso como el de la Ciudad de México. Al igual que ésta, puede afirmarse que se trata de una comunidad dinámica, en continua transformación, que se crea y recrea incesantemente, según el movimiento de su gente. Aun así, Álvaro Obregón mantiene una fuerte raigambre cultural, asentada en la tradición de sus pueblos, sus barrios y sus colonias.

Antecedentes Históricos y Configuración Urbana

La colonia Colinas del Sur, se ubica en la parte central de la Alcaldía y tiene como límites al norte la Av. Santa Lucía, al oriente Alta Tensión, al sur 5 de Mayo y al poniente Prolongación 5 de Mayo y; se caracteriza por ser una colonia de nivel medio alto y en donde predominan los conjuntos habitacionales verticales; el trazo urbano de la colonia es de disposición desordenada, esto debido a que se encuentra en zona de barrancas, lo cual dificulta una traza urbana reticular.

La siguiente cronología básica busca trazar la ruta que esta demarcación ha seguido hasta instituirse en lo que hoy se conoce como Alcaldía Álvaro Obregón y en este caso particular la Colonia Colinas del Sur.

Si bien desde el período prehispánico (1531-1535) ya había diversos asentamientos y comunidades en la zona que hoy ocupa Álvaro Obregón (particularmente Tenanitla, en lo que hoy es San Ángel; Tizapán, Tetelpan, Ameyalco y Xochiac, así como el pueblo de Axotla, al nor-oriental de la actual Alcaldía, vecino a la colonia Florida), no fue sino hasta



la configuración del nuevo orden político administrativo que trajeron consigo los españoles que comenzó a tomar forma la actual Alcaldía.

Consumado el proceso de conquista, los españoles impusieron en la Ciudad de México una organización territorial y administrativa basada en estructuras análogas de España: los Municipios y Ayuntamientos. Asimismo, delegó parte del desarrollo de las zonas rurales y urbanas en las diferentes órdenes religiosas, encargadas de extender la fe y el pensamiento católico en el territorio.

Siendo Coyoacán en ese período uno de los centros de control político más importantes de la Nueva España (conferida su administración a Hernán Cortés y donde edificaron casa los capitanes y lugartenientes más cercanos a éste), la actual región de San Ángel, así como la de Tizapán, dependían administrativamente de Coyoacán. Un grupo de frailes dominicos, que tenían sede ahí y que habían edificado el templo a San Juan Bautista, se trasladó al entonces Tenanitla (hoy San Ángel) para establecer una pequeña ermita dedicada a San Jacinto.

Así, un primer eje del desarrollo de la Alcaldía se centró en el perímetro comprendido entre las iglesias de Chimalistac y San Jacinto, bajo la supervisión de los dominicos y los carmelitas, quienes poco a poco fueron dando un sentido de comunidad a los que habían sido pueblos y caseríos dispersos e inconexos. Unidos por el trabajo artesanal y por el cultivo de hortalizas y frutas y sin la intromisión de encomenderos o latifundistas, esta comunidad pronto se caracterizó por su laboriosidad, así como por su productividad agrícola, sus jardines y huertos.

1853

Los diferentes cambios políticos del país y al término de la guerra de intervención, se dio una nueva organización a la Ciudad de México. Se amplió el rango geográfico del Distrito Federal y nuevamente quedaron incorporados a éste, San Ángel, Coyoacán, etc.

Para facilitar la administración de la capital se crearon tres prefecturas: Norte, Sur y Occidente. San Ángel, que se constituyó en municipio, quedó adscrito a la prefectura del Sur, con la cabecera municipal todavía en Tlalpan.



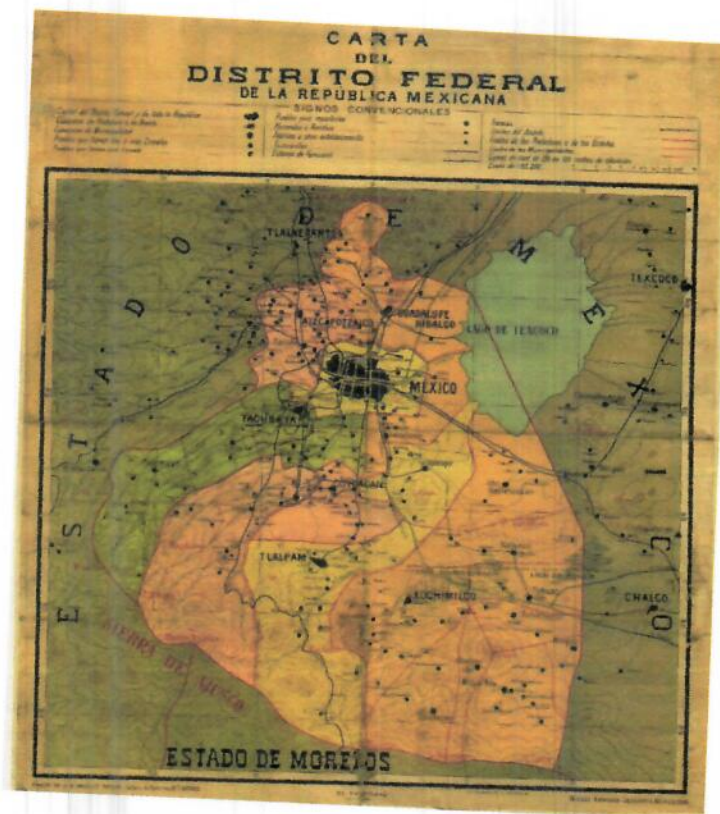


Imagen 13.-

Geógrafo Miguel Arraiga, México 1900

Durante el proceso de consolidación política, posterior a la Revolución de 1910, se derogaron las figuras de las municipalidades y se aprobó la organización de la Ciudad de México en Alcaldías Políticas, dependientes del recientemente creado Gobierno Central del Distrito Federal. En este proceso de reorganización, la ahora Alcaldía San Ángel quedó configurada en buena medida como hoy la conocemos. El mismo año en que se configuraron las Alcaldías Políticas del Distrito Federal, 1928, se celebró el proceso electoral que ganó el General Álvaro Obregón, quien ya había ocupado la Presidencia de la Republica entre 1920 y 1924.

Durante los festejos en una comida celebrada en un restaurante del Parque de La Bombilla, en San Ángel, Jesús de León Toral, un fanático religioso, asesino al General Obregón. Cuatro años después del asesinato, siendo presidente de la República, Pascual Ortiz Rubio, emite un decreto para cambiar el nombre de la Alcaldía San Ángel al de Villa o Ciudad Álvaro Obregón, para conmemorar a quien fuera brillante militar, presidente de México e impulsor de la Revolución.

En las primeras décadas del siglo pasado, la apertura de las avenidas de los Insurgentes y Revolución propiciaron el fraccionamiento de terrenos y la construcción de zonas residenciales tales como Guadalupe Inn, Florida, Hacienda Guadalupe Chimalistac e incluso el Pedregal de San Ángel.

Para el año de 1930; la zona sur de ciudad ya empezaba a configurarse con la traza urbana como hoy se conoce.

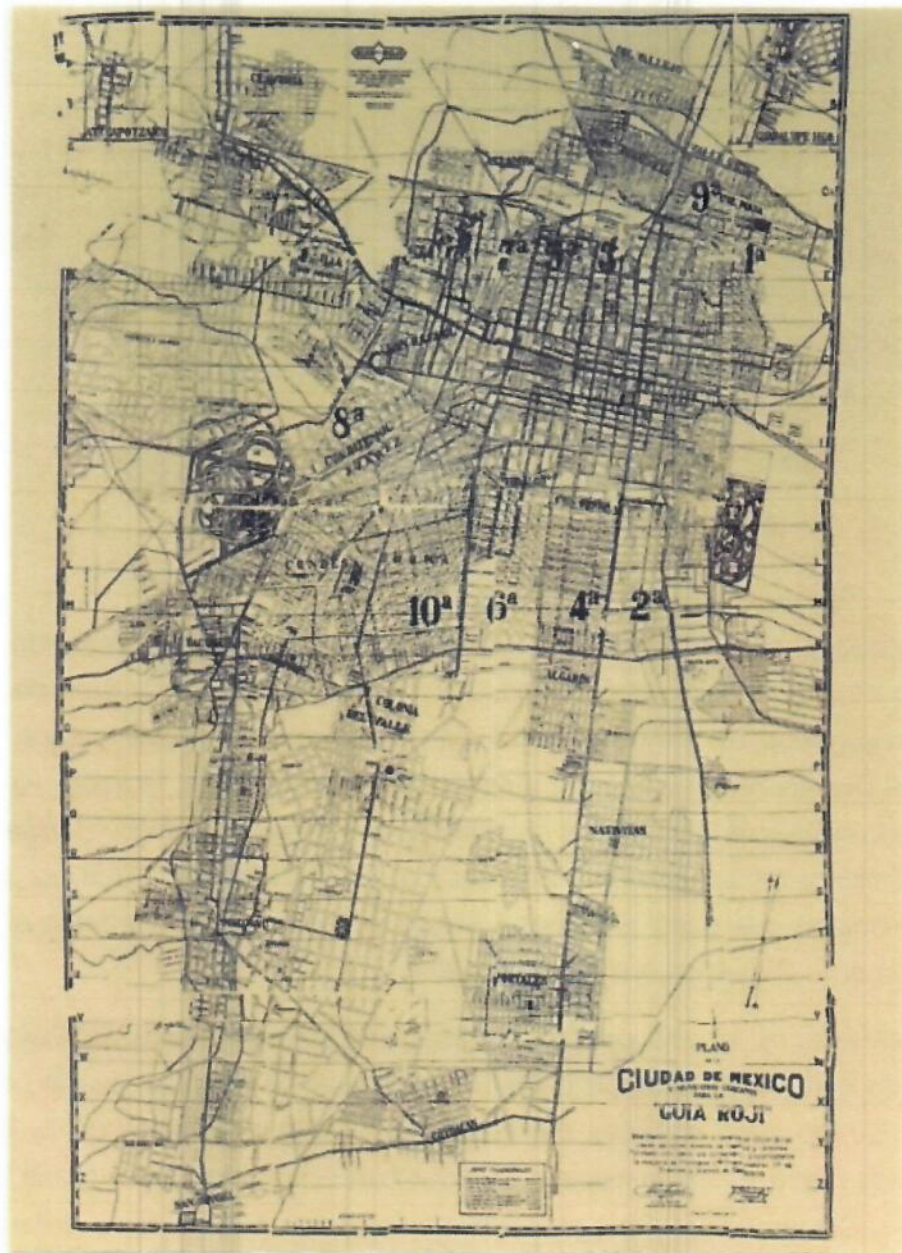


Imagen 14.-
Plano de la Ciudad de México en 1930, Guía ROJI

La colonia **Colinas del Sur**, se ubica en un perímetro comprendido entre Av. Santa Lucía, al oriente Alta Tensión, al sur 5 de Mayo y al poniente Prolongación 5 de Mayo. La consolidación de la colonia surge a partir del crecimiento del suroeste de la Alcaldía, generando nuevos fraccionamientos especialmente dirigidos a familias con ingresos medios y altos.

A lo largo de la década de los '70, la ciudad de México experimentó un acelerado crecimiento demográfico, tanto por los desplazamientos internos de la propia población, como por el fenómeno migratorio campo-ciudad, en buena medida producto de los cambios en las políticas agrarias. La Alcaldía Álvaro Obregón no fue ajena a estos cambios. Los movimientos internos de la población en la ciudad de México se acentuaron de manera particular después de los sismos del 19 y 20 septiembre de 1985. Expulsada de la zona céntrica de la ciudad, una parte significativa de la población buscó acomodo en la zona sur de la ciudad, así como en las zonas altas del valle de México, incluyendo en aquellas que corresponden a la Alcaldía Álvaro Obregón, lo que ocasionó un crecimiento importante de la zona, generándose una fuerte demanda de vivienda y servicios urbanos.



Imagen 15.-

Fuente. Google Maps, 2022

Imagen urbana: Patrimonio arquitectónico

Durante el proceso de urbanización se fueron configurando ejes patrimoniales que fueron otorgando cualidades urbano-arquitectónicas, ejemplo de ello son: el antiguo camino que unía Coyoacán y San Ángel, formado por las calles de Francisco Sosa y Arenal, que integra el Jardín Hidalgo y el Templo del Carmen, es uno de los Ejes Patrimoniales más importantes de la Alcaldía; sobre este eje integrado a la Zona de Monumentos Históricos de San Ángel, se localizan construcciones de gran valor del siglo XVIII y XIX en buen estado, así como parte de los antiguos puentes construidos sobre los que fueron afluentes del Río Churubusco, en la zona de Chimalistac.

La traza urbana persiste en los antiguos pueblos de Álvaro Obregón, así como las características tipológicas de numerosos inmuebles de la Avenida Yucatán en la zona de Tizapán, junto con los testimonios de la Ex Fábrica de Papel de Loreto y el Panteón de San Rafael.

Como patrimonio del siglo XX destaca también la “Ruta de la Amistad”, que reúne el esfuerzo de artistas y escultores de varias partes del mundo que dejaron su huella en la Olimpiada de 1968. Está conformado por esculturas monumentales a lo largo del Anillo Periférico Sur, aunque cabe destacar que en el tramo que corresponde a la Alcaldía no existen esculturas, ya que éstas se ubican en el paramento que corresponde a las Alcaldías Magdalena Contreras y Tlalpan y son: México (Ángela Gurría); Suiza (Will Gutmann); República Checa (Miloslav Chlupac); Japón (Kioshi Takahashi) y Francia-Hungría (Pierre Szekeli).

Existen en la Alcaldía inmuebles del siglo XX considerados como inmuebles de valor arquitectónico. Estos se localizan en las colonias de Guadalupe Inn y Jardines del Pedregal, donde existen construcciones de las décadas de los treinta y sesenta las cuales muestran un proceso de degradación que es preocupante.

Delimitación del Entorno Urbano Inmediato y/o Zona de influencia

Tomando en cuenta que se debe establecer un radio de estudio inmediato de acuerdo con los lineamientos técnicos para el análisis urbano; se consideraron, para este caso, las vialidades cercanas al predio, clasificadas, tres de las cuatro, como corredores urbanos. Con ello, se propuso un punto medio entre estas y trazar las distancias con respecto a cada una con el propósito de ver la dinámica urbana de la colonia donde se ubica el predio (Ver Anexo A 11.2).



Uso de suelo PDDU- Álvaro Obregón

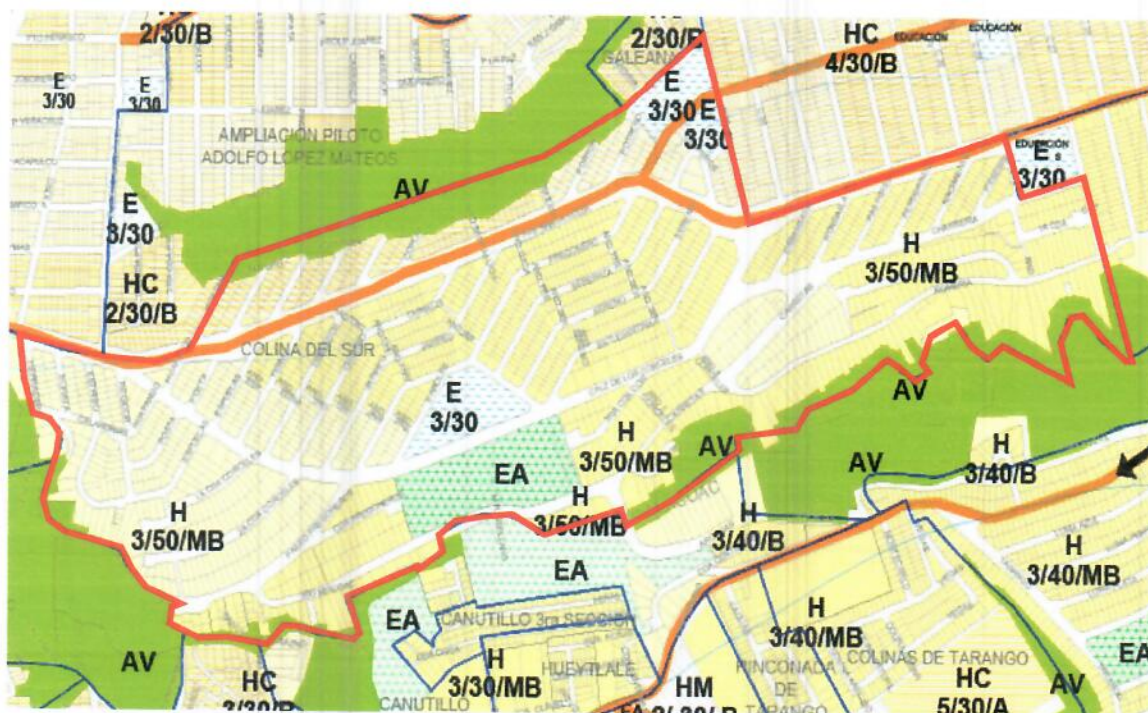


Imagen 17.-

Plano de Usos de suelo de la Colonia Colinas del Sur

Situación actual del Uso del Suelo de la zona

En este apartado se presenta los resultados del trabajo de levantamiento de campo de las calles que conforman la Colinas del Sur para detectar los actuales usos y niveles de las edificaciones, como técnica se empleó larguillos fotográficos (ver anexo 5) de algunos tramos de las siguientes calles: Calzada de los Corceles, Av. Santa Lucia, Cabalgata, Charrería, Av. Centenario, Rinconada Centenario y Prolongación 5 de Mayo. Como producto final se presenta un plano de uso de suelos actuales (ver Anexo A 11.4), al interior de la colonia, la ubicación de los edificios con altura (niveles) mayores a la establecida dentro del Programa Delegacional Álvaro Obregón.

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón (PDDU-AO) el 90% de la colonia Colinas del Sur tiene uso de suelo Habitacional con 3 niveles de altura y 50% de área libre, al cual se supedita el predio objeto del presente estudio; No obstante, con levantamiento de usos de suelo elaborado para el presente estudio, se pueden apreciar otros usos de suelo al interior de la colonia tan diversos como: habitacional con comercio, habitacional mixto, espacios abiertos, equipamiento y servicios (ver Anexo A 11.4).

Para iniciar, el Uso Habitacional (H), se clasifica de acuerdo con las características físicas de la vivienda e ingresos de la población, en tres zonas. Para efectos de este estudio se hará hincapié en la primera zona; que es donde se ubica la colonia Colinas del Sur; objeto del presente estudio.

Esta área está comprendida entre Av. Observatorio y Constituyentes al norte, Anillo Periférico al este, Barranca del Muerto y la barranca de Tarango al sur y, el límite con la alcaldía Cuajimalpa de Morelos al poniente

Esta área presenta vivienda para ingresos medios altos, principalmente en las colonias San Ángel, San Ángel Inn, Guadalupe Inn, Campestre, Florida, Chimalistac, Tizapán, Progreso, Colinas del Sur, entre otras. Algunas de estas colonias eran originalmente pueblos o barrios ubicados en la periferia por lo que al abrirse las vialidades para unir San Ángel con el resto de la Ciudad se fueron fraccionando e integrándose gradualmente al resto de la estructura urbana.

Respecto a la altura promedio de la vivienda predominan las construcciones de tres niveles, aunque existen construcciones de hasta 10 niveles principalmente sobre vialidades primarias.

La mayor parte de viviendas son plurifamiliares, como se puede apreciar a lo largo de las avenidas Universidad, Revolución, Barranca del Muerto y en menor medida sobre Av. de los Insurgentes y el Anillo Periférico. También forma parte del paisaje urbano las viviendas unifamiliares. Esta es la zona más accesible de la Alcaldía ya que la cruzan las vialidades antes mencionadas. Asimismo, está comunicada por las estaciones del Sistema de Transporte Colectivo METRO: Barranca del Muerto y Viveros de las que parten diferentes rutas de transporte público hacia el norte, centro y sur de la ciudad.

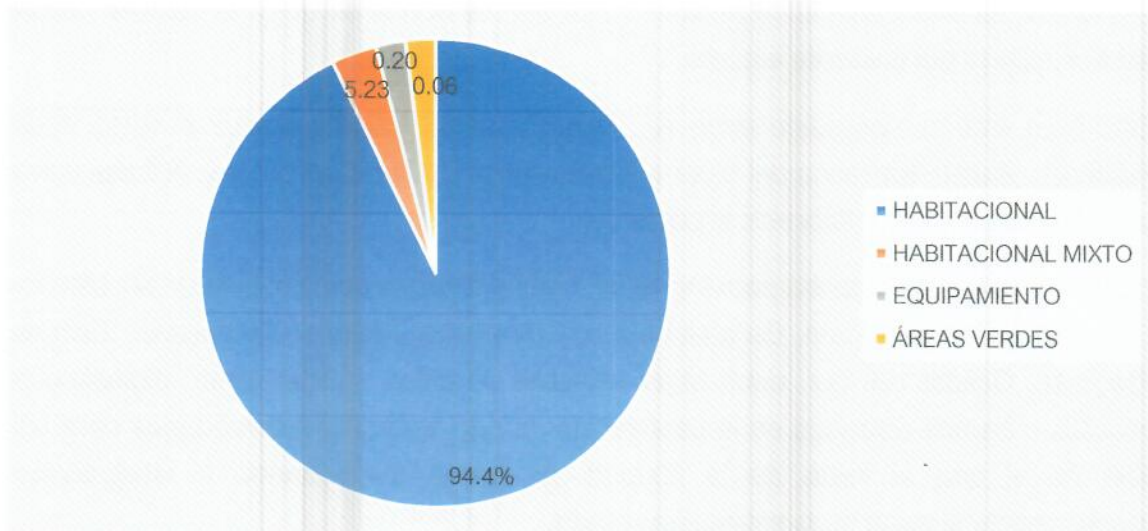
Usos de Suelo Actual

La colonia cuenta con 2960 predios (considerado en el radio de influencia del análisis), de los cuales, de acuerdo con el plano de divulgación del Programa de Desarrollo Urbano Álvaro Obregón vigente, el 94.4% de ellos están destinados al uso de suelo Habitacional, el 5.23% al Habitacional con Comercio, el 0.20% (6 predios) a Equipamiento, el 0.06 (2 predios) a Área Verde y el 0.20% a Servicios. **De la cuantificación realizada, se identificaron diferencias de ocupación del uso del suelo, principalmente la reducción del porcentaje asignado al uso de suelo Habitacional en un 11.20%, esto refleja los cambios socio-urbanos que se están dando de acuerdo con las necesidades actuales de esta zona urbana**



71 de 127 | Página

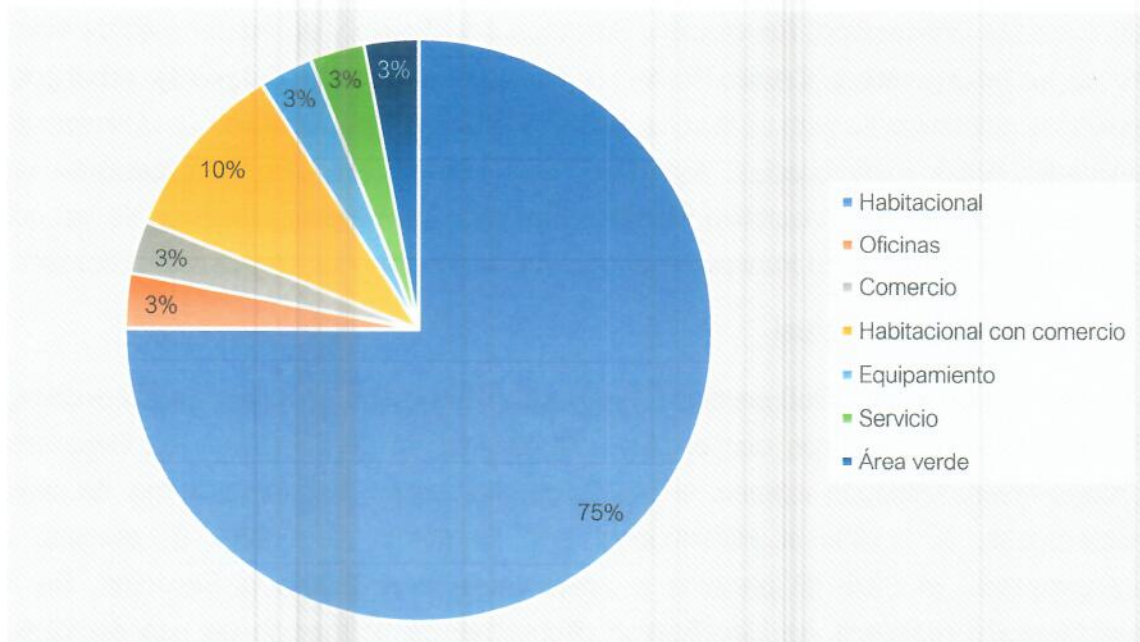
Gráfica con el tipo de usos de suelo vigente en el PDDU para la alcaldía Álvaro Obregón



Gráfica 13.-

Fuente. Elaboración propia con datos del Plano de Divulgación del PDDU de Álvaro Obregón

Gráfico de los porcentajes de Uso de suelo en radio de estudio urbano de 1km metros al predio Rinconada Centenario 45



Gráfica 14.-

Fuente. Elaboración propia con datos del Plano de Divulgación del PDDU de Álvaro Obregón

Levantamiento de Uso de suelo en radio de estudio urbano de 1km metros al predio
Rinconada Centenario 45

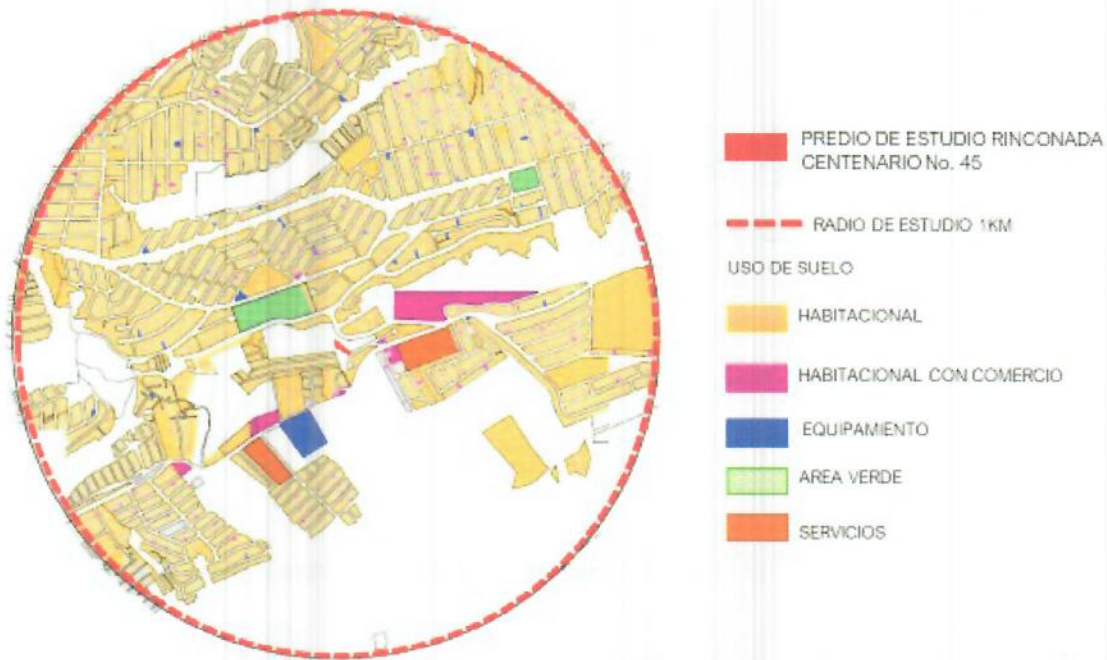


Imagen 15.-

Fuente. Ver en Anexo A 11.4

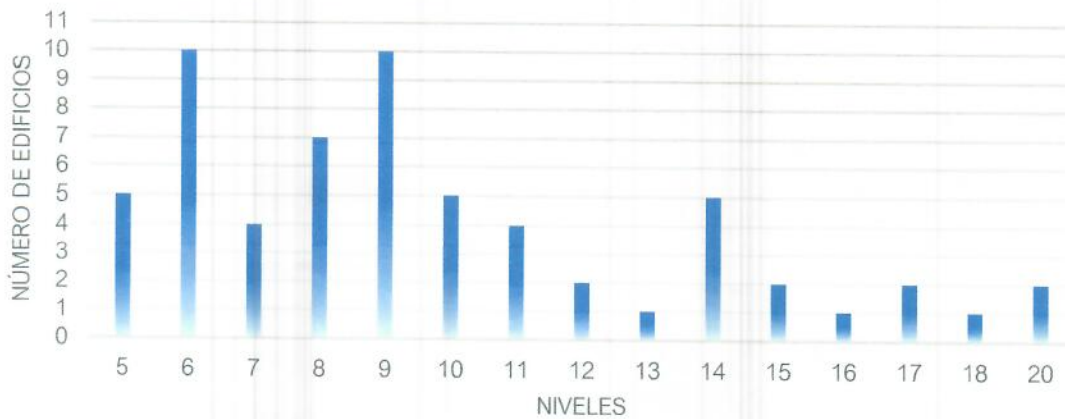
Tabla comparativa de zonificación Programa Delegacional - Levantamiento de campo

PLANO DE DIVULGACIÓN		PLANO DE USO DE SUELOS ACTUAL	
Uso de suelos	%	Uso de suelos	%
Habitacional	94.4	Habitacional	
Habitacional con comercio	5.23	Habitacional con comercio	3.29
		Comercio	3.29
Equipamiento	0.20	Equipamiento	1.41
		Servicio	2.73
Área verde	0.06	Área verde	0.09
Total	100		100

Tabla 08.-

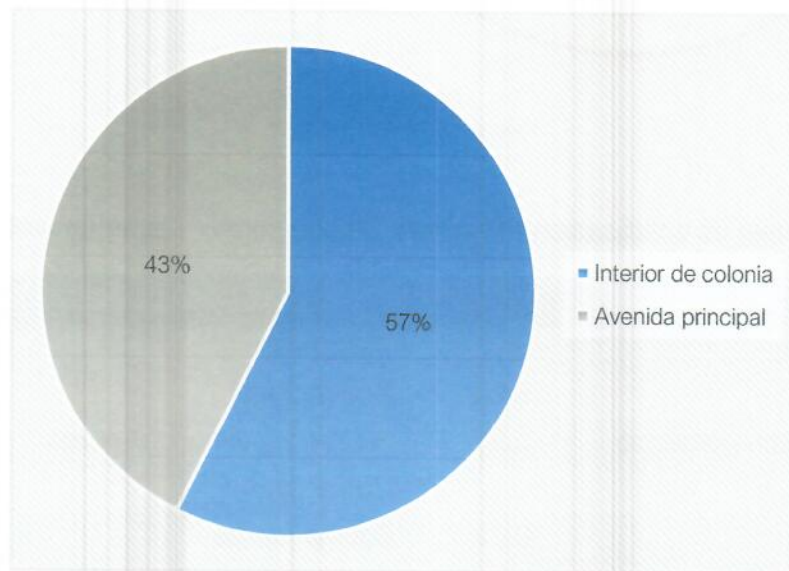
Fuente. Elaboración propia

Número de edificios de más de 5 niveles en la colonia Colinas del Sur



Grafica 16.-
Fuente. Elaboración propia

Edificios de más de 5 niveles en la colonia Colinas del Sur



Grafica 17.-
Fuente. Elaboración propia

Finalmente, se efectuó la investigación de los inmuebles con mayor altura de la permitida. El resultado fue, solo para unos casos fue posible obtenerlos, que se cuenta con una Zonificación por derechos adquiridos. Si bien se ejerció un derecho para mantener esa zonificación, también se puede tener la posibilidad de que otros predios,

el caso de Rinconada Centenario 45, el poder tener una zonificación similar por su ubicación en este mismo entorno, sin afectar la estructura urbana actual como se puede observar en las volumetrías que a continuación se presentan:

Volumetría con representación del predio actualmente

Rinconada
Centenario 45 con
uso de suelo actual
(3 niveles)



Imagen 18.-
De autoria propia

Volumetría con representación de la propuesta para el predio 45

Rinconada
Centenario 45 con
uso de suelo
propuesto (8 niveles)



Imagen 19.-

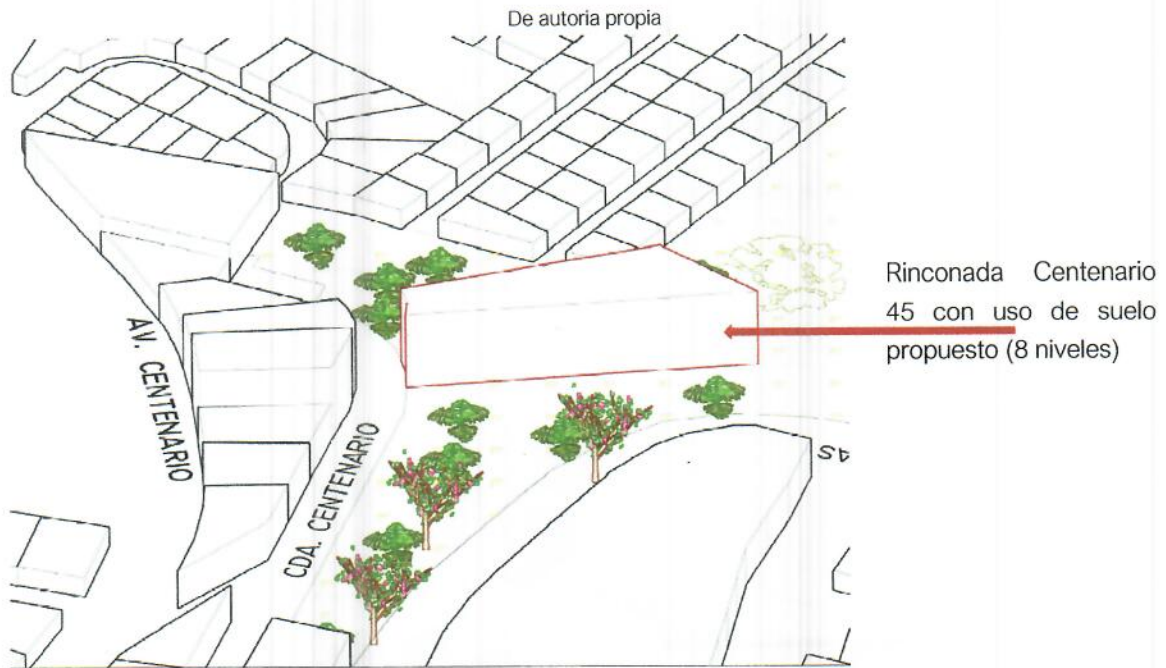


Imagen 20.-
De autoria propia

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters.

Imagen Urbana en la zona

Reforzando el análisis de usos de suelo actual y la imagen urbana de la zona, se presenta un análisis de alturas (ver Anexo A 11.5) que permiten ver las fachadas de los edificios y sus alturas que se ubicaron en la colonia Colinas del Sur. Por otro lado, la imagen urbana que se tiene contemplado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón dista mucho de la realidad en la que se encuentra actualmente la colonia Colinas del Sur tal y como se aprecia en las siguientes fotografías.

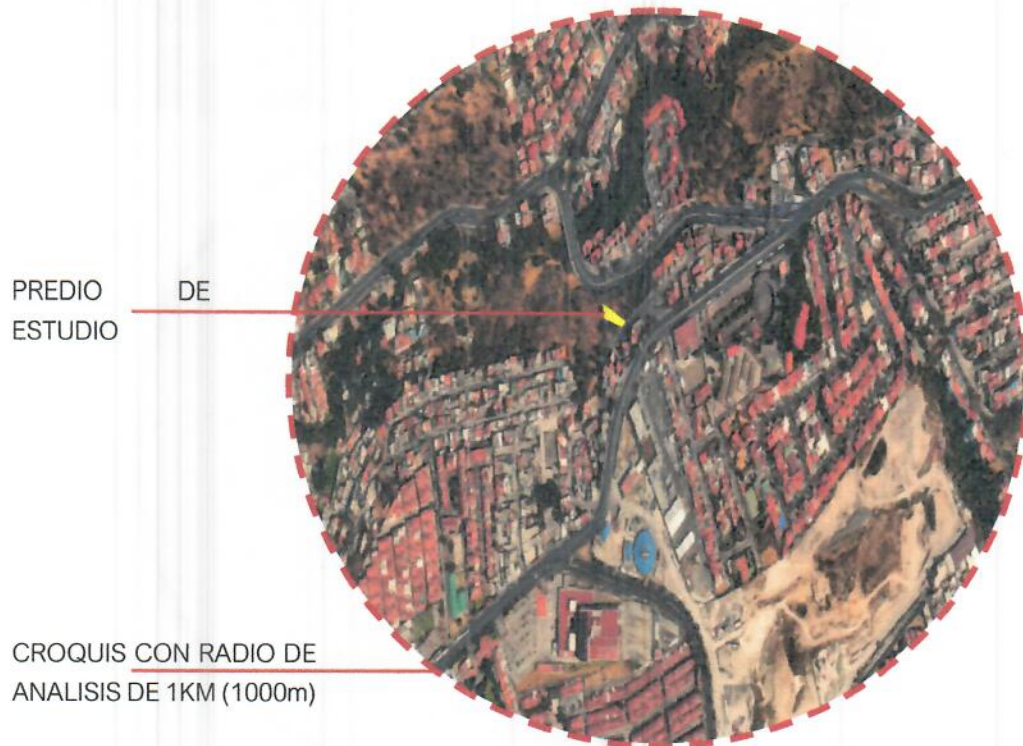


Imagen 21.-
De autoria propia

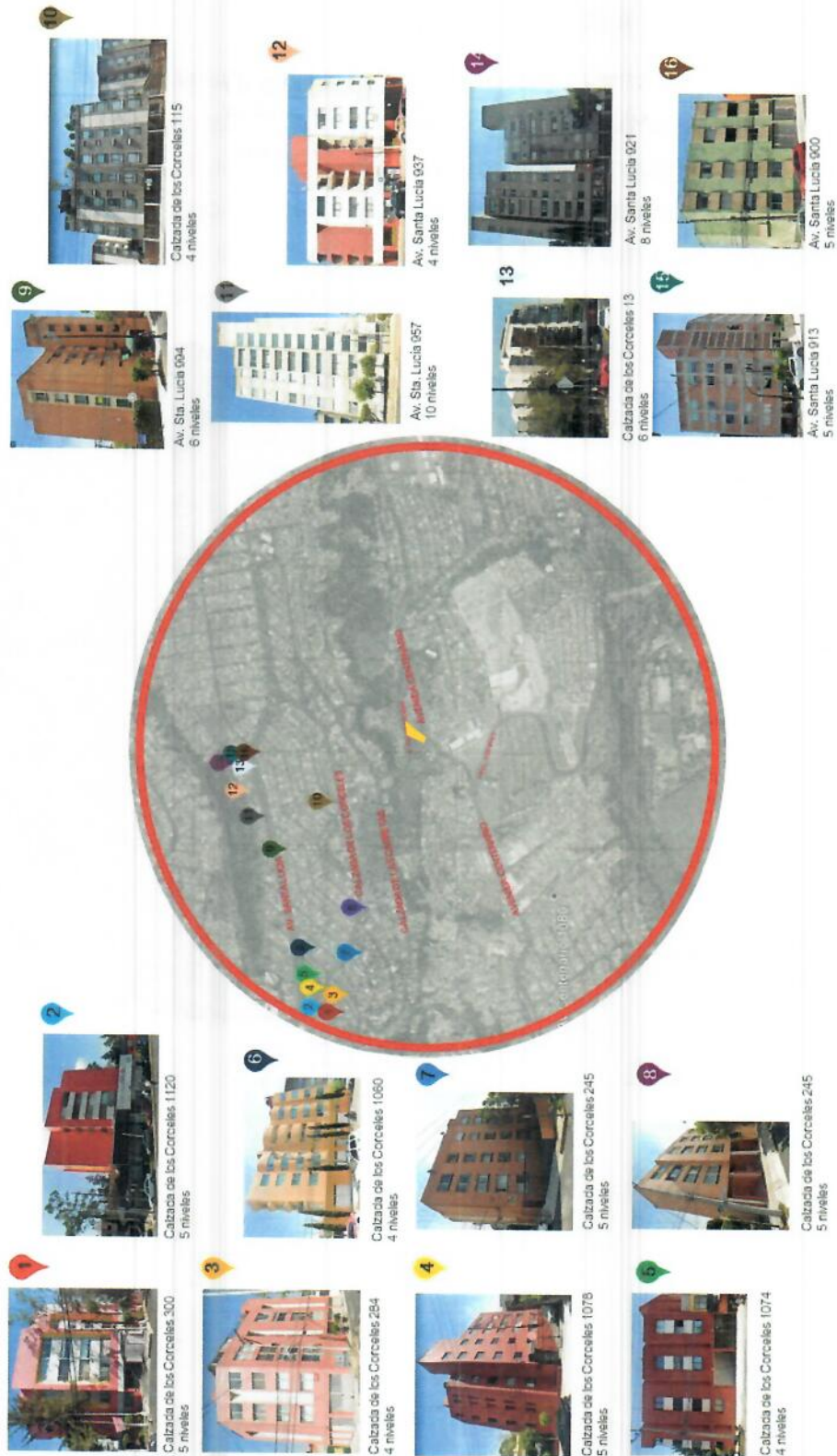


Imagen 22.-
De autoria propia

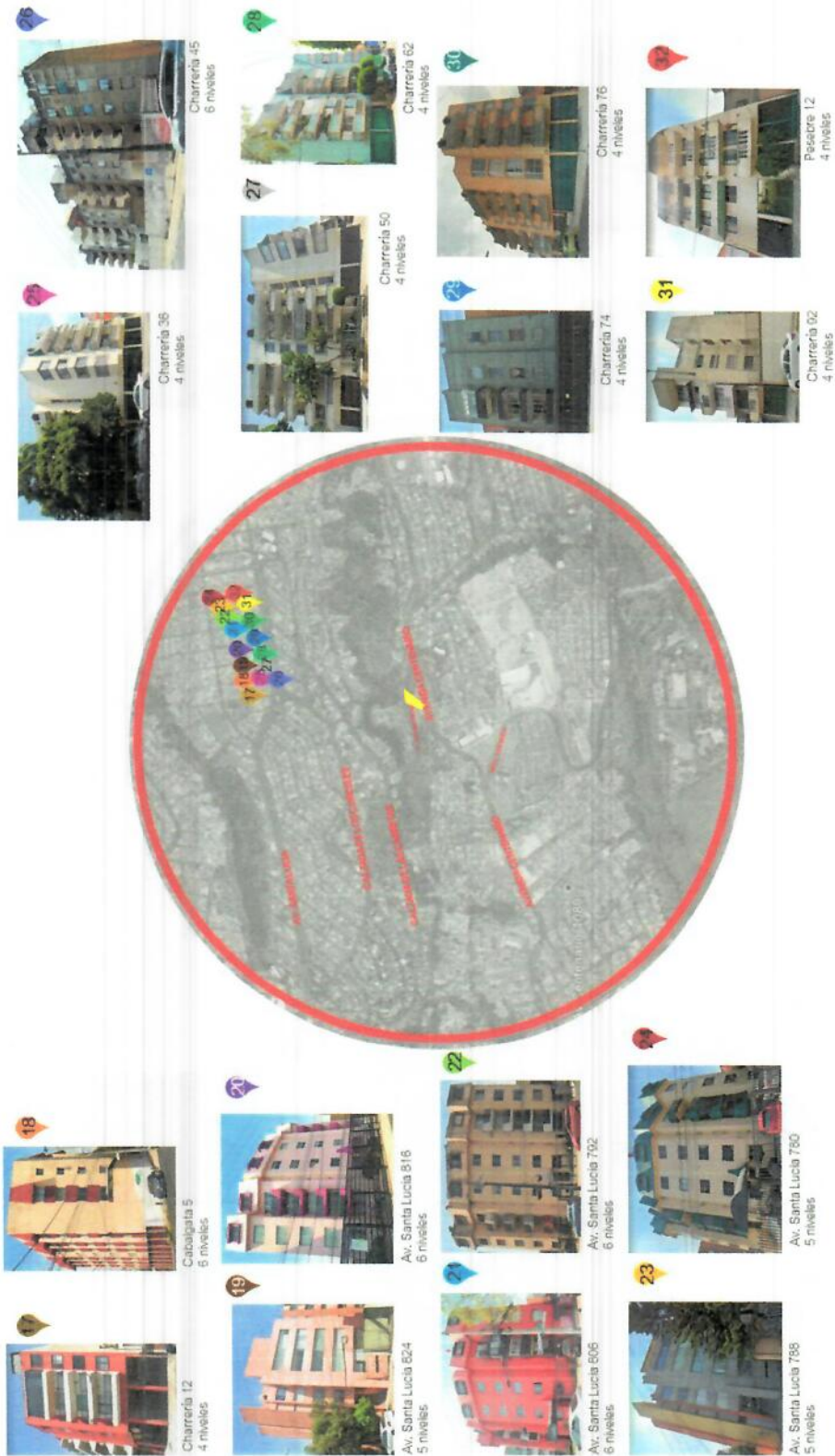


Imagen 23.-
De autoría propia

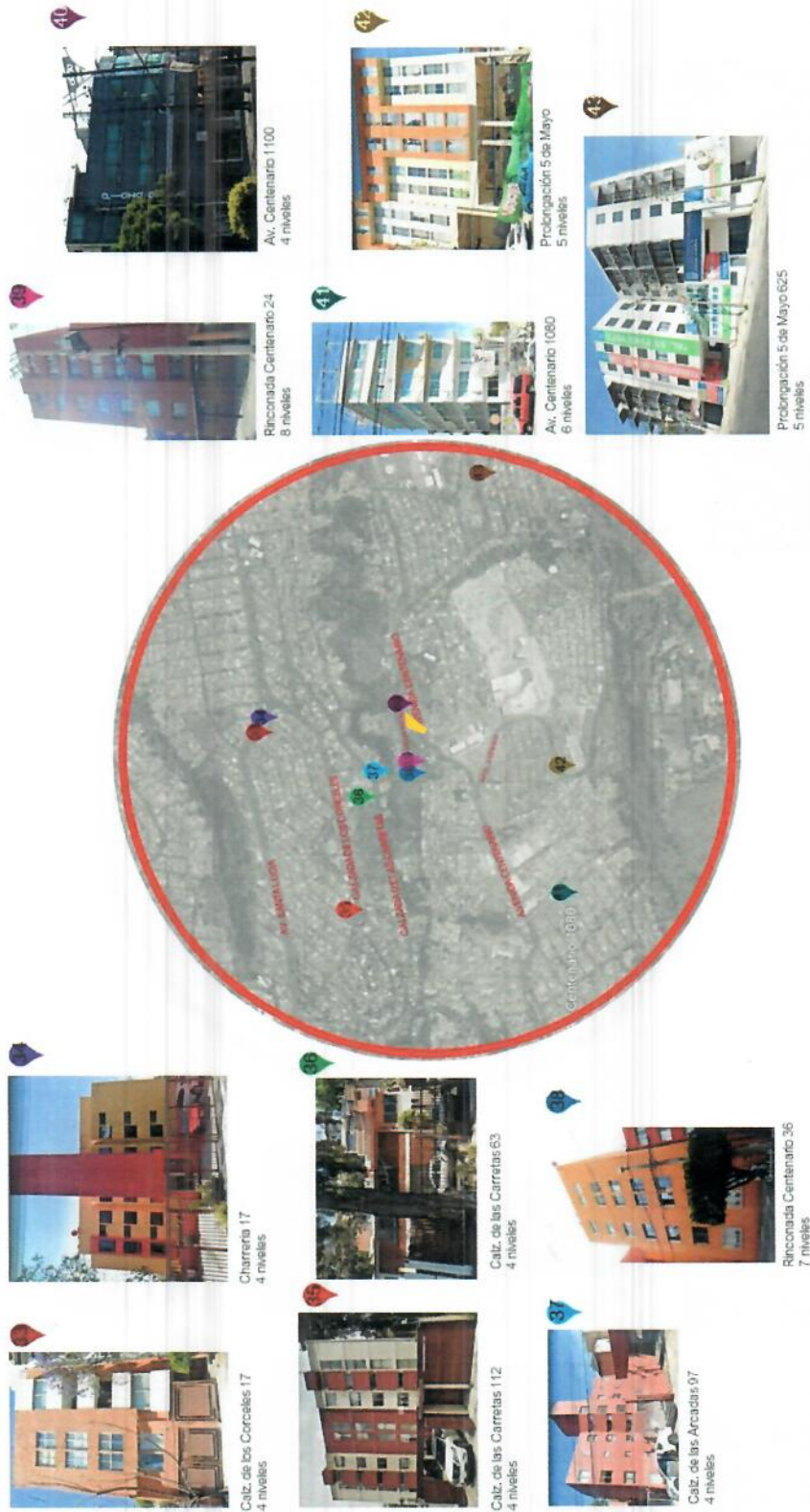


Imagen 24.-
De autoría propia

En las imágenes anteriores se puede apreciar la redensificación que está sufriendo la colonia como resultado del dinamismo de la Alcaldía, así como de los grandes equipamientos que poco a poco ayudan al crecimiento de la colonia.

Por tanto, los resultados presentados del levantamiento de usos de suelo actuales dan cuenta de la modificación que ha sufrido la colonia Colinas del Sur por las necesidades socio-urbanas de esta época en comparación con el **H3/40/B** establecido en el PDDU-AO.

En ese mismo sentido, las alturas y densidades establecidas se han modificado a niveles superiores a lo descrito en el PDDU-AO. Como se mencionó anteriormente, con apoyo en los larguillos fotográficos se detectaron 24 edificaciones construidas cuyas alturas varían entre los cinco a diez niveles. Aunque estas edificaciones se encuentran esparcidas al interior de la colonia Colinas del Sur, las edificaciones de mayor altura se concentran sobre la Av. Santa Lucía, alcanzando hasta 10 niveles.

Situación del predio en estudio

El terreno marcado con el número 45 de la calle Rinconada Centenario con las siguientes medidas y colindancias al noreste en 79.02m con lote baldío, al sureste en 10.00m Rinconada Centenario, al Suroeste en 60.15m con lote 12 (ahora 47) de Rinconada Centenario y al noroeste en 28.02 con lote baldío.

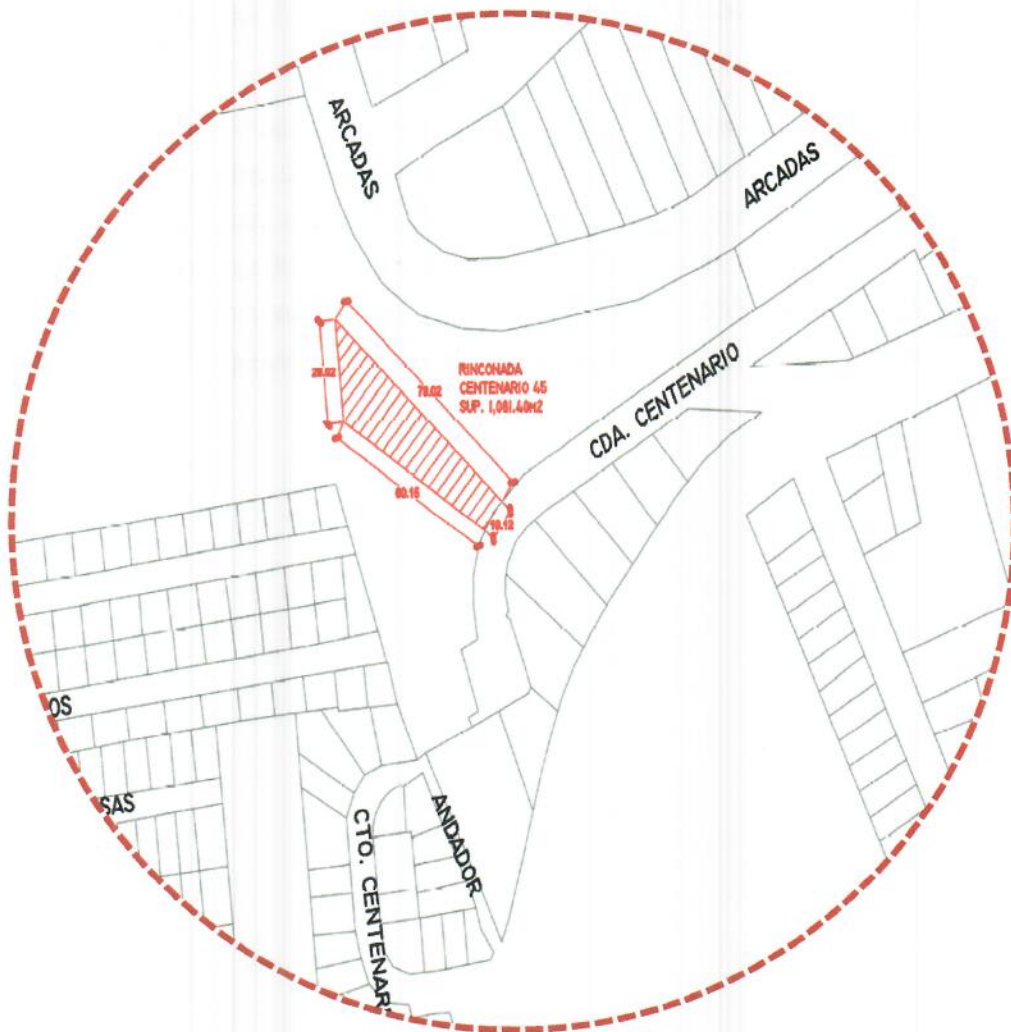


Imagen 25.-

Croquis de localización indicando medidas y calles que rodean la manzana



Imagen 26.-

Fachada de situación actual de Rinconada Centenario 45

Al predio en estudio actualmente le corresponden los siguientes usos y normas de ordenación conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón como se observa en la Tabla 9 y 10.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters.

GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPO	USOS PERMITIDOS
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar
			Habitacional Plurifamiliar
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Garitas y casetas de vigilancia
NOTAS:	1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.		
	2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.		
	3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.		

Tabla 9.-

Fuente. Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal SEDUVI a través del portal



Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	3	-m-	40	0	B (Una vivienda cada 100.0 m2 de terreno)	1637	9

Normas por Ordenación:

Generales

- Inf. de la Norma** 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
- Inf. de la Norma** 2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano
- Inf. de la Norma** Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
- Inf. de la Norma** Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
- Inf. de la Norma** 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
- Inf. de la Norma** 9. Subdivisión de predios
- Inf. de la Norma** 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
- Inf. de la Norma** 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
- Inf. de la Norma** 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos
- Inf. de la Norma** 18. Ampliación de construcciones existentes
- Inf. de la Norma** 19. Estudio de Impacto Urbano
- Inf. de la Norma** 21. Barrancas
- Inf. de la Norma** 26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular.
- Inf. de la Norma** **SUSPENSIÓN RATIFICADA DE ACUERDO A LA PUBLICACIÓN DE LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DE FECHA 21 DE AGOSTO DE 2020**
- Inf. de la Norma** 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

Particulares

- inf. de la Norma** Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
- inf. de la Norma** Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
- inf. de la Norma** Norma Técnica para Zonas de Riesgo

Tabla 10.-

Fuente. Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal SEDUVI a través del portal <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx/>

La colonia Colinas del Sur no está adscrita a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. Por consiguiente, la delimitación del área de influencia para Rinconada Centenario 45 se compone de la siguiente manera:

Croquis de localización respecto al área de estudio

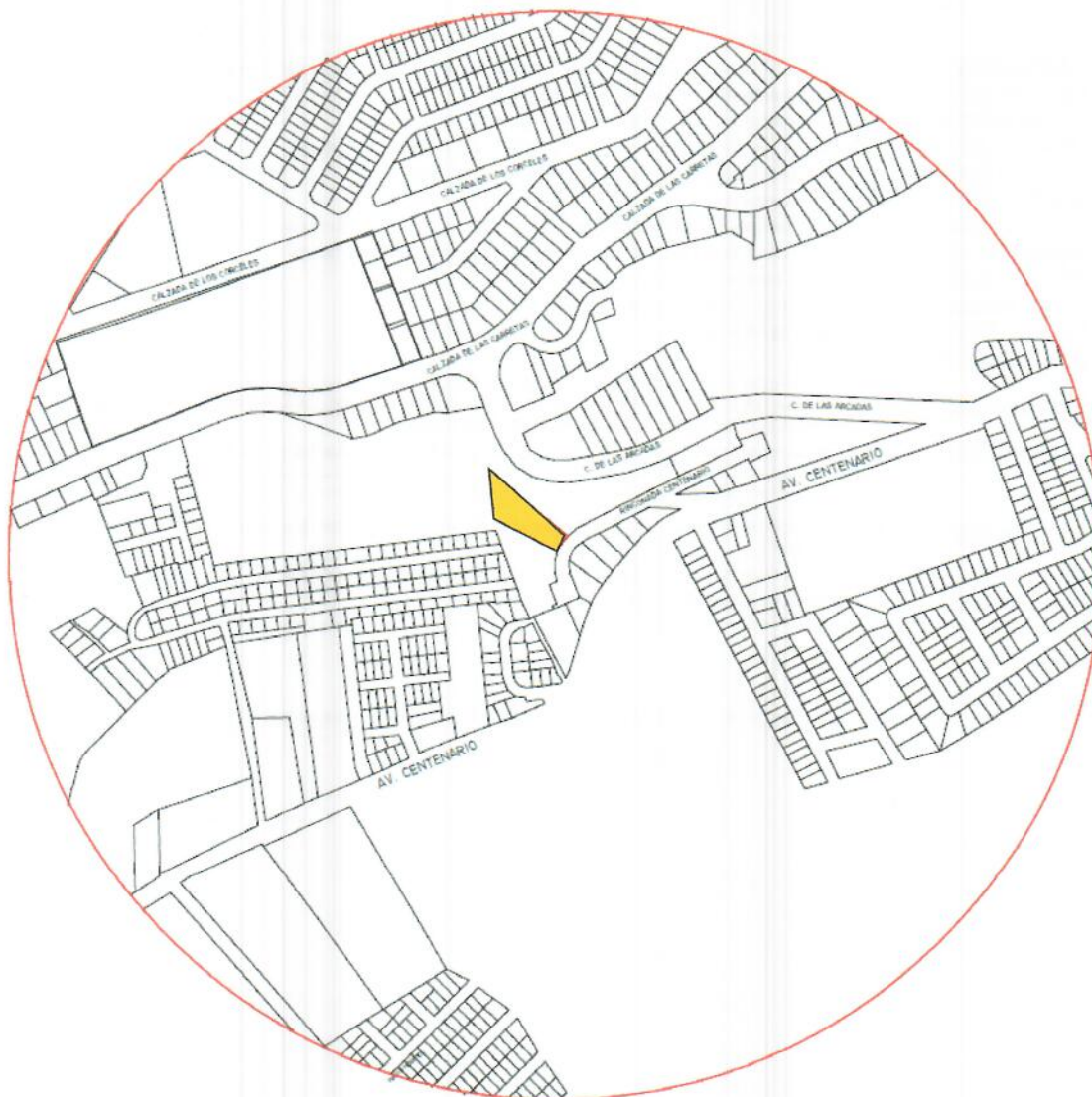
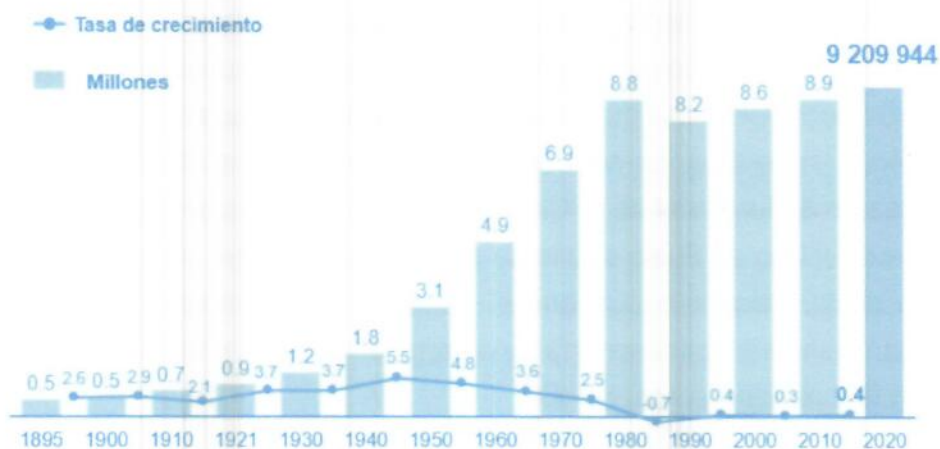


Imagen 22.-
Fuente. De autoría propia

VI. DATOS QUE MOTIVAN LA INICIATIVA DE DECRETO, YA SEA QUE PROVENGAN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA, O DE CUALQUIER OTRA FUENTE DE INFORMACIÓN VERIFICABLE

La densidad de población es de 6 163.3 habitantes por kilómetro cuadrado en la capital del país, y contrasta con la media nacional de 64.3 y con las entidades de México 760.2, Morelos 404.1, Tlaxcala 336.0, Aguascalientes 253.9 y Baja California Sur 10.8 habitantes por kilómetro cuadrado.

POBLACIÓN TOTAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1895-2020



Gráfica 18.-

FUENTE. INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

Del año 2010 al 2020 la Ciudad de México tuvo un crecimiento absoluto de 358 864 residentes con una tasa de crecimiento de 0.4, la cual refleja que el ritmo de crecimiento de la población capitalina ha ido descendiendo durante las últimas décadas. Tanto el Programa Delegacional, como el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos señalan la necesidad de aprovechar la infraestructura y equipamiento de las zonas urbanas consolidadas y potenciar al mejor aprovechamiento del suelo, incentivando la vivienda y los usos mixtos en general.

A lo largo de varias décadas, el desordenado crecimiento poblacional de la Ciudad de México, derivado de un proceso expansivo de crecimiento urbano, ha dado por

resultado una estructura urbana extendida, disfuncional, fragmentada y con inequidades sociales, producto de procesos socioeconómicos, políticos y ambientales desarticulados: las condiciones físicas del territorio y el proceso de transformación económica, política y social que presenta actualmente la Ciudad de México, hacen necesaria la tarea de revisar, modificar y actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, instrumento que permite la vinculación de los objetivos y estrategias de los diferentes niveles superiores de planeación, con el propósito de lograr el desarrollo armónico de la Alcaldía, orientando la planeación y el ordenamiento territorial en los principales aspectos de su problemática urbana ambiental, en un marco de sustentabilidad que de no considerarse tendrá consecuencias de tipo ambiental, económico y social para el territorio y su población.

Por último, las normas vigentes para la planeación y gestión del territorio, las políticas urbanas ambientales y de movilidad, así como las correspondientes a suelo, vivienda, infraestructura y equipamiento, resultan excesivas, contradictorias e inflexibles. Adicionalmente, el contenido de la normatividad presenta inconsistencias con relación a la regulación de los procesos de ocupación del territorio, lo que ocasiona conflictos de interpretación y una aplicación poco eficiente. Lo anterior impide una administración eficaz del desarrollo territorial de la Ciudad y potenciar el desarrollo de esta. Por este motivo, permitir el **Uso de Suelo solicitado** ayudaría a contribuir sobre la diversificación de usos de suelo, desarrollo económico, además que la infraestructura y servicios urbanos están diseñados para soportar una carga de población ocupada que demanda el edificio de Rinconada Centenario 45.



VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO

a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

En el Artículo 8 se expresa “Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrá hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República. A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.”

En el Artículo 26 se indica “El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y democratización política, social y cultural de la nación.

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. (...) La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. (...)

b) Constitución Política de la Ciudad de México

Título Segundo Carta de Derechos Humanos, Capítulo II De los Derechos Humanos, Artículo 12. Derecho a la Ciudad

1. La ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.
2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

Título Tercero Desarrollo Sustentable de la Ciudad, Capítulo Desarrollo y Planeación Democrática, Artículo 15 De los instrumentos de la planeación en el desarrollo.

A. Sistema de planeación y evaluación

1. Esta constitución garantiza el derecho a la ciudad a través de instrumentos de planeación, jurídicos, administrativos, financieros, fiscales y de participación ciudadana para hacer efectivas las funciones social, económica, cultural, territorial y ambiental de la ciudad.
2. La planeación será democrática, abierta, participativa, descentralizada, transparente, transversal y con deliberación pública para impulsar la transformación económica, asegurar el desarrollo sustentable, satisfacer las necesidades individuales y los intereses de la comunidad, la funcionalidad y el uso, disfrute y aprovechamiento equitativo de la ciudad, así como propiciar la redistribución del ingreso y la riqueza.
3. La planeación del desarrollo tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México, el Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los programas sectoriales, especiales institucionales; los programas de gobierno de las alcaldías; los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes. Sus características y contenidos serán precisados en la ley correspondiente, los cuales deberán armonizarse y elaborarse con la participación ciudadana en todas las etapas de consulta del proceso de planeación.

Artículo 16. Ordenamiento territorial, C. Regulación del suelo

Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica.



6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el Gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y prospectiva, con la opinión de las alcaldías.

7. La regulación del uso del suelo considerará:

f. La vigencia de los cambios de uso del suelo, considerando el tiempo de ejecución de las obras y las circunstancias de su cancelación;

g. La improcedencia de la afirmativa ficta en los cambios de uso del suelo y certificados de zonificación; y

h. Los programas y planes parciales contemplarán cambios o actualizaciones de usos del suelo cuando se disponga de la dotación suficiente de infraestructura y servicios públicos.

Artículo 17. Bienestar social y economía distributiva

2. Corresponde al gobierno, planear, conducir, coordinar y orientar el desarrollo de la ciudad, junto con las alcaldías, con la congruencia participativa y responsabilidad social de los sectores público, privado y social que establezcan un sistema de bienestar social y desarrollo económico distributivo. En el ámbito de sus competencias, garantizarán los medios de coordinación con el gobierno federal, las instancias metropolitanas y los sectores privado y social, considerando los mecanismos de participación ciudadana.

B. De la política económica

1. La política económica tendrá como objetivo el aumento en los niveles de bienestar de la población, la promoción de la inversión y la generación de empleos, respetando los derechos y promoviendo la expansión de las libertades económicas, la reducción de la pobreza y la desigualdad, el desarrollo sustentable y la promoción de la competitividad de la ciudad. Se realizará bajo la rectoría gubernamental en estrecha coordinación con los agentes económicos de la Ciudad y en el marco del régimen democrático, procurando la más amplia participación ciudadana.



2. Las autoridades proveerán lo necesario para que los emprendimientos económicos sean objeto de la protección y acompañamiento institucional. A la economía concurren los sectores público, social, privado y los demás que contribuyan al desarrollo; la ley fomentará, protegerá y regulará, de acuerdo con el interés público y el beneficio general, la inversión, la generación de empleo y el ingreso dignos, la innovación y una distribución más justa del ingreso y la riqueza.

Artículo 53. Alcaldías, A) De manera exclusiva: Obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos

XVII. Registrar las manifestaciones de obra y expedir las autorizaciones, permisos, licencias de construcción de demoliciones, instalaciones aéreas o subterráneas en vía pública, edificaciones en suelo de conservación, estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica y, además, corresponde a su demarcación territorial, conforme a la normativa aplicable;

Artículo 53. Alcaldías, B) En forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México u otras autoridades: Obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos

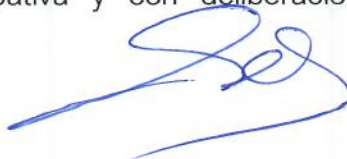
XI. Intervenir en coordinación con la autoridad competente, en el otorgamiento de certificaciones de uso de suelo, en los términos de las disposiciones aplicables;

XII. Promover la consulta ciudadana y la participación social bajo el principio de planeación participativa en los programas de ordenamiento territorial;

Artículo 53. Alcaldías, C) De los Concejos

IV. Emitir opinión respecto a los cambios de uso de suelo y construcciones dentro de la demarcación territorial

De esta forma, la presente iniciativa ciudadana se establece de acuerdo con los artículos mencionados de la Constitución Política de los Estados Unidos. Particularmente suscribe a los artículos 15, 16 y 17 de la Constitución Política de la Ciudad de México, en la cual se expresa la garantía del derecho a la ciudad en el uso y usufructo pleno y equitativo de la ciudad, a través de instrumentos de planeación, jurídicos, administrativos, financieros, fiscales y de participación ciudadana. La participación será democrática, abierta, participativa y con deliberación pública para impulsar la transformación económica.



En este sentido, le corresponde al gobierno regular los cambios de uso del suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La presente iniciativa de decreto se apega a lo establecido para permitir para permitir el **Uso de Suelo Habitacional Mixto en 8 niveles con 40% de área libre y literal Z para el predio ubicado en "Rinconada Centenario 45 colonia Colinas del Sur"**



VIII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONGRUENCIA DEL DECRETO PROPUESTO, CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y CON EL CONTEXTO NORMATIVO, LOS OBJETIVOS Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO QUE PARA LA ZONA DE LA CIUDAD DE QUE SE TRATE, SEA MANZANA, CORREDOR, ÁREA DE ACTUACIÓN, O CUALQUIER OTRO POLÍGONO ESPECÍFICAMENTE DELIMITADO, ESTABLEZCA TANTO EL PROGRAMA AL QUE SE REFIERA LA INICIATIVA, COMO EL PROGRAMA DE JERARQUÍA SUPERIOR INMEDIATA. LOS RAZONAMIENTOS DE LA CONGRUENCIA CON EL CONTEXTO NORMATIVO DEBERÁN INCLUIR A LAS NORMAS DE USO DEL SUELO, PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD CONSTRUCTIVA Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.

a) Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación y reformado mediante el Decreto publicado el 1 de junio de 2021.

Título Primero Disposiciones Generales, Capítulo Segundo Principios, Artículo 4.

La planeación, regulación y gestión de asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio.



V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio.

Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

Título Primero Disposiciones Generales, Capítulo Tercero Causas de Utilidad Pública, Artículo 6.

En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo, y Destinos de áreas y precios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Título Cuarto Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo Séptimo Planes y Programas Municipales De Desarrollo Urbano

Artículo 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente.

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

Título Quinto De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población, Capítulo Único De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población,

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 desorientada de los centros de población y la adecuada estructura vial;
- I. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio. (...) La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo con los criterios siguientes:

- a) Se considerarán compatibles, y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;
- c) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad

Se apeg a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que garantiza el derecho a la propiedad urbana y que la asignación de los Usos del Suelo y Destinos compatibles serán siempre promoviendo la mezcla de Usos de suelo, procurando integrar las zonas residenciales y comerciales; de esta forma se considera compatible la mezcla de usos de suelo siempre y cuando no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad o la Movilidad.

b) Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Ciudad de México)

Publicada el 15 de julio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y reformada por última vez el 02 de septiembre del 2021.

Artículo 5. Corresponde a la Asamblea:

- II. Aprobar los decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación;



Artículo 5 Bis. Es derecho de los diputados iniciar decretos que contengan Programas o reformas o derogaciones a algunas de sus disposiciones, o adiciones a los mismos, en los términos que establezca la presente Ley

Artículo 6. Son atribuciones del Jefe de Gobierno:

VII. Promover y facilitar la participación ciudadana en la elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación y modificación de los Programas;

Capítulo Tercero De los Programas.

Artículo 34. Los Programas serán sometidos a la aprobación de la Asamblea mediante iniciativas de decretos. Las necesidades de reforma, adición, derogación o abrogación de los Programas, sea que se trate de nuevas asignaciones o cancelaciones de zonificación, variación de límites territoriales, cumplimiento de ejecutorias, o cambios de uso del suelo; deberán desahogarse siempre a través de la presentación de iniciativas de decreto ante la Asamblea, en los términos que establezca la presente Ley.

Artículo 34 Bis. El derecho de iniciar ante la Asamblea decretos que contengan Programas o reformas, adiciones o derogaciones a los mismos, corresponde:

- II. A cualquier persona mayor de edad con domicilio en la ciudad, en lo individual o en grupo, a través de una iniciativa ciudadana, en los términos que establezca esta Ley.

Artículo 35. (Reformado el 5 de mayo de 2017). *Las iniciativas de decreto en materia de Programas deberán presentarse dirigidos al Presidente en la Mesa Directiva del Pleno, o al Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea; en un ejemplar impreso con rúbrica autógrafa, en otro escaneado en archivo electrónico, en uno adicional grabado en un archivo electrónico manipulable, (...).*

Artículo 38. Las iniciativas de decreto que en materia de Programas se presenten a la Asamblea, serán turnadas, para su análisis y dictamen, a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, por el Presidente de la Mesa Directiva del Pleno, o por el Presidente de la Comisión de Gobierno, en los recesos de la Asamblea.

Artículo 39. Las iniciativas de decreto deberán presentarse directamente a la Asamblea, en cualquiera de los siguientes supuestos:



II. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, en materia de reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa; III. Cuando se trate de iniciativas ciudadanas, o cuando las iniciativas las presente uno o varios diputados locales, y las iniciativas versen sobre el texto íntegro de un Programa (...)

Por lo tanto, la presente iniciativa de decreto expresa el conocimiento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y en específico los artículos 34 y 35 que señala el procedimiento para la iniciar ante la Asamblea los decretos para programas, en este caso para permitir el para permitir el **Uso de Suelo Habitacional Mixto en 8 niveles con 40% de área libre y literal Z para el predio ubicado en "Rinconada Centenario 45"**

c) Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (Ciudad de México)] 31 diciembre de 2003

I. Fundamentación y motivación,

2. Diagnóstico de la Situación actual del Desarrollo Urbano, 2.2.8.

El desarrollo territorial del DF en la Zona Metropolitana Del Valle De México

Recientemente, en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Ciudad de México) se incorporaron instrumentos que permiten la flexibilidad de usos del suelo a través de dos mecanismos: modificando los programas de desarrollo urbano para una mejor planeación del territorio y, en caso de interés general, autorizando cambios de uso del suelo y aplicación de normas de ordenación a predios particulares del suelo urbano que no impacten negativamente en el entorno. (...) La tendencia de ubicación del uso de suelo mixto ha sido mayor en la Delegación (hoy Alcaldía) Álvaro Obregón desde 1997 con un 48 % respectivamente.

d) Instrumentos de ejecución, 2. Instrumentos de regulación, 2.2 Zonificación:

La zonificación contenida en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano establecerá en forma genérica los usos de suelo permitidos y prohibidos a través de las Tablas de Usos del Suelo. (...) La zonificación indica también, las alturas o niveles de



construcción permitidos, áreas libres y restricciones específicas. En complemento, la zonificación del uso del suelo podrá consignar también los destinos del suelo y reservas territoriales necesarios para la realización de programas o proyectos estratégicos de orden gubernamental.

II. Imagen objetivo

Los lineamientos del Programa General proporcionarán a las distintas instancias que intervienen en la toma de decisiones del proceso de desarrollo urbano, elementos para participar en forma adecuada y oportuna, y para establecer un contexto claro y flexible de actuación. Las disposiciones aquí expuestas y la normatividad vigente en materia darán seguridad jurídica en la ocupación y utilización del territorio y fomentarán el interés de la población por compartir la responsabilidad de construir una ciudad viable para todos sus habitantes.

Objetivos particulares en materia del presente decreto:

- Optimizar el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo a través de la creación y reforzamiento de instrumentos que permitan controlar los procesos urbanos y ambientales; permitiendo, además, una distribución armónica de la población en el territorio.
- Ordenar el crecimiento económico en zonas específicas que dispongan de infraestructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos.

Prioridades del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

- **Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo**

Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada e infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda a familias de escasos ingresos.

En la revisión del Programa General de Desarrollo Urbano se destaca la importancia del uso de suelo mixto en la zona poniente de la Ciudad de México, específicamente en

Delegación (hoy Alcaldía), desde entonces el crecimiento de oficinas se ha incrementado, representando un nodo económico y financiero de importancia metropolitana. De esta forma, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se dispone a ordenar el crecimiento en zonas específicas que dispongan estructura, equipamiento y estímulos para el desarrollo de actividades con bajo consumo de agua, tratamiento de aguas residuales, eficiencia energética y manejo adecuado de residuos sólidos. Con esto, también se pugna por el desarrollo intensivo de la ciudad, procurando el crecimiento no expansivo y la conservación de áreas protegidas.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón

Publicado el 10 de mayo del 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (Ciudad de México)

I. Fundamentación, motivación y diagnóstico, 1.2 Diagnóstico, Unidades económicas:

La superficie de la Alcaldía (hoy Alcaldía) es de 8,114.01 ha, que representan el 5.47% del área total del Distrito Federal (Ciudad de México), ocupando el octavo lugar entre las Alcaldías de mayor tamaño. De los cuales se estima que: el 75.59% (6,133.04 ha) de la superficie de esta demarcación corresponde a Suelo Urbano y el 24.41% (1,980.97 ha) restante a Suelo de Conservación; las Unidades Territoriales que la integran son: 210 colonias, 9 pueblos y 4 barrios.

El comercio, los servicios recreativos y educativos, así como la actividad empresarial que se ubican en Álvaro Obregón, rebasan el ámbito Delegacional, e incluso el de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana, ejemplo de esto son las zonas de Santa Fe y San Ángel entre otras.

La Alcaldía cuenta con servicios educativos de nivel regional, así como con servicios médicos que atienden a la población de toda la Ciudad de México; y en el aspecto de la actividad económica, la zona de corporativos de Santa Fe cuenta con la presencia de empresas de nivel internacional.

Dejando al resto de la Alcaldía con un uso de suelo en su mayoría habitacional.



Tabla de requerimientos de vivienda

Delegación	Sup. Total Ha	Suelo Urbano %	Suelo de Conservación %	Uso Habitacional %	Uso Mixto %	Áreas Verdes y Espacios Abiertos %	Equipamiento %	Industria %	Total
Cuauhtémoc	3,244.00	-	-	34.00	48.00	3.00	11.00	4.00	100
V. Carranza	3,342.00	-	-	37.00	25.00	6.00	30.00	2.00	100
Miguel Hidalgo	4,699.64	-	-	49.85	7.58	21.28	13.31	7.98	100
Benito Juárez	2,663.00	-	-	39.00	42.00	4.00	13.00	2.00	100
Azcapotzalco	3,330.00	-	-	48.70	9.20	2.90	14.50	24.70	100
G. A. Madero	*8,708.56	85.38	14.62	35.00	35.00	16.00	8.00	6.00	100
Iztacalco	2,330.00	-	-	54.00	17.00	2.00	16.00	11.00	100
Coyoacán	5,400.00	-	-	58.99	3.00	31.99	3.01	3.01	100
Iztapalapa	11,667.00	92.70	7.30	61.00	15.00	5.70	11.00	-	100
A. Obregón	7,720.00	64.62	34.56	47.32	3.51	9.93	3.78	0.90	100
Cuajimalpa	8,095.00	20.04	79.97	6.40	8.70	3.13	1.80	-	100
M. Contreras	7,580.50	41.99	58.01	37.26	2.23	1.26	1.24	-	100
Tlalpan	30,449.00	16.05	83.51	12.28	1.80	1.01	1.40	-	100
Xochimilco	12,517.00	20.01	79.99	13.07	2.11	1.99	2.64	0.20	100
Fláhuac	8,534.62	33.51	66.49	26.50	4.00	2.00	1.00	-	100
Milpa Alta	28,375.00	5.92	94.08	5.36	0.26	-	0.30	-	100
Total	148,655.32								

Tabla 19.-

Fuente. Recuperado de Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2003)

II. Fundamentación, motivación y diagnóstico, 1.2 Diagnóstico, 1.2.10. Paisaje

Urbano, Zona habitacional, vivienda residencial

El Paisaje Urbano de la Alcaldía se define, en principio, por los estilos arquitectónicos que se presentan tanto en la vivienda como en comercios, oficinas y equipamiento. En este sentido se puede observar un alto contraste entre la vivienda popular y la residencial, la primera muestra las características propias de la autoconstrucción, mientras que en la segunda pueden apreciarse distintos estilos que van de la arquitectura colonial hasta una arquitectura contemporánea.

Destaca en el entorno de la Alcaldía por su carácter colonial la zona de San Ángel, mientras que, al noroeste, en Santa Fe, se aprecian importantes obras de arquitectura moderna. El paisaje general lo integran los distintos tipos de vivienda como la autoconstruida, de interés social y la residencial, en un panorama matizado por la accidentada topografía de la Alcaldía, en la que algunas barrancas aún conservan su vegetación y contribuyen a enriquecer el paisaje.



La tenencia de la vivienda en la Alcaldía se caracteriza por el predominio de la vivienda propia sobre la vivienda rentada, con un 62.39% y 17.62% respectivamente, y un porcentaje de participación con respecto a la Ciudad de México de 8.47% de las viviendas propias. En cuanto al tipo de vivienda, se observa al igual que en el caso anterior el predominio de la vivienda unifamiliar, 68.47%, sobre la vivienda plurifamiliar con un 27.14%; situación que difiere levemente de la observada a escala de la Ciudad de México en el que los porcentajes respectivos son de 58.31% y 37.34%.

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón; las necesidades de vivienda se determinan de manera textual como sigue: "Las necesidades de vivienda se determinan en cuatro factores principales: incremento demográfico, hacinamiento, precariedad o insuficiencia de servicios en vivienda y deterioro".

Con relación al primer factor, se estima en el escenario Programático, un crecimiento de población que pasará de 716,634 habitantes en el 2010, con un incremento que llegó a: 749,982 habitantes en el 2015; 759,137 en 2020 si de este incremento de población se considera el porcentaje de 56.90% de habitantes en edad de formar pareja, se estima que demandarán en el corto plazo 1,184 viviendas.

Tabla de requerimientos de vivienda

Año Proyectado	Población al periodo	Incremento	Porcentaje de Atención	Población Demandante	Vivienda Requerida
2005	706,567				
2010	716,634	10,067	57.19%	5,757	1,308
2015	749,982	33,348	60.20%	20,075	4,563
2020	759,137	9,155	56.90%	5,209	1,184
Incremento Total					7,055

Tabla 20.-

Fuente. Estimaciones con base en escenario tendencial.

Se calcula tomando como base el incremento a cada periodo y el porcentaje que corresponde a los grupos de población en edad de formar nuevos hogares (20 a 60 años) y de acuerdo con una ocupación de 4.4 habitantes por vivienda.

Adicionalmente a las 1,308 viviendas requeridas al año 2010 por el incremento de la población, deberá de considerarse la demanda por hacinamiento estimada en el año 2005, de 8 mil viviendas, es decir, el 19.58% del total registradas, Asimismo, la

precariedad y/o deterioro de las condiciones de habitabilidad de la vivienda son factores para considerar a efecto de cubrir las necesidades de vivienda de la población, y ambas fueron detectadas, en el mismo año, en casi 9 mil viviendas. De acuerdo con la proyección de crecimiento Poblacional, para dotar de agua en el corto, mediano y largo plazos, se requieren los siguientes gastos.

Las necesidades de vivienda que se han determinado por este Programa obedecen a cuatro factores: incremento demográfico, hacinamiento, precariedad o insuficiencia del parque habitacional y deterioro de este.

Este volumen de población representa 1.57 veces lo que tuvo la Alcaldía en 1970, cuando el crecimiento era ya sostenido, pero sólo 0.96 veces la que tuvo en el año 2006. Se espera un incremento de 4.8 miles de habitantes durante el período 2005-2010, y de 4.6 miles de habitantes entre el 2010 y el 2025. Si a ello se agrega la presión que sobre la demanda de vivienda ejercen los grupos de población que año con año arriban a la edad de formar parejas, se estima que las necesidades por este concepto serán en el primer período de 4.8 miles de viviendas y de 11.3 miles de viviendas entre el 2010 y el 2030. Así, entre el año 2010 y el año 2030 (segundo horizonte de este) se conformará una demanda agregada de 1.6 miles de viviendas nuevas.

La precariedad o insuficiencia de los procesos habitacionales, estimada a través de los materiales de construcción, conforma también una demanda agregada que asciende a atender un total de 8.1 miles de viviendas. El deterioro o envejecimiento del parque habitacional conforma una demanda agregada de 6.4 miles de viviendas, las cuales deberán contar con acciones de mantenimiento.

En suma, las necesidades habitacionales en la Alcaldía entre 2007 y el año 2025 ascienden a 34.4 miles de acciones, de las cuales destaca que el 30.3% serán para disminuir el hacinamiento, mientras que el 27 % obedece al incremento demográfico, mientras el resto son motivadas por la precariedad y el deterioro.



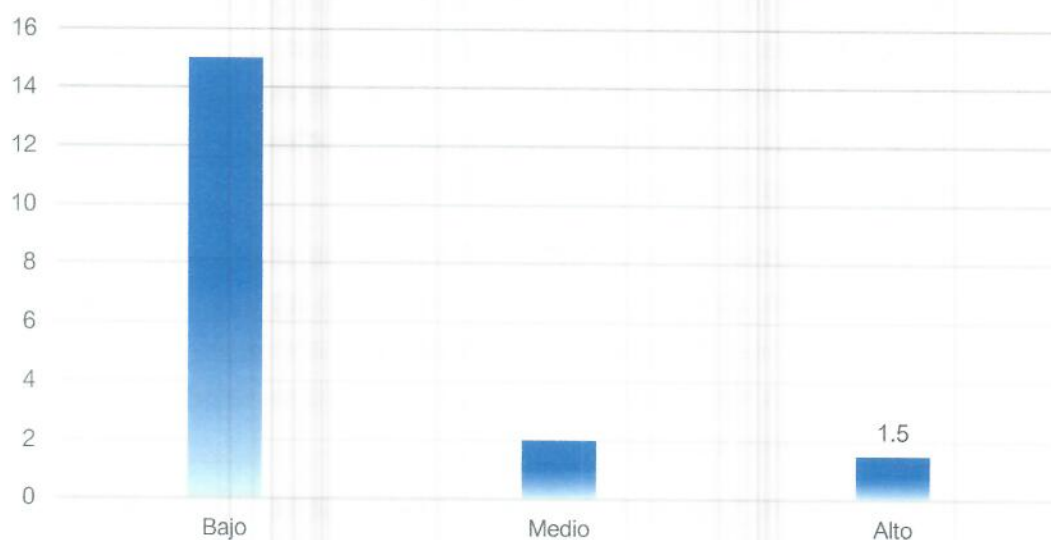
Tabla de acciones de vivienda en Álvaro Obregón 2010-2030

Nivel de Ingresos	Salarios Mínimos por segmento	Porcentaje (%)	Viviendas (Miles)	Demanda de Suelo para construcción de Vivienda (Ha)
Bajo	Menos de 2 a 5 S.M.	81.22	15	60.38
Medio	De 5 a 10 S.M.	10.79	2.0	20.00
Alto	Más de 10 S.M.	7.99	1.5	30.00
		100.00	18.5	110.38

Tabla 21.-

Fuente. Alcaldía Álvaro Obregón

Demanda de vivienda (miles) por nivel de ingresos



Gráfica 22.-

Fuente. Alcaldía Álvaro Obregón

Debido a la carencia de espacios disponibles para usos urbanos se deberá dar prioridad a la política de reciclamiento y redensificación de las zonas que cuentan con mejores condiciones de servicios, infraestructura y accesibilidad.

En términos de superficie, el crecimiento esperado generará un consumo de área, de similar densidad para el estrato socioeconómico alto, un consumo de reducción progresiva para el estrato medio y otro de crecimiento sostenido con una menor densidad para el estrato social bajo. Con base en la población esperada a futuro se puede prever la siguiente demanda de tierra:

Demanda de suelo con base en crecimiento y densidad de población

Estrato Socioeconómico	Crecimiento Esperado		Densidad Promedio (Hab/Ha)	Área de Crecimiento (Has)
	%	Población		
Alto	28.33	2667	85	31.5
Medio	38.50	3640	115	31.7
Bajo	33.18	3137	35	89.6
TOTAL	100	9454	58.66	152.8

Tabla 23.-

Fuente. Elaboración propia en base a la estimación del escenario programático

En el cuadro anterior, el factor decisivo en la ocupación futura del territorio es el grupo de bajos ingresos que, de mantenerse las tendencias actuales, reducirá la densidad promedio en la Alcaldía en 21% al pasar de 79.93 hab/ha. a 58.66 hab/ha.

Considerando los promedios actuales de habitantes por vivienda los requerimientos de vivienda serán los siguientes:

Tabla de demanda de vivienda por estratos sociales 2015

Estrato Socioeconómico	Población	Viviendas
Alto	2,677	669
Medio	3,640	910
Bajo	3,137	785
TOTAL	9,454	2,364

Tabla 24.-

Fuente. Elaboración propia en base a la estimación del escenario programático

La estimación considera que sólo una parte de las acciones para abatir el hacinamiento requerirán tierra adicional a la que ya disponen las viviendas, ya que en el resto de los casos sólo se necesitará realizar ampliaciones, principalmente de tipo vertical, por lo cual la demanda de suelo adicional disminuirá. Por otro lado, la estimación considera también que las acciones por precariedad y deterioro no requerirán de suelo adicional.

En este sentido, las proyecciones demográficas para el año 2030 denotan la necesidad de vivienda en tres sentidos: obra nueva, reciclaje y redensificación.

Congruencia del Anteproyecto respecto a su Contexto Urbano

En este apartado se hace la descripción de la propuesta de Modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón para el predio ubicado en Rinconada Centenario 45 colonia Colinas del Sur Alcaldía Álvaro Obregón. Actualmente se tiene una zonificación permitida de H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre y densidad B (restricción) una vivienda cada 100m² de la superficie de terreno), es decir, 1 vivienda.

Se propone conservar el uso Habitacional, densificar el número de viviendas a 46 en una altura de 8 niveles, con una superficie máxima de construcción de 5,190.72m², desplante de 648.84m² (60% del terreno), y 432.56m² de área libre (40% del terreno).

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

En la zonificación se determina el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie terreno.

ZONIFICACIÓN VIGENTE

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón

H/3/40/B (100)

Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad "B" Baja.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

$COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} * \text{superficie total del predio}$

SUPERFICIE DEL TERRENO 1,081.40m²

$COS = 1 - 0.40 = 0.60 * 1,081.40 = 648.84 \text{ m}^2 \text{ de desplante}$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS por la superficie total del terreno.



El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$CUS = (\text{superficie de desplante} * \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del terreno}$

$$CUS = 648.84\text{m}^2 * 3 = 1,946.52\text{m}^2 / 1,081.40\text{m}^2 = 1.8 \text{ (V.A.T.)}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado del multiplicar el CUS por la superficie total del predio

$$\text{Superficie máxima de construcción: } 1.80 * 1,081.40 = 1,946.52 \text{ m}^2$$

Se puede observar en la siguiente volumetría la zonificación actual para el predio en estudio, teniendo solo 3 niveles de construcción.

Rinconada
Centenario 45 con
uso de suelo actual
(3 niveles)



Imagen 28.-
Fuente. Elaboración Propia

ZONIFICACIÓN PROPUESTA***HM/8/40/Z***

Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad "Z"

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) respecto a la solicitud motivo de esta iniciativa de decreto conforme a lo siguiente:

COS= 1 - % de área libre (expresado en decimales) * superficie total del predio

SUPERFICIE DEL TERRENO 1,081.40 m²

COS = 1 – 0.40= 0.60 * 1,081.40 m² = 648.84 m² de desplante

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS por la superficie total del terreno.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

CUS= (superficie de desplante * número de niveles permitidos) / superficie total del terreno

CUS= 648.84 m² * 8 = 5,190.72 m² / 1,081.40 m² = 4.8 (V.A.T.)

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio

Superficie máxima de construcción: 4.8 * 1,081.40 m² = 5,190.72 m²

Se puede observar en la siguiente volumetría la zonificación propuesta para el predio en estudio considerando 8 niveles de construcción.





Imagen 29.-
Fuente. Elaboración Propia

Conforme a los lineamientos y ordenamientos aplicables para el anteproyecto pretendido se considerará conforme a lo siguiente:

Tabla comparativa de zonificación existente y la propuesta

CONCEPTO	Propuesta Zonificación		Anteproyecto	
	Total m ²	%	Total m ²	%
Sup. de terreno (m ²)	1,081.40	100	1,081.40	100
Desplante (m ²)	648.84	60	640.57	58
Área libre (m ²)	432.56	40	440.83	42
Superficie de construcción S.N.B. (m ²)	5,190.72	100	5,124.56	-
Superficie de construcción B.N.B. (m ²)	-	-	-	-
Superficie total de construcción (m ²)	5,190.72	-	5,124.56	-
Número de niveles	8	-	8	-
Cajones de estacionamiento	0	-	0	-
Estacionamiento para bicicletas	0	-	0	-
Viviendas	Literal Z	-	46	-

Tabla 11.-

Fuente. Elaboración propia

Tabla de áreas y niveles de Anteproyecto arquitectónico

"Rinconada Centenario 45"			
Planta (nivel)	Uso del suelo por nivel	Localización	Total m ²
Planta baja (nivel 1)	Habitacional	S.N.B.	640.57
Nivel 2	Habitacional	S.N.B.	640.57
Nivel 3	Habitacional	S.N.B.	640.57
Nivel 4	Habitacional	S.N.B.	640.57
Nivel 5	Habitacional	S.N.B.	640.57
Nivel 6	Habitacional	S.N.B.	640.57
Nivel 7	Habitacional	S.N.B.	640.57
Nivel 8	Habitacional	S.N.B.	640.57
Nivel Azotea	Área de máquinas	S.N.B.	0.00
Total construido			5,124.56

Tabla de áreas y niveles, Para su mayor apreciación ver Anexo B 11.10

Tabla 12.-Fuente. Elaboración propia

Se presenta la propuesta del anteproyecto arquitectónico, para mayor apreciación ver el Anexo B 11.11. Proyecto arquitectónico.

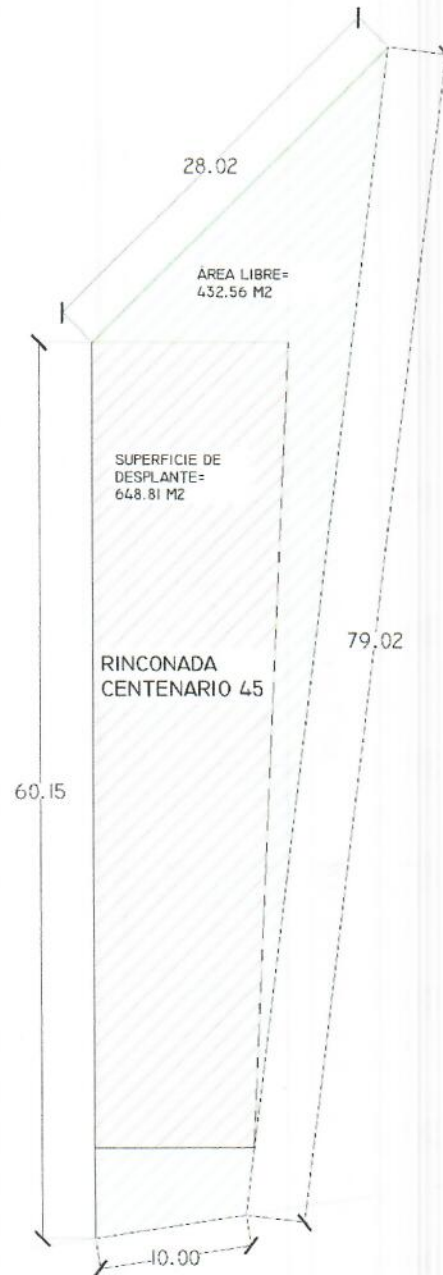
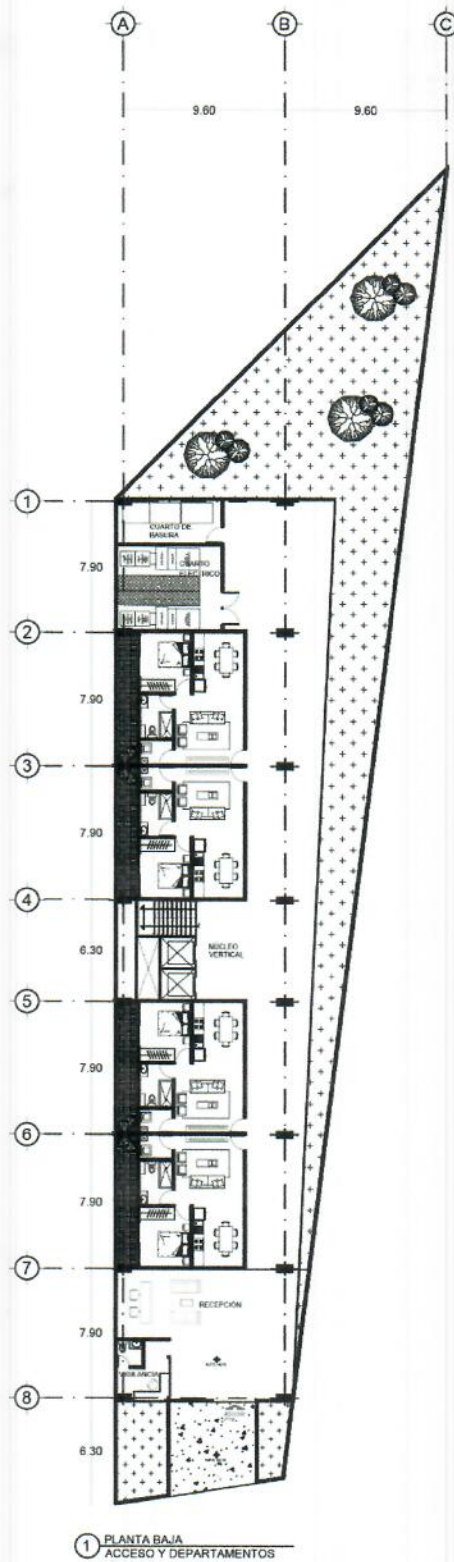
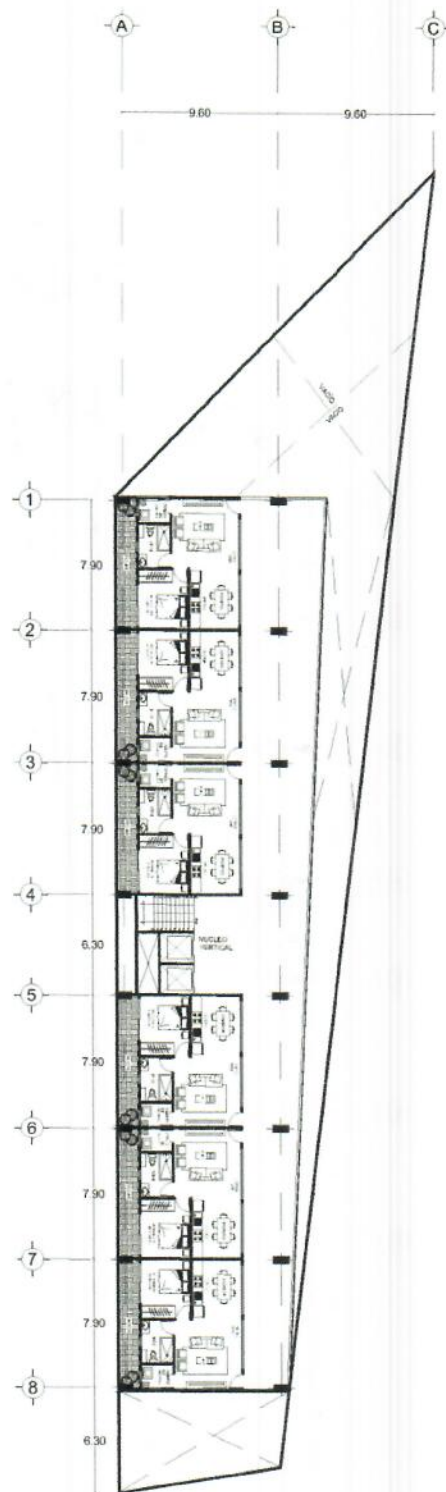


Imagen 30.-
Fuente. Elaboración propia



① PLANTA BAJA
ACCESO Y DEPARTAMENTOS

Imagen 31.-
Fuente. Elaboración propia



2 NIVELES DEL 2 AL 8
DEPARTAMENTOS

Imagen 32.-

Fuente. Elaboración propia

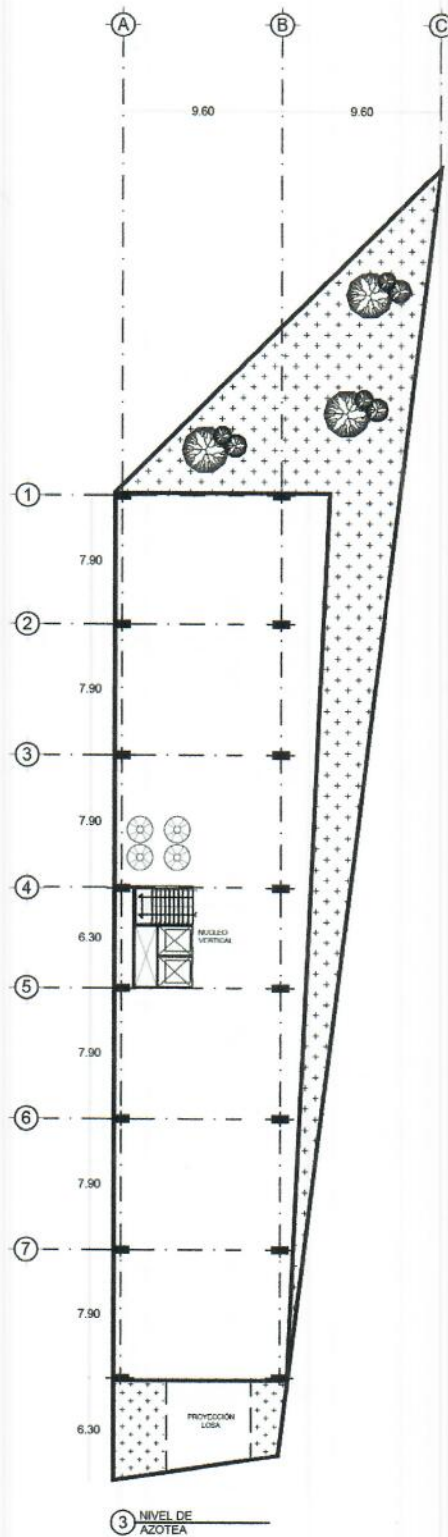
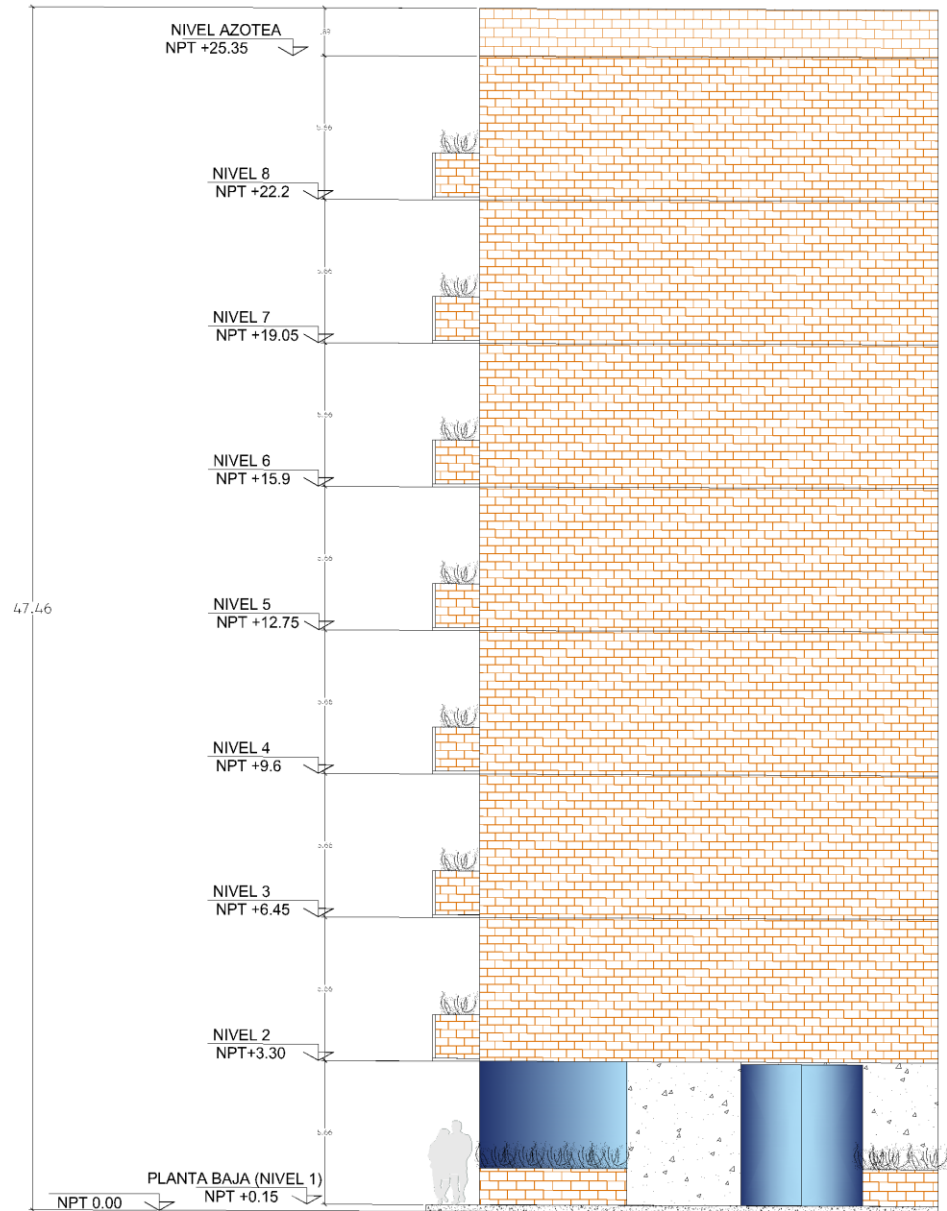


Imagen 33.-
Fuente. Elaboración propia



5 FACHADA PRINCIPAL

Imagen 34.-
Fuente. Elaboración propia

2. TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO

- a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banquetta.

El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.

En predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 8 niveles o 27 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banquetta.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables. Los niveles por debajo del nivel de banquetta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación.

Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación. Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal.

El proyecto considerará lo necesario para dar cumplimiento con la Norma, por tener pendiente natural.

3. FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS CUANDO UNO DE ELLOS SE UBIQUE EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H)

No aplica para el proyecto, no se considera la fusión de predios.

4. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banquetta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.”

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

El proyecto habitacional proporciona área libre permeable, en conjunto, se implementará un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, el cual se solicitará la autorización correspondiente ante Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

5. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ESPACIOS ABIERTOS (EA)

No aplica para el predio.

6. ÁREA CONSTRUIBLE EN ZONIFICACIÓN DENOMINADA ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL (AV)

No aplica para el predio.



7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

La altura total de la edificación será de acuerdo con la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Alcaldía para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta.

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$

Para el análisis de cumplimiento de esta Norma de Ordenación, se tomarán en cuenta siguiente:

$\text{Altura} = 2 \times (12.00 \text{ calle Rinconada Centenario} + 1.50)$

$\text{Altura} = 2 \times (13.50) = 27.00 \text{ metros}$

Altura resultante: 27.00 metros

La edificación considerará una altura de 26.40 m, por lo que se da cumplimiento, en caso de requerir la actualización en el anteproyecto arquitectónico se considerarán todas las especificaciones señaladas en la norma para cumplir con todas las disposiciones requeridas.

b) Todas las edificaciones de más de 6 niveles deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación. Se tomará en cuenta lo siguiente:

Colindancia posterior = Altura del edificio x 15%

Colindancia posterior = 26.40 metros x 0.15 = 3.96 metros

Colindancia posterior = 3.96 metros

8. INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES

Las Instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.

El proyecto contará en la azotea con el cuarto de máquinas correspondiente al elevador, tinacos, dando cumplimiento a lo establecido por esta Norma.

9. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

No aplica para el proyecto.

10. ALTURAS MÁXIMAS EN VIALIDADES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN AL FONDO Y LATERALES

No aplica para el proyecto.

11. CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

→ A = Una vivienda cada 33.0 m² de terreno

→ M = Una vivienda cada 50.0 m² de terreno

- B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno
- MB = Una vivienda cada 200.0 m² de terreno
- R = Una vivienda cada 500.0 m² o 1,000.0 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente.
- Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Siguiendo la formula anterior y con la actual zonificación H/3/40/B (100) se determina que se permite la construcción de 11 viviendas en 100m² debido a la superficie del terreno que es de 1,081.40m² conforme a:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

$$1,081.40\text{m}^2 / 100.00\text{m}^2 = 10.81 = 11 \text{ viviendas}$$

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

$$1,946.52\text{m}^2 / 11 \text{ viviendas permitidas} = 176.95\text{m}^2 \text{ por vivienda con la actual zonificación.}$$

Aplicando aun así el mismo ejercicio con la modificación sin contar con la literal Z se obtiene el siguiente resultado:

$$5,190.72\text{m}^2 - 519.072\text{m}^2 \text{ de indivisos} = 4,671.00\text{m}^2 \text{ SMC} / 11 \text{ viviendas} = 424.63\text{m}^2$$

La solicitud de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón para permitir la construcción de 5,190.72m² donde se podrán desarrollar viviendas de 60m² con la zonificación HM/8/40/Z habitacional mixto, 8 niveles y 40% de área libre solicitando también la aplicación de la literal Z para poder dotar de mayor número de viviendas, mientras que en la zonificación actual se autorizan únicamente 11 viviendas de 424.63m².

Si se establecen viviendas de 60m² esto aplicando la literal Z y fundamentado en la Norma General de Ordenación 11 es posible generar 78 viviendas, mientras que el anteproyecto considera vivienda de 60m² obteniendo 46 viviendas. **Para mayor detalle del anteproyecto, ver la memoria arquitectónica en el Anexo B 11.9**

12. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO

No aplica para el proyecto.

13. LOCALES CON USO DISTINTO AL HABITACIONAL EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H)

No aplica para el proyecto.

14. USOS DEL SUELO DENTRO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

No aplica para el proyecto.

15. ZONAS FEDERALES Y DERECHOS DE VÍA

No aplica para el proyecto.

16. PREDIOS CON DOS O MÁZ ZONIFICACIONES CUANDO UNA DE ELLAS SEA ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) O ESPACIO ABIERO (EA)

No aplica para el proyecto.

17. VÍA PÚBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS

No aplica para el proyecto.

18. AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

No aplica para el proyecto.

19. ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

No aplica para el proyecto.

20. SUELO DE CONSERVACIÓN

No aplica para el proyecto.

21. BARRANCAS

No aplica para el proyecto.

22. ALTURA MÁXIMA Y PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE PERMITIDA EN LAS ZONIFICACIONES; (E) EQUIPAMIENTO; (CB) CENTROS DE BARRIO; E (I) INDUSTRIA

No aplica para el proyecto.

26. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR EN SUELO URBANO

No aplica para el proyecto.

27. DE LOS REQUERIMIENTOS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES

Se contarán con los requerimientos necesarios y aplicables para la construcción

28. ZONAS Y USOS DE RIESGO

No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable; sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidades de acceso controlado; asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diésel, gas LP, gas natural comprimido y sus derivados”.

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial el predio se encuentra en zona de riesgo, sin embargo, no presenta afectaciones.

NORMAS PARTICULARES

No aplica para este caso.

NORMAS SOBRE VIALIDAD

No aplica para este caso.

ÁREAS DE ACTUACIÓN

No aplica para este caso.



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL (CIUDAD DE MÉXICO)

El proyecto cumplirá con todos y cada uno de los puntos aplicables en dicha Norma, para mayor detalle ver la memoria arquitectónica que se encuentra en el Anexo B 11.9.

NORMA TÉCNICA COMPLEMENTARIA PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El proyecto cumplirá con todos y cada uno de los puntos aplicables en dicha Norma, para mayor detalle ver la memoria arquitectónica que se encuentra en el Anexo B 11.9

LEY DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL DISTRITO FEDERAL (CIUDAD DE MÉXICO)

No aplica para este caso.

LEY DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES DEL DISTRITO FEDERAL (CIUDAD DE MÉXICO)

No aplica para este caso.

REGLAMENTO DE LA LEY DE PUBLICIDAD EXTERIOR DEL DISTRITO FEDERAL (CIUDAD DE MÉXICO)

No aplica para este caso.

La solicitud para modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, específicamente para el predio de Rinconada Centenario, Colonia Colinas del Sur obedece al desarrollo de la misma colonia que desde sus inicios se vio claramente delimitada por importantes avenidas que conectan grandes zonas dentro de Ciudad de México.

La presencia de grandes corporativos, importantes centros comerciales, grandes equipamientos urbanos, terminales de transporte público, etc, han provocado que la afluencia peatonal y vehicular de la colonia Colinas del Sur sea dinámica y que los usos de suelo tengan una tendencia de adaptarse a las condiciones del entorno; de usos de suelo habitacional por oficinas, servicios y comercio.

Por otro lado, la demanda de vivienda en los niveles socioeconómicos altos es otro factor que propicia una redensificación en la colonia, sustituyendo casas de más de 50 años de dos niveles por edificios de departamentos de más de cinco niveles de altura; prueba de ello es el gran número de edificios existentes en la colonia. Y aun cuando la

intención de los Programas de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y específicamente en la colonia Colinas del Sur es conservar el uso de suelo habitacional en tres niveles de altura, es claro que el desarrollo urbano y la tendencia de la zona van por otro camino y presionan a la colonia a integrarse a dicha tendencia; por lo que, de aprobarse la modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón se obtendría lo siguiente:

Conservación de uso de suelo Habitacional

Cumplimiento con parte de la demanda de vivienda en estratos sociales de nivel alto de acuerdo con el análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón mediante ampliaciones de tipo vertical

Redensificación ordenada de la población

Crecimiento poblacional planificado y acotado a un cierto periodo de tiempo; en el mediano plazo

Integración a la imagen urbana que se ha estado presentando en la colonia en los últimos años.

Finalmente, toda vez que la propuesta de modificación impactará al entorno urbano inmediato, se presenta la propuesta de medidas de integración urbana en el entorno urbano como mitigación al impacto a generará. (planos MIEU-01 y MIEU-02).

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO EN LA INICIATIVA:

Decreto por el cual se modifica el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón"

ÚNICO: Decreto por el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón" aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal (III Legislatura) en la sección plenaria del 28 de abril de 2005 y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) el día 15 de junio de 2005 la segunda modificación responde al acuerdo establecido entre las Alcaldías Álvaro Obregón y La Magdalena Contreras, en donde se asume la integración de nuevo territorio a la Alcaldía, decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 1º de Julio de 2009 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 tomo I) el día 15 de febrero del 2018 para permitir el Uso de Suelo ~~Habitacional Mixto~~ en 8 niveles

con 40% de área libre y literal Z para el predio ubicado en “calle Rinconada Centenario, número 45. Colonia Rinconada Centenario. Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430”.

Transitorios

PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional para Álvaro Obregón con respecto al predio ubicado en calle Rinconada Centenario, número 45. Colonia Rinconada Centenario. Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430

TERCERO. - Las Autoridades correspondientes deberán notificar al promovente por escrito sobre el fallo a favor de la Iniciativa de Decreto.

X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO

Lugar, fecha, nombre y rúbrica autógrafa de quienes presentan la iniciativa de decreto

Ciudad de México a 01 de febrero de 2023.

XI. SI LA INICIATIVA CONTUVIERE PLANOS O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO GRÁFICO, LOS TALES DEBERÁN SER CLAROS Y LEGIBLES, TANTO EN SU VERSIÓN IMPRESA COMO EN LAS ELECTRÓNICAS.

Anexo A Planos

11.1 Localización con clave ANX-01

11.2 Delimitación Entorno Urbano con clave ANX-02

11.3 Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Álvaro Obregón con clave ANX-03

11.4 Levantamiento Uso de Suelo Actual con clave ANX-04

11.5 Levantamiento Niveles Actuales con clave ANX-05.1 al ANX-05.3

11.6 Rutas de acceso con clave ANX-06

11.7 Larguillo ANX-07.1 al ANX-07.3


125 de 127 | Página

Anexo B Información del Anteproyecto

11.8 Memoria Arquitectónica Descriptiva

11.9 Tabla de áreas y Niveles

11.10 Anteproyecto arquitectónico.

XII. TRATÁNDOSE DE UNA INICIATIVA CIUDADANA, DEBERÁ ADJUNTARSE COPIA, CERTIFICADA POR NOTARIO, DE LA CREDENCIAL PARA VOTAR EN LA QUE CONSTE EL DOMICILIO DEL PROPONENTE, DOMICILIO QUE, A SU VEZ, DEBERÁ UBICARSE DENTRO DEL POLÍGONO SOBRE EL CUAL SE PRETENDA QUE APLIQUE EL TEXTO NORMATIVO PROPUESTO.

Anexo C Documentos Legales

12.1 Copia certificada de la escritura de propiedad número 80,329 de fecha 11 de septiembre de 2017, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

12.2 Copia certificada de la escritura de acta constitutiva y poder notarial número folio 64,114 de fecha 21 de junio de 2005.

12.3 Copia certificada simple de credencial para votar del apoderado legal Alex Simje Sacal Cababie número 2014038957712.

12.4 Copia simple de Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 3936/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020.

12.5 Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.

12.6 Copia certificada de comprobante de pago de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 2023 y copia simple de boleta de Impuesto Predial del primer bimestre del 2023.

12.7 Copia simple de Identificación oficial de personas autorizadas para oír y recibir notificaciones.

BIBLIOGRAFÍA

(2009) Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, Gaceta Oficial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Disponible en:

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU_ALVARO-OBREG%C3%93N.pdf

(2017). Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico. Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Disponible en:

<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/596/e6b/dc1/596e6bdc1df89710446485.pdf>

(2017). Reglamento de construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Disponible en:

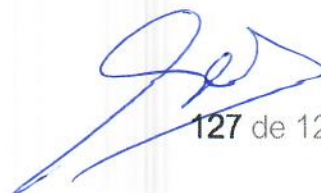
http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO_CONS_15_12_2017.pd

(2020) Sistema para la Consulta de Información Censal 2020. Disponible en:

<https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>

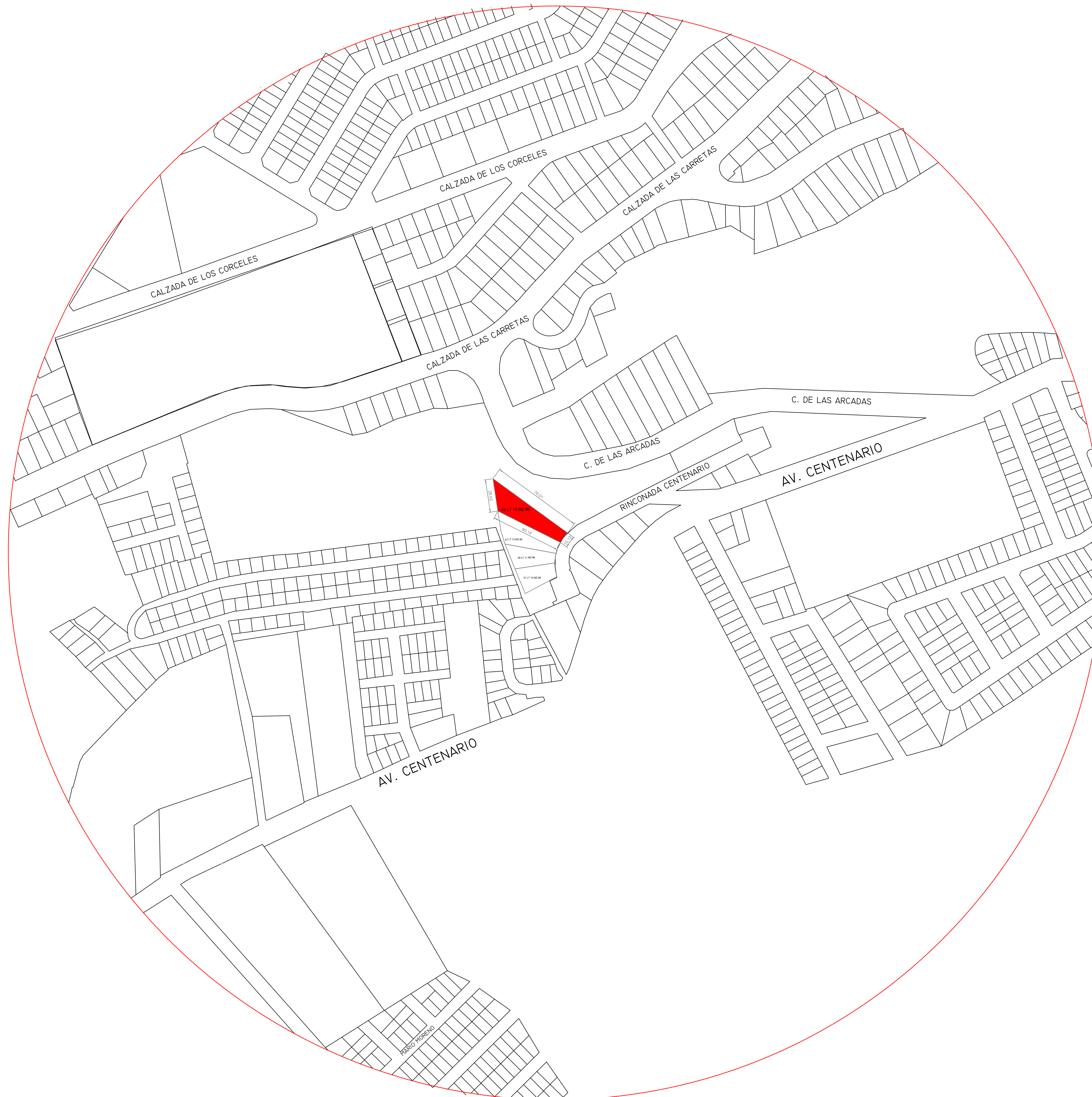
<https://datamexico.org/es/profile/industry/management-of-companies-and-enterprises-5511#:~:text=En%20el%20cuarto%20trimestre%20de,con%20respecto%20al%20trimestre%20anterior.>

<https://datamexico.org/es/profile/geo/alvaro-obregon#economy>



ANEXO A, 11.1

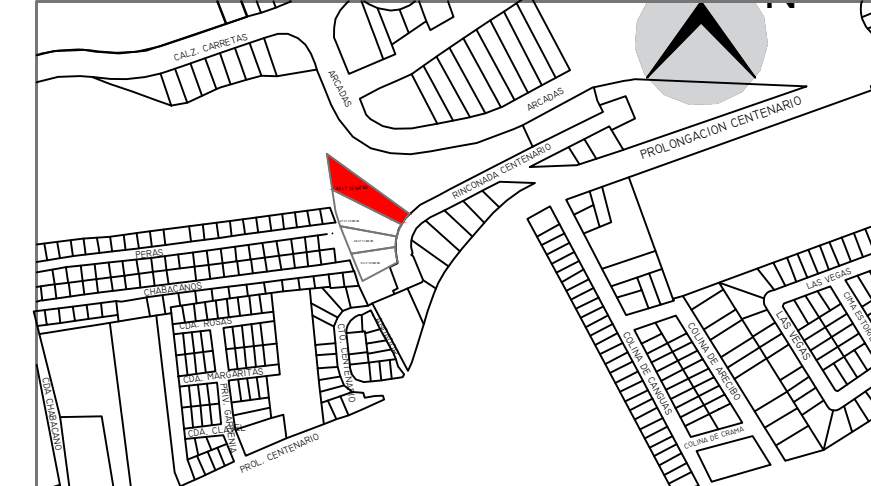
Plano de Localización ANX-01



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA

"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA
DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA
DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN"

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA



PREDIO DE ESTUDIO
RICONADA CENTENARIO 45

DELIMITACIÓN DEL
ENTORNO URBANO
RADIO DE ESTUDIO 1KM

ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774



ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

"CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

"ANEXO 01"
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

PROYECTÓ
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO

FECHA
OCTUBRE 2022

ESCALA EN METROS
S/E

ANX-01

ANEXO A, 11.2

Delimitación Entorno Urbano ANX-02



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA

"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN"

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- PREDIO DE ESTUDIO RINCONADA CENTENARIO 45
- DELIMITACIÓN DEL ENTORNO URBANO RADIO DE ESTUDIO 1KM

ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774

ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

"ANEXO 02"

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO URBANO

PROYECTÓ	CLAVE
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO	
FECHA	
OCTUBRE 2022	
ESCALA EN METROS	
S/E	

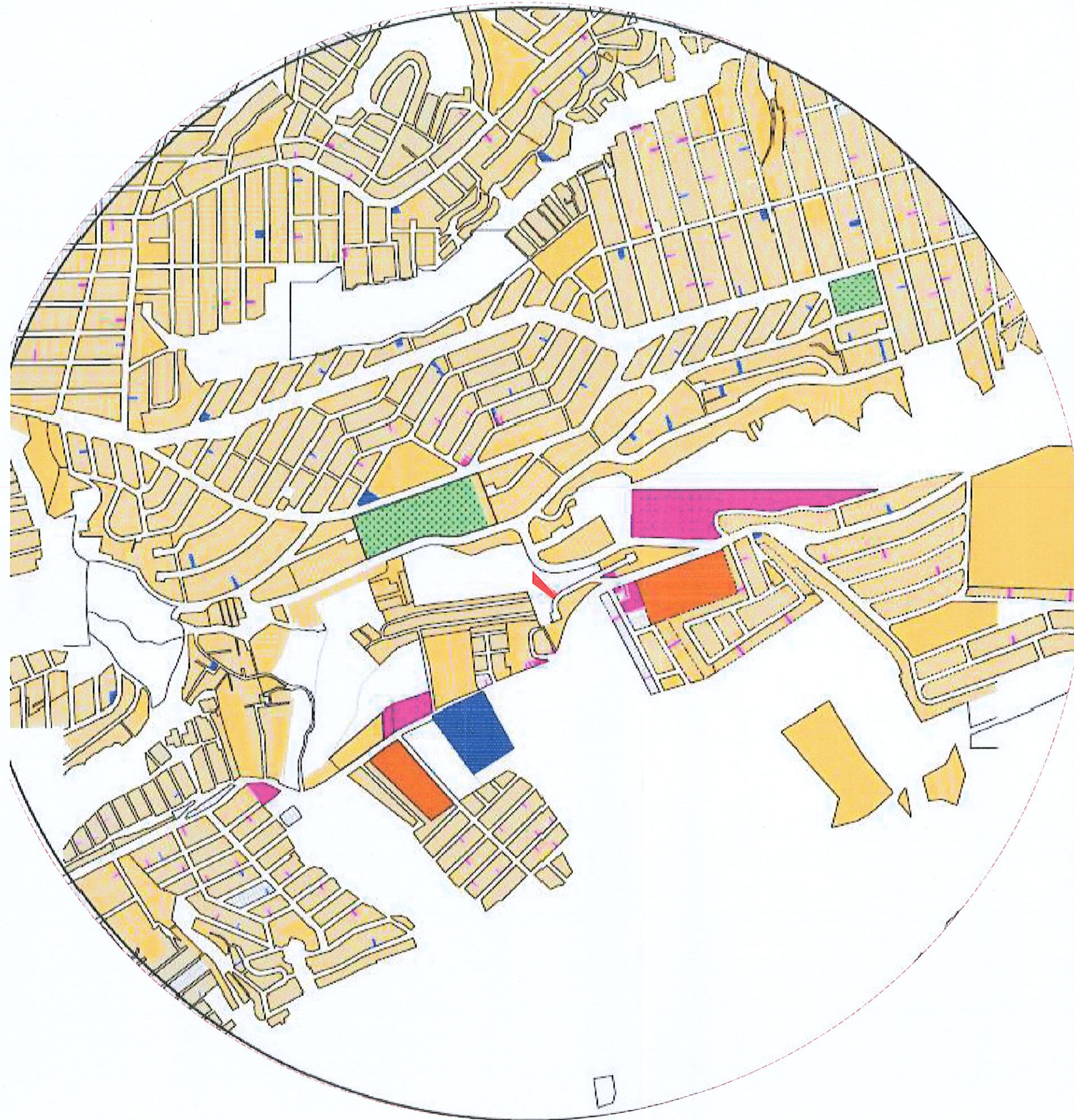
ANX-02

ANEXO A, 11.3

Plano de Divulgación del Programa Delegacional
de Álvaro Obregón ANX-03

ANEXO A, 11.4

Levantamiento Uso de Suelos Actual ANX-04



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA

"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN"

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- PREDIO DE ESTUDIO RINCONADA CENTENARIO 45
- DELIMITACIÓN DEL ENTORNO URBANO RADIO DE ESTUDIO 1KM
- HABITACIONAL
- HABITACIONAL CON COMERCIO
- EQUIPAMIENTO
- ÁREA VERDE
- SERVICIOS

ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774

ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO 45 COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

"ANEXO 04"

LEVANTAMIENTO DE USOS DE SUELO

PROYECTO	CLAVE
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO	
FECHA	
OCTUBRE 2022	
ESCALA EN METROS	
6/E	

ANX-04

ANEXO A, 11.5

Levantamiento Niveles Actuales con clave ANX-05.1 al ANX-05.3



Calzada de los Corceles 300
5 niveles



Calzada de los Corceles 1120
5 niveles



Calzada de los Corceles 284
4 niveles



Calzada de los Corceles 1060
4 niveles



Calzada de los Corceles 1078
5 niveles



Calzada de los Corceles 245
5 niveles



Calzada de los Corceles 1074
4 niveles



Calzada de los Corceles 245
5 niveles



Av. Sta. Lucía 994
6 niveles



Calzada de los Corceles 115
4 niveles



Av. Sta. Lucía 957
10 niveles



Av. Santa Lucía 937
4 niveles



Calzada de los Corceles 13
6 niveles



Av. Santa Lucía 921
8 niveles



Av. Santa Lucía 913
5 niveles

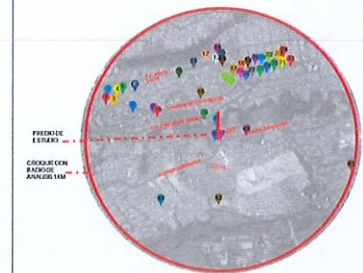


Av. Santa Lucía 900
5 niveles



SIMBOLOGÍA

- PREDIO DE ESTUDIO
RICONADA CENTENARIO 45
- DELIMITACIÓN DEL ENTORNO URBANO
RADIO DE ESTUDIO 1KM



ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774


ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN
CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL
SUR, ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

"ANEXO 05.1"
LEVANTAMIENTO DE NIVELES

PROYECTÓ	CLAVE
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO	
FECHA	
OCTUBRE 2022	
ESCALA EN METROS	
S/E	

ANX-05.1



Charrería 12
4 niveles



Cabalgata 5
6 niveles



Av. Santa Lucia 824
5 niveles



Av. Santa Lucia 816
6 niveles



Av. Santa Lucia 806
6 niveles



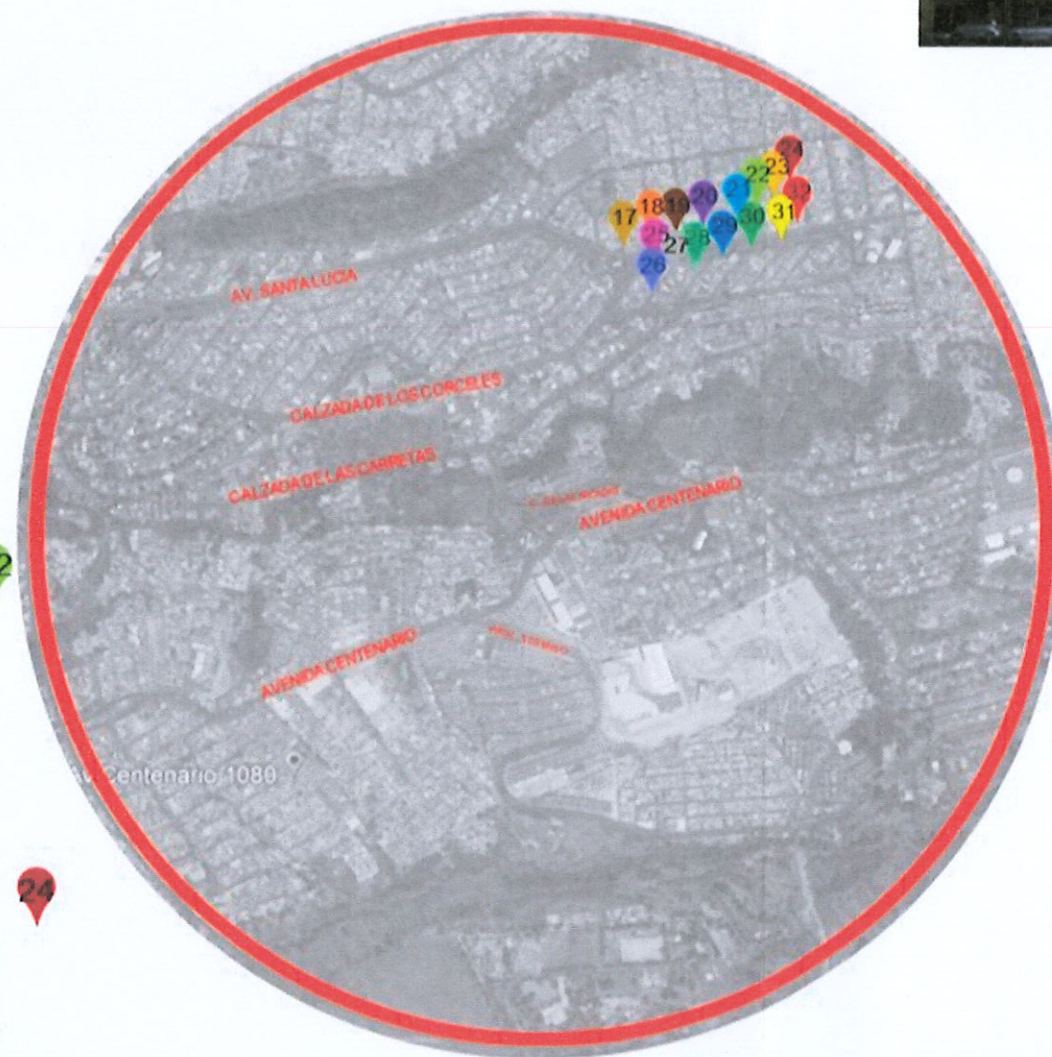
Av. Santa Lucia 792
6 niveles



Av. Santa Lucia 788
5 niveles



Av. Santa Lucia 780
5 niveles



Charrería 36
4 niveles



Charrería 45
6 niveles



Charrería 50
4 niveles



Charrería 62
4 niveles



Charrería 74
4 niveles



Charrería 76
4 niveles

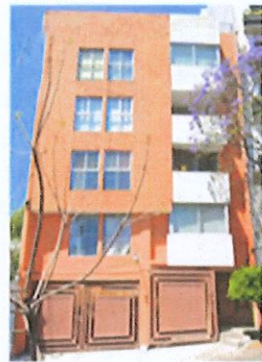


Charrería 92
4 niveles

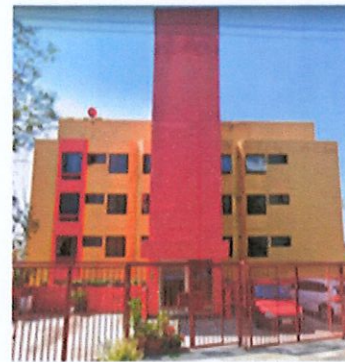


Pesebre 12
4 niveles

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA	
"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION ALVARO OBREGON"	
CROQUIS DE LOCALIZACION	
SIMBOLOGIA	
	PREDIO DE ESTUDIO RINCONADA CENTENARIO 45
	DELIMITACION DEL ENTORNO URBANO RADIO DE ESTUDIO 1KM
ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283 DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774	
ALEX SIMJE SACAL CABABIE REPRESENTANTE LEGAL	
PROPIETARIO	
"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A DE C.V"	
DIRECCION	
CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDIA ALVARO OBREGON, CIUDAD DE MEXICO, C.P. 01430.	
"ANEXO 05.2"	
LEVANTAMIENTO DE NIVELES	
PROYECTO	CLAVE
LUZ DANIELLA HERNANDEZ NIETO	
FECHA	
OCTUBRE 2022	
ESCALA EN METROS	
S/E	
ANX-05.2	



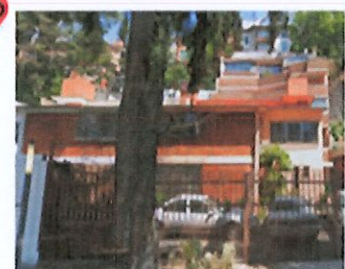
Calz. de los Corceles 17
4 niveles



Charrería 17
4 niveles



Calz. de las Carretas 112
4 niveles



Calz. de las Carretas 63
4 niveles



Calz. de las Arcadas 97
4 niveles



Rinconada Centenario 36
7 niveles



Rinconada Centenario 24
8 niveles



Av. Centenario 1100
4 niveles



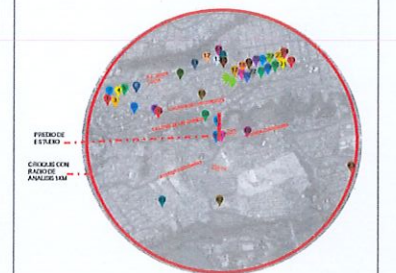
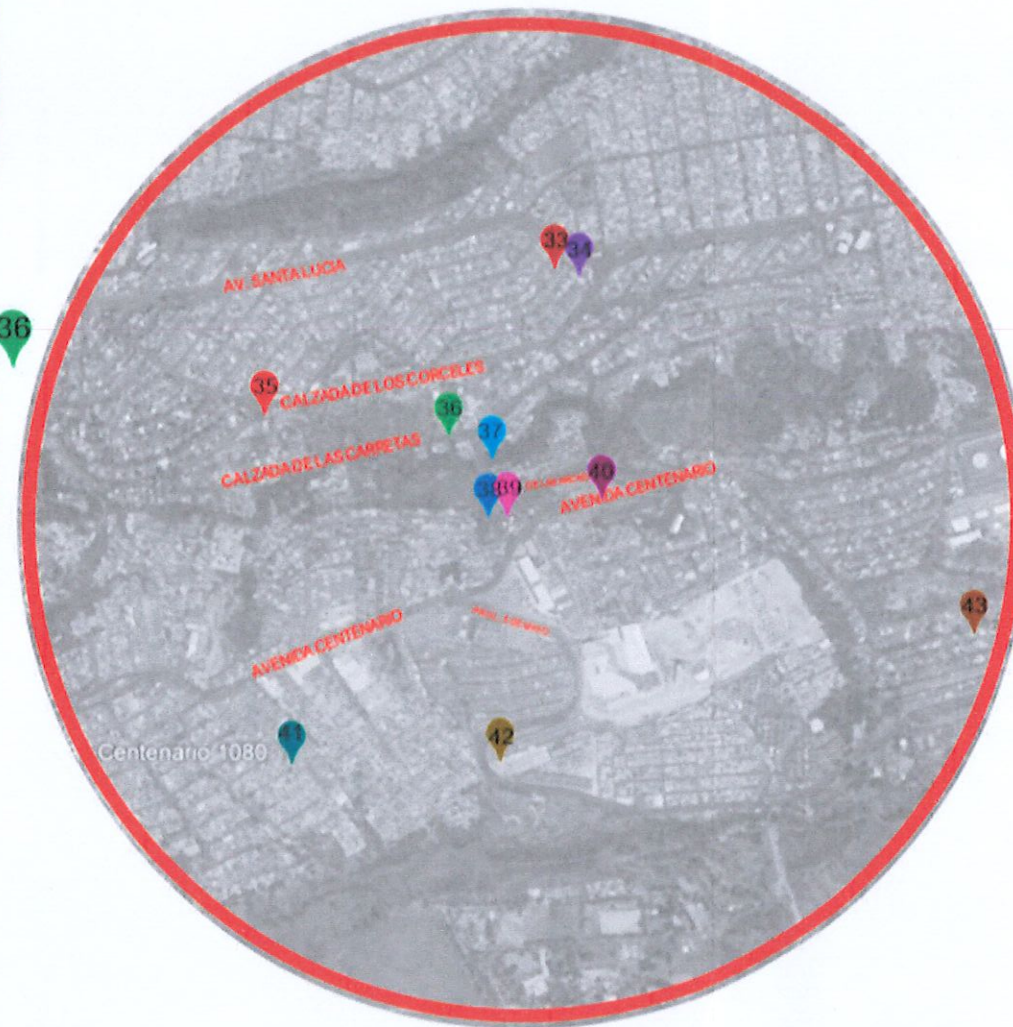
Av. Centenario 1080
6 niveles



Prolongación 5 de Mayo
5 niveles



Prolongación 5 de Mayo 625
5 niveles



ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774



ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A. DE C.V."

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

"ANEXO 05.3"
LEVANTAMIENTO DE NIVELES

PROYECTÓ CLAVE

LUZ DANIELA HERNÁNDEZ NIETO

FECHA

OCTUBRE 2022

ESCALA EN METROS

S/E

ANX-05.3

ANEXO A, 11.6

Rutas de Acceso, ANX-06



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA	
'DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN'	
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
SIMBOLOGÍA	
	PREDIO DE ESTUDIO RICONADA CENTENARIO 45
	DELIMITACIÓN DEL ENTORNO URBANO RADIO DE ESTUDIO 1KM
	SENTIDO DE CALLES
	AVENIDA PRINCIPAL
ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283 DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774	
ALEX SIMJE SACAL CABABIE REPRESENTANTE LEGAL	
PROPIETARIO	
'CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A DE C.V'	
DIRECCIÓN	
CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.	
'ANEXO 06' RUTAS DE ACCESO	
PROYECTO	CLAVE
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO	
FECHA	
OCTUBRE 2022	
ESCALA EN METROS	
S/E	
ESCALA GRÁFICA	
ANX-06	

ANEXO A, 11.7

Larguillo ANX-07.1 al ANX-07.3



LARGUILLO A

AV. CENTENARIO

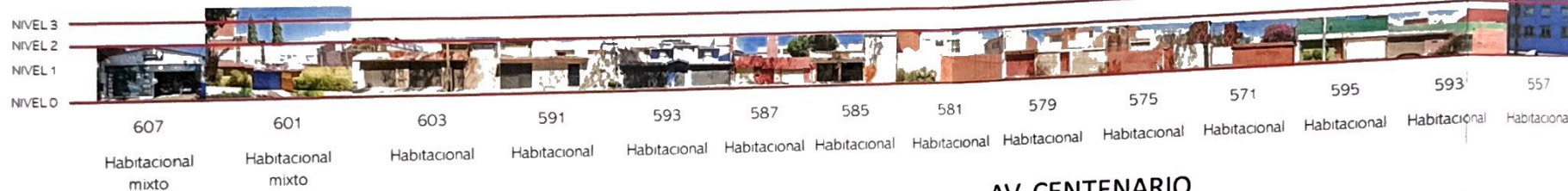


471

Habitacional

LARGUILLO B

AV. CENTENARIO



CONTINUACIÓN LARGUILLO B

AV. CENTENARIO



ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VELAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO POU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA 090-1774

Se

ALEX SIMUE SACAL CABRER
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A. DE C.V."

DIRECCIÓN

CALLE RENOVADA CENTENARIO 45 COLONIA COLINAS DEL
SUR ALCAZAR ALVARO OBREGON CIUDAD DE MEXICO C.P.
06435

"ANEXO 7.1"
LARGUILLOS

PROYECTO CLAVE

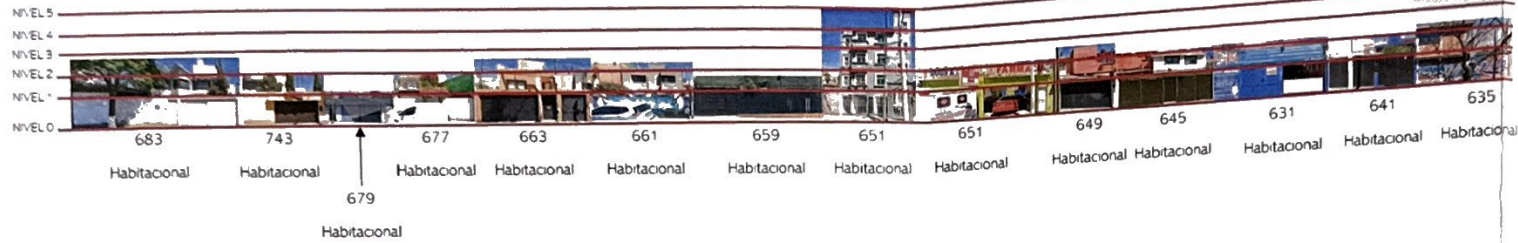
LIZ DANIELA HERNANDEZ
NETO

FECHA
OCTUBRE 2022

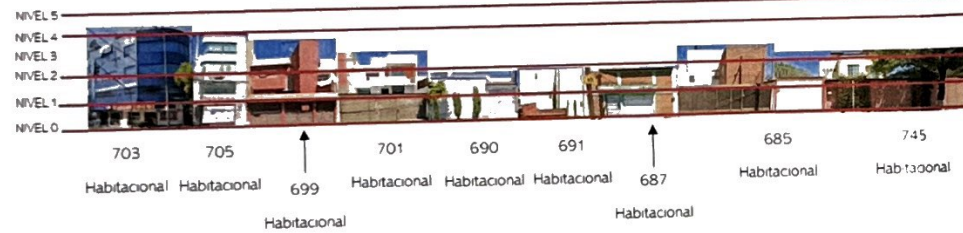
ESCALA EN METROS
3/8"

ANX-07.1

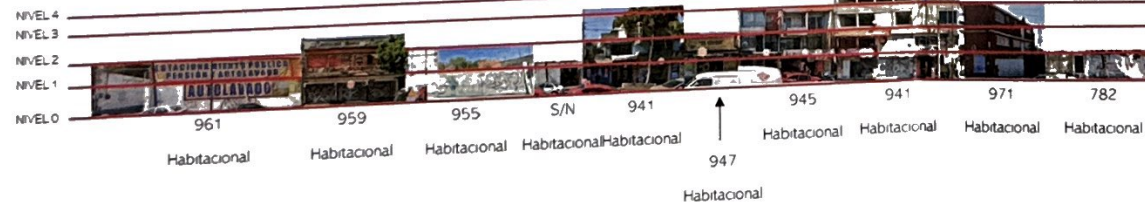
LARGUILLO C



CONTINUACIÓN LARGUILLO C



LARGUILLO D



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA
"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA
DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA
DELEGACION ALVARO OBREGON"

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

PROYECTO DE EST. "ANEXO 7.2" LARGUILLOS

PROPIETARIO

CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO AL COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDIA ALVARO OBREGON, CIUDAD DE MEXICO C.P. 04500

"ANEXO 7.2" LARGUILLOS

PROYECTO

LIZ GARCIA HERNANDEZ

NETO

FECHA

OCTUBRE 2022

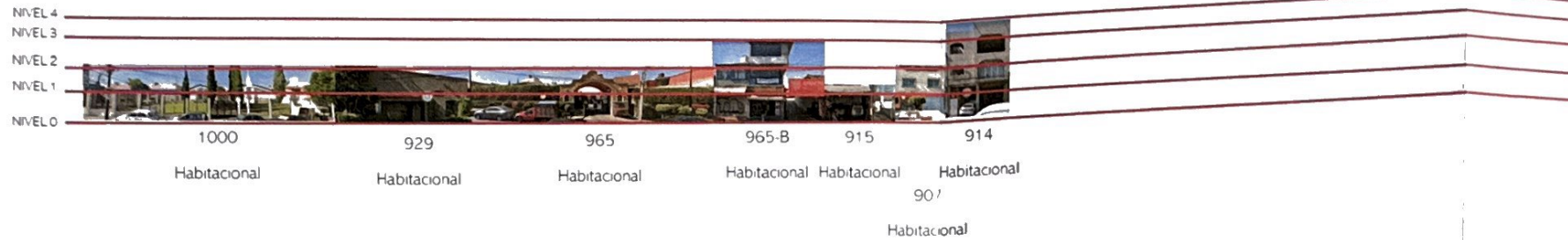
ESCALA EN METROS

5/6

ANX-07.2

LARGUILLO E

AV. CENTENARIO



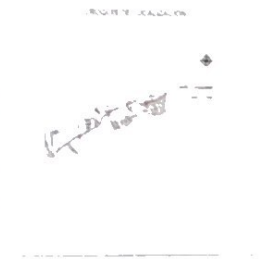
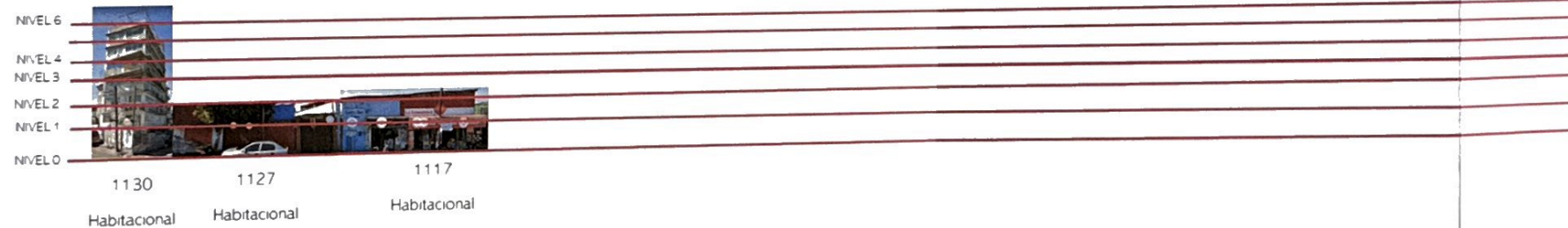
LARGUILLO F

AV. CENTENARIO



CONTINUACIÓN LARGUILLO F

AV. CENTENARIO



ANILIO ANTONIO ROSALES VILLAR
PERTO EN DESARROLLO URBANO POU-008
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRD-1174

[Signature]

ALEX SINGUE SACAL CABARE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

"CONTROLADORA DE DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V."

DIRECCIÓN
CALLE RINCÓN CENTENARIO 45 COLONIA COLINAS DEL
SUR ALCALDIA ALVARO OBREGON, CIUDAD DE MEXICO C.P.
01430

"ANEXO 7.3"
LARGUILLOS

PROYECTO
L.C. DANIELA HERNANDEZ
NIT: 0
FECHA
OCT-04-2022

ESCALA EN METROS
1:500

ANX-07.3

ANEXO B, 11.8

Memoria arquitectónica anteproyecto

MEMORIA ARQUITECTÓNICA DESCRIPTIVA

Rinconada Centenario 45

UBICACIÓN:

RINCONADA CENTENARIO, NÚMERO 45. COLONIA COLINAS DEL SUR. ALCALDÍA
ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO. CÓDIGO POSTAL 01430.

PERITO EN DESARROLLO URBANO -0283

ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR



DATOS DEL PROPIETARIO

Propietario:

“Controladora de Desarrollos Plus” S.A de C.V.

Escritura N° 80,329 de fecha 11 de septiembre de

2017

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Domicilio: Rinconada Centenario, número 45. Colonia Colinas del Sur, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430.

CUENTA CATASTRAL: 154177130007

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



SUPERFICIE DEL TERRENO: 1,081.40 M²

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO:

Norte 79.02M con terreno baldío

Sur 10.00 con Rinconada Centenario

Oriente 70.15M Con lote doce de Rinconada Centenario

Poniente 28.02M con terreno baldío

ZONIFICACIÓN

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No 262 Tomo I) el día 15 de febrero del 2018, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: H/3/40/B (Habitacional , 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad B (Baja): una vivienda por cada 100.00 m' de la superficie total del terreno).

Lo anterior se establece en el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Folio N°: 24689-151SAAL21 con fecha de expedición 25 de noviembre de 2021 en el que se determinan las áreas máximas y mínimas para el proyecto.

CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL

Se cuenta con Constancia autorizada por la unidad de Alineamientos y Números Oficiales de la Delegación Álvaro Obregón, con número de folio 3936-2020, con fecha de expedición 25 de noviembre de 2020, misma determina las siguientes consideraciones:

o Sin afectaciones



CUMPLIMIENTO NORMATIVO**NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN****1.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)**

En la zonificación se determina el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} * \text{superficie total del predio}$$

$$\text{SUPERFICIE DEL TERRENO } 1081.40\text{m}^2$$

$$\text{COS} = 1 - 0.40 = 0.60 * 1,081.40 \text{ m}^2 = 648.84 \text{ m}^2$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS por la superficie total del terreno.

El proyecto contempla una superficie de desplante de 648.84m² equivalente al 60%, superficie requerida para llevarlo a cabo, y motivo de la solicitud.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} * \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del terreno}$$

$$\text{CUS} = 648.84 \text{ m}^2 * 8 = 5,190.72 \text{ m}^2 / 1,081.40 \text{ m}^2 = 4.8 \text{ (V.A.T.)}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio

$$\text{Superficie máxima de construcción: } 4.8 * 1,081.40 \text{ m}^2 = 5,190.72 \text{ m}^2$$

El proyecto propone una superficie máxima de construcción sobre nivel banquetta de 5,190.72m²; conforme al número de niveles propuesto y motivo de esta solicitud de modificación.

4. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

“Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.”

La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

El proyecto habitacional proporciona área libre no permeable, toda vez que se contemplan sótanos de estacionamientos que ocupan la totalidad del terreno bajo nivel banqueteta, por lo que se implementará un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, el cual solicitará ante Sistema de Aguas de la Ciudad de México su autorización.

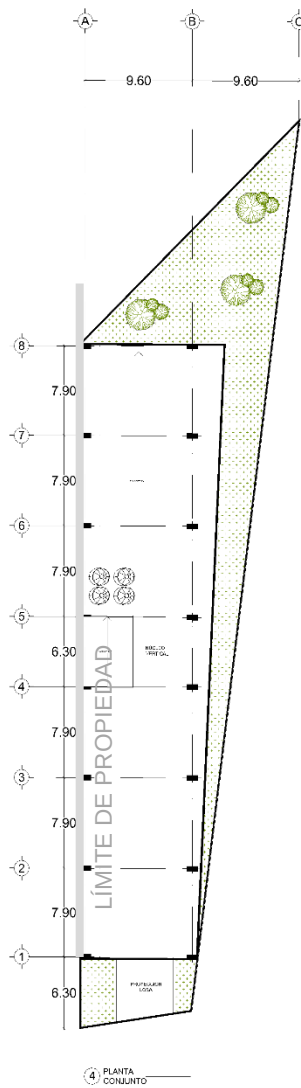
7.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

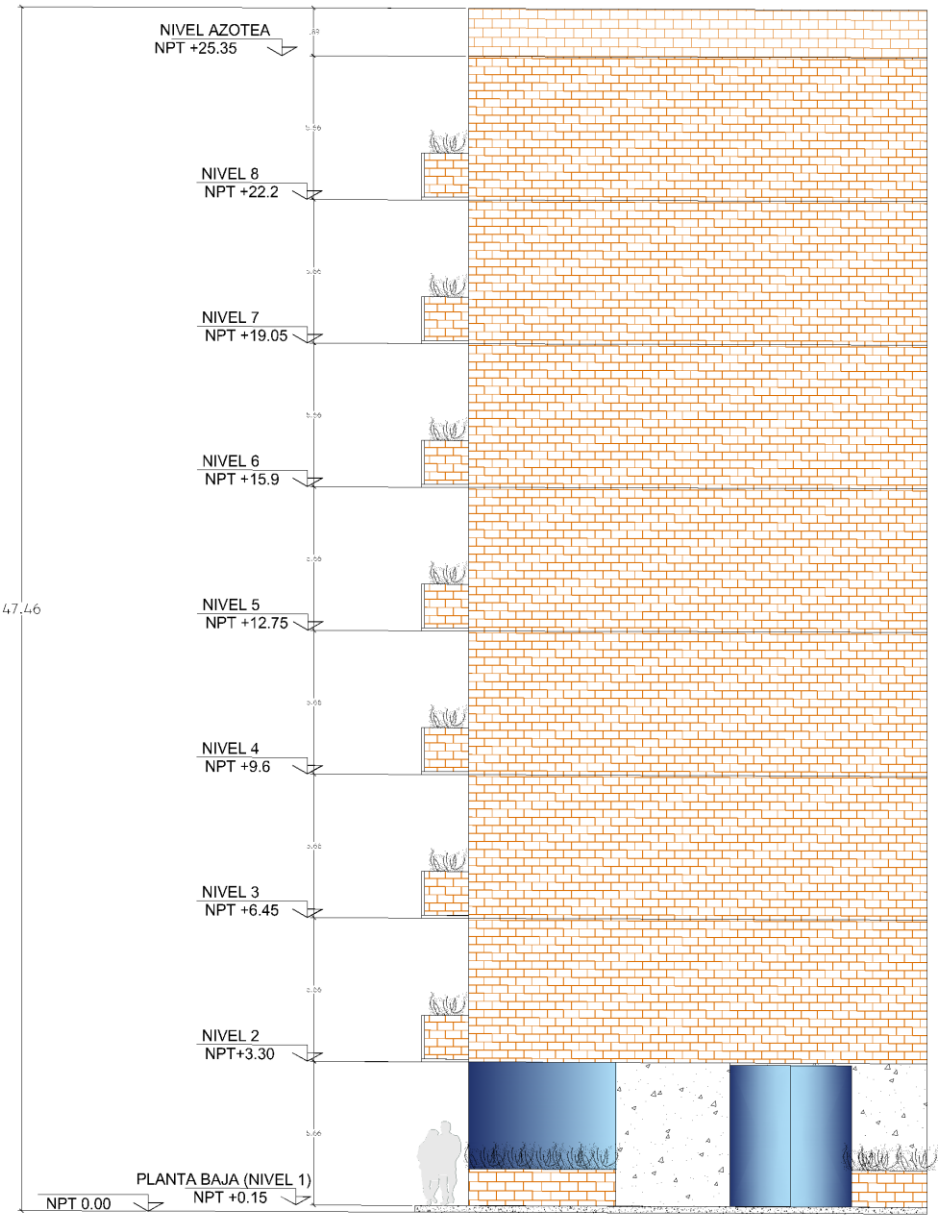
La altura total de la edificación será de acuerdo con la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta.

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$





5 FACHADA PRINCIPAL

Para el análisis de cumplimiento de esta Norma de Ordenación, se tomarán en cuenta siguiente:

$$\text{Altura} = 2 \times (12.00 \text{ calle Rinconada Centenario} + 1.50)$$

$$\text{Altura} = 2 \times (13.50 \text{ metros}) = 27.00 \text{ metros}$$

Altura resultante: 27.00 metros

La edificación considerará una altura de 26.40m, por lo que se da cumplimiento, en caso de requerir la actualización en el anteproyecto arquitectónico se considerarán todas las especificaciones señaladas en la norma para cumplir con todas las disposiciones requeridas.

b) Todas las edificaciones de más de 6 niveles deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación. Se tomará en cuenta lo siguiente:

$$\text{Colindancia posterior} = \text{Altura del edificio} \times 15\%$$

$$\text{Colindancia posterior} = 26.40 \text{ metros} \times 0.15 = 3.96 \text{ metros}$$

Colindancia posterior = 3.96metros

8.- INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES

“Las Instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.”

El proyecto contará en la azotea con el cuarto de máquinas correspondiente al elevador, tinacos, dando cumplimiento a lo establecido por esta Norma.



11.- CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES

“El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano”

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restrictiva Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

- A = Una vivienda cada 33.0 m² de terreno
- M = Una vivienda cada 50.0 m² de terreno
- B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno
- MB = Una vivienda cada 200.0 m² de terreno
- R = Una vivienda cada 500.0 m² o 1,000.0 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente.
- Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

...

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles



Siguiendo la formula anterior y con la actual zonificación H/3/40/B se determina que se permite la construcción de 11 viviendas en 100m² debido a la superficie del terreno que es de 1,081.40m² conforme a:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

$$1,081.40\text{m}^2/100.00\text{m}^2 = 10.81 = 11 \text{ viviendas}$$

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

1,946.52m² / 11 viviendas permitidas= 176.95m² por vivienda con la actual zonificación.

Aplicando aun así el mismo ejercicio con la modificación contar sin la literal Z se obtiene el siguiente resultado:

$$5,190.72\text{m}^2 - 519.072\text{m}^2 \text{ de indivisos} = 4,671.00\text{m}^2 \text{ SMC} / 11 \text{ viviendas} = 424.63\text{m}^2$$

La solicitud de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc es para permitir la construcción de 5,190.72m² donde se podrán desarrollar viviendas entre 60m² con la zonificación HM/8/40/Z habitacional mixto, 8 niveles y 40% de área libre solicitando también la aplicación de la literal Z para poder dotar de mayor número de viviendas, mientras que en la zonificación actual se autorizan únicamente 11 viviendas de 424.63m².

Si se establecen viviendas de 60m² esto aplicando la literal Z y fundamentado en la Norma General de Ordenación 11 es posible generar 78 viviendas. En el anteproyecto se proponen 46 viviendas de 60 m²

DESCRIPCIÓN GENERAL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El proyecto propuesto se considera congruente con la demanda de espacios habitables en una zona en crecimiento demográfico con lo es el área de estudio.

El diseño del edificio proyecta un total de 46 departamentos tipo distribuidos en 8 niveles con una superficie de 5,124.56m² (incluyendo terrazas y circulaciones). A la edificación se accede únicamente de manera peatonal por el nivel de banqueta conectando con los siguientes niveles por medio de un núcleo vertical (escalera y dos elevadores) y por pasillos de distribución. En los niveles 2-6 hay 42 departamentos. En la Planta Baja se encuentra la caseta de vigilancia, una pequeña área de recepción, 4 departamentos, el cuarto eléctrico y el cuarto de basura.

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

Área del Terreno		1,081.40 m ²	
Área de desplante		640.57 m ²	58%
Área libre		440.83 m ²	42%
Niveles sobre nivel de banqueta		8	
Altura sobre nivel de banqueta		23.75 m ²	
Sobre nivel de banqueta		5,124.56 m ²	100%
Bajo nivel de banqueta		0.00	0
Construcción total		5,124.56 m ²	100%

CUADRO DE ÁREAS POR NIVEL

Sobre banqueta	Uso del suelo por nivel	Superficie (m2)
Azotea	Azotea	0.00 m ²
Nivel 7	Habitacional	640.57 m ²
Nivel 7	Habitacional	640.57 m ²
Nivel 6	Habitacional	640.57 m ²
Nivel 5	Habitacional	640.57 m ²
Nivel 4	Habitacional	640.57 m ²
Nivel 3	Habitacional	640.57 m ²
Nivel 2	Habitacional	640.57 m ²
Planta Baja (Nivel 1)	Amenidades/ Habitacional	640.57 m ²

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

ESPACIO

46 departamentos de 60m2
Vestíbulo de acceso
Escalera y dos elevadores
Cuarto eléctrico
Cuarto de basura
Caseta de vigilancia
Recepción
Circulaciones
Área libre

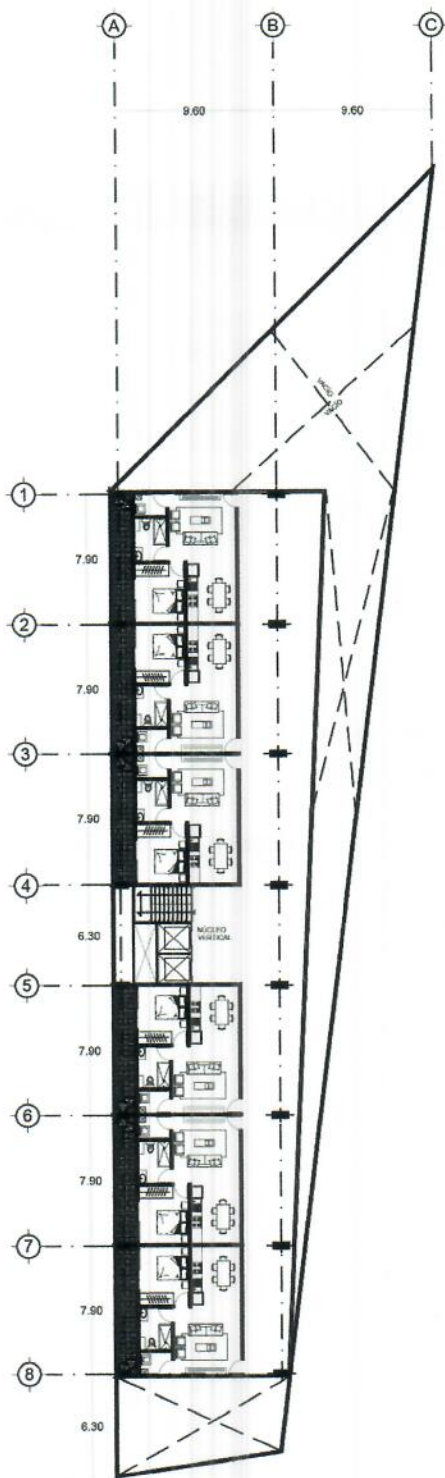
VIVIENDA

El nivel de Planta Baja cuenta con 4 departamentos tipo, escalera y elevadores, también se encuentra la caseta de vigilancia y recepción.

Los niveles del 2-6 son planta tipo y en cada uno se encuentran 6 departamentos, escalera y elevadores.

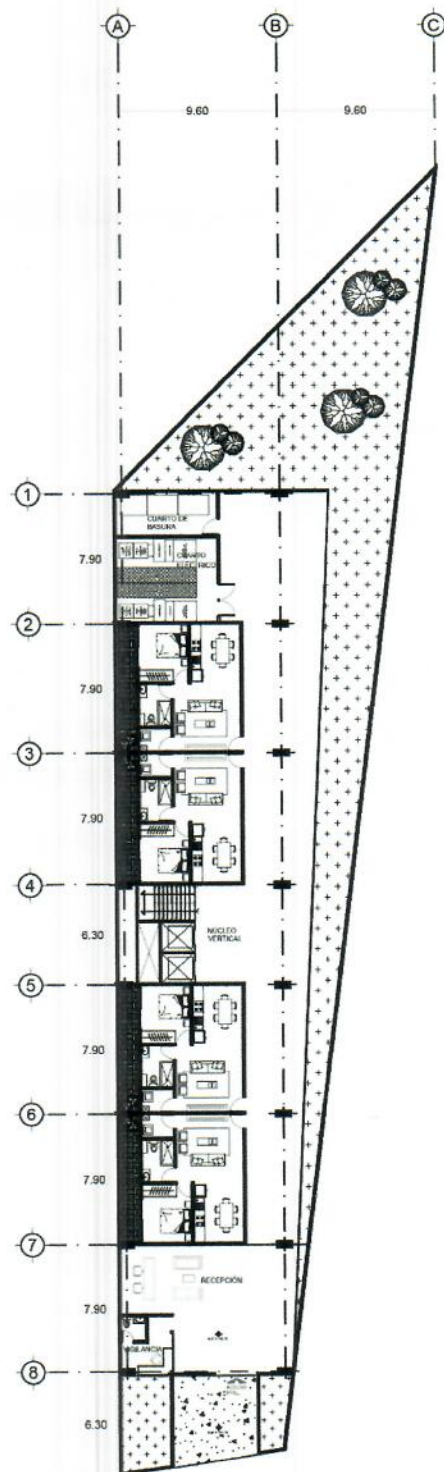


Rinconada Centenario 45



② NIVELES DEL 2 AL 8
DEPARTAMENTOS

Planta arquitectónica - Planta tipo nivel 2-6

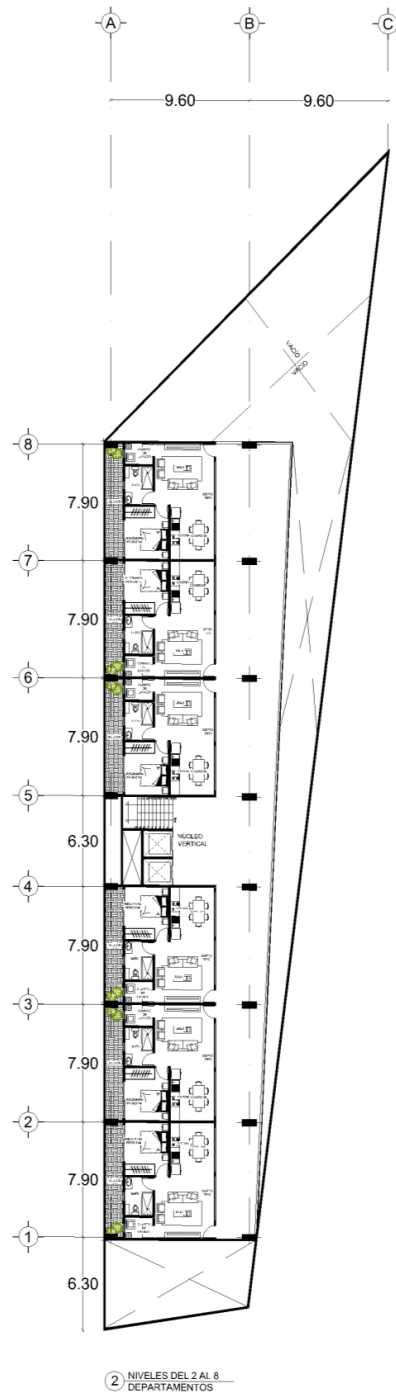


① PLANTA BAJA
ACCESO Y DEPARTAMENTOS

Planta arquitectónica - Planta Baja

DESCRIPCIÓN DEPARTAMENTOS

Los niveles del 2-8 son planta tipo y en cada uno se encuentran 6 departamentos. Todos cuentan con 60m², estos distribuidos en los siguientes espacios: sala, comedor, cocina abierta, recámara principal y baño completo.



Planta arquitectónica – Planta tipo nivel 2-6

RESUMEN DE ÁREAS

DATOS GENERALES UNIDADES M2 %

Sobre el terreno			
Terreno		1,081.40	100%
Desplante		640.57	58%
Área libre		440.83	42%
Niveles sobre nivel de banqueta		8	
Altura sobre nivel de banqueta		26.40	

Proyecto Arquitectónico			
Departamentos	46	2,760.00	53.85%
Amenidades		2,364.56	46.15%
Superficie del proyecto		5,124.56	100%

Sobre la construcción			
Sobre nivel de banqueta		5,124.56	100%
Bajo nivel de banqueta		0.00	0%
Construcción total		5,124.56	100%

ANEXO B, 11.9

Tabla de áreas y niveles

TABLA DE ÁREAS Y NIVELES

a) CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR NIVEL

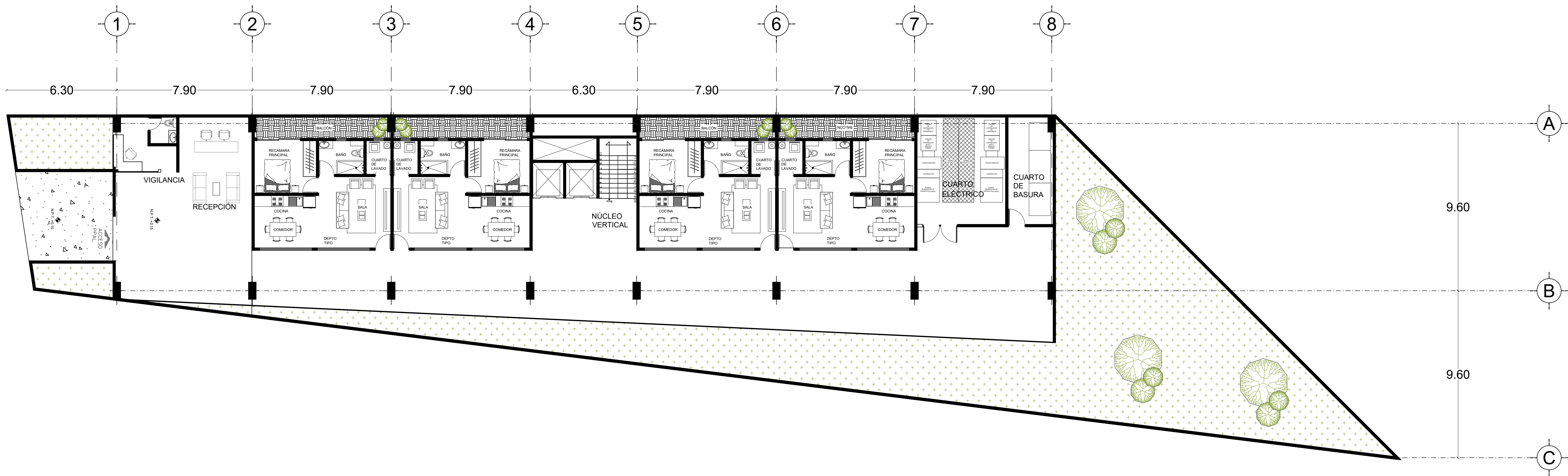
"RINCONADA CENTENARIO 45"			
Planta (nivel)	Uso del suelo por nivel	Localización	Total m2
Planta Baja (Nivel1)	AMENIDADES/HABITACIONAL	S.N.B.	640.57
Nivel 2	HABITACIONAL	S.N.B.	640.57
Nivel 3	HABITACIONAL	S.N.B.	640.57
Nivel 4	HABITACIONAL	S.N.B.	640.57
Nivel 5	HABITACIONAL	S.N.B.	640.57
Nivel 6	HABITACIONAL	S.N.B.	640.57
Nivel 7	HABITACIONAL	S.N.B.	640.57
Nivel 8	HABITACIONAL	S.N.B.	640.57
Azotea	AZOTEA	S.N.B.	0.00

b) RESUMEN DE ÁREAS

RESUMEN				
CONCEPTO	ZONIFICACIÓN VIGENTE		PROPUESTA	
	Total, m²	%	Total, m²	%
Sup. De terreno (m²)	1,081.40	100	1,081.40	100
Desplante (m²)	648.84	60	648.84	60
Área libre (m²)	432.56	40	432.56	40
Superficie de construcción S.N.B. (m²)	1,946.52	100	5,190.72	100
Superficie de construcción B.N.B(m²)	-	-	-	-
Superficie total de construcción	1,946.52	-	5,190.72	100
Número de niveles	3	-	8	-
Cajones de estacionamiento	-	-	-	-

ANEXO B, 11.10

Anteproyecto arquitectónico



1 PLANTA BAJA
ACCESO Y DEPARTAMENTOS

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA

"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN"

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

N.P.T.

NIVEL DE PISO TERMINADO

LÍNEA DE PROYECCIÓN

EJE ESTRUCTURAL

NIVEL AZÓTEA
NPT +22.55

NOMBRE DE NIVEL

INDICA NIVEL EN PLANTA

ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774

ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

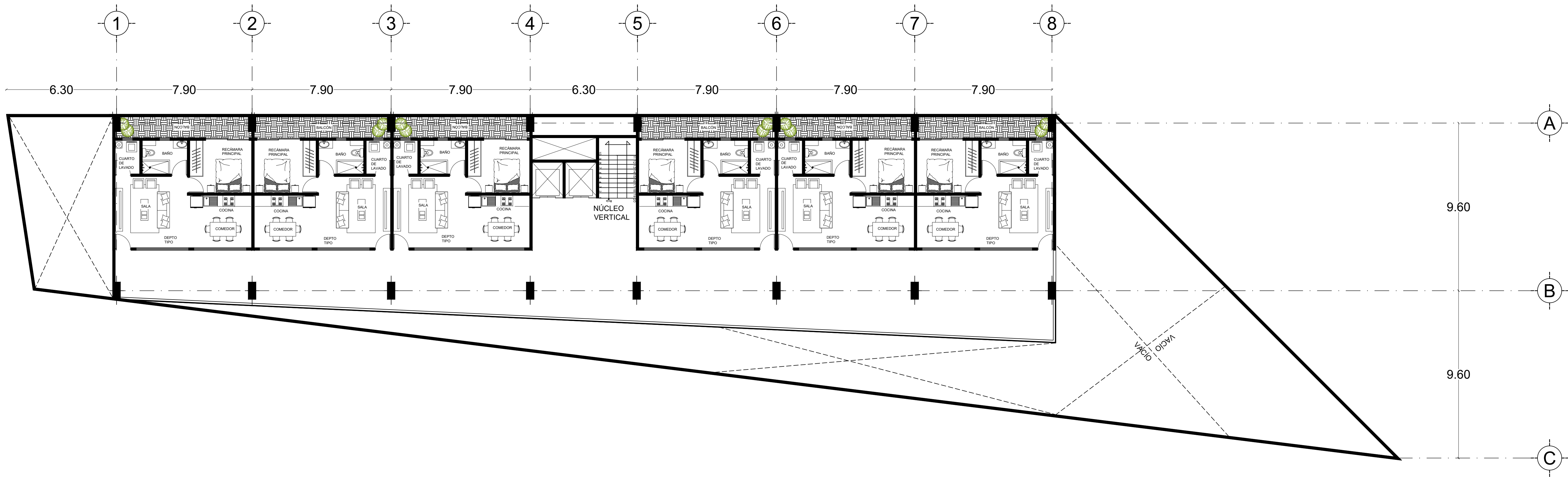
"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

PLANTA BAJA
PLANO ARQUITECTÓNICO

PROYECTÓ	CLAVE
AIHG, FLGA	ARQ-01
FECHA FEBRERO 2023	
ESCALA EN METROS S/E	
ESCALA GRÁFICA S/E	



2 NIVELES DEL 2 AL 8
DEPARTAMENTOS

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA
"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA
DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA
DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN"

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

N.P.T. NIVEL DE PISO TERMINADO
--- LÍNEA DE PROYECCIÓN
--- EJE ESTRUCTURAL
NIVEL AZOTEA
NPT +22.55
INDICA NIVEL EN PLANTA

ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774

ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

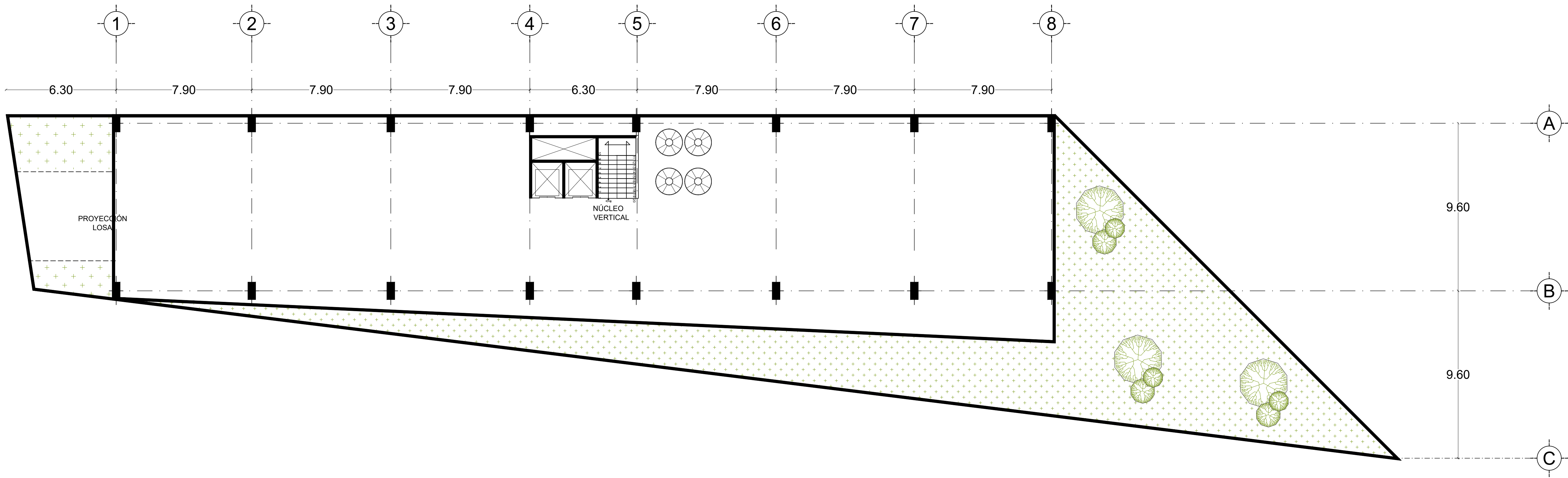
"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL
SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

NIVELES DEL 2 AL 8
PLANO ARQUITECTÓNICO

PROYECTÓ	CLAVE
AIHG, FLGA	ARQ-02
FECHA FEBRERO 2023	
ESCALA EN METROS S/E	
ESCALA GRÁFICA S/E	



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA

"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN"

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

N.P.T.

NIVEL DE PISO TERMINADO

LÍNEA DE PROYECCIÓN

EJE ESTRUCTURAL

NIVEL AZOTEA
NPT +22.55

NOMBRE DE NIVEL

INDICA NIVEL EN PLANTA

ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774

ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

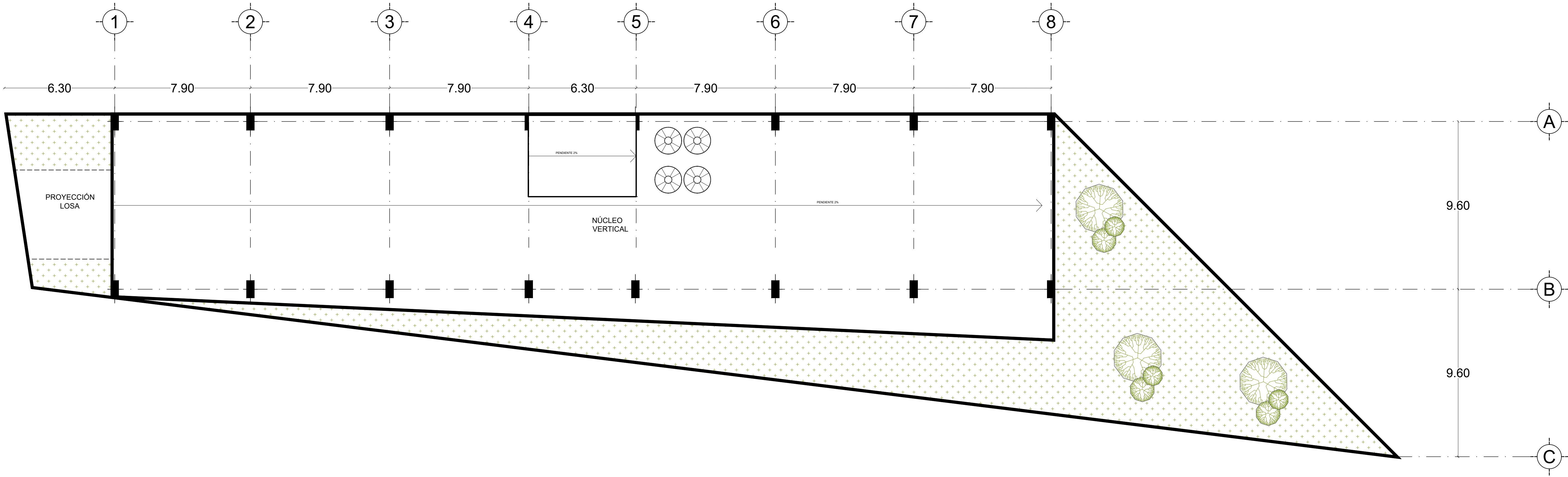
"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A. DE C.V."

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

NIVEL DE AZOTEA
PLANO ARQUITECTÓNICO

PROYECTÓ	CLAVE
AIHG, FLGA	ARQ-03
FECHA FEBRERO 2023	
ESCALA EN METROS S/E	
ESCALA GRÁFICA S/E	



4 PLANTA CONJUNTO

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA

"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN"

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

N.P.T.

NIVEL DE PISO TERMINADO

LÍNEA DE PROYECCIÓN

EJE ESTRUCTURAL

NOMBRE DE NIVEL

INDICA NIVEL EN PLANTA

ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774

ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

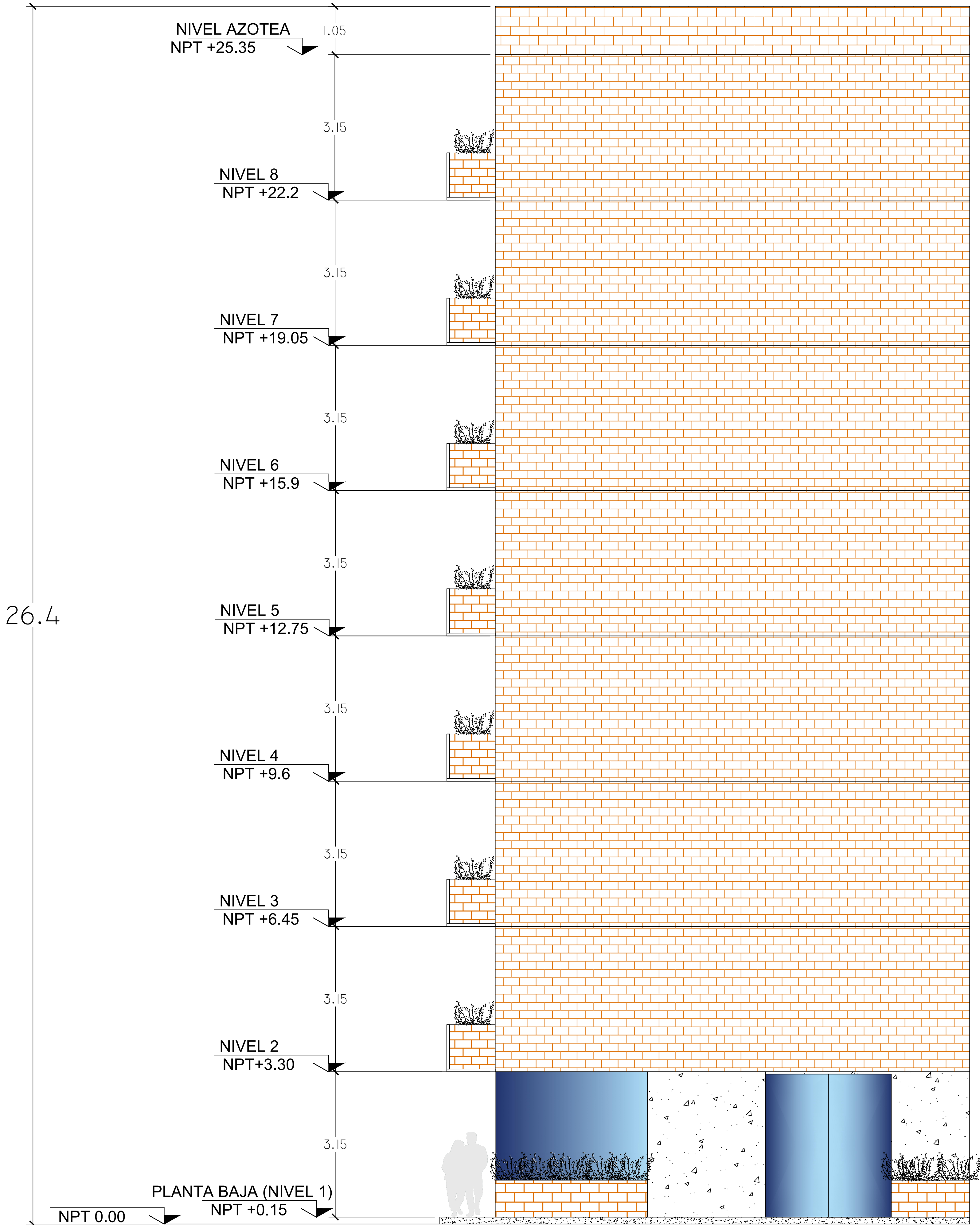
CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

PLANTA CONJUNTO
PLANO ARQUITECTÓNICO

PROYECTÓ	CLAVE
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO	ARQ-04
FECHA	
SEPTIEMBRE 2022	
ESCALA EN METROS	
S/E	
ESCALA GRÁFICA	
S/E	

5

FACHADA
PRINCIPAL



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA

"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN"

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

N.P.T.

NIVEL DE PISO TERMINADO

LÍNEA DE PROYECCIÓN

EJE ESTRUCTURAL

NIVEL AZOTEA
NPT +25.35

NOMBRE DE NIVEL

INDICA NIVEL EN PLANTA

ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO-1774

ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO 45, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

FACHADA PRINCIPAL
PLANO ARQUITECTÓNICO

PROYECTO	CLAVE
AIHG. FLGA	ARQ-05
FECHA FEBRERO 2023	
ESCALA EN METROS S/E	
ESCALA GRÁFICA S/E	

ANEXO C, 12.1

Copia certificada de la escritura de propiedad número 80,329 de fecha 11 de septiembre de 2017, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.



Moisés Farca Charabati
Notario



1

OP: MF/31510.CV IMS*smb.

----- INSTRUMENTO NÚMERO OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE.-----

----- LIBRO NÚMERO MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS.-----

----- EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a los once días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete, el Licenciado **MOISÉS FARCA CHARABATI**, titular de la Notaría Noventa y Uno de la Ciudad de México, identificándose plenamente ante los comparecientes, hace constar:-----

----- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una parte el señor **RUBÉN GUZMÁN SALINAS**, a quien en lo sucesivo se le designa como "**LA PARTE VENDEDORA**", y de otra parte "**CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su Administrador Único, el señor **ALEX SIMJE SACAL CABABIE**, a quien en lo sucesivo se le designa como "**LA PARTE COMPRADORA**", que se consigna al tenor de las declaraciones, antecedentes y cláusulas siguientes:-----

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

----- Declaran los comparecientes de manera expresa y bajo protesta de decir verdad:-----

----- A) Que los instrumentos que me exhiben y que se relacionan en los antecedentes del presente instrumento, son los únicos con los que cuentan las partes contratantes, los cuales están vigentes y a mayor abundamiento manifiestan que no existen otros antecedentes que afecten la validez y eficacia de la operación que por este instrumento se consigna.-----

----- B) Que fueron enterados por el suscrito Notario, de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad, en términos de lo dispuesto por los artículos ciento sesenta y cinco de la Ley del Notariado y trescientos once del Código Penal, ambos para el Distrito Federal:-----

----- A N T E C E D E N T E S -----

----- I.- TÍTULOS DE PROPIEDAD.-----

----- A).- Que por instrumento número cuatro mil setecientos cincuenta, de fecha diecinueve de diciembre del dos mil doce, otorgada ante la fe de la Licenciada Blanca Elvira Jiménez Gamiño, titular de la Notaría número cuarenta y siete de Celaya, Guanajuato, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio real número trescientos setenta y dos mil doscientos cuarenta, el día quince de octubre del dos mil catorce, se hizo constar la formalización de la compraventa bajo la modalidad de ad-copus, por medio de la cual, el señor **RUBÉN GUZMÁN SALINAS**, adquirió



RED INTEGRAL NOTARIAL.

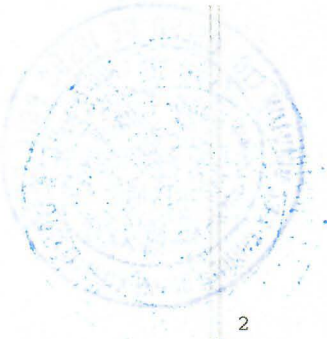
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 1 de 120.



mediante compra que hizo a "Incobusa", Sociedad Anónima de Capital Variable (en Liquidación) a través de su Liquidador el "Servicio de Administración y Enajenación de Bienes" (SAE), Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, en precio de OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, el LOTE 13 TRECE, MANZANA 86 OCHENTA Y SEIS, ubicado en calle RINCONADA CENTENARIO, del Fraccionamiento COLINA DEL SUR, de la Delegación ÁLVARO OBREGÓN, en MÉXICO, DISTRITO FEDERAL hoy CIUDAD DE MÉXICO, con la superficie, rumbos, medidas y colindancias, que del documento que se ha venido relacionando, copio en su parte conducente, como sigue:- - - - -

"...cuenta con una superficie de 1081.40 M mil ochenta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE en setenta y nueve metros con dos milímetros con servidumbre, AL SURESTE en diez metros con Rinconada Centenario; AL SUROESTE en sesenta metros con quince centímetros con lote doce de Rinconada Centenario, AL NOROESTE en veintiocho metros con dos milímetros con servidumbre."....- - - - -

- - - - - II.-ESTADO CIVIL DE LA PARTE VENDEDORA.- Declara "LA PARTE VENDEDORA", de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble que es materia de este instrumento, lo adquirió estando soltero, estado actual que aún conserva.-

- - - - - III.-CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES Y CONTRIBUCIONES.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto del presente instrumento:- - - - -

- - - - - a).- Se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, lo que se acredita con el certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones Preventivas Único, expedido por la Dirección de Acervos Registrales y Certificados del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "A".- - - - -

- - - - - b).- CONTRIBUCIONES.- Que cubre sus obligaciones fiscales derivadas de la propiedad del inmueble materia de la presente escritura, principalmente las de Impuesto Predial y Derechos por Suministro de Agua, como sigue:- - - - -

- - - - - 1).-IMPUESTO PREDIAL.-Bajo el número de cuenta "154-177-13-000-7" (uno, cinco, cuatro, uno, siete, siete, uno, tres, cero, cero, cero, siete), y al efecto me exhibe pago de impuesto predial, correspondiente al segundo bimestre del dos mil trece al tercero del dos mil diecisiete.- - - - -

- - - - - VALOR CATASTRAL.-Que de conformidad con la Propuesta de Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial del año dos mil diecisiete, que en





Moisés Farca Charabati
Notario



este acto exhibe "LA PARTE VENDEDORA", el inmueble materia de este instrumento tiene un valor catastral de UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL VEINTIÚN PESOS DIECIOCHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL.-----

CONSTANCIA DE ADEUDOS.-La Secretaría de Finanzas, Tesorería del Distrito Federal, Subtesorería de Administración Tributaria, expidió la constancia de adeudos de impuesto predial del inmueble, que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "B".-----

2).-CONSTANCIA DE NO TOMA DE AGUA.-Que con fecha diecisiete de julio del año dos mil diecisiete, el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, Subdirección de Verificación a Sistemas Hidráulicos, expidió la constancia de no toma de agua, en la que consta, que el inmueble materia de este instrumento, no cuenta con toma de agua potable, documento que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "C".-----

IV.- AVALÚO.- El arquitecto CARLOS IGNACIO RICAUD MENDOZA, Perito Valuador Independiente, con número de registro "V-676/407", con fecha veintiocho de agosto del dos mil diecisiete, practicó avalúo al inmueble materia de esta operación, habiéndole asignado en su dictamen respectivo un VALOR COMERCIAL de SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.-----

"LA PARTE VENDEDORA", manifiesta de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que desde la fecha del citado avalúo, el inmueble objeto del presente instrumento no ha sufrido mejora ni deterioro alguno que pudieran variar el valor en el avalúo relacionado.-----

Un ejemplar del citado avalúo se agrega al apéndice, en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "D".-----

V.-ARRENDAMIENTO.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de esta operación está destinado para uso habitacional; se encuentra sin estar arrendado y ocupantes distintos a los Vendedores a la fecha y que sabe que el presente contrato será nulo si así no fuere, motivo por el cual no se requiere dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho del Código Civil para el Distrito Federal.-----

VI.-CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN EL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" de manera expresa y bajo protesta de decir verdad:-----

a) Que el inmueble materia de esta operación se encuentra inscrito en



RED INTEGRAL NOTARIAL.

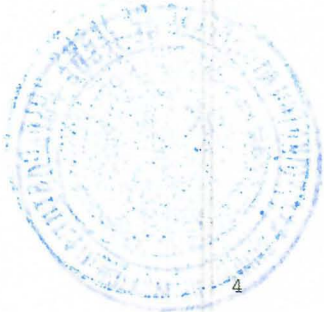
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 3 de 120.



4
el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, como consta de la consulta realizada a través de Internet, en la página "ciudadmx.dfigob.mx:8080/seduvi/"; la impresión de la citada consulta la agrego al apéndice, en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "E".- - - - -

- - - - - b) Que en cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo Segundo Artículo Once de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el suscrito Notario solicitó y obtuvo del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación, que se agrega al apéndice, en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "F".- - - - -

- - - - - VII.-IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo Ciento Veintiséis, tercer párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en cumplimiento de lo previsto en la regla tres punto quince punto cinco (3.15.5) de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año dos mil diecisiete, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de diciembre del año dos mil dieciséis, el suscrito Notario en este acto entrega a "LA PARTE VENDEDORA" la información relativa a la determinación del cálculo del Impuesto Sobre la Renta, agregando los acuses de recibido de la misma información al apéndice en el legajo marcado con el número de esta escritura y bajo la letra "G".- - - - -

- - - - - EXPUESTO LO QUE ANTECEDE SE OTORGAN LAS SIGUIENTES:- - - - -

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

- - - - - PRIMERA.- El señor RUBÉN GUZMÁN SALINAS, V E N D E a "CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien por conducto de su Administrador Único, el señor ALEX SIMJE SACAL CABABIE, COMPRA Y ADQUIERE PARA SÍ, el LOTE 13 TRECE DE LA MANZANA 86 OCHENTA Y SEIS, ubicado en calle RINCONADA CENTENARIO, del Fraccionamiento COLINA DEL SUR, de la Delegación ÁLVARO OBREGÓN, en MÉXICO, DISTRITO FEDERAL hoy CIUDAD DE MÉXICO, con la superficie, medidas y colindancias, especificadas en el antecedente uno romano de este instrumento, las cuales deben tenerse aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra y se transmite a "LA PARTE COMPRADORA", en su estado actual, con cuanto corresponde a dicho inmueble de hecho y por derecho y se encuentre dentro de sus linderos, sin reserva ni limitación alguna.- - - - -

- - - - - SEGUNDA.-El precio de la compraventa convenido es la cantidad de SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, que "LA PARTE COMPRADORA" paga en este mismo acto a "LA PARTE VENDEDORA", de la siguiente manera:- - - - -





Moisés Farca Charabati
Notario



----- a).- La cantidad de SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, mediante transferencia interbancaria de fecha once de mayo del año dos mil diecisiete, a cargo de BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, a nombre de RUBÉN GUZMÁN SALINAS.-----

----- b).- Y el resto, es decir, la cantidad de CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, de la siguiente manera:-----

----- Transferencia interbancaria de fecha once de noviembre del año dos mil diecisiete por la cantidad de CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, a cargo de BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA a la cuenta a nombre del señor RUBÉN GUZMÁN SALINAS.-----

----- Extendiendo "LA PARTE VENDEDORA", en favor de "LA PARTE COMPRADORA", por el importe de dicha cantidad, el recibo más eficaz que en derecho proceda; documentos que en copia fotostática agrego al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "H", para formar parte integrante del mismo.-----

----- TERCERA.-Declaran los comparecientes que el precio convenido por el inmueble enajenado, es el justo y legítimo y que, por tanto, ninguna de las partes se enriquece en detrimento de la otra.-----

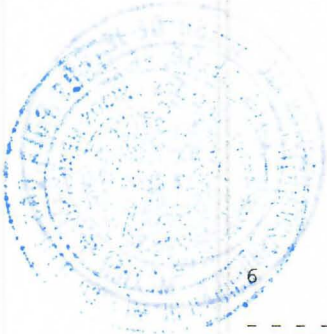
----- CUARTA.- Las partes convienen en que la presente compraventa se hace "ad-corporus" y no "ad-mesuram" por lo que cualquier diferencia que resultare en la superficie o medidas expresadas, fuere en más o menos, no dará lugar a reclamación por ninguna de las partes, ni ajuste en el precio.-----

----- QUINTA.-El inmueble vendido se transmite a "LA PARTE COMPRADORA", libre de todo gravamen, responsabilidad y al corriente en el pago de sus contribuciones y con todo lo que se encuentre dentro de sus linderos, sin reserva ni limitación alguna; en tal virtud cualquier responsabilidad que surgiera por cualesquiera de los conceptos en esta cláusula enumerados, serán por cuenta exclusiva de "LA PARTE VENDEDORA", quien queda obligada a sacar a paz y a salvo a "LA PARTE COMPRADORA".-----

----- SEXTA.-En caso de que en cualquier tiempo "LA PARTE COMPRADORA" tuviere que pagar alguna cantidad por concepto de diferencias o recargos de contribuciones, multas, cooperación, plusvalía y que corresponda a periodo anterior a la fecha de firma de esta escritura, "LA PARTE VENDEDORA" se obliga a reembolsarle lo que pagare por dichos conceptos, tan pronto como para ello fuere requerido y servirá al efecto el testimonio de esta escritura de título ejecutivo bastante para fundar la reclamación correspondiente.-----



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 5 de 120.



----- SÉPTIMA.- "LA PARTE VENDEDORA", responderá del saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.-----

----- OCTAVA.- "LA PARTE VENDEDORA" en este acto, hace entrega a "LA PARTE COMPRADORA" de la posesión, física, jurídica y material del INMUEBLE objeto de la presente compraventa, aceptándolo a su entera satisfacción, en el estado físico de conservación y mantenimiento en el que se encuentra.-----

----- NOVENA.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a destinar el inmueble objeto de esta escritura a un uso que no contravengan las disposiciones legales vigentes.-----

----- DÉCIMA.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo veintisiete del Código Fiscal del Distrito Federal, "LA PARTE VENDEDORA" presenta al suscrito Notario una relación de las declaraciones y comprobantes de pago de Impuesto Predial y derechos por Servicio de Agua del inmueble materia del presente instrumento, correspondientes a los cinco años anteriores a la fecha. Dicha relación la agrego al apéndice, en el legajo marcado con el número de esta escritura y bajo la letra "I", para formar parte integrante del mismo.-----

----- DÉCIMA PRIMERA.- "LA PARTE COMPRADORA" tiene pleno conocimiento de que el pago del Impuesto de Adquisición de Inmuebles, se formulará y pagará de conformidad con la liquidación que se presente a la Tesorería del Distrito Federal, obligándose a pagar a la propia Tesorería la diferencia que resultare por dicho impuesto, como consecuencia de la aplicación del Código Fiscal del Distrito Federal, más los recargos y multas que procedan, pago que deberá hacerse dentro del plazo que determine la misma Tesorería, o en su caso a realizar las aclaraciones que procedan, en el plazo y términos que establece el citado Código Fiscal. Asimismo sabe que el suscrito Notario está relevado de cualquier responsabilidad derivada de las diferencias, multas y recargos que pudieran resultar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo ciento veintidós del mencionado Código Fiscal del Distrito Federal.-----

----- DÉCIMA SEGUNDA.-El suscrito notario advierte a los comparecientes, que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad del primer testimonio de la presente escritura quedará condicionado a los criterios y tiempos que determine el Director de dicho Registro, y en caso de demora o retraso en su inscripción, exime al suscrito notario de toda responsabilidad al respecto.-----

----- DÉCIMA TERCERA.-Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se devenguen en el otorgamiento de la presente escritura, serán cubiertos por "LA PARTE COMPRADORA", con excepción del Impuesto Sobre la Renta que se cause, el cual será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA".-----

----- DÉCIMA CUARTA.-Para cualquier caso de interpretación y cumplimiento





Moisés Farca Charabati
Notario



de la presente escritura, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y fuero de las Leyes y Tribunales del Distrito Federal, renunciando expresamente a cualquier otro que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.-----

----- P E R S O N A L I D A D -----

----- El señor **ALEX SIMJE SACAL CABABIE**, me manifestó que su representada "**CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, tiene la capacidad legal necesaria para celebrar el presente acto jurídico y que la personalidad con que se ostenta no le ha sido revocada ni limitada en forma alguna, acreditándome debidamente la personalidad con que comparece así como la existencia y legal subsistencia de su representada con el instrumento número sesenta y cuatro mil ciento catorce, de fecha veintiuno de junio del año dos mil cinco, otorgada ante la fe del Suscrito Notario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número trescientos treinta y siete mil seiscientos veintiocho, el día veintisiete de septiembre del año dos mil cinco, por el que, previo el permiso expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores, se constituyó "**CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio en México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, con clausula de admisión de extranjeros y con un capital mínimo fijo de UN MILLÓN DE PESOS, MONEDA NACIONAL; De dicho instrumento copio en su parte conducente, como sigue: "...hago constar:C L A U S U L A S..... DE LOS OBJETOS.- TERCERA.- Constituye el objeto de la Sociedad: a).-Compra venta, arrendamiento, subarrendamiento, administración, posesión, así como la lotificación, fraccionamiento, corretaje, adquisición e hipoteca, explotación y cualquier otra transacción lícita de bienes muebles e inmuebles, por cuenta propia o de terceros.- b).- Planeación, desarrollo y administración de condominios, centros comerciales, industriales y de todo tipo de unidades habitacionales, ya sean públicas o privadas.-c).-Adquirir acciones y participaciones en toda clase de sociedades.- d).- Emitir, endosar, suscribir, avalar y afianzar toda clase de títulos de crédito, de conformidad con el Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- e).- El ramo de la Industria de la construcción en todos sus aspectos y la constitución en su caso del Régimen de Propiedad en Condominio sobre inmuebles.-f).-La elaboración, importación, exportación, compraventa, representación, comisión, comercialización de maquinaria y materiales para la construcción y en general de todo tipo de artículos de decoración, accesorios, materiales, productos y mercancías relacionados ó conexos con los objetos anteriores.-g).-La promoción de toda clase de desarrollos



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 7 de 120.

inmobiliarios, pudiéndolos llevar a cabo por cuenta propia o ajena.- h).- La elaboración de estudios, proyectos, cálculos, proyectos arquitectónicos, urbanos y de arquitectura que se relacionen o sean consecuencia de los objetos sociales.- i).- La construcción, mantenimiento y reconstrucción de toda clase de inmuebles, obras de Ingeniería Civil y de cualquier otra especialidad, incluyéndose toda clase de edificios comerciales, industriales y habitacionales.- j).- La construcción por cuenta propia o ajena de toda clase de obras civiles, hidráulicas, presas, carreteras, escuelas, puentes, canales, terracería, terraplenes, hospitales y en general de toda clase de edificios y naves industriales, condominios verticales y horizontales, casas habitación y fraccionamientos de cualquier índole.- k).- Trabajos de desmontes, subsuelos, nivelaciones y caminos.- l).- Contratar activa o pasivamente toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir por cualquier título patentes, marcas industriales o de comercio, nombres comerciales, opciones y preferencias, derechos de propiedad literaria, industrial artística o concesiones de toda clase de actividades que otorgue alguna autoridad.- m).- Comprar, vender o recibir cualquier título, acciones, bonos y valores de cualquier clase y hacer respecto a ellos toda clase de operaciones que la Ley permita.- n).- Aceptar o conferir toda clase de comisiones, mercancías y mandatos obrando en su propio nombre de comandante o mandante.- ñ).- Contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales y delegar en una o varias personas el cumplimiento de los mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias para su objeto. Así como capacitar, instruir, reclutar y proporcionar personal, y de terceros.- o).- La sociedad podrá obtener o recibir prestamos, otorgando y recibiendo garantías específicas, emitir obligaciones, u otorgar fianzas o garantía de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por terceros.- p).- La sociedad en el desarrollo de su objeto social no podrá realizar actividades reservadas al sistema financiero mexicano o en su caso obtener las autorizaciones que otorguen las autoridades correspondientes.- q).- En general, la realización y emisión de toda clase de actos, operaciones, convenios, contratos y títulos ya sean civiles, mercantiles o de crédito.- r).- En el desarrollo de su objeto la sociedad no podrá dedicarse aquellas actividades que se encuentren expresamente prohibidas por la Ley y solamente podrá dedicarse a las actividades que requieran autorización o permiso especial del Gobierno Mexicano; previa obtención de los mismos.- DE LA ADMINISTRACIÓN.

DÉCIMA QUINTA.- Según lo determine la Asamblea de Accionistas, la administración de la Sociedad estará a cargo de un Administrador General Único o a cargo de un Consejo de Administración que se compondrá del número de Consejeros Propietarios



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 8 de 120.



Moisés Farca Charabati
Notario



que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas, pero que en ningún caso podrá ser inferior a tres y el número de Consejeros suplentes que la Asamblea estime necesarios.-..... **VIGÉSIMA PRIMERA.**- El Consejo de Administración o el Administrador General Único, según el caso, tendrán las más amplias facultades para la libre y buena Administración de los Negocios y Bienes de la Sociedad, así como para representarla, contando con facultades para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, con todas las facultades generales y las especiales, que requieran cláusula especial conforme a la Ley, o sea, sin limitación alguna en los términos de los tres primeros párrafos, del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo o concordante de cualquier estado de la República Mexicana; confiriéndoseles así mismo las facultades a que se refiere, el Artículo dos mil quinientos ochenta y siete del ordenamiento citado y su correlativo o concordante de cualquier Estado de la República Mexicana; así mismo para promover y desistirse, inclusive del juicio constitucional de amparo; para transigir; para comprometer en árbitros; para absolver y articular posiciones; para recusar; para recibir pagos; para promover toda clase de acusaciones y querellas de carácter penal y otorgar el perdón al acusado pudiendo ejercitar su mandato ante toda clase de personas y autoridades, ya sean locales o federales e inclusive ante las autoridades del trabajo.- De una manera enunciativa y no limitativa, se fijan al Consejo de Administración o al Administrador General Único, según sea el caso, expresamente las facultades siguientes:- I.- Administrar los negocios y bienes sociales.- II.- Conferir toda clase de poderes, ya sean generales o especiales, para la representación de la Sociedad, con las facultades que el Consejo o el Administrador General Único tuvieren a bien señalar dentro de las suyas propias, pudiendo también revocar tales poderes.- III.- Designar, mediante resolución las personas que hayan de ser autorizadas para el uso de la firma social; para depositar en las cuentas bancarias los cheques y documentos negociables que se emitan en favor de la Sociedad así como designar las personas quienes obrando solas o conjuntamente pueden firmar cheques a nombre de la Sociedad y retirar los fondos de las cuentas Bancarias, todo de acuerdo con las limitaciones que tenga a bien establecer.- IV.- Otorgar y suscribir toda clase de títulos y operaciones de crédito de conformidad con la fracción primera del Artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-V.- Nombrar y remover libremente al Director General, al Gerente o Gerentes y demás empleados de la Sociedad.- VI.- Delegar facultades en comités o comisiones, señalándoles las atribuciones para que las ejerzan en los negocios y lugares que se le designen.-VII.- Convocar a Asamblea de Accionistas.- VIII.- En general,



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 9 de 120.

desempeñar todas las atribuciones necesarias para realizar los objetos sociales, siempre que no estén expresamente reservados por la Ley o por los Estatutos que rigen a la Sociedad, a la Asamblea General de Accionistas.- DE LAS ASAMBLEAS GENERALES DE ACCIONISTAS.- VIGÉSIMA SEGUNDA.- La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad, estando subordinados a él todos los demás.-

..... CLAUSULAS TRANSITORIAS.- SEGUNDA.- Los otorgantes constituidos en la primera Asamblea General de Accionistas, haciendo uso del derecho que les concede la Ley y los presentes estatutos, por unanimidad de votos (salvando en cada caso el interesado el suyo), convienen en que la sociedad sea administrada y dirigida por un ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO, quien contará con todas las facultades enumeradas en la cláusula vigésima primera de los estatutos sociales, y al efecto designan para ocupar dicho cargo al señor ALEX SIMJE SACAL CABABIE.- - - - -

- - - - - G E N E R A L E S - - - - -

- - - - - Los comparecientes manifestaron de manera expresa y bajo protesta de decir verdad por sus generales ser, mexicanos por nacimiento e hijos de padres mexicanos:- - - - -

- - - - - El señor RUBÉN GUZMÁN SALINAS, originario de San Juan Cacahuatpec, Oaxaca, lugar donde nació el día dieciséis de marzo de mil novecientos cuarenta y siete, soltero, Arquitecto, con domicilio en calle Andador Carlos Pellicer número ocho, colonia Centro, código postal cuarenta mil ochocientos ochenta, Zihuatanejo de Azueta, Guerrero y de paso por esta Ciudad para la firma del presente instrumento, con clave única de registro de población (curp), "GUSR, CUATRO, SIETE, CERO, TRES, UNO, SEIS, HOCZLB, CERO, SIETE" y registro federal de contribuyentes, "GUSR, CUATRO, SIETE, CERO, TRES, UNO, SEIS, C, SIETE, SIETE".- - - - -

- - - - - Se identifica con credencial para votar con fotografía, expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector "GZSLRB, CUATRO, SIETE, CERO, TRES, UNO, SEIS, dos, cero, H, cinco, cero, cero".- - - - -

- - - - - El señor ALEX SIMJE SACAL CABABIE, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día tres de marzo de mil novecientos setenta y cinco, casado, empresario, con domicilio en Paseo de Tamarindos número noventa, Torre Arcos uno, piso diecinueve, Colonia Bosques de las Lomas, código postal cero cinco mil ciento veinte, Delegación Cuajimalpa, de la Ciudad de México, con clave única de registro de población (CURP), "SACA, SIETE, CINCO, CERO, TRES, CERO, TRES, HDFCBL, CERO, NUEVE" y Registro Federal de Contribuyentes, "SACA, SIETE, CINCO, CERO, TRES, CERO, TRES, SEIS, T, SEIS".- - - - -

- - - - - Se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector "SCCBAL, SIETE, CINCO, CERO,



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 10 de 120.



Moisés Farca Charabati
Notario



TRES, CERO, TRES, CERO, NUEVE, H, UNO, CERO, CERO".-----

----- Copia fotostática de las Identificaciones relacionadas, sacadas de su original, claves únicas de registro de población y cédulas de identificación fiscal de los comparecientes, se agregan al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento bajo la letra "J".-----

----- **YO, EL NOTARIO CERTIFICO:** -----

----- **I.-** Que me identifiqué plenamente ante los comparecientes como titular de la Notaria Noventa y Uno de la Ciudad de México, a quienes conceptúo legalmente capacitados para la celebración de este acto, asegurándome de su identidad mediante los documentos oficiales que en copia fotostática han quedado agregados al apéndice de este instrumento.-----

----- **II.-** Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurrirán quienes declaren con falsedad ante Notario y que el contenido de este instrumento está conforme a sus instrucciones.-----

----- **III.-** Que leí y expliqué a los comparecientes el contenido del artículo trescientos cuarenta y tres bis del Código Penal para el Distrito Federal, advirtiéndoles que el uso del inmueble materia de este instrumento, estará sujeto a los ordenamientos legales correspondientes, liberando los comparecientes al suscrito Notario de cualquier responsabilidad por dicho concepto, copia fotostática del texto del mencionado artículo, rubricado por los comparecientes se agrega al apéndice, en el legajo marcado con el número de esta escritura y bajo la letra "K", para formar parte integrante del mismo.-----

----- **IV.-** Que el señor **RUBÉN GUZMÁN SALINAS**, es una persona física dedicada a actividades empresariales y declara que el presente inmueble forma parte del activo de la empresa por lo cual el suscrito Notario en términos del artículo doscientos doce del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, no calcula, ni retiene dicho impuesto y le exhibe copia sellada de las declaraciones correspondientes. Mismas que se agregan al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "L".-----

----- **V.-** Que en cumplimiento de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo diecisiete de la Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, leí y explique a los comparecientes el contenido de los artículos cuarto y quinto de la mencionada Ley, manifestando los mismos de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que los bienes y recursos objeto del presente instrumento, no quedan comprendidos en ninguno de los supuestos mencionados en dichos artículos. Copia fotostática del texto de los mencionados artículos rubricada por los comparecientes se agrega al apéndice, en el legajo marcado con el número de esta escritura y bajo



RED INTEGRAL NOTARIAL.

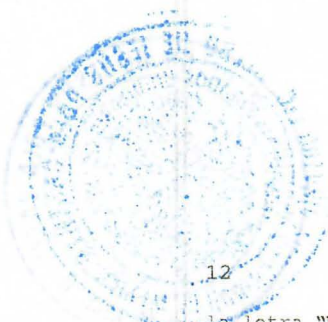
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 11 de 120.



la letra "M", para formar parte integrante del mismo.-----

----- VI.-Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución Miscelánea Fiscal para el año en curso, los comparecientes exhibieron al suscrito Notario la Clave Única de Registro de Población, expedida por el Registro Nacional de Población y cédulas de identificación fiscal, expedidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Servicio de Administración Tributaria, que en copia fotostática han quedado agregados al apéndice de este instrumento.-----

----- VII.-Que en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos Ocho, Quince y Diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en posesión de los particulares, informe a los comparecientes los datos personales que son necesarios para el otorgamiento del presente instrumento y los fines para los cuales se recaban éstos, procediendo a darles el aviso de privacidad que ordena dicha Ley, el cual se encuentra exhibido en diversas áreas de la Notaría a mi cargo y su texto puede ser consultado en la página electrónica "www.notaria91.mx". Al efecto, los comparecientes manifiestan su conformidad con lo dispuesto en el Aviso de Privacidad y, con la firma de este instrumento, expresan su consentimiento con el tratamiento de los datos personales proporcionados.-----

----- VIII.-Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales a los que me remito y he tenido a la vista.-----

----- IX.- Que en virtud de que hice saber a los comparecientes el derecho que les corresponde, éstas dieron lectura al presente instrumento en forma personal.-----

----- X.- Que leído este instrumento a los comparecientes y habiéndoles explicado e ilustrado el valor, alcance y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su comprensión plena y su conformidad, lo ratificaron, firmaron e imprimieron su huella digital para efectos de seguridad e identidad el día once del mes de su fecha.-----

----- F I R M A S: RUBÉN GUZMÁN SALINAS.-Rubrica.-Huella Digital.-ALEX SIMJE SACAL CABABIE.-Rubrica.-Huella Digital.-----

----- ANTE MI: MOISES FARCA CHARABATI.-RUBRICA.-EL SELLO DE AUTORIZAR: "LIC. MOISES FARCA CHARABATI.-NOTARIA No 91.-DISTRITO FEDERAL, MEXICO.-ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".-----

----- AUTORIZO DEFINITIVAMENTE EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL EL DÍA VEINTISIETE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.-----

----- MOISES FARCA CHARABATI.-RUBRICA.-EL SELLO DE AUTORIZAR: "LIC. MOISES FARCA CHARABATI.-NOTARIA No 91.-DISTRITO FEDERAL, MEXICO.-ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".-----

----- NOTAS COMPLEMENTARIAS -----





Moisés Farca Charabati
Notario

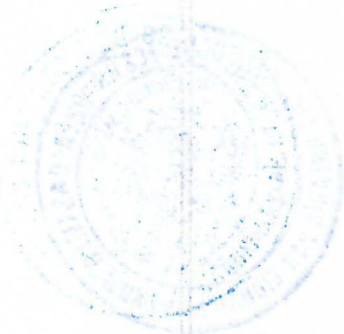


----- **NOTA 1ª.-** AGREGO AL APENDICE DE ESTE INSTRUMENTO UN EJEMPLAR DE LOS
SIGUIENTES DOCUMENTOS BAJO LAS LETRAS:-----
"N".- PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.-----
MÉXICO, D. F., A 27 DE FEBRERO DEL AÑO 2018.-DOY FE.-**MOISES FARCA CHARABATI.-**
Rubrica.-----
ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA "CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS", SOCIEDAD
ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.-COMO TITULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE QUE ADQUIERE.-
ESTA ESCRITO CON TINTA FIJA, COTEJADO Y VA EN SIETE FOJAS ÚTILES, PROTEGIDAS POR
KINEGRAMAS LOS CUALES PUEDEN NO TENER NUMERACIÓN SEGUIDA.-DOY FE.------
EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A DOS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.-----

MF/mpm.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 13 de 120.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 14 de 120.



NORMAL

☒

ANTICIPADA

☐

COMPLEMENTARIA

☐

JORNADA NOTARIAL

☐

I. CUENTA CATASTRAL

Reg.	Manz.	Lote	Unidad	DV
154	177	13	000	7

II. CUENTA DE AGUA

Geocódigo	Toma	Deriv.	D.V.

III. DATOS DEL ADQUIRIENTE

Nombre, denominación o razón social

* CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS *, S.A DE C.V

CURP

R.F.C. CDP050628BI6

Calle

PASEO DE TAMARINDOS

Nº Ext.

90

Nº Int.

PISO DIEZ

Colonia

BOSQUES DE LAS LOMAS

Delegación o Municipio

CUAJIMALPA DE MORELOS

Código Postal

05120

Teléfono

Entidad Federativa

Distrito Federal

Correo Electrónico

IV. DATOS DEL ENAJENANTE

Nombre, denominación o razón social

SR. RUBEN GUZMAN SALINAS

CURP

GUSR470316HOCZLB07

R.F.C.

GUSR470316C77

Calle

ANDADOR CARLOS PELLICER

Nº Ext.

8

Nº Int.

Colonia

CENTRO

Delegación o Municipio

Zihuatanejo de Azueta

Código Postal

40880

Teléfono

Entidad Federativa

Guerrero

V. UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE

Calle

RINCONADA CENTENARIO LOTE 13

Manzana

Lote

13

Nº Int.

Colonia

COLINA DEL SUR

Delegación

ALVARO OBREGON

Código Postal

01430

VI. DATOS DE ESCRITURA

Naturaleza del acto o concepto de la adquisición

Compraventa

Nombre del Notario

MOISES FARCA CHARABATI

Número

91

Entidad Federativa

Nº Escritura

80329

De Fecha

11/09/2017

Fecha causación de escritura, sentencia o contrato privado

11/09/2017

Folio Real

Fecha de constitución del régimen en condominio

Antecedentes Registrales del Inmueble

VII. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

a) Valor de Adquisición	\$6,200,000.00
b) Valor Catastral	\$1,886,021.18
c) Valor de Avaluo	\$6,508,000.00
d) Valor Referida a Fecha	
e) Porcentaje Adquirido	100%
f) Reducción (hasta 1995)	\$0.00
g) Base Gravable	\$6,508,000.00
h) Tasa (hasta 1995)	0.00%
i) Impuesto	100%
j) Actualización	1.0281
k) Reducción	0.00%
l) Recargos por pago extemporáneo	4.41%
m) Condonación	100.00%
n) importe pagado en la Declaración que se rectifica de fecha	
o) Importe a pago	
p) Saldo a favor	
q) Exención	\$0.00
TOTAL A PAGAR	\$328,041.13

VIII. DATOS DEL AVALÚO

No. de Registro de Perito Valuador en la T.F.D.

V-0676-407

No. de Autorización de la Sociedad de Valuación en la T.D.F.

No. de Avalúo

V-170800496-1

De Fecha

11/09/2017

IX. FIRMA

En cumplimiento de los artículos 8, 112 y 120 del Código Fiscal del Distrito Federal se formula la presente declaración, y conforme a los artículos 56, incisos c) y d) del mismo Código, declara bajo protesta de decir verdad que los datos asentados son ciertos.

Sello y firma del Notario

Esta declaración solo tendrá validez, acompañada de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Recibo universal de pago con marca encriptada o certificación de caja, emitidos por la caja recaudadora de la Tesorería del Distrito Federal.

b) Formato Universal de la Tesorería, el cual sólo será válido con la certificación o recibo universal del Banco y con la firma y sello del cajero.

c) En el caso de pagos por Internet, del estado de cuenta expedido por la institución de crédito de que se trate.

d) En el caso de pagos mediante sistema bancario de pagos a la Tesorería del Distrito Federal por Notarios Públicos, la impresión de la declaración con la certificación de pago, obtenido del mismo.

e) En el caso de estar exento del pago, resolución firmada por autoridad competente donde se emita la declaratoria.

OBSERVACIONES

RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 15 de 120.



Gobierno del Distrito Federal
Secretaría de Finanzas
Tesorería

Acuse de recepción de transmisión
Anexo técnico ISAJ

I. TIPO DE DECLARACIÓN

Normal	☒	Anticipada	☐	Complementaria	☐	Notarial	☐
--------	-------------------------------------	------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------	--------------------------

II. CUENTA CATASTRAL

Reg.	Manz.	Lote	Unidad	DV
154	177	13	000	7

III. CUENTA DE AGUA

Geocódigo	Toma	Deriv.	D.V
-----------	------	--------	-----

IV. SELLO O MARCA DE LA CAJA REGISTRADORA

Línea de Captura:	770701047613283RD0RK
Banco:	
Fecha de Pago:	13/02/2018
Importe:	\$328,041.13

V. DATOS DEL ADQUIRIENTE

Nombre, denominación o razón social	* CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS *, S.A DE C.V		
CURP	R.F.C. CDP050628B16		
Calle	PASEO DE TAMARINDOS	Nº Ext.	90
Colonia	BOSQUES DE LAS LOMAS	Nº Int.	PISO DIEZ
Delegación o Municipio	CUAJIMALPA DE MORELOS	Código Postal	05120
Entidad Federativa	Distrito Federal	Correo Electrónico	

VI. DATOS DEL ENAJENANTE

Nombre, denominación o razón social	SR. RUBEN GUZMAN SALINAS		
CURP	GUSR470316HOCZLB07	R.F.C.	GUSR470316C77
Calle	ANDADOR CARLOS PELLICER	Nº Ext.	8
Colonia	CENTRO	Nº Int.	
Delegación o Municipio	Zihuatanejo de Azuela	Código Postal	40880
Entidad Federativa	Guerrero	Teléfono	

VII. UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE

Calle	RINCONADA CENTENARIO LOTE 13		
Manzana		Lote	13
Colonia	COLINA DEL SUR	Nº Int.	-
Delegación	ALVARO OBREGON	Código Postal	01430

VIII. DATOS DE LA ESCRITURA

Naturaleza del acto o concepto de la adquisición	Compraventa		
Nombre del Notario	MOISES FARCA CHARABATI	Número	91
Entidad Federativa	Distrito Federal	De Fecha	11/09/2017
Nº Escritura	80329	Folio Real	
Fecha de anotación preventiva de la escritura, sentencia o contrato privado			
Fecha de constitución del régimen en condominio			
Antecedentes Registrales del inmueble			

Dirección de Política Catastral
Subtesorería de Catastro y Padrón
Territorial
Secretaría de Finanzas



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 16 de 120.



CDMX

CIUDAD DE MÉXICO



FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO

IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

CUENTA: 154177130007
FECHA CAUSACION: 11-09-2017

LIQUIDACIÓN DEL PAGO

CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO:	305,598.24
IMPUESTO ACTUALIZADO:	314,165.55
RECARGO:	13,855.58

TOTAL A PAGAR 328,041.00

Las cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 38 del Código Fiscal del Distrito Federal hasta 50 centavos al peso inferior y a partir de 51 centavos al peso superior.

ESTE FORMATO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTAL AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO

EN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 56 INCISOS C) Y D) DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR LA VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

LÍNEA DE CAPTURA

770701047613283RD0RK



VIGENCIA HASTA: 28-02-2018



770701047613283RD0RK000328041318

CONTRIBUYENTE



CDMX

CIUDAD DE MÉXICO



CONCEPTO DE COBRO

IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

ESTE FORMATO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTAL AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO

LÍNEA DE CAPTURA

770701047613283RD0RK

LIQUIDACIÓN DEL PAGO

CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO:	305,598.24
IMPUESTO ACTUALIZADO:	314,165.55
RECARGO:	13,855.58

TOTAL A PAGAR 328,041.00

ÁREA ORDENADORA, EN SU CASO

Para su tranquilidad verifique su pago después de 24 hrs. en www.finanzas.df.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 17 de 120.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



**RECIBO DE PAGO A LA TESORERÍA
PAGOS DE TESORERIA**

BBVA Bancomer

Realizado por internet

DATOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

CONCEPTO: PAGOS DE TESORERIA
REFERENCIA: 020701
FOLIO: 76132

DATOS DEL PAGO

Banco: BBVA Bancomer S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
No. de Autorización: 0458161
Fecha de Pago: 13 de Febrero del 2018 13:04:41

LÍNEA DE CAPTURA

770701047613283RD0RK

CERTIFICACIÓN DIGITAL DE TESORERÍA

WgzgD1POIsFWRb7AaujOCQ

TOTAL PAGADO

\$328,041



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 18 de 120.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



Dirección General del
Registro Público de la
Propiedad y de Comercio
del Distrito Federal



Área de
Atención

**SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE
CERTIFICACIÓN 2017**

Art. 80 y 41 de la Ley Registral para el Distrito Federal

P-609951/2017 (0)

02/10/2017 02:23:14 p.m.

Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F.

Presente:

Declaro bajo protesta de decir verdad que la información y documentación proporcionada es verídica, por lo que en caso de existir falsedad en ella, tengo pleno conocimiento que se aplicarán las sanciones administrativas y penas establecidas en los ordenamientos respectivos para quienes se conducen con falsedad ante la autoridad competente, en términos del artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo, con relación al artículo 311 del Código Penal, ambos ordenamientos vigentes en el Distrito Federal.

INFORMACIÓN AL INTERESADO SOBRE EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES

Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el cual tiene su fundamento en los artículos 6 y 7 de la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal, y en lineamientos para la protección de datos personales en el Distrito Federal, cuya finalidad es integrar una base de datos personales con la información de cada uno de los usuarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal y no se contempla transmisión alguna de datos, salvo las transferencias previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal. Con excepción del teléfono particular, los datos son obligatorios y si ellos no podrán accederse por vía de acceso público. Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley. El responsable del Sistema de Datos Personales es el Titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales sito en Carretera de la Paz, S/N, Colonia de Mayo, Delegación Venustiano Carranza, teléfono 5522 2140, ext. 112; correo electrónico: oscarlopez@cjd.f.gob.mx; el titular de los datos podrá dirigirse al mismo proceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono 55 36 46 38; correo electrónico: datospersonales@infodf.org.mx o en la página www.infodf.org.mx.

PARTICULAR		FEDATARIO	
Nombre (s)		Notario Público No.: 91	Corredor Público No.:
Primer Apellido:		Nombre: MOISÉS FARCA CHARABATI	N° Escritura/ N° Póliza: 80,329
Segundo Apellido:		Entidad Federativa: CD MX	Fecha de Escritura/Póliza: 11/09/2017
		Nombre del Gestor Autorizado:	MARTIN MARTINEZ GARCIA

2. INMUEBLE O SOCIEDAD DE QUE SE TRATE			
Calle y Número:	RINCONADA DE CENTENARIO	Interior	S/N
Barrio, Colonia o Conjunto Habitacional:	COLINA DEL SUR	Lote	13
Delegación:	ÁLVARO OBREGÓN	Manzana:	86
Bodega	SI	NO	X
C.P.	01430	Cuenta Catastral	154-177-13-000-7
Denominación del Predio/ Nombre Rústico:			

3. TITULAR REGISTRAL, SOCIEDAD O PERSONA MORAL		
Nombre:	Primer Apellido:	Segundo Apellido:
RUBÉN	GUZMÁN	SALINAS
Denominación o Razón Social:		

4. TIPO DE CERTIFICACIÓN QUE REQUIERE									
Certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de Gravámenes									
Certificado de No-Inscripción a partir de 1871									
Certificado de Adquisición o Enajenación de Bienes Inmuebles									
Certificado de Inscripción									
Copia Certificada de un Folio o de una Partida de Libro									
Folio	*RR	**FM	***PM	****MC	Sec/serie	Tomo	Volúmen	Foja	Partida
372240									
Reducción									Pago
									\$0.00

5. SELLO Y FIRMA DEL FEDATARIO Y FIRMA DEL SOLICITANTE	
LICENCIADO MOISÉS FARCA CHARABATI	
TITULAR DE LA NOTARÍA No. 91 DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
	NO

Descripción: * Folio Real, ** Folio Mercantil, *** Personas Morales, **** Matricula Comercial

Op. 31510 IMS/bmb



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 19 de 120.

1. 1ER AVISO PREVENTIVO		2. AVISO DE OTORGAMIENTO	
Acto o Contrato		CONTRATO DE COMPRAVENTA	
Adquirente		CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS, S.A. DE C.V.	
Acreedor			
Deudor		FECHA DE FIRMA: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2017.	
9. DOCUMENTOS ANEXOS			
Esta solicitud ampara: (número de documentos ingresados)	1		
	2		
	3		
10. TARIFA DE CERTIFICACIONES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017			
TRÁMITE O SERVICIO		CUOTA	CODIGO FISCAL ARTICULO Y FRACCIÓN
CERTIFICACIONES	Certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes ORDINARIO	\$561.00	198-I(a)
	Certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes URGENTE	\$1,123.00	198-I(b)
	Certificado de No-Inscripción a partir de 1871*	\$358.00	198-IV (Cuota por cada periodo de 05 años)
	Certificado de Adquisición o Enajenación de Bienes Inmuebles	\$505.00	198-III
	Certificado de Inscripción	\$1,387.00	198-VI
	Copia Certificada de un Folio o de una Partida de Libro	\$1,387.00	198-V
	Si excede de 50 hojas, por cada hoja adicional	\$12.00	198-V
* De conformidad con el artículo 152 del Reglamento de la Ley Registral para el Distrito Federal, el Certificado de No inscripción no podrá expedirse por un periodo menor del año 1871 a la fecha de la solicitud. (Desde la fundación del Registro hasta el año 2017 es un total de 30 periodos.)			
** Las cantidades se encuentran redondeadas conforme lo dispone el artículo 38 del Código Fiscal para el Distrito Federal.			
11. OBSERVACIONES			
Este apartado puede ser utilizado también para complementar datos de cualquier rubro en los que el espacio sea insuficiente, o bien, para las anotaciones del seguimiento que se le dé al trámite o servicio solicitado.			
IMPORTANTE	1. Esta solicitud es válida únicamente si presenta el número de entrada y trámite asignado por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, así como el recibo oficial de la Tesorería o certificación de pago ante la Institución bancaria o centro comercial autorizado. El solicitante deberá requisitar todos los conceptos y presentarlo firmado, por duplicados intactos y sin enmendaduras, en el Área de Atención Ciudadana. El documento original se devolverá al solicitante contra acuse con sello original, una vez concluido el trámite. *Este formato es de uso oficial por lo que se prohíbe su alteración o modificación*.		
	2. El artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, prevé lo siguiente: "Las manifestaciones, informes o declaraciones rendidas por los interesados a la autoridad competente, se presumirán ciertas salvo prueba en contrario, aún cuando estén sujetas al control y verificación de la autoridad. Si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables".		
	3. Con los datos proporcionados por el solicitante en el presente formato, se cargarán los sistemas de información registral, por lo que es responsabilidad del solicitante el llenado correcto de esta solicitud y los efectos que ésta produzca.		
	4. De conformidad con lo previsto por el artículo 38 del Código Fiscal del Distrito Federal, las cantidades en fracciones se deberán ajustar a la unidad monetaria, hasta cincuenta centavos al peso inferior y a partir de cincuenta y un centavos al peso superior.		
	5. El plazo para realizar la calificación del documento que ampara la presente solicitud, será de:		
	5.1. Certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes ORDINARIO.- 7 días hábiles.		
	5.2. Certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes URGENTE.- El mismo día que se presenta.		
5.3. Certificado de No-Inscripción. Término establecido en el artículo 89 de la Ley Registral para el Distrito Federal.			
5.4. Certificado de Adquisición o Enajenación de Bienes Inmuebles.- 5 días hábiles.			
5.5. Certificado de Inscripción.- 7 días hábiles.			
5.6. Copia Certificada de un Folio o de una Partida de Libro.- 5 días hábiles.			
6.- Fundamento Jurídico del trámite. Artículos 3000, 3001, 3010, 3016, 3019, 3021, Bis, 3046 y 3047, del Código Civil para el Distrito Federal, Artículos 6 fracción VI, 9 fracción VIII, 12 fracción I, 27, 30, 31, 37, 41, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88 y 89 de la Ley Registral para el Distrito Federal. Artículos 3 fracción II, 5, 7, 10, 15, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 130 al 157 del Reglamento de la Ley Registral para el Distrito Federal.			
7.- En estos trámites no aplica afirmativa ni negativa ficta.			
		CENTRO DE ATENCIÓN TELEFÓNICA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL Teléfono: 55 4947 00 00 ext. 1124, 1125 http://www.consulta.derecho.gob.mx Carretera México-Toluca No. 15, 1o. piso, Col. Guadalupe, C.P. 06500, Del. Cuauhtémoc.	
PARA RECORDAR LA RESPUESTA DEL TRÁMITE O SERVICIO QUE AMPARA ESTA SOLICITUD, EL QUE RECIBE DEBERÁ PRESENTAR IDENTIFICACIÓN ORIGINAL, MISMA QUE SERÁ COTEJADA EN EL MÓDULO DE ENTREGA POR EL PERSONAL DEL ÁREA DE ATENCIÓN CIUDADANA.			



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 20 de 120.



Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la
Propiedad y de Comercio

Firmado por: ERICK ROJAS RIZO
Fecha: 2018.05.03 14:30:37 -05:00
Motivo: Finalización de Trámite
Localización: México, D.F.



CONSTANCIA DE FINALIZACIÓN DE TRÁMITE

FINALIZADO EL TRÁMITE SOLICITADO CON EL NÚMERO DE ENTRADA P-234069/2018 (0) DE FECHA 23/04/2018 09:52:21 A.M.

I. DOCUMENTO/S PRESENTADO/S

-ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 80,329 DE FECHA 11/09/2017 OTORGADA ANTE NOTARIO NUMERO 91 DE LA CIUDAD DE MEXICO, LICENCIADO MOISES FARCA CHARABATI.

II. DOCUMENTO/S DE PAGO APORTADO/S

-LÍNEA DE CAPTURA - Nº 9390010683002B48NN91 IMPORTE \$17,495.00 PAGADO EL 16/04/2018.

III. ASIENTO/S ELECTRÓNICO/S PRACTICADO/S

-(INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 372240 - COMPRAVENTA. Inscripción Electrónica Num. 7 PERSONA QUE FIRMA: ERICK ROJAS RIZO. FECHA FIRMA: 03/05/2018 02:29:38 p.m.

-(INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 372240 - USO DE SUELO. Inscripción Electrónica Num. 8 PERSONA QUE FIRMA: ERICK ROJAS RIZO. FECHA FIRMA: 03/05/2018 02:29:53 p.m.



Página: 1 de 1 Identificador Electrónico: CCE731FC-5560-4E2D-9015-002CC088F0B5
Av. Manuel Villalongín Nº 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. -
Tel. 5140-1700 - <http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/dgrppyc>



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 21 de 120.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 22 de 120.

Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la
Propiedad y de Comercio



CD

MX

CERTIFICADO DE INGRESO DE ENTRADA ELECTRÓNICA

IDENTIFICADOR DEL INGRESO: 010f56c1-aab7-4b4f-831a-a032561c2332

Persona que presenta: MOISES FARCA CHARABATI,

Notario: N°91 - MOISES FARCA CHARABATI

Cantidad de Entradas: 1

RELACIÓN DE NÚMEROS DE ENTRADA

P-234069/2018 (0)

23/04/2018 09:52:21 a. m.



Página: 1 de 1 Identificador Electrónico: 010F56C1-AAB7-4B4F-831A-A032561C2332
Av. Manuel Villalongín N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. -
Tel. 5140-1700 - <http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/dgrppyc>



RED INTEGRAL NOTARIAL.

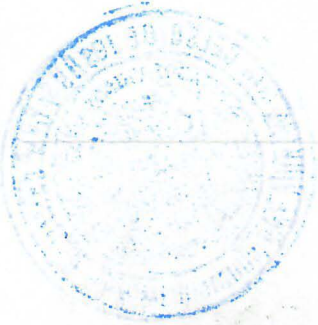
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 23 de 120.



Notario Público
Celso de Jesús Pola Castillo
Notario 244 de la Ciudad de México

TESTAMENTO DE CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO

Yo, Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México, en virtud de mi cargo, hago saber a todos los presentes que:

En virtud de mi cargo, hago saber a todos los presentes que:

TESTAMENTO DE CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO

Notario 244 de la Ciudad de México

Notario 244 de la Ciudad de México



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 24 de 120.

Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la
Propiedad y de Comercio



COMUNICADO DE CONCLUSIÓN DE ASIENTO

DOCUMENTO(S) DE PAGO:

(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 372240 ASIENTO N° 7

Inscripción

Entrada P-234069/2018 (0) de Fecha 23/04/2018 09:52:21 A.M.

COMPRAVENTA

POR ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **80,329** DE FECHA **11/09/2017** OTORGADA ANTE EL NOTARIO NÚMERO 91, LICENCIADO MOISES FARCA CHARABATI DE LA CIUDAD DE MEXICO, HACE CONSTAR QUE **RUBEN GUZMÁN SALINAS** VENDE A: **CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, REPRESENTADO POR EL SEÑOR **ALEX SIMJE SACAL CABABIE**, QUIEN ADQUIERE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO. PRECIO: **\$6,200,000.00 M.N.** (SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL).- GENERALES: **ALEX**, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, CASADO, EMPRESARIO, CON DOMICILIO EN PASEO DE TAMARINDOS NUMERO NOVENTA, TORRE ARCOS UNO, PISO DIECINUEVE, COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS, DELEGACION CUAJIMALPA Y CON C.U.R.P. **SACA750303HDFCBL09**.-OBSERVACIONES: SE PRESENTO PAGO DE I.S.A.I. DERECHOS \$17,495.00 -DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS LÍNEA DE CAPTURA 9390010683002B48NN91 DE FECHA 16/04/2018.

INSCRIBIDOR: JESSICA GUERRERO LOPEZ

REGISTRADOR: ERICK ROJAS RIZO

CIUDAD DE MÉXICO A 02/05/2018

Generado a través de servicio electrónico.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA CERTIFICACIÓN. SE EMITE EN RESPUESTA A LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE CON NÚMERO Y FECHA ARRIBA INDICADOS; Y LOS ASIENTOS QUE SE TRANSCRIBEN COINCIDEN CON EL TEXTO DE LOS QUE SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE FIRMADOS POR EL REGISTRADOR. SÓLO PUEDE SER UTILIZADO PARA ACLARACIONES POSTERIORES, POR EL FEDATARIO ANTE EL CUAL SE OTORGÓ EL INSTRUMENTO QUE GENERÓ EL O LOS ASIENTOS RELACIONADOS, O POR QUIEN TENGA INTERÉS LEGÍTIMO EN EL DERECHO INSCRITO O ANOTADO, CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 3018 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.



Página: 1 de 1

Av. Manuel Villalongín N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. -
Tel. 5140-1700 - <http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/dgrppyc>



RED INTEGRAL NOTARIAL.

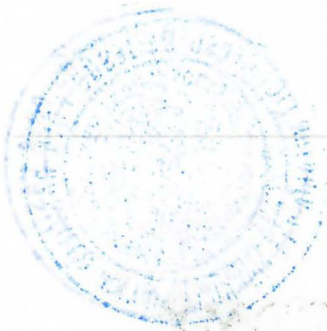
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 25 de 120.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 26 de 120.

Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la
Propiedad y de Comercio



COMUNICADO DE CONCLUSIÓN DE ASIENTO

DOCUMENTO(S) DE PAGO:

(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 372240 ASIENTO N° 8

Inscripción

Entrada P-234069/2018 (0) de Fecha 23/04/2018 09:52:21 A.M.

USO DE SUELO

CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO FOLIO: 25858-151FAMO17D NÚMERO H/3/40/B DE FECHA 31/07/2017 SE DETERMINA QUE EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE FOLIO TIENE USO HABITACIONAL PERMITIDO.- CIUDAD DE MEXICO A 02/05/2018

INSCRIBIDOR: JESSICA GUERRERO LOPEZ
REGISTRADOR: ERICK ROJAS RIZO
CIUDAD DE MÉXICO A 02/05/2018

Generado a través de servicio electrónico.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA CERTIFICACIÓN. SE EMITE EN RESPUESTA A LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE CON NÚMERO Y FECHA ARRIBA INDICADOS; Y LOS ASIENTOS QUE SE TRANSCRIBEN COINCIDEN CON EL TEXTO DE LOS QUE SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE FIRMADOS POR EL REGISTRADOR. SÓLO PUEDE SER UTILIZADO PARA ACLARACIONES POSTERIORES, POR EL FEDATARIO ANTE EL CUAL SE OTORGÓ EL INSTRUMENTO QUE GENERÓ EL O LOS ASIENTOS RELACIONADOS, O POR QUIEN TENGA INTERÉS LEGÍTIMO EN EL DERECHO INSCRITO O ANOTADO, CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 3018 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.



Página: 1 de 1

Av. Manuel Villalongín N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. -
Tel. 5140-1700 - <http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/dgrppyc>



RED INTEGRAL NOTARIAL.

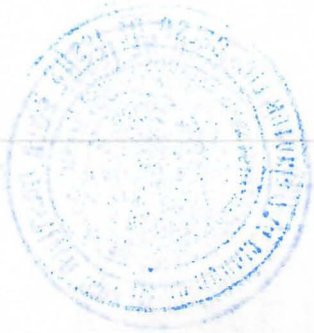
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 27 de 120.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 28 de 120.



Firmado por: DIANA SANTOS MEDINA
Fecha: 2017.08.02 13:41:30 -05:00
Motivo: Solicitud de Publicidad
Localización: México, D.F.



Certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones Preventivas Único

CERTIFICADO DE (INMUEBLE) FOLIO REAL N° 372240

I. DATOS DE LA SOLICITUD.

ENTRADA P-477834/2017 (0) DE FECHA 01/08/2017 09:52:23 A.M. PERSONA QUE PRESENTA: MARTIN MARTINEZ GARCIA NOTARIO QUE SOLICITA: LIC. MOISES FARCA CHARABATI NO. 91, DISTRITO FEDERAL.

CON LOS DATOS PROPORCIONADOS EN LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE SE CERTIFICA QUE DE LA INVESTIGACIÓN EN LOS ACERVOS REGISTRALES DE ESTA INSTITUCIÓN, EL ANTECEDENTE SOLICITADO REPORTA LO SIGUIENTE:

II. DATOS DEL INMUEBLE.

DENOMINACION DEL INMUEBLE: LOTE 13, MANZANA 86. UBICACIÓN DEL INMUEBLE: RINCONADA DE CENTENARIO. COLONIA: FRACC. COLINA DEL SUR. DELEGACIÓN: ALVARO OBREGON, DEL D.F. SUPEFICIE: 1,081.40 M2. C.P. NO CONSTA. MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORESTE: EN 79.02 M CON SERVIDUMBRE. AL SURESTE: EN 10.00 M CON RINCONADA DE CENTENARIO. AL SUROESTE: EN 60.15 M CON LOTE 12 DE RINCONADA DE CENTENARIO. AL NOROESTE: EN 28.02 M CON SERVIDUMBRE

III. TITULAR(ES) REGISTRAL(ES).

-RUBEN GUZMÁN SALINAS DE PROPIEDAD SEGÚN ASIENTO ELECTRÓNICO N° 4 (COMPRAVENTA), FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14/10/2014

IV. GRAVÁMENES, LIMITACIONES DE DOMINIO Y DERECHOS REALES VIGENTES.

COMPRAVENTA. ASIENTO ELECTRONICO NO. 4. ENTRADA P-419656/2011 (0) DE FECHA 29/07/2011

NO CONSTAN GRAVAMENES.

V. ANOTACIONES PREVENTIVAS.

NO CONSTAN ANOTACIONES PREVENTIVAS PARA ESTE FOLIO.

VI. AVISOS PREVENTIVOS O DE OTORGAMIENTO QUE SE ENCUENTREN VIGENTES.

SI SE ANOTÓ PRIMER AVISO PREVENTIVO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA ANTE EL NOTARIO N° 91 LIC MOISES FARCA CHARABATI DEL DISTRITO FEDERAL A FAVOR DE CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS SA DE CV. PRESENTADO EL DÍA: 01/08/2017 09:52:23 A.M. CON EL NÚMERO DE ENTRADA: P-477834/2017 (0)

Página: 1 de 2 Identificador Electrónico: C57246F1-CFE7-453B-9253-ADC4 /3715054

2393672



Av. Manuel Villalongín Núm. 15, col. Cuauhtémoc, Ciudad de México - Tel. 5140-1700 - consejeria.cdmx.gob.mx/rppc



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 29 de 120.



**Certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de
Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones
Preventivas Único**

VII. ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO.

NO CONSTAN ENTRADAS PENDIENTES PARA ESTE FOLIO.

VIII. OBSERVACIONES.

SIN OBSERVACIONES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EL DÍA 02/08/2017 01:39:02 P.M., POR LA DIRECCIÓN DE ACERVOS REGISTRALES Y CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 3000, 3001, 3008 Y 3016 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 81, 83 Y 84 DE LA LEY REGISTRAL PARA EL DISTRITO FEDERAL; 130, 132, 133 Y 134 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

LÍNEA DE CAPTURA 93300001078644AP8CJYS 561.0000 PESOS 26/07/2017

Página: 2 de 2 Identificador Electrónico: C57246F1-CFE7-453B-9253-ADC473715054

2393673



Av. Manuel Villalongín Núm. 15, col. Cuauhtémoc, Ciudad de México - Tel. 5140-1700 - consejeria.cdmx.gob.mx/rppc



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 30 de 120.



SECRETARÍA DE FINANZAS
TESORERÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBTESORERÍA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA



FOLIO DIGITAL:	590126013812201714
LINEA DE CAPTURA DEL PAGO DE DERECHOS POR LA CONSTANCIA:	941717033810630WHNH
CUENTA:	154177130007

RENGLON	PERIODO	IMPUESTO	IMPUESTO ACTUALIZADO	RECARGOS	TOTAL
ACUMULADO		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00

[illegible]

Fecha de impresión: JULIO 24 de 2017, Hora de impresión: 12:14 pm, Pagina 1/1



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 31 de 120.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO	
DERECHOS POR LA EXPEDICIÓN DE CONSTANCIAS DE ADEUDOS ART. 248 F VIII CFCDMX.	
DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA	
CUENTA PREDIAL: 154177130007	
LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
DERECHOS	150.50
TOTAL A PAGAR 150.00	

Las cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 38 del Código Fiscal de la Ciudad de México hasta 50 centavos al peso inferior y a partir de 51 centavos al peso superior.

ESTE FORMATO SÓLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTAL AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO

EN COMPLEMENTO AL ARTÍCULO 56 INCISOS C) Y D) DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR LA VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS

RECIBO DE PAGO
14
10/07/2017

CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

LÍNEA DE CAPTURA

941717033810630WHNHE



VIGENCIA HASTA: 24-07-2017



941717033810630WHNHE000000150687



CONTRIBUYENTE

CONCEPTO DE COBRO	
DERECHOS POR LA EXPEDICIÓN DE CONSTANCIAS DE ADEUDOS ART. 248 F VIII CFCDMX.	
ESTE FORMATO SÓLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTAL AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO	
MEXICO, D.F. C3125440 SEC. 18/17/21 \$150.00 MM 941717033810630WHNHE DEPOSITO EFVO GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL SECRETARI.	
LÍNEA DE CAPTURA	
941717033810630WHNHE	

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
DERECHOS	150.50
TOTAL A PAGAR 150.00	

ÁREA ORDENADORA, EN SU CASO

9408

Para su tranquilidad verifique su pago después de 24 hrs. en www.finanzas.cdmx.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 32 de 120.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO

IMPUESTO PREDIAL LIQUIDACION DE ADEUDOS POR SISTEMA.

DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

CUENTA PREDIAL: 154177130007
PERIODO INICIAL: 201302
PERIODO FINAL: 201703
PERIODOS PAGADOS: 22
CODIGO DE BARRAS: WD2017101710603

LIQUIDACIÓN DEL PAGO

CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO	42,915.31
IMPUESTO ACTUALIZADO	48,355.87
RECARGOS	10,020.36
MULTAS	11,171.50
GASTOS DE EJECUCION	558.09
TOTAL A PAGAR	\$68,104.00

Las cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 38 del Código Fiscal de la Ciudad de México hasta 50 centavos al peso inferior y a partir de 51 centavos al peso superior.

ESTE FORMATO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTAL AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO.

EN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 56 INCISOS C) Y D) DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR LA VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS.

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

LÍNEA DE CAPTURA

7706140103533YV60KRM



7706140103533YV60KRM00006810442

CONTRIBUYENTE

Jesús

Jesús Santana Rodríguez

18/05/2017

11:08



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



CONCEPTO DE COBRO

IMPUESTO PREDIAL LIQUIDACION DE ADEUDOS POR SISTEMA.

ESTE FORMATO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTAL AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO.

LÍNEA DE CAPTURA

7706140103533YV60KRM

LIQUIDACIÓN DEL PAGO

CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO	42,915.31
IMPUESTO ACTUALIZADO	48,355.87
RECARGOS	10,020.36
MULTAS	11,171.50
GASTOS DE EJECUCION	558.09
TOTAL A PAGAR	\$68,104.00



EL LIQUIDACION DEL IMPUESTO DE LA CUENTA:										IMPORTES
BIMESTRE	IMPUESTO	SOLO PARA COMPLEMENTARIA		IMPUESTO ACTUALIZADO	REDUCCION	RECARGOS	RECARGOS CONDONADOS	MULTA Art. 467	MULTA CONDONADA *	
		IMPUESTO PAGADO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA	SALDO A CARGO							
2013-2	\$1,074.91	\$0.00	\$0.00	\$1,938.71	\$0.00	\$913.41	\$0.00	\$712.00	\$0.00	\$3,565.12
2013-4	\$1,074.91	\$0.00	\$0.00	\$1,948.75	\$0.00	\$822.50	\$0.00	\$712.00	\$0.00	\$3,481.25
2013-5	\$1,074.91	\$0.00	\$0.00	\$1,934.02	\$0.00	\$771.48	\$0.00	\$712.00	\$0.00	\$3,417.50
2013-6	\$1,074.91	\$0.00	\$0.00	\$1,907.05	\$0.00	\$732.12	\$0.00	\$712.00	\$0.00	\$3,351.17
2014-1	\$1,026.77	\$0.00	\$0.00	\$2,049.82	\$0.00	\$774.83	\$0.00	\$739.00	\$0.00	\$3,563.45
2014-2	\$1,026.77	\$0.00	\$0.00	\$2,039.04	\$0.00	\$745.74	\$0.00	\$739.00	\$0.00	\$3,526.78
2014-3	\$1,026.77	\$0.00	\$0.00	\$2,049.27	\$0.00	\$702.49	\$0.00	\$739.00	\$0.00	\$3,490.76
2014-4	\$1,026.77	\$0.00	\$0.00	\$2,040.14	\$0.00	\$644.23	\$0.00	\$739.00	\$0.00	\$3,423.42
2014-5	\$1,026.77	\$0.00	\$0.00	\$2,023.88	\$0.00	\$606.56	\$0.00	\$739.00	\$0.00	\$3,369.44
2014-6	\$1,026.77	\$0.00	\$0.00	\$1,996.66	\$0.00	\$575.24	\$0.00	\$739.00	\$0.00	\$3,310.90
2015-1	\$1,997.44	\$0.00	\$0.00	\$2,171.22	\$0.00	\$447.49	\$0.00	\$768.50	\$0.00	\$3,387.21
2015-2	\$1,997.44	\$0.00	\$0.00	\$2,158.63	\$0.00	\$402.15	\$0.00	\$768.50	\$0.00	\$3,329.28
2015-3	\$1,997.44	\$0.00	\$0.00	\$2,135.96	\$0.00	\$370.14	\$0.00	\$768.50	\$0.00	\$3,274.50
2016-1	\$2,075.91	\$0.00	\$0.00	\$2,202.33	\$0.00	\$356.02	\$0.00	\$792.00	\$0.00	\$3,349.35
2016-2	\$2,075.91	\$0.00	\$0.00	\$2,189.57	\$0.00	\$321.22	\$0.00	\$792.00	\$0.00	\$3,302.69
2016-3	\$2,075.91	\$0.00	\$0.00	\$2,206.48	\$0.00	\$280.81	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$2,487.29
2016-4	\$2,075.91	\$0.00	\$0.00	\$2,198.18	\$0.00	\$192.34	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$2,390.52
2016-5	\$2,075.91	\$0.00	\$0.00	\$2,176.67	\$0.00	\$146.41	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$2,326.08
2016-6	\$2,075.91	\$0.00	\$0.00	\$2,148.77	\$0.00	\$118.83	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$2,267.60
2017-1	\$2,269.09	\$0.00	\$0.00	\$2,296.82	\$0.00	\$96.55	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$2,395.37
2017-2	\$2,269.09	\$0.00	\$0.00	\$2,271.81	\$0.00	\$17.95	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$2,289.76
2017-3	\$2,269.09	\$0.00	\$0.00	\$2,269.09	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$2,269.09
TOTAL	\$42,915.31	\$0.00	\$0.00	\$46,355.87	\$0.00	\$10,020.36	\$0.00	\$11,171.50	\$0.00	\$67,547.73

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 37, PARRAFO SEPTIMO DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL ESTA DECLARACION SOLO TIENE VALIDEZ SI VA ACOMPAÑADA DEL RECIBO OFICIAL

Para uso exclusivo de la Tesorería

DISMINUCION Oficio N°.

SUBSIDIO Oficio N°.

MULTAS Art. 458

MULTA CONDONADA

GASTOS EJECUCION

GASTOS EJECUCION CONDONADOS *

COMPENSACION

No. Autorizacion

TOTAL A PAGAR

LOS CONTRIBUYENTES QUE PRESENTEN DECLARACIONES DE VALORES CATASTRALES Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CON DATOS DISTINTOS A LOS REGISTRADOS EN EL SISTEMA, DEBERAN ACUDIR AL MODULO DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE DE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO Y PAGO TERRITORIAL, SITO EN DR. LAVISTA No. 144 ACCESO 3 PLANTA BAJA, COL. DOCTORES, C.P. 06720, DEL CUAJATEMOCO LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 84, INCISO b) DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL.

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 126 DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL, SE FORMULA LA PRESENTE DECLARACION, Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 15 Y 56, INCISOS c) Y d) DEL MISMO CODIGO, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS.

MEXICO, D.F. A 18 DE MAYO DEL 2017

ND2017101710603

RUBEN GUZMAN SOLIS

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 34 de 120.





GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tercera Sección

PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

NORMAL
☒

COMPLEMENTARIA
☐

EXENTO SEGÚN RESOLUCIÓN N°
DEL DÍA _____ MES _____ AÑO _____

USO HABITACIONAL

USO DIFERENTE AL HABITACIONAL

MIXTO

INMUEBLE EN CONSTRUCCIÓN

INMUEBLE SIN CONSTRUCCIÓN

NÚMERO DE CUENTA
154-177-13-000-2

BIMESTRE(S) A PAGAR
DEL 2 DEL 2016 AL 3 DEL 2017

I. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

NOMBRE DEL PROPIETARIO
RUBEN GUZMAN SALINAS

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

DOMICILIO (CALLE, N° EXTERIOR, N° INTERIOR)
Rinconada Centenario Mz 14 Lt 13

CORREO ELECTRÓNICO

TELÉFONO

COLONIA
Callejas del Sur

DELEGACIÓN
ALVARO OBREGON

CÓDIGO POSTAL
01430

II. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

VALORES UNITARIOS ☒

AVALUO DIRECTO ☐

ARRENDAMIENTO ☐

SUELO

CLAVE DE AREA DE VALOR
A010472

M2 DE SUELO (TERRENO)
909.18

VALOR UNITARIO POR M2
\$2,074.42

VALOR CATASTRAL DEL SUELO
A \$1,886,021.18

CONSTRUCCIÓN (ES)

PORCIÓN	USO	TIPO	CLASE	M2 DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO X POR M2	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	DEMÉRITO - AÑOS	IMPORTE	INSTALACIONES + ESPECIALES (8%)	VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
A	W	01	S	0.00	\$0.00	\$0.00	10	\$0.00	\$0.00	\$0.00	
POR INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS						SUMA DEL VALOR CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES			B	\$0.00	
						VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (A) + (B)				\$1,886,021.18	
IMPUESTO PREDIAL BASE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION										(C)	\$2,269.09

ARRENDAMIENTO

a) TOTAL DE RENTAS MENSUALES	MESES	FACTOR	b) VALOR CATASTRAL BASE RENTA	c) RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA AL VALOR CATASTRAL BASE RENTAS
d) RENTA MENSUAL POR TIPO DE USO	e) PORCENTAJE DE RENTAS POR TIPO DE USO (d / a x 100)	f) RESULTADO DE MULTIPLICAR LAS COLUMNAS c x e	g) FACTOR POR TIPO DE USO	h) IMPUESTO PREDIAL f x g
HABITACIONAL				
NO HABITACIONAL				



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 35 de 120.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 36 de 120.



"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"
Ciudad de México, a lunes, 17 de julio de 2017
No. de Oficio: GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SVSH-1043912/2017
Asunto: Se informa sobre inspección en Cerrada Centenario No. 45
(Anterior Rinconada Centenario Lte. 13 Mz. 86).

C. ARQ. RUBÉN GUZMÁN SALINAS
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita a esta Dirección a mi cargo, una inspección de inexistencia de toma de agua, en el predio ubicado en Cerrada Centenario No. 45 (anterior Rinconada Centenario Lte. 13 Manzana 86), C.P. 01430, Colonia Canutillo 2ª Sección (anteriormente Colonia Colina del Sur), Delegación Álvaro Obregón, para trámites notariales

Sobre el particular, comunico a Usted que bajo el amparo de la Orden para Inspeccionar No. GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SVSH-0559-17, personal de la Subdirección de Verificación de Sistemas Hidráulicos, área adscrita a esta Dirección a mi cargo, llevó a cabo una visita de inspección al domicilio citado, donde se pudo constatar que físicamente no existe toma de agua potable.

Adicional a lo anterior, el titular de la Unidad Departamental de Trámite de Conexiones y Medidores, de la Subdirección de Factibilidad de Servicios, área también adscrita a esta Dirección a mi cargo, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDTCM-1043286/2017, informó que en los archivos, así como en la base de datos de esta Unidad Departamental de Trámite de Conexiones y Medidores, no se encontró trámite alguno con relación a la instalación de Toma de Agua, Drenaje, Regularización de Toma; sin embargo se localizó solicitud de una Factibilidad de Servicios número F-0319/16 en sentido positiva para 4 viviendas, para el predio en mención.

Por lo anterior, le informo que cualquier otra gestión sobre el predio, usted deberá realizar por escrito su solicitud en el Centro de Atención a Usuarios más cercano a su domicilio o a la Dirección de Atención a Usuarios del SACMEX.

Sin otro particular por el momento, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE.
EL DIRECTOR DE VERIFICACIÓN DELEGACIONAL
Y CONEXIONES.

ING. GERARDO E. GONZÁLEZ RIVERO.

SUBDIRECTOR DE VERIFICACIÓN DE
SISTEMAS HIDRÁULICOS.

ARTURO LÓPEZ LÓPEZ

Referencia: EXT-1021303/2017, DV/7338/2017.
GEGR/ALL/eco

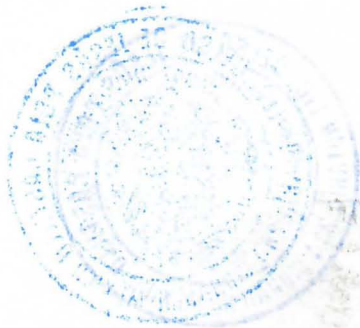


Sistema de Aguas de la Ciudad de México
Dirección General
Dirección Verificación Delegacional y Conexiones
Subdirección de Verificación a Sistemas Hidráulicos

Avenida José María Izazaga No. 89, 16º. Piso,
Col. Centro, Deleg. Cuauhtémoc C.P. 60900
Tel. 57280000 Ext. 0077



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 37 de 120.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 38 de 120.

Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F: V-0676-407



SOCIEDAD QUE PRACTICA EL AVALÚO:

VALUADOR: V-0676-407
FECHA DEL AVALÚO: 28/08/2017
SOLICITANTE: Tipo persona: Física
ALEX SIMJE KABABIE
Calle: RINCONADA CENTENARIO
Nº Exterior: LOTE 13
Nº Interior: -
Colonia: COLINA DEL SUR
CP : 01430
Delegación: ALVARO OBREGON

INMUEBLE QUE SE VALÚA: 154-177-13-000 7
REGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Tipo persona: Física
RUBEN GUZMAN SALINAS
Calle: RINCONADA CENTENARIO
Nº Exterior: LOTE 13
Nº Interior: -
Colonia: COLINA DEL SUR
CP : 01430
Delegación: ALVARO OBREGON

OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
PROPÓSITO DEL AVALÚO: ESCRITURACION Y PAGO DEL ISAI

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle :	RINCONADA CENTENARIO
	Nº Exterior:	LOTE 13
	Nº Interior :	-
	Colonia:	COLINA DEL SUR
	CP :	01430
	Delegación:	ALVARO OBREGON
	Edificio:	
	Lote:	13
	Cuenta agua:	NO FUE PROPORCIONADO

ARQ. CARLOS I. RICAUD MENDOZA
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
28 AGO 2017
AVALÚO
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE
REG. TES. CDMX No. V-0676-407



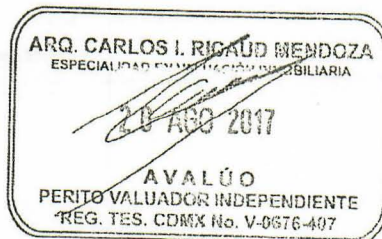


Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496-1
N° Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F: V-0676-407

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional de primer orden
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: 90.0 %
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: BUENA
DENSIDAD DE POBLACIÓN: Normal
NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LA ZONA: C+ Medio Alto
CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE: ALTO POR FLUJO VEHICULAR
CLASE GENERAL DE INMUEBLES DE LA ZONA: BUENA
USO DEL SUELO: HABITACIONAL
AREA LIBRE OBLIGATORIA: 40
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: LAS VÍAS PRINCIPALES AL INMUEBLE QUE SE VALUA SON: LA AV. CENTENARIO

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Red de distribución agua potable: Con suministro al inmueble
Red de recolección de aguas residuales: Con conexión al inmueble
Red de drenaje de aguas pluviales en la calle: Si existe
Red de drenaje de aguas pluviales en la zona: Si existe
Sistema mixto (aguas pluviales y residuales): Con conexión al inmueble
Suministro eléctrico: Red aérea
Acometida al inmueble: SI EXISTE
Alumbrado público: Alumbrado con cableado aéreo
Vialidades: Concreto asfáltico
Banquetas: Concreto
Guarniciones: Concreto
Nivel de infraestructura en la zona (%): 80.0 %
Gas natural: No existe
Teléfonos suministro: Red aérea
Señalización de vías: Si
Acometida al inmueble tel.: NO EXISTE
Distancia transporte urbano: 200.00
Frecuencia transporte urbano: 5.00
Distancia transporte suburbano: 200.00
Frecuencia transporte suburbano: 10.00
Vigilancia: Municipal
Recolección de basura: Si Existe
Templo: Si
Mercados: Si
Plazas públicas: No
Parques y jardines: Si
Escuelas: Si
Hospitales: Si
Bancos: Si

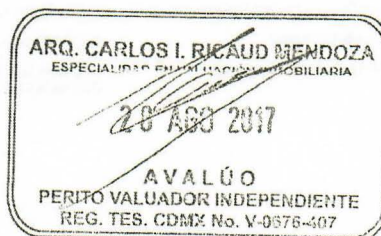


RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 40 de 120.

Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800498-1
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F.: V-0676-407



Estación de transporte: SI
Nivel de equipamiento urbano: 4
Nomenclatura de calles: SI Existe

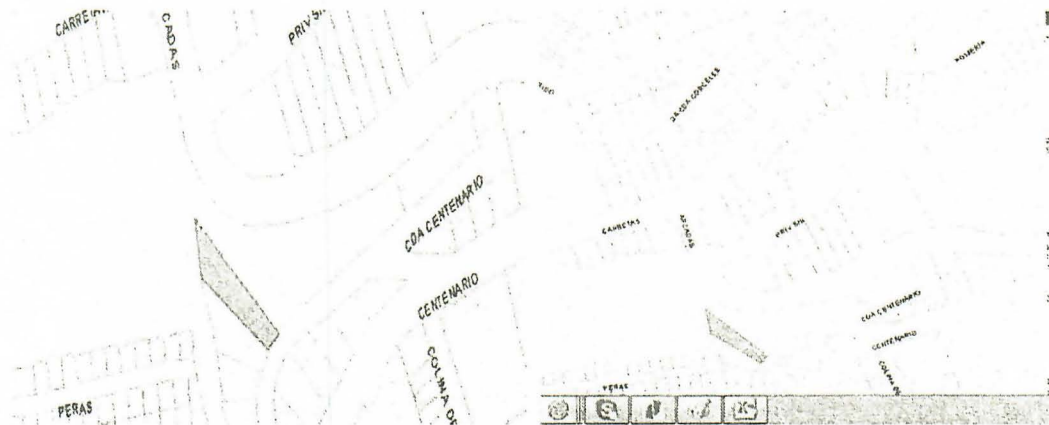




Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496-1
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F: V-0676-407

CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:
CALLE RINCONADA CENTENARIO EN LA ACERA QUE VE AL SURESTE, CON ACCESO POR AV. CENTENARIO

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Fuente: Escritura
Número escritura: 4750
Número notaría: 47
Entidad federativa: CELAYA GUANAJUATO
Número volumen: 54
Nombre de notario: LIC. BLANCA ELVIRA JIMENEZ GAMIÑO

Orientación	Medida En Metros	Descripción Colindante
NORESTE	79.002	CON SERVIDUMBRE
SURESTE	10	CON RINCONADA CENTENARIO
SUROESTE	60.15	CON LOTE 12 DE RINCONADA CENTENARIO
NOROESTE	28.002	CON SERVIDUMBRE

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN:

Ident. Fracción	Sup Fracción	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Clave Área De Valor	Valor	Descripción	Fre
1	1,081.40	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	A01047	1.00	No aplica	0.92

SUPERFICIE TOTAL TERRENO: \$1,081.40

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

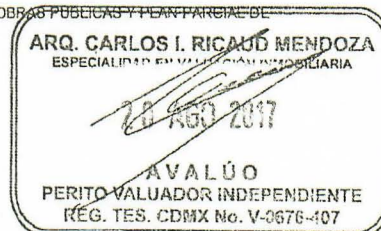
DENSIDAD HABITACIONAL:

SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES:

VISTA NORMAL A LA CALLE

Media, 400 hab/ha una vivienda por lote de 125 m²

LAS QUE MARCA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, OBRAS PÚBLICAS Y PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA EL DISTRITO FEDERAL.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 42 de 120.

Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-1708004963
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F.: V-0676-407



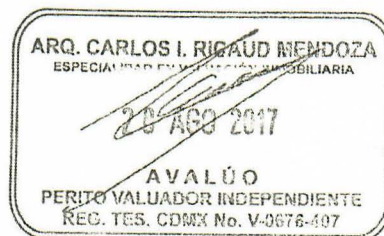
USO ACTUAL:

LOTE DE TERRENO LOTE DE TERRENO BALDÍO

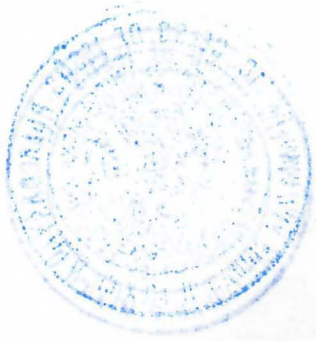
CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS No se ha aportado información

CONSTRUCCIONES COMUNES No se ha aportado información

INDIVISO	100 %
VIDA ÚTIL PROMEDIO DEL INMUEBLE:	0
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:	0
VIDA ÚTIL REMANENTE:	



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 43 de 120.



Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496-1
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F: V-0676-407

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:

ESTRUCTURA:

MUROS:

ENTREPISOS:

TECHOS:

AZOTEAS:

BARDAS:

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS:

PLAFONES:

LAMBRINES:

PISOS:

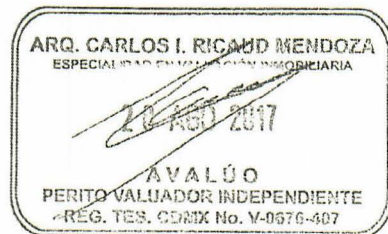
ZOCLOS:

ESCALERAS:

PINTURA:

RECURRIMIENTOS ESPECIALES:

c) CARPINTERÍA



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 44 de 120.

Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-1708004961
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F.: V-067310



PUERTAS INTERIORES:

GUARDARROPAS:

MUEBLES EMPOTRADOS O FIJOS:

d) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

MUEBLES DE BAÑO:

RAMALEOS HIDRÁULICOS:

RAMALEOS SANITARIOS:

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO

f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA

HERRERÍA:

VENTANERÍA:

g) VIDRIERÍA

h) CERRAJERÍA

i) FACHADAS

j) INSTALACIONES ESPECIALES

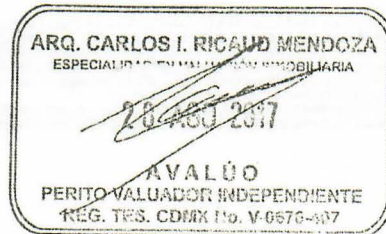
No se ha aportado información

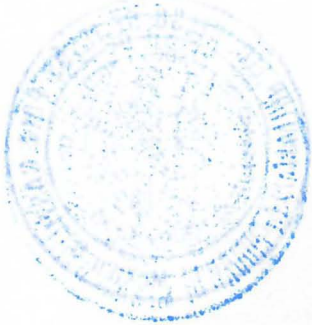
k) ELEMENTOS ACCESORIOS

No se ha aportado información

l) OBRAS COMPLEMENTARIAS

No se ha aportado información





Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496-1
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F: V-0676-407

CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 20 DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, PUBLICADO EL 06 DE DICIEMBRE DE 2013 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, DÉCIMA SEXTA ÉPOCA NO. 1749, Y CONSIDERANDO QUE EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO DEBE SER VALUADO EN FUNCIÓN DE LA OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO ABIERTO INMOBILIARIO Y A QUE TAMBIÉN DEBE VALUARSE ATENDIENDO AL PRINCIPIO ECONÓMICO DE SUSTITUCIÓN, POR LO QUE DEBERÁ VALUARSE TAMBIÉN EN FUNCIÓN DE SU VALOR DE REPOSICIÓN NETO Y A QUE EXISTEN INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN VENTA Y RENTA POR LO QUE RESULTA IMPORTANTE CONOCER EL VALOR PRESENTE NETO DE LOS INGRESOS QUE SERÁ CAPAZ DE PRODUCIR.

ADICIONALMENTE Y PARTIENDO DE QUE LOS TRES ANÁLISIS ARRIBA DESCRITOS SON DISTINTOS A LOS UTILIZADOS POR LA AUTORIDAD FISCAL PARA LA REVISIÓN Y CONSIDERANDO LO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO III DEL MISMO ARTÍCULO 20 DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, PUBLICADO EL 06 DE DICIEMBRE DE 2013 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, DÉCIMA SEXTA ÉPOCA NO. 1749 SE ANEXA COMO PARTE INTEGRANTE DEL AVALÚO LA SIGUIENTE MEMORIA TÉCNICA.

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

- a. EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO DEBE SER VALUADO EN FUNCIÓN DE LA OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO ABIERTO INMOBILIARIO.
- i. MÉTODO COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO, ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON EL PRECIO OFERTADO BIENES SIMILARES (COMPARABLES), AJUSTADOS POR SUS PRINCIPALES FACTORES DIFERENCIALES (HOMOLOGACIÓN).
- ii. VALOR COMERCIAL O DE MERCADO, ES LA CANTIDAD ESTIMADA DE DINERO CIRCULANTE A CAMBIO DE LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEL BIEN QUE SE VALÚA, ESTANDO BIEN INFORMADOS Y SIN NINGÚN TIPO DE PRESIÓN O APREMIO, ESTARÍAN DISPUESTOS A ACEPTAR EN EFECTIVO POR SU ENAJENACIÓN, EN UN PERÍODO RAZONABLE.
- iii. LOS FACTORES ESPECÍFICOS APLICABLES A ESTA METODOLOGÍA SE DESGLOSAN EN EL SIGUIENTE CAPÍTULO EN EL DESARROLLO DEL MÉTODO.
- b. DEBERÁ VALUARSE ATENDIENDO AL PRINCIPIO ECONÓMICO QUE DICE QUE NINGÚN COMPRADOR PAGARA POR UN BIEN UNA CANTIDAD SUPERIOR A LA QUE LE COSTARÍA REPRODUCIRLO, POR LO QUE DEBERÁ VALUARSE TAMBIÉN EN FUNCIÓN DE SU VALOR DE REPOSICIÓN NETO.
- i. MÉTODO FÍSICO, DIRECTO O ENFOQUE DE COSTOS, ES EL PROCESO TÉCNICO NECESARIO PARA ESTIMAR EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALÚA, AFECTADO POR LA DEPRECIACIÓN ATRIBUIBLE A LOS FACTORES DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y EN SU CASO, LA OBSOLESCENCIA ECONÓMICA, FUNCIONAL Y TECNOLÓGICA DEL BIEN.
- ii. COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO, (V.R.N.): ES EL COSTO DIRECTO ACTUAL DE REPRODUCIR DE MODO EFICIENTE UN DETERMINADO BIEN, PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES EN RAZÓN DE SU ESTRUCTURA Y ACABADOS, INCLUYENDO ÚNICAMENTE LOS COSTOS INDIRECTOS PROPIOS DEL CONSTRUCTOR O CONTRATISTA.
- iii. COSTO NETO DE REPOSICIÓN, (V.N.R.): ES EL QUE RESULTA DE DESCONTAR AL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.) LOS DEMÉRITOS ATRIBUIBLES A LA DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN O SU EQUIVALENTE EN COSTOS DIRECTOS A INCURRIR PARA DEVOLVER A LA CONSTRUCCIÓN SU ESTADO ORIGINAL O NUEVO PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES.
- iv. LOS COSTOS DE REPOSICIÓN FUERON TOMADOS DE LOS PRONTUARIOS Y ADAPTADOS AL CASO EN PARTICULAR.

- c. EXISTEN INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN RENTA POR LO QUE RESULTA IMPORTANTE CONOCER EL VALOR PRESENTE NETO DE LOS INGRESOS QUE EN EL FUTURO SEA CAPAZ DE GENERAR EL INMUEBLE.
- i. MÉTODO TRADICIONAL DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS, ES EL PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE O CAPITALIZADO DE LOS INGRESOS NETOS POR RENTAS QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR UN INMUEBLE A LA FECHA DEL AVALÚO DURANTE UN LARGO PLAZO (MAYOR A 50 AÑOS) DE MODO CONSTANTE (A PERPETUIDAD), DESCONTADOS POR UNA DETERMINADA TASA DE CAPITALIZACIÓN (REAL) APLICABLE AL CASO EN ESTUDIO.
- ii. TASA DE CAPITALIZACIÓN (%), ES EL RENDIMIENTO PORCENTUAL NETO ANUAL O TASA DE DESCUENTO REAL QUE LE SERÍA EXIGIBLE A UN DETERMINADO GÉNERO DE INMUEBLES, CLASIFICADOS EN RAZÓN DE SU USO, ESTO ES, A SU NIVEL DE RIESGO (PLAZO DE RETORNO DE LA INVERSIÓN) Y GRADO DE LIQUIDEZ OBTENIDA MEDIANTE LA COMPARACIÓN DE INMUEBLES COMPARABLES CON EL OBJETO DEL AVALÚO TANTO EN VENTA COMO EN RENTA.

II. DESGLOSE DE LA INFORMACIÓN QUE SUSTENTA LOS CÁLCULOS EFECTUADOS.

- a. LA INFORMACIÓN QUE SE UTILIZA EN LOS TRES MÉTODOS DE VALUACIÓN EMPLEADOS SE DESCRIBE EN EL DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA Y SU APLICACIÓN POR LO QUE ESTE CAPÍTULO DE LA MEMORIA DE ANÁLISIS A QUE OBLIGA EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, EN SU ARTÍCULO 21 SE CONSIDERA CUBIERTO CON EL PROPIO DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

III. DESCRIPCIÓN DE LOS CÁLCULOS REALIZADOS.

- a. LOS CÁLCULOS REALIZADOS EN LOS TRES MÉTODOS DE VALUACIÓN EMPLEADOS SE DESCRIBEN EN EL DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA Y SU APLICACIÓN POR LO QUE ESTE CAPÍTULO DE LA MEMORIA DE ANÁLISIS A QUE OBLIGA EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, EN SU ARTÍCULO 21 SE CONSIDERA CUBIERTO CON EL PROPIO DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES DEL AVALÚO

LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALÚO ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN OFICIAL REPOBLANADA POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA. ENTRE ELLA, PODEMOS MENCIONAR A LA ESCRITURA DE PROPIEDAD O DOCUMENTO QUE LO IDENTIFICA LEGALMENTE, LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y EL REGISTRO CATASTRAL (BOLETA PREDIAL). LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUEDAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA QUE NO HAYAN SIDO DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, NO SERÁN CAUSA DE RESPONSABILIDAD ALGUNAS PARA EL PERITO VALUADOR POR INFORMACIÓN OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALÚO. QUIENES INTERVINIMOS EN EL PRESENTE AVALÚO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGÚN TIPO DE RELACIÓN O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALÚA.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 46 de 120.

Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496
Nº Único: A-COM-2017-63684
Registro T.D.F: V-0676-407



EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUEDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SÓLO SE CONSIDERAN LOS AQUÍ EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL MISMO BIEN. TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACIÓN IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCIÓN LEGAL, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE SÓLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALÚO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCIÓN OCULAR AL BIEN O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA AL EFECTO. LOS CROQUIS DE LOCALIZACIÓN O DE DISTRIBUCIÓN DIBUJADOS EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO "PLANOS A ESCALA". ESTO ES, NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA REALIDAD MORFOLÓGICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALÚA.

EN EL PRESENTE AVALÚO SE CONSIDERAN LOS ENFOQUES DE COSTOS, DE INGRESOS Y COMPARATIVO DE MERCADO PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL. PARA LA APLICACIÓN DE ESTOS ENFOQUES, SE REALIZÓ UNA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS EN VENTA, ASÍ COMO INMUEBLES EN VENTA Y EN RENTA EN LA ZONA Y ZONAS SIMILARES. EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, SE FUNDAMENTA EN DATOS OBTENIDOS DE MANUALES DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN COMO EL BIMSA Y EL PRISMA. LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SE OBTUVO DE LOS DATOS REPORTADOS POR LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

TERRENOS DIRECTOS

TERRENOS

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción	C.U.S	Uso del suelo
1	1A. CERRADA DE CORCELES. COLINA DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	H	0	HABITACIONAL
2	CALZ. DE LA ROMERIA. COLINAS DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	H	0	HABITACIONAL
3	CARRETAS. COLINA DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	H	0	HABITACIONAL
4	1A. CDA CORCELES. COLINAS DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	H	0	HABITACIONAL

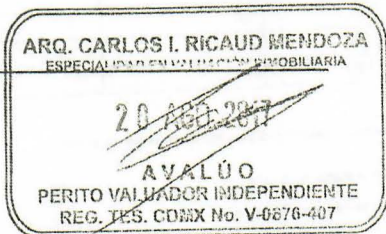
No.	F.Negociación	Superficie	Fzo	Fub	FPr	Ffo	Fsu	F(otro)	Fre	Precio solicitado
1	1.00	362.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	0.8300	\$3,050,000.00
2	1.00	516.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.10	0.9200	\$4,300,000.00
3	1.00	2,822.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.74	1.05	1.2800	\$9,950,000.00
4	1.00	362.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	0.8300	\$3,050,000.00

Conclusiones homologación terrenos:

Valor unitario de tierra promedio	7,177.51
Valor unitario de tierra homologado	6,541.49
Valor unitario sin homologar mínimo	3,525.87
Valor unitario sin homologar máximo	8,425.41
Valor unitario homologado mínimo	4,513.11
Valor unitario homologado máximo	7,666.66

TERRENOS RESIDUALES

Tipo de producto inmobiliario propuesto	TERRENO
Número de unidades vendibles	1
Superficie vendible por unidad	1081

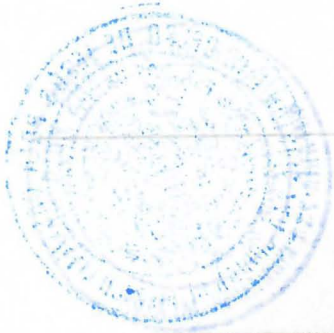


Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1	1A. CERRADA DE CORCELES. COLINA DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	TERRENO
2	CALZ. DE LA ROMERIA. COLINAS DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	TERRENO
3	CARRETAS. COLINA DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	TERRENO
4	1A. CDA CORCELES. COLINAS DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	TERRENO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 47 de 120.



Fecha: 28/06/2017
Avalúo No. V-170800496-1
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F: V-0676-407

No.	F.Negociación	Superficie	Precio solicitado
1	1.00	362.00	\$3,050,000.00
2	1.00	516.00	\$4,300,000.00
3	1.00	2,822.00	\$9,950,000.00
4	1.00	362.00	\$3,050,000.00

Conclusiones homologación comp. residuales

Valor unitario promedio	0
Valor unitario homologado	0
Valor unitario sin homologar mínimo	0
Valor unitario sin homologar máximo	0
Valor unitario homologado mínimo	0
Valor unitario homologado máximo	0
Valor unitario aplicable al residual	0

Análisis residual

Total de ingresos	0
Total de egresos	0
Utilidad propuesta	0
Valor unitario de tierra residual	0

VALOR UNITARIO DE TIERRA DEL AVALUO: \$6,541.49

CONSTRUCCIONES EN VENTA

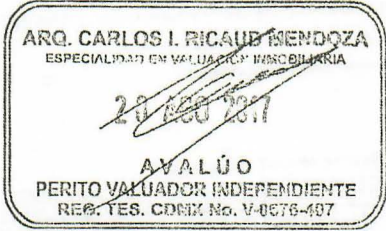
Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1	1A. CERRADA DE CORCELES. COLINA DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	TERRENO
2	CALZ. DE LA ROMERIA. COLINAS DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	TERRENO
3	CARRETAS. COLINA DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	TERRENO
4	1A. CDA CORCELES. COLINAS DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	TERRENO

No.	F.Negociación	Superficie Vendible	Precio solicitado
1	1.00	.00	\$3,050,000.00
2	1.00	.00	\$4,300,000.00
3	1.00	.00	\$9,950,000.00
4	1.00	.00	\$3,050,000.00

Conclusiones homologación construcciones en venta

Valor unitario promedio	.00
Valor unitario homologado	.00
Valor unitario sin homologar mínimo	.00
Valor unitario sin homologar máximo	.00
Valor unitario homologado mínimo	.00
Valor unitario homologado máximo	.00



VALOR UNITARIO APLICABLE AL AVALUO: \$0.00

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE: 0



Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496
Nº Único: A-COM-2017-63684
Registro T.D.F: V-0676-407



CONSTRUCCIONES EN RENTA

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1		

No.	F.Negociación	Superficie en renta	Precio solicitado
1	0	0	\$ 0.00

Conclusiones homologación construcciones en renta

Valor unitario promedio	0
Valor unitario homologado	0
Valor unitario sin homologar mínimo	0
Valor unitario sin homologar máximo	0
Valor unitario homologado mínimo	0
Valor unitario homologado máximo	0

VALOR UNITARIO APLICABLE AL AVALUO:	\$ 0.00
-------------------------------------	---------





Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496-1
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F: V-0676-407

a) CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Fracc.	Área de Valor	Superficie (m2)	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Fot	F.Resultante	VALOR FRACCIÓN
1	A01047	1,081.40	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00 No aplica	0.92	\$6,507,562.41
Total superficie:		1,081.40	Valor del terreno total:							\$6,507,562.41

Indiviso de la unidad que se Valua: 100 %
VALOR TOTAL DEL TERRENO PROPORCIONAL: \$6,507,562.41

b) CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
PRIVATIVAS:

No se ha aportado información

COMUNES:

No se ha aportado información

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES \$0.00

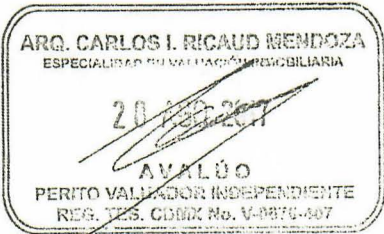
c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

PRIVATIVAS:

No se ha aportado información

COMUNES:

No se ha aportado información



Indiviso de la unidad que se Valua: 100 %
TOTAL DE LAS INSTALACIONES: \$0.00

ÍNDICE FÍSICO DIRECTO (importe total de enfoque de costos): \$6,507,562.41



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 50 de 120.

Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F: V-0676-407



RENTA ESTIMADA

No.	Ubicación	Superficie (m2)	Renta Mensual	Renta por m2
1		0	\$ 0.00	#Error

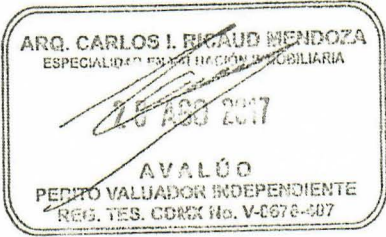
ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

Concepto	Monto (\$)	Concepto	Monto (\$)
a) Vacíos:	0	g) Seguros:	0
b) Impuesto predial:	0	h) Otros:	0
c) Servicio de agua:	0	i) Depreciación Fiscal:	0
d) Conserv. y mant.:	0	j) Deducc. Fiscales:	0
e) Administración:	0	k) I.S.R.	0
f) Energía eléctrica:	0	SUMA:	0

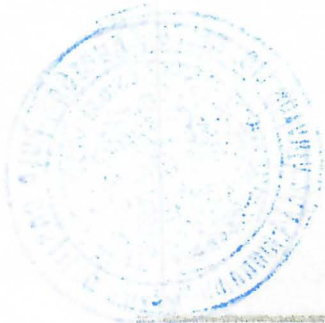
DEDUCCIONES MENSUALES: \$ 0.00
PRODUCTO LIQUIDO MENSUAL: \$ 0.00
PRODUCTO LIQUIDO ANUAL: \$ 0.00
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE: 0.00 %

La tasa de capitalización aplicable aquí referida deberá ser justificada en el apartado de consideraciones propias.

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):	\$ 0.00
ÍNDICE FÍSICO DIRECTO :	\$6,507,562.41
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	0
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES:	0



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 51 de 120.



Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496-1
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F.: V-0676-407

PARA LOS EFECTOS DEL "MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE FINANZAS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 06 DE DICIEMBRE DE 2013 CON EL NÚMERO VI.

AVÁLÚO COMERCIAL: EL DICTAMEN TÉCNICO PRACTICADO POR PERSONA AUTORIZADA O REGISTRADA ANTE LA AUTORIDAD FISCAL, QUE PERMITE ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE, CON BASE EN SU USO, CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, ADEMÁS DE LAS CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA DONDE SE UBICA, ASÍ COMO LA INVESTIGACIÓN, ANÁLISIS Y PONDERACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, Y QUE CONTENIDO EN UN DOCUMENTO O ARCHIVO ELECTRÓNICO QUE REÚNA LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE FORMA Y CONTENIDO ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE MANUAL, SIRVE COMO BASE PARA DETERMINAR ALGUNA DE LAS CONTRIBUCIONES ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO.

AVÁLÚO CATASTRAL: EL DICTAMEN TÉCNICO PRACTICADO POR PERSONA AUTORIZADA O REGISTRADA ANTE LA AUTORIDAD FISCAL, QUE SIRVE PARA APOYAR AL CONTRIBUYENTE PARA SOLICITAR LA MODIFICACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y PERMITE DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE UN BIEN INMUEBLE CON BASE EN SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (USO, TIPO, CLASE, EDAD, INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS) APLICANDO LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL D.F. EMITE EN EL CÓDIGO FISCAL QUE APLIQUE.

EL PRESENTE AVÁLÚO ES DE USO EXCLUSIVO DEL(OS) SOLICITANTE(S) PARA EL DESTINO O PROPÓSITO EXPRESADO EN LA HOJA 1, CAPÍTULO I, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.

LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTARÁ DETERMINADA POR SU PROPÓSITO O DESTINO Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE DE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO LA INSTITUCIÓN EMISORA DEL AVÁLÚO, LA AUTORIDAD COMPETENTE O LOS FACTORES EXTERNOS QUE INFLUYEN EN EL VALOR COMERCIAL.

LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVÁLÚO CORRESPONDE A LA "APARENTE" O "ESTIMADA" POR EL PERITO VALUADOR EN RAZÓN DE LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, POR LO QUE NO ES NECESARIAMENTE LA EDAD CRONOLÓGICA PRECISA DEL INMUEBLE.

EL FACTOR DE DEMÉRITO APLICADO PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL ENFOQUE DE COSTOS, INCLUYE TANTO LA DEPRECIACIÓN POR EDAD COMO POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN.

SE ANALIZARON LOS VALORES OBTENIDOS EN EL PRESENTE AVÁLÚO Y EN FUNCIÓN DE LOS FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN Y A LAS CONDICIONES QUE ACTUALMENTE PREVALECE EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE ESTA ZONA DE LA CIUDAD, SE LLEGA A LAS SIGUIENTES CONCLUSIONES.

CONSIDERACIONES:

- 1.- LOS DATOS Y HECHOS PROPORCIONADOS SON VERDADEROS Y CORRECTOS A NUESTRO SABER Y ENTENDER.
- 2.- SON ANÁLISIS OPINIONES Y CONCLUSIONES DE TIPO PROFESIONAL Y ESTAN SOLAMENTE LIMITADAS POR LOS SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES.
- 3.- LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES REPORTADOS CORRESPONDEN A UN ESTUDIO PROFESIONAL TOTALMENTE IMPARCIAL.
- 4.- NO EXISTE POR NUESTRA PARTE NINGUN INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD VALUADA.
- 5.- SE EFECTUO LA INSPECCION DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVÁLÚO EN FORMA PERSONAL Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS SERAN GUARDADOS CON ABSOLUTA CONFIDENCIALIDAD.

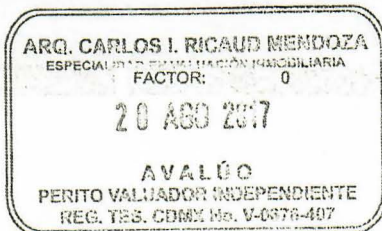
CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL CORRESPONDE A:

\$6,508,000.00

Esta cantidad estimamos que representa el valor comercial del inmueble al día:

VALOR REFERIDO:

\$ 00. FECHA:



Perito valuador: V-0676-407 RICAUD MENDOZA, CARLOS IGNACIO

Registro T.D.F.:



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

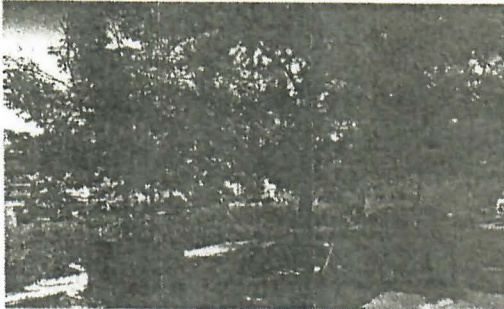
PÁGINA: 52 de 120.

Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496-1
Nº Único: A-COM-2017-53884
Registro T.D.F: V-0676-407



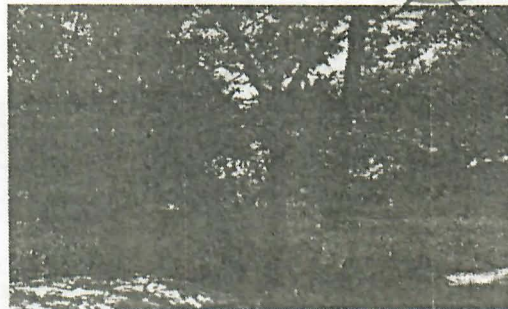
ANEXO FOTOGRÁFICO SUJETO

INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALÚO



154-177-13-000

Interior



154-177-13-000

Interior



154-177-13-000

Interior



154-177-13-000

Interior



154-177-13-000

Exterior



154-177-13-000

Interior



154-177-13-000

Interior

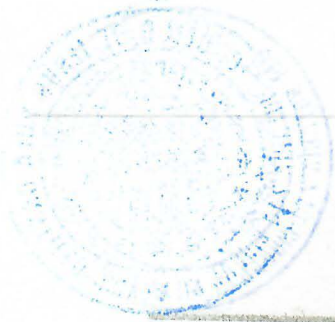


154-177-13-000

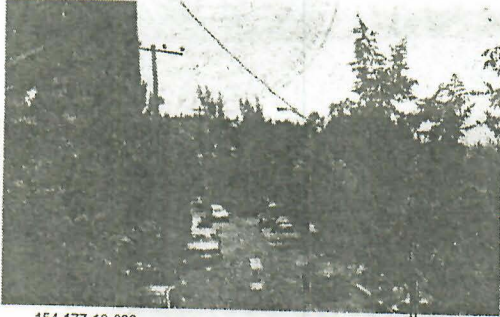
Interior



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 53 de 120.

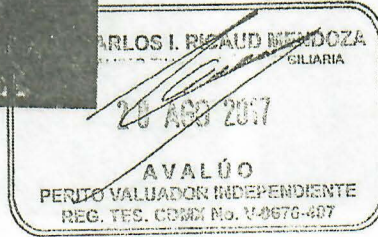


Fecha: 28/08/2017
Avalúo No. V-170800496-1
Nº Único: A-COM-2017-53684
Registro T.D.F: V-0676-407



154-177-13-000

Interior



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 54 de 120.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



ciudad
mx



Fecha:28/8/2017 11:40:31 AM | Imprimir | Cerrar

Información General

Cuenta Catastral

154_177_13

Dirección

Calle y Número:

RINCONADA CENTENARIO
MZ 86 LT 13

Colonia:

COLINAS DEL SUR

Código Postal:

01430

Superficie del Predio:

909 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio

2009 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional	3	-*-	40	0	B(Una vivienda cada 100.0 m2 de terreno)	1637	9

Normas por Ordenación:



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 55 de 120.



Generales

- 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
- 2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano
- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
- Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
- 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
- 9. Subdivisión de predios
- 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
- 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
- 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos
- 18. Ampliación de construcciones existentes
- 19. Estudio de Impacto Urbano
- 21. Barrancas
- 26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular.
SUSPENDIDA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
- 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

Particulares

- Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
- Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
- Norma Técnica para Zonas de Riesgo

Factibilidades de uso de suelo, servicios de agua, drenaje, vialidad y medio ambiente

- Tipos de terreno para conexión de servicios de agua y drenaje (Art. 202 y 203 Código Financiero)
- Zona de Impacto Vial (Art. 319 Código Financiero)





Antecedentes		
Tramite	Fecha de solicitud	
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2016-11-25	
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2016-09-17	
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2016-05-25	
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2015-07-10	
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2013-01-11	USP
SOLICITUD DE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	2011-06-23	USP Ver certificado





***A la superficie máxima de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables**

Cuando los Programas de Desarrollo Urbano determinen dos o más normas de ordenación y/o dos o más normas por vialidad para un mismo inmueble, el propietario o poseedor deberá elegir una sola de ellas, renunciando así a la aplicación de las restantes.

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

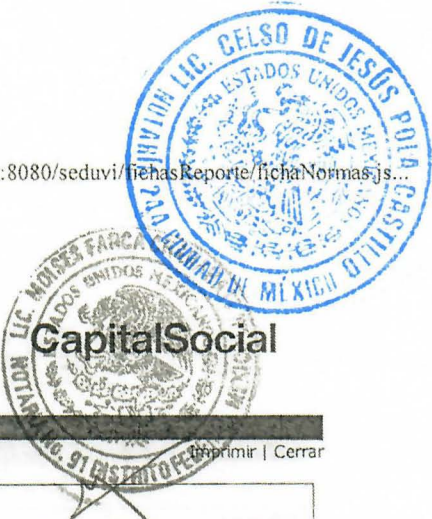
Este Sistema no incorpora la información de los certificados de derechos adquiridos, cambios de uso de suelo, polígonos de actuación o predios receptores sujetos al Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, que impliquen modificaciones sobre uso e intensidad de las construcciones.

Cerrar Pantalla

Gobierno del Distrito Federal
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Sistema de Información Geográfica



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 58 de 120.



NORMAS GENERALES	
Clave de la Norma	Nombre y Descripción
01_AO	1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente: $COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{superficie total del predio}$ La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio. El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente: $CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$ La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables. En predios menores a 200 metros, en donde el área libre establecida en la zonificación sea del 40% o mayor, se podrá optar por un área libre de hasta un 30%, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida. Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley ambiental del Distrito Federal. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (coeficiente de utilización del suelo). Lo anterior, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 59 de 120.



NORMAS GENERALES

Imprimir | Cerrar

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
02_AO	2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banquetta: El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas. En predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banquetta. La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables. Los niveles por debajo del nivel de banquetta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación. Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal. b) En pendiente ascendente, en relación con la ubicación de la banquetta: El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar un máximo del 25 % de la superficie del terreno hasta el nivel de banquetta sin superar la altura de 3.50 m de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno. En predios con pendiente mayor a 30 % será factible incrementar la altura hasta 7 niveles y sin rebasar los 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción. Lo anterior sin exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente. La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 65%, el área restante deberá respetarse como área jardinada y se podrá pavimentar hasta el 10% de esta área con materiales permeables.

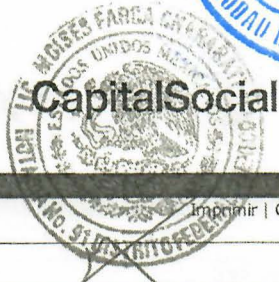




CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



ciudad
mx



CapitalSocial

NORMAS GENERALES

Imprimir | Cerrar

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
04_AO	Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada. En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables. Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente: El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México valorará y aprobará. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial. Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales. La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 61 de 120.



NORMAS GENERALES

Imprimir | Cerrar

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
07_AO	Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta. a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta. En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación: $Altura = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$ b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación. c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueteta. d) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación. Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos. e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente: Con dos frentes a diferentes calles sin ser esquina. Uno de ellos da a una calle de menor sección; la altura resultante deberá mantenerse hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura. Con dos frentes en esquina. La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura. Con cuatro frentes. La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura. De acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida. En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o permiso de Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes o Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.



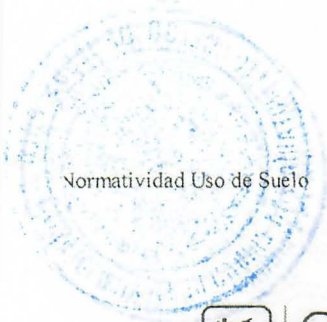


CapitalSocial

NORMAS GENERALES	
Clave de la Norma	Nombre y Descripción
08_AO	8.Instalaciones permitidas por encima del número de niveles Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturaleza de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial. La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI. Los pretils en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 63 de 120.



CapitalSocial

NORMAS GENERALES

Imprimir | Cerrar

Clave de la Norma	Nombre y Descripción																										
09_AO	9. Subdivisión de predios																										
	La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo con lo s <table><tr><th colspan="2">Suelo Urbano</th><th>Sue</th></tr><tr><th>Zonificación</th><th>Sup. (M2)</th><th>Zonifica</th></tr><tr><td>H</td><td>150</td><td>HRC</td></tr><tr><td>HC</td><td>200</td><td>HR</td></tr><tr><td>HM</td><td>750</td><td>HRB</td></tr><tr><td>HO</td><td>500</td><td>RE</td></tr><tr><td>CB</td><td>250</td><td>PE</td></tr><tr><td>E</td><td>750</td><td>PRA</td></tr><tr><td>I</td><td>750</td><td></td></tr></table>	Suelo Urbano		Sue	Zonificación	Sup. (M2)	Zonifica	H	150	HRC	HC	200	HR	HM	750	HRB	HO	500	RE	CB	250	PE	E	750	PRA	I	750
Suelo Urbano		Sue																									
Zonificación	Sup. (M2)	Zonifica																									
H	150	HRC																									
HC	200	HR																									
HM	750	HRB																									
HO	500	RE																									
CB	250	PE																									
E	750	PRA																									
I	750																										





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



ciudad
mx



CapitalSocial

Imprimir | Cerrar

NORMAS GENERALES	
Clave de la Norma	Nombre y Descripción
11_AO	11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, dependen de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre. La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación: A = Una vivienda cada 33.0 m2 de terreno M = Una vivienda cada 50.0 m2 de terreno B = Una vivienda cada 100.0 m2 de terreno MB = Una vivienda cada 200.0 m2 de terreno R = Una vivienda cada 500.0 m2 o 1,000.0 m2 de terreno o lo que indique el Programa correspondiente. Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá. Para calcular el número de viviendas factibles: Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles Para determinar la dimensión máxima de la vivienda: Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior. Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior. En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. En zonificaciones HO, HM, E y para tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales, la literal corresponde a las densidades A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación: Donde aplique A y Z = la superficie para los conjuntos comerciales será de acuerdo al uso, niveles y área libre permitida en la zonificación. Donde aplique M, B y MB = la superficie para los conjuntos comerciales no podrá rebasar los 5,000.0 m2 de construcción, sin contar el área de estacionamiento. Donde aplique R = se permitirá el comercio local en una superficie máxima de 250 m2 de construcción, sin contar el área de estacionamiento.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 65 de 120.



Normatividad Uso de Suelo

<http://ciudadmex.df.gob.mx:8080/seduvu/mcnaskeporue/mcnarvomas.js...>



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



ciudad
mX

CapitalSocial

NORMAS GENERALES

[Imprimir](#) | [Cerrar](#)

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
13_AO	13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H) Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los Programas Delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y dicho cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normativa aplicable a los establecimientos mercantiles.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 66 de 120.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



ciudad
mx



NORMAS GENERALES

Imprimir | Cerrar

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
17_AO	17. Vía pública y estacionamientos subterráneos Toda vialidad tendrá como mínimo 8 metros de paramento a paramento. Los callejones y vialidades de tipo cerradas que no sobrepasen los 150 m de longitud, así como los andadores peatonales tendrán un mínimo de 4.00 m sin excepción y serán reconocidos en los planos oficiales como vía pública, previo visto bueno de la Delegación correspondiente, los cuales deberán permitir el libre paso de vehículos de emergencia y no podrán ser obstaculizadas por elemento alguno. En el caso de las ciclopistas, la sección mínima será de 1.50 m. Para el reconocimiento de la servidumbre legal de paso en planos oficiales se sujetará a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal. Las vialidades ubicadas en proyectos habitacionales o comerciales en régimen condominal, deberán ser mantenidas por los propios condóminos. En las zonas patrimoniales e históricas, las vías públicas no podrán ser modificadas ni en su trazo ni en su sección, sin contar con la autorización de las áreas competentes federales y locales. Para las edificaciones de salud, educación, abasto, almacenamiento, entretenimiento, recreación y deportes será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m2 o tengan un frente mayor de 15 m. Adicional a lo establecido en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y para mejorar la capacidad instalada de los usos existentes, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y privados en cualquier zonificación, excepto en Área Verde (AV), Espacios Abiertos (EA) y en las correspondientes a Suelo de Conservación. Estos estacionamientos se apegarán al número de niveles que rija en la zona considerando para ello, la aplicación de otras Normas de Ordenación Generales, pudiendo ocupar el 85 % de la superficie del terreno. La Delegación podrá regular el cobro al usuario considerando el tipo de uso al que el estacionamiento esté dando servicio. Los estacionamientos públicos subterráneos permitidos por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano observarán en su proyecto, construcción y operación, lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como las Normas de Construcción y Funcionamiento de Estacionamientos establecidas por la Secretaría de Transportes y Vialidad. No se podrán construir en zonas de riesgo ni patrimoniales e históricas, con excepción de las que obtengan la autorización correspondiente de las áreas competentes. En el caso de eje de ríos entubados; líneas y estaciones del metro; tren y metros ligeros; tanques y/o almacenamientos de productos químicos y/o gasolineras; derechos de vía de ductos subterráneos de conducción de gas, gasolinas, petróleo y sus derivados y cualquier líquido o gas conducido a alta presión; depósitos de agua potable, subterráneos o elevados propiedad del Gobierno del Distrito Federal; dependencias gubernamentales de la Administración Pública Federal; empresas paraestatales y organismos descentralizados de participación estatal; instalaciones de las Secretarías de: Seguridad Pública; Defensa Nacional; Marina y Fuerza Aérea Mexicana, se estará a lo establecido en la normatividad de la materia.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 67 de 120.



Normatividad Uso de Suelo

<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/1rchnasReporte/normasnormas.js...>



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



ciudad
mx

CapitalSocial

NORMAS GENERALES

Imprimir | Cerrar

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
18_AO	18. Ampliación de construcciones existentes Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 68 de 120.



NORMAS GENERALES	
Clave de la Norma	Nombre y Descripción
19_AO	19. Estudio de Impacto Urbano Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental: I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m2 de construcción. II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción. III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m2). IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo. V. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m2 de construcción. VI. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m2 de construcción. VII. Crematorios VIII. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Aquellas zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán susceptibles para otorgar autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 69 de 120.



Normatividad Uso de Suelo

<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduv/ncnas/ncnasreporte/ncnasnormas.js...>



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



ciudad
mx

CapitalSocial

NORMAS GENERALES

Imprimir | Cerrar

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
21. Barrancas	Se considera barranca a la depresión geográfica que por sus condiciones topográficas y geológicas, se presenta como hendidura con dos laderas en la superficie terrestre, originada por erosión y/o por cualquier otro proceso geológico, y forma parte de un sistema hidrológico. Las barrancas sin perturbación antropogénicas constituyen reservorios de la vida silvestre nativa y funcionan como sitios naturales de escurrimientos pluviales y fluviales, por lo que representan zonas importantes del ciclo hidrológico y biogeoquímico y deben ser conservadas por los servicios ambientales que prestan a la ciudad. Las barrancas perturbadas son aquellas que presentan deterioros ambientales por el impacto urbano y los asentamientos humanos, y que requieren ser restauradas y preservadas. Las barrancas son susceptibles de aprovechamiento y regulación en términos de la Ley de Aguas Nacionales, sin perjuicio de lo que indiquen la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental del Distrito Federal, con sus disposiciones reglamentarias, así como la normatividad establecida en los Programas de Desarrollo Urbano. Para efectos de esta norma, la barranca inicia en el punto en que sus laderas se inclinan hacia la sima (el lecho) en 5% o más, cuando la pendiente media natural del terreno circundante no exceda del 15%, medida en un tramo de longitud mínima de 200 m cuando la inclinación natural del terreno sea hacia la cima. De conformidad con lo anterior, si los puntos de inicio a cada ladera de la barranca tuviesen elevaciones diferentes, el ancho de la barranca será la distancia que separa a las laderas medidas horizontalmente entre el punto de inicio más alto y el que resulta de la intersección de esa horizontal con la proyección vertical del punto de inicio de la ladera de menor elevación. La pendiente y la longitud de las laderas se medirán desde el eje del escurrimiento hasta la parte más alta de cada una de éstas y en dirección perpendicular al eje de escurrimiento. La profundidad se mide verticalmente desde el punto de inicio en cada ladera hasta el lecho. Cuando como resultado de la bifurcación de la abertura, se generen mesetas con elevación menor o igual que la del terreno circundante al punto de inicio de las barrancas, se considera a dichas mesetas como parte del sistema de barrancas formado por las bifurcaciones. En las barrancas definidas en los términos de esta norma que se encuentren en el suelo urbano con zonificación AV (Área Verde de Valor Ambiental públicas y privadas), toda actividad y manejo que en ellas se proponga desarrollar requerirá cumplir con lo indicado en la Ley Ambiental del Distrito Federal vigente. En el cauce y hasta la mitad de la longitud de cada ladera solamente se permitirán actividades de saneamiento y restauración. Cualquier otra actividad o construcción se considera prohibida. En la mitad superior de las laderas solo se permitirán actividades de bajo impacto ambiental como proyectos de restauración, ecoturismo, educación ambiental y de manejo hidráulico para servicios públicos, previa autorización de impacto ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente. En la franja del terreno circundante de protección a las laderas que no exceda del 15% de pendiente, en un tramo de longitud mínima de 50 m. de ancho, se considera una zona de protección tanto para la barranca como para la población. Cuando así lo establezcan los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, las áreas dentro de las barrancas que se encuentren ocupadas por asentamientos humanos, se sujetarán a la elaboración de estudios específicos, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano, mismos que deberán estar encaminados a minimizar los impactos ambientales negativos y a reducir las condiciones de riesgo, restaurar y conservar las barrancas. Para los predios que limitan con barrancas se requiere solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la eliminación de las zonas, con el fin de determinar el área susceptible a desarrollar, para lo cual el propietario o interesado deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles, así como construcciones que se encuentren en el predio. Las especificaciones, así como el procedimiento de medición antes señalado se efectuarán de manera coordinada con la Secretaría del Medio Ambiente. La superficie de las barrancas se sujetará a un programa de manejo por cada cuenca hidrológica, desarrollado por la Secretaría del Medio Ambiente, en coordinación con la Delegación correspondiente, mismo que podrá contemplar, entre otros aspectos, la construcción de obras hidráulicas afines a las condiciones naturales de la depresión geográfica de que se trate, para retener, almacenar y regular el aprovechamiento del agua, cuyo fin principal sea la recarga de los mantos freáticos entre otros usos eficientes del agua, en los términos de la legislación correspondiente.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 70 de 120.



NORMAS GENERALES	
Clave de la Norma	Nombre y Descripción
26_AO	26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular. SUSPENDIDA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Suspendida, de acuerdo con la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 19 de agosto de 2013; prorrogada del 1° de Julio al 31 de Diciembre de 2017 conforme a la publicación de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 30 de Junio de 2017. ("SEGUNDO.- Se ratifica que la presente suspensión temporal no aplica para los proyectos de promoción y/o programas que tengan como finalidad la construcción de vivienda de interés social y popular y que sean desarrollados por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal u otros Organismos Públicos.")



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 71 de 120.



<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduv/mcasreportes/mcasreportes>



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



ciudad
mx

CapitalSocial

NORMAS GENERALES

[Imprimir](#) | [Cerrar](#)

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
27_AO	27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales El Registro de Manifestaciones de Construcción B o C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción. De igual forma, dentro del proyecto de edificación de vivienda unifamiliar deberá incluirse la construcción de fosas sépticas, cuya capacidad debe ir en función del número de habitantes, y descargar a la red de drenaje. Tratándose de unidades habitacionales se incluirán estudios para la instalación de plantas de tratamiento de aguas, para no verterlas crudas al drenaje.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 72 de 120.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



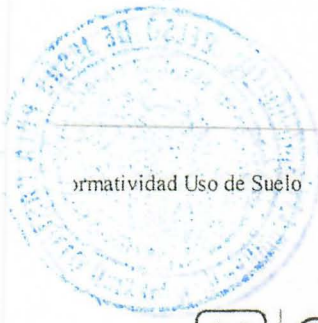
ciudad
mx



NORMAS PARTICULARES	
Clave de la Norma	Nombre y Descripción
02_AO	Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General Con la aplicación de esta Norma de Ordenación Particular, se estará en posibilidad de promover la construcción de nuevo Equipamiento e Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General (EIUPG), así como consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias que garanticen la prestación y acceso de estos servicios por parte de la población. Los predios considerados para EIUPG promovidos por el Gobierno del Distrito Federal y que se encuentren en Suelo Urbano y en Suelo de Conservación, obtendrán el uso de suelo requerido, y en el caso de los que se ubiquen en Suelo de Conservación, llevarán a cabo, el procedimiento que determine la Secretaría del Medio Ambiente, asimismo se deberá verificar la correspondencia de la solicitud con los instrumentos normativos que apliquen en el mismo; adicionalmente en caso, de que aplique en Áreas de Conservación Patrimonial, tanto en Poblados Rurales como en Suelo de Conservación, contará con la opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y aplicará con los siguientes lineamientos: En el caso de nuevo EIUPG, se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a zonificación E (Equipamiento) en Suelo Urbano y ER (Equipamiento Rural), en Suelo de Conservación, considerando el número de niveles y el porcentaje de área libre de acuerdo al proyecto requerido; siempre y cuando, corresponda a acciones y/o proyectos de gobierno para el mejoramiento de la calidad de vida de la población y sea en inmuebles propiedad del Gobierno del Distrito Federal. En el caso de consolidación y reconocimiento del EIUPG se plantea el mejoramiento y la modernización de los inmuebles dedicados a estos usos, que se localizan en el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", así como aquéllos que no lo están pero que operan como tal, sin importar la zonificación en que se encuentren, podrán optar por la modernización de sus edificaciones, realizar ajustes parciales y/o totales e incluso seleccionar cualquier Uso del Suelo Permitido, correspondiente a la clasificación E (Equipamiento) y ER (Equipamiento Rural), de la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa. En ambos casos (obra nueva o mejoramiento), podrán modificar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), sujetándose a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias; así como, del dictamen de Estudio de Impacto Urbano, Ambiental o Urbano - Ambiental, que el proyecto en su caso requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley Ambiental del Distrito Federal y los reglamentos respectivos.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 73 de 120.



NORMAS PARTICULARES

Imprimir | Cerrar

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
03_AO	Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, excepto en zonificación AV (Áreas Verdes) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banquetta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos: Los estacionamientos se apegarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso. Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados en predios con frente a las vialidades con zonificaciones HO, HM y E, no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano; sin embargo, se deberá buscar el mejoramiento de la imagen e infraestructura urbana a la zona inmediata. Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados, en el caso de Manifestaciones de Construcción, los cajones de estacionamiento se deberán acreditar dentro del mismo predio donde se ejecute la obra. Los vehículos de visitantes y del personal que ocupe o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acreditados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento excedentes, podrán ser de uso público, en los términos de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal y el Reglamento de Estacionamientos Públicos. En caso de los Avisos de Declaración de Apertura y solicitudes de Licencia de Funcionamiento, el interesado podrá acreditar los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 metros de distancia del establecimiento y no se atraviesen vialidades confinadas. Condicionante: En los casos de obra nueva para los estacionamientos públicos y/o privados subterráneos establecidos en zonificación EA, se deberá garantizar que no se alteren las áreas superficiales o a nivel de banquetta destinadas a dichos usos.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 74 de 120.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



ciudad
mx



CapitalSocial

NORMAS PARTICULARES

Imprimir | Cerrar

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
05_AO	Norma Técnica para Zonas de Riesgo Debido a las situaciones de riesgo que prevalecen en la Delegación Álvaro Obregón, para aquellos casos de proyectos localizados en las zonas señaladas en el plano D2- "Riesgos y Vulnerabilidad, incluido en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y que requieran realizar algún tipo de obra referente a ampliaciones y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias y, adicionalmente, previo al inicio de las obras, con lo siguiente: - Estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotecnia; Que contenga antecedentes de situación de riesgo del predio y/o zona, que permitan realizar una valoración sobre la posibilidad o no de construir en el mismo. - Dictamen de la Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Jefatura Delegacional. - "Opinión Técnica de Riesgo" emitida por la SEDUVI a través de la Dirección General de Administración Urbana. - Contar con el aval de un Director Responsable de Obra. En el caso de que las opiniones y dictámenes señalados sean positivos, se podrá iniciar la obra; en caso de ser condicionados, los responsables del proyecto deberán cumplir con las observaciones que éstos emitan, y hasta en tanto no sean subsanadas, no se podrán iniciar los trámites correspondientes. Esta norma no aplicará para los inmuebles y/o predios, que se ubiquen o se pretendan construir en zonas de alto riesgo.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 75 de 120.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 76 de 120.



SELLO DE TIEMPO: 2
NÚMERO DE REGISTRO:



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años



Norma Referente a "2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano"

Norma Referente a "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo"

Norma Referente a "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio"

Norma Referente a "8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles"

Norma Referente a "9. Subdivisión de predios"

Norma Referente a "11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales"

Norma Referente a "13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)"

Norma Referente a "17. Vía pública y estacionamientos subterráneos"

Norma Referente a "18. Ampliación de construcciones existentes"

Norma Referente a "19. Estudio de Impacto Urbano"

Norma Referente a "21. Barrancaş"

Norma Referente a "26. Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular".

Suspendida, de acuerdo con la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 19 de agosto de 2013; prorrogada del 1° de Julio al 31 de Diciembre de 2017 conforme a la publicación de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 30 de Junio de 2017. ("SEGUNDO.- Se ratifica que la presente suspensión temporal no aplica para los proyectos de promoción y/o programas que tengan como finalidad la construcción de vivienda de interés social y popular y que sean desarrollados por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal u otros Organismos Públicos.")

Norma Referente a "27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales"

NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES

- Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
- Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
- Norma Técnica para Zonas de Riesgo

* A la superficie total del predio y de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Una vez ejercido en tiempo y forma el derecho conferido en el presente Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (uso e intensidad de construcción), a través del Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente, éste será permanente y no requerirá de su actualización, mientras no se modifique el uso e intensidad de construcción, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal. ...". "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución." observando lo dispuesto en los artículos 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

—La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político.

[illegible]

RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 78 de 120.



AL que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, o se impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas por el valor del delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho—

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente.

[illegible]

RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
 NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
 NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
 PÁGINA: 79 de 120.



Gobierno del Distrito Federal Secretaría de Finanzas

FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO Solicitud de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital	
DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA Folio: 1517025858D	
LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
Derechos	\$1389.00
TOTAL A PAGAR \$1389.00	

Las cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 38 del Código Fiscal del Distrito Federal, hasta 50 centavos al peso inferior y a partir de 51 centavos al peso superior.

ESTE FORMATO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN Y RECIBO DE PAGO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO Y CON LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

EN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 56 INCISOS C) Y D) DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS.

850040240JUL2017 10:36:36
MEXICO, D.F.
C3025440 SEC.4847920 \$1,389.00 MM
941517002585835XWVPB
DEPOSITO EFVO
GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL SECRETARÍA
SELLO DIGITAL: 89423 RMT 18aNUzHdF Rm A

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

LÍNEA DE CAPTURA



VIGENCIA HASTA: 29-07-2017



941517002585835XWVPB000001389111

CONTRIBUYENTE



Gobierno del Distrito Federal Secretaría de Finanzas

CONCEPTO DE COBRO Solicitud de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital ESTE FORMATO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN Y RECIBO DE PAGO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO Y CON LA FIRMA Y SELLO DEL CAJERO 850040240JUL2017 10:36:36 MEXICO, D.F. C3025440 SEC.4847920 \$1,389.00 MM 941517002585835XWVPB DEPOSITO EFVO GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL SECRETARÍA LÍNEA DE CAPTURA 941517002585835XWVPB

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
Derechos	\$1389.00
TOTAL A PAGAR \$1389.00	

ÁREA ORDENADORA, EN SU CASO

9468

Para su tranquilidad verifique su pago después de 24 hrs. en: www.finanzas.df.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 81 de 120.



"G"

SIN_NOMBRE 11/09/2017 12:18:56 p.m.
RFC: FACM510705UA7
FARCA CHARABATI MOISES
NOTARIA No. 91

Página: 1

ISR POR ENAJENACION DE SOLO TERRENO

FECHA DE ENAJENACION 11/09/2017
PRECIO DE ENAJENACION 6,200,000.00
FECHA DE ADQUISICION 19/12/2012
PRECIO DE ADQUISICION 845,000.00
INPC DE VENTA: 127.513 + INPC DE COMPRA: 107.246
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.189
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.16
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.189
PRECIO ACTUALIZADO 1,004,705.00

TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS 1,004,705.00
UTILIDAD 5,195,295.00
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS 4
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS) 1,298,823.75
NUMERO DE ENAJENANTES 1

NUMERO DE ESCRITURA 80329

----- CALCULO DEL IMPUESTO -----
NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR

ENAJENANTE: 1 PORCENTAJE: 100.0000 UTILIDAD ANUAL: 1,298,823.75
SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 1,298,823.75 - 1,000,000.01 = 298,823.74
SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 298,823.74 X 0.34 = 101,600.07
SE SUMA LA CUOTA FIJA = 101,600.07 + 260,850.81 = 362,450.88
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 362,450.88 X 4 = 1,449,803.53
ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 1,449,803.53
UTILIDAD: 5,195,295.00 5% DE LA UTILIDAD: 259,764.75
ISR A LA FEDERACION: 1,190,038.78 ISR A LA ENTIDAD FED: 259,764.75

TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 1,449,803.53
TOTAL ISR A LA FEDERACION: 1,190,038.78
TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 259,764.75



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 82 de 120.



11/05/2017 14:24 PM

Trasposos a terceros - Realizar una operación - MN - Cuenta con / sin chequera

11/05/2017

Resultado del traspaso

Cuenta de retiro:	0150796409
Cuenta de depósito:	0156573525
Nombre del tercero:	RUBEN GUZMAN SALINAS
Importe:	\$620,000.00
Fecha de operación:	11/05/2017
Folio de Internet:	0060232010

① La comisión por operación será aplicada el fin de mes y dependerá de la tarifa contratada para su servicio de Banca en Línea.

① El envío de los fondos en la cuenta del beneficiario quedará efectuado en el transcurso del día. Le recomendamos verificar su aplicación en la opción de Saldo y movimientos de su cuenta de retiro.

BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.

RECIBO PAGO 11/MAYO/17



COMPROBANTE

6,200,000.00



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 83 de 120.

119589 CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS SA DE CV
REVILLAGIGEDO 37 MEZZANI
CENTRO DE LA CIUDAD
CUAUHTEMOC CIU CP 06050
00102
00000000000006380273900001020002501084450317905640605009
0325 33 102 05 31 05 119589 000

Periodo	Del 01/05/2017 al 31/05/2017
Fecha de Corte	31/05/2017
No. de Cuenta	0150796409
No. de Cliente	63802739
R.F.C.	CDP050628 -BI6
No. Cuenta CLABE	012 180 00150796409 3

SUCURSAL 0844: EMPRESAS D.F. SANTA FE
DIRECCION: AV. VASCO DE QUIROGA 1900
COL. CENTRO CD. SANTA FE MEX D
PLAZA: CIUDAD DE MEXICO
TELEFONO: (5)2922872

Información Financiera

Rendimiento		
Saldo Promedio		38,668.25
Días del Periodo		31
Tasa Bruta Anual	%	0.000
Saldo Promedio Gravable		38,668.25
Intereses a Favor* (+)		0.00
I.S.R. Retenido* (-)		0.00
Comisiones		
Cheques pagados*	0	0.00
Manejo de Cuenta*		0.00
Anualidad*		0.00
Operaciones	0	0.00
Total de Comisiones		0.00
Cargos Objetados	0	0.00
Abonos Objetados	0	0.00

MONEDA NACIONAL

Comportamiento		
Saldo de Liquidación Inicial		50,144.52
Saldo de Operación Inicial		50,144.52
Depósitos / Abonos (+)	3	914,000.00
Retiros / Cargos (-)	3	960,634.44
Saldo de Liquidación Final (+)		3,510.08
Saldo de Operación Final		3,510.08
Saldo Promedio Mínimo Mensual Hasta:		0.00

Otros productos incluidos en el estado de cuenta (Inversiones)					
Contrato	Producto	Tasa de Interés	GAT Nominal	GAT Real	Total de Comisiones
ANTES DE IMPUESTOS					
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Detalle de Movimientos Realizados

FECHA		COD. DESCRIPCION		CARGOS		ABONOS		SALDO	
OPER	LIQ							OPERACION	LIQUIDACION
04/MAY	04/MAY	N06 PAGO CUENTA DE TERCERO		40,634.44				9,510.08	9,510.08
		BNET 0444580001 Ref. 0075037009							
09/MAY	09/MAY	N03 TRASPASO CUENTAS PROPIAS				754,000.00			
		CUENTA: 0190357707 BNET Ref. 0024473003							
09/MAY	09/MAY	N06 PAGO CUENTA DE TERCERO		300,000.00				463,510.08	463,510.08
		BNET 0183444627 Ref. 0024473012							
11/MAY	11/MAY	N06 PAGO CUENTA DE TERCERO				150,000.00			
		BNET 0183444627 ABONO Ref. 0029624017							
11/MAY	11/MAY	N06 PAGO CUENTA DE TERCERO				10,000.00			
		BNET 0183444627 ABONO Ref. 0023248017							
11/MAY	11/MAY	N06 PAGO CUENTA DE TERCERO		620,000.00				3,510.08	3,510.08
		BNET 0156573525 Ref. 0060232010							

Total de Movimientos

TOTAL IMPORTE CARGOS	960,634.44	TOTAL MOVIMIENTOS CARGOS	3
TOTAL IMPORTE ABONOS	914,000.00	TOTAL MOVIMIENTOS ABONOS	3





11/09/2017 12:14:04 PM

Trasposos a terceros - Realizar una operación - MN - Cuenta con / sin chequera
CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS SA DE CV

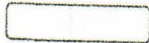
11/09/2017

Resultado del traspaso

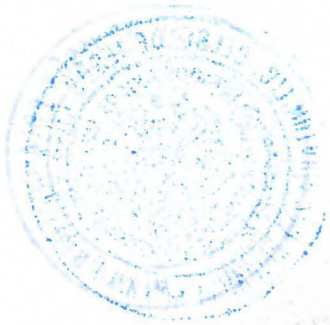
Cuenta de retiro:	0150796409
Cuenta de depósito:	0156573525
Nombre del tercero:	RUBEN GUZMAN SALINAS
Importe:	\$5,580,000.00
Fecha de operación:	11/09/2017
Folio de Internet:	0087114011

- (i)** La comisión por operación será aplicada el fin de mes y dependerá de la tarifa contratada para su servicio de Banca en Línea.
- (i)** El envío de los fondos en la cuenta del beneficiario quedará efectuando en el transcurso del día. Le recomendamos verificar su aplicación en la opción de Saldo y movimientos de su cuenta de retiro.

BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 85 de 120.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 86 de 120.



SECRETARIA DE FINANZAS
TESORERIA
SUBSECRETARIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

AVISO EN EL QUE SE RELACIONAN LAS DECLARACIONES Y COMPROBANTES DE PAGO
RELATIVOS A CONTRIBUCIONES RELACIONADAS CON BIENES INMUEBLES, DISPUESTO EN
EL ARTICULO 27 DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL

CIUDAD DE MÉXICO

NOMBRE DEL NOTARIO		LIC. MOISES FARCA CHARABATI		NOTARIA No.	
DOMICILIO DEL LA NOTARIA (CALLE)		AVENIDA PASEO DE LA REFORMA		NUMERO EXTERIOR	NUMERO INTERIOR
				420	
COLONIA	DELEGACION	ENTIDAD FEDERATIVA	CODIGO POSTAL		
LOMAS DE CHAPULTEPEC	MIGUEL HIDALGO	CIUDAD DE MÉXICO	11000		
TIPO DE OPERACIÓN POR LA CUAL SE EXTENDIO LA ESCRITURA RESPECTIVA					
COMPRA VENTA					
				ESCRITURA No.	FECHA DE AUTORIZACION
				80,329	11-Sep-17
NUMERO DE CUENTA: 154-177-13-000-7					

IMPUESTO PREDIAL

PERIODO DEL BIM /AÑO AL BIM /AÑO	FECHA DE PAGO DIA MES AÑO	NUMERO DE CAJA	NUMERO DE PARTIDA	IMPORTE PAGADO	LUGAR DE PAGO: ADMINISTRACION TRIBUTARIA O BANCO
2o 2013 al 3o 2017	27-Abr-17	6	3646-C6	\$68,104.00	BBVA BANCOMER

CIUDAD DE MEXICO, A 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

MOISÉS FARCA CHARABATI

TITULAR DE LA NOTARIA No. 91

DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SELLO Y FIRMA DEL NOTARIO

SELLO DE RECIBO DE
LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

FECHA Y FIRMA DE LA PERSONA QUE RECIBE

ORIGINAL TESORERIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, COPIA CONTRIBUYENTE

OP. 31510 IMS/bmb*



RED INTEGRAL NOTARIAL.

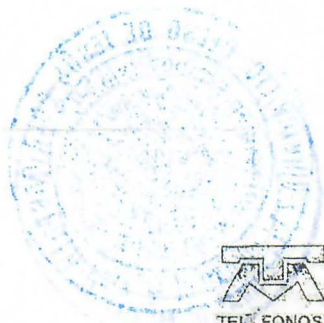
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 87 de 120.



TEL FONOS DE MEXICO S.A.B. de C.V.
Parque Vía 198, Col. Cuauhtémoc
C.P. 06500 Ciudad de México
RFC: TME840315-KT6 01-ABR-2017 DV 7

GUZMAN SALINAS RUBEN

AND CARLOS PELLICER NUM 8
ESQ AND AGUSTIN YA EZ
COL CENTRO
ZIHUATANEJO, GR
C.P. 40890-CR-40891



RFC: GUSR470316C77

ZIH

Pág 1 de 5
RESIDENCIAL

Total a Pagar: \$ 3,723.00

Pagar antes de: 28-ABR-2017

Mes de Facturación: Abril

Teléfono: (755) 554 5196

Lineas: 2

Factura No.: 030917040008780

Su estado de cuenta puede ser
pagado en cualquier centro de cobro
indicado al reverso de este recibo.

Diviértete
como niño
por los mejores
equipos
con cargo a tu
Recibo TELMEX

Tablet
Samsung
Galaxy Tab A
SKU: 1045404
• Memoria RAM 2GB
• Almacenamiento 16 GB
• Android™ 5.0

18 Meses
Precio Cliente Indefinido
\$462
Excluido \$5,999

Vigencia del 1 de abril al 15 de mayo del 2017. Precios sujetos a disponibilidad en tiendas TELMEX.
Tiendas TELMEX telmex.com

Resumen del Estado de Cuenta	
Saldo Anterior	3,724.00
Cargos del Mes	+ 3,723.46
Su Pago Gracias 27-Mar-17	- 3,724.00
Cargo por Redondeo	+ 1.11
Crédito por Redondeo*	- 1.57
Saldo al Corte	\$ 3,723.00

(tres mil setecientos veinte y tres pesos 00/100 M.N.)

*La diferencia de Centavos aplicará en su próximo Estado de Cuenta

Cargos del Mes	
Planes y Paquetes	1,124.66
Servicios Especiales	2,391.46
IEPS 3%	23.61
IVA 16%	183.73
Total	\$ 3,723.46

Atención a Clientes: 01 (800) 123 2222.
Paga tu recibo fácil y rápido en telmex.com

Adquiere un router que garantizará tu señal WiFi en todo tu hogar

PRECIO DE CONTADO \$1,320 Desde \$238 a 6 meses con cargo a tu Recibo TELMEX

Más información en www.telmex.com/conectividadwifi Vigencia al 30 de abril de 2017.

Teléfono: (755) 554 5196
DV 7

Mes de Facturación: Abril

Pagar antes de: 28-ABR-2017

Total por Servicios de Telecomunicaciones de Telmex

\$3,723.00

75555451960003723009

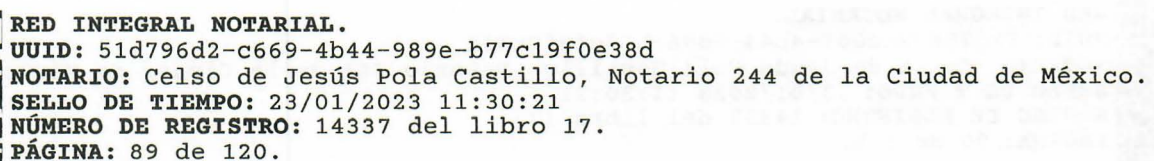
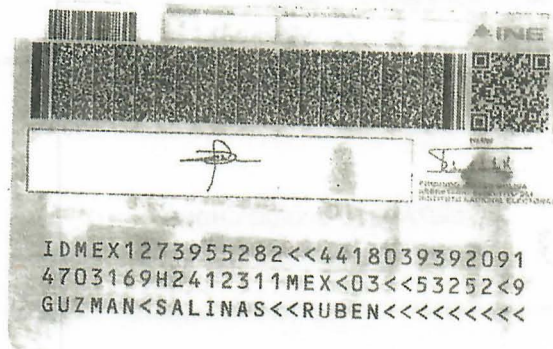
Total por Servicios de Telecomunicaciones de Telmex \$ 1332.00

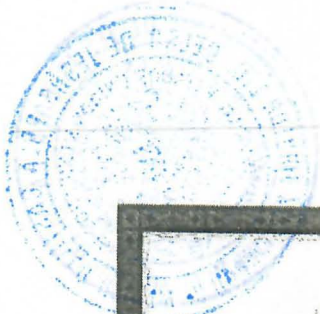


75555451960001332009



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 88 de 120.







Soy México

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA DE
REGISTRO DE POBLACIÓN

Clave:
GUSR470316HOCZLB07

Nombre:
RUBEN GUZMAN SALINAS

Fecha de inscripción: 27/01/2009 Folio: 159100796 Entidad de registro: OAXACA

DIRECCIÓN GENERAL DEL
REGISTRO NACIONAL DE POBLACIÓN
E IDENTIFICACIÓN PERSONAL





120185194700031

CURP Certificada: verificada con el Registro Civil

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

RUBEN GUZMAN SALINAS

PRESENTE

Ciudad de México, a 15 de mayo de 2017

La Clave Única de Registro de Población (CURP) constituye la respuesta del Gobierno de la República para permitir y agilizar el ejercicio de derechos ciudadanos derivados de trámites y servicios gubernamentales.

La CURP sirve, además, para diseñar y conducir una adecuada política de población. El reconocimiento e identificación de su composición es el primer paso para la integración de una política de desarrollo que contemple a todos los ciudadanos.

El registro de la CURP es una tarea ciudadana. Es importante verificar cuidadosamente que la información contenida en la constancia anexa sea correcta para contribuir a la construcción de un registro fiel y confiable de la identidad de la población.

Por ayudarnos a construir un México mejor, agradecemos profundamente su participación.

MIGUEL ÁNGEL OSORIO CHONG
SECRETARIO DE GOBERNACIÓN

Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o duda sobre la conformación de su clave en TELCURP, marcando el 01 800 911 11 11

La impresión de la constancia CURP en papel bond es válida para realizar todo trámite ante la Administración Pública.



TRÁMITE GRATUITO

Los Datos Personales, recabados, incorporados y tratados en la Base de Datos Nacional de la Clave Única de Registro de Población, son utilizados como elementos de apoyo en la función de la Secretaría de Gobernación, a través de la Dirección General del Registro Nacional de Población e Identificación Personal en el registro y acreditación de la identidad de la población del país, y de los nacionales residentes en el extranjero; asignando y expidiendo la Clave Única de Registro de Población. Dicha Base de Datos, se encuentra registrada en el Sistema Persona del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales (<http://persona.ifai.org.mx/persona/welcome.do>). La transferencia de los Datos Personales y el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, deben realizarse conforme a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados, y demás normatividad aplicable.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 90 de 120.



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
SACAL
CABABIE
ALEX SIMJE
DOMICILIO

FRACC LOMAS DE TECAMACHALCO 52780
HUIXQUILUCAN, MEX.

CLAVE DE ELECTOR SCCBAL75030309H100

CLUP SACAL750303HDFCBL09 AÑO DE REGISTRO 1993 03

ESTADO 15 MUNICIPIO 038 SECCIÓN 2014

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2015 VIGENCIA 2025

INE

QR CODE

SELO

SELO

SELO

IDMEX1377655262<<2014038957712
7503038H2512314MEX<03<<19847<9
SACAL<CABABIE<<ALEX<SIMJE<<<<<



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 91 de 120.



http://nominat.ine.org.mx/verifica_lista1.p



(<http://www.ine.mx/es/web/portal/inicio>)

¿Está vigente tu credencial?

Consulta Permanente a la Lista Nominal de Electores

Imprimir esta pantalla

CIC
Clave de elector
Número de emisión
Número OCR

137765526
SCCBAL75030309H100
3
2014038957712

AÑO DE REGISTRO 1993
AÑO DE EMISIÓN 2015

Fecha de actualización de la información: 11 de mayo de 2017 . Fecha de consulta: 15/05/17
11:09:27.



**Está vigente como medio de
identificación y puedes votar.**

Tus datos se encuentran en el Padrón Electoral (links/preguntas_frecuentes.htm), y también en la
Lista Nominal de Electores (links/preguntas_frecuentes.htm).
Será válida hasta el 31 de diciembre de 2025

Nueva consulta (consulta_permanente_ln.htm)

Para mayor información accede a www.ine.mx o llama sin costo al 01-800-433-2000



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 92 de 120.

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



SAT
Servicio de Administración Tributaria



GUSR470316C77
Registro Federal de Contribuyentes

RUBEN GUZMAN SALINAS
Nombre, denominación o razón
social

IdCIF: 14120238763
VALIDA TU INFORMACIÓN
FISCAL

SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



SAT
Servicio de Administración Tributaria

CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión
ZIHUATANEJO DE AZUETA, GUERRERO A 01 DE
MAYO DE 2017



GUSR470316C77

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	GUSR470316C77
CURP:	GUSR470316HOCZLB07
Nombre (s):	RUBEN
Primer Apellido:	GUZMAN
Segundo Apellido:	SALINAS
Fecha inicio de operaciones:	14 DE ABRIL DE 2008
Estatus en el padrón:	REACTIVADO
Fecha de último cambio de estado:	01 DE OCTUBRE DE 2008
Nombre Comercial:	HOTEL CORONA

Datos de Ubicación:

Código Postal: 40890	Tipo de Vialidad: ANDADOR
Nombre de Vialidad: ANDADOR CARLOS PELLICER	Número Exterior: 8
Número Interior:	Nombre de la Colonia: CENTRO ZIHUATANEJO

MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA



COMER
de México

Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06400, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 726 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 726 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 418 726
denuncias@sat.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 93 de 120.



gob.mx

Nombre de la Localidad: ZIHUATANEJO	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: ZIHUATANEJO DE AZUETA
Nombre de la Entidad Federativa: GUERRERO	Entre Calle: CALLE NICOLAS BRAVO
Y Calle: CALLE JUAN N ALVAREZ	Correo Electrónico: hotel-corona@live.com.mx
Tel. Fijo Lada: 755	Número: 554-5196

Actividades Económicas:				
Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Construcción de vivienda multifamiliar	90	01/01/2017	
1	Hoteles sin otros servicios integrados	10	01/10/2008	

Regímenes:			
Régimen			Fecha Fin
Régimen de las Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales			29/04/2017

Obligaciones:			
Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Declaración anual de ISR. Personas Físicas.	A más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente.	29/04/2017	
Pago definitivo mensual de IVA.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	29/04/2017	
Declaración de proveedores de IVA	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	29/04/2017	
Pago provisional mensual de ISR por actividades empresariales. Régimen de Actividades Empresariales y Profesionales	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	29/04/2017	
Entero de retenciones mensuales de ISR por sueldos y salarios	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	29/04/2017	

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

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

Cadena Original Sello: ||2017/05/01|GUSR470316C77|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188||
Sello Digital: i6yQOHqxhikhiITIUAw+GRWsvchHnUH5HB5qpqwuaG0LO76XmR9cneXP5vC73jqRTSRbCu4GzJ1ZhCbGVV
sSxPqp/r/x9fut3hzycwv46ko4e3cey5NOM0ZwKQAEF8UTRQk/RG3usZFUJISoyXg9LIAeFVMWC2ZyKoa/vRn0
0=

Página [2] de [3]

Contacto
Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, ap. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o al (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 94 de 120.

gob.mx



Página [3] de [3]

MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA



COT-MER
de Notaría y Registro

Contacto

Av. Hidalgo 77 col. Guerrero n.p. 06300 Ciudad de México.
Atención telefónica: 622 72 728 desde la Ciudad de México.
o al 1 800 627 22 728 de resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 95 de 120.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 96 de 120.

SEGOB



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA DE

REGISTRO DE POBLACIÓN

Clave:

SACA750303HDFCBL09

Nombre:

ALEX SIMJE SACAL CABABIE

Fecha de inscripción

19/06/2003

Folio

98595051

Entidad de registro

DISTRITO FEDERAL







CURP Certificada: verificada con el Registro Civil

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

ALEX SIMJE SACAL CABABIE

PRESENTE

Ciudad de México, a 05 de julio de 2017

La Clave Única de Registro de Población (CURP) constituye la respuesta del Gobierno de la República para permitir y agilizar el ejercicio de derechos ciudadanos derivados de trámites y servicios gubernamentales.

La CURP sirve, además, para diseñar y conducir una adecuada política de población. El reconocimiento e identificación de su composición es el primer paso para la integración de una política de desarrollo que contemple a todos los ciudadanos.

El registro de la CURP es una tarea ciudadana. Es importante verificar cuidadosamente que la información contenida en la constancia anexa sea correcta para contribuir a la construcción de un registro fiel y confiable de la identidad de la población.

Por ayudarnos a construir un México mejor, agradecemos profundamente su participación.

MIGUEL ÁNGEL OSORIO CHONG
SECRETARIO DE GOBERNACIÓN

Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o duda sobre la conformación de su clave en TELCURP, marcando el 01 800 911 11 11

La impresión de la constancia CURP en papel bond es válida para realizar todo trámite ante la Administración Pública.



TRÁMITE GRATUITO

Los Datos Personales, recabados, incorporados y tratados en la Base de Datos Nacional de la Clave Única de Registro de Población, son utilizados como elementos de apoyo en la función de la Secretaría de Gobernación, a través de la Dirección General del Registro Nacional de Población e Identificación Personal en el registro y acreditación de la identidad de la población del país, y de los nacionales residentes en el extranjero; asignando y expidiendo la Clave Única de Registro de Población. Dicha Base de Datos, se encuentra registrada en el Sistema Persona del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales (<http://persona.ifaig.org.mx/persona/welcome.do>). La transferencia de los Datos Personales y el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, deben realizarse conforme a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados, y demás normatividad aplicable.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 97 de 120.



SAT

Servicio de Administración Tributaria

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

CLAVE DE REG. FED. DE CONTRIBUYENTE

SACA7503036T6

NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL

ALEX SIMJE SACAL CABABIE

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN

SACA750303HDFCBL09

FOLIO

A1298483

DF-19/01/2009-R

EUAR25sTA/p

INSCRIPCIÓN EN EL R.F.C

RFC-1

EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, LE DA A CONOCER EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES, QUE LE HA SIDO ASIGNADO CON BASE EN LOS DATOS QUE PROPORCIONÓ, LOS CUALES HAN QUEDADO REGISTRADOS CONFORME A LO SIGUIENTE:

NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL

ALEX SIMJE SACAL CABABIE

DOMICILIO

REVILLAGIGEDO 37 CENTRO DE LA CIUDAD DE MEXICO AREA 5 DISTRITO FEDERAL 06050

CLAVE DEL R.F.C

SACA7503036T6

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION

SACA750303HDFCBL09

ADMINISTRACIÓN LOCAL DE RECAUDACIÓN

ALR CENTRO DEL D.F.

ACTIVIDAD

Alquiler de Viviendas no amuebladas

SITUACIÓN DE REGISTRO

ACTIVO

FECHA DE INSCRIPCIÓN

FECHA DE INICIO DE OPERACIONES

01-01-1980

OBLIGACIONES

DESCRIPCIÓN	FECHA ALTA
Presentar la declaración y pago provisional mensual de Impuesto Sobre la Renta (ISR) por la renta de Inmuebles	01-06-2003
Presentar la declaración anual de Impuesto Sobre la Renta (ISR) de personas físicas.	01-06-2003
Proporcionar la información del Impuesto al Valor Agregado (IVA) que se solicite en las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta (ISR)	01-06-2003
Presentar la declaración mensual donde se informe sobre las operaciones con terceros para efectos de Impuesto al Valor Agregado (IVA).	01-09-2006
Presentar la declaración y pago definitivo mensual de Impuesto al Valor Agregado (IVA).	01-06-2003
Presentar la declaración y pago provisional mensual del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).	01-01-2008
Presentar la declaración y pago anual del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).	01-01-2008

TRÁMITES EFECTUADOS

FECHA DE PRESENTACIÓN

FOLIO DEL TRÁMITE

Fecha de Impresión: 19 de Enero de 2009
TELÉFONO DE ATENCIÓN CIUDADANA
(Quejas Y Sugerencias) 01-800-463-6728

aH0owBGcbB51AxrR84tZmRZXvASOzrLjghpFv3qWtOZQyi1ahuy23fdeLvdVdTPyL4CZ3ngswcHv/mG/1Xrt2Bu6W0/PfLC4CWDBWJEfmrRZAuWHSYdUlwAWmzuo
Rd5H4OAzt1xsfHnd/Ww2rZ1b1KFVUn5XxLAtd/XA8zgCx58=



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 98 de 120.

DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 343 BIS DEL
CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Se adiciona un último párrafo al artículo 343 Bis del Código Penal para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Art. 343 BIS.-Se le impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien ilícitamente realice el cambio del uso del suelo en:

I. Un área natural protegida o área de valor ambiental de competencia del Distrito Federal, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

II. El suelo de conservación en términos de lo establecido en el programa o programas de ordenamiento ecológico del Distrito Federal aplicables, así como lo establecido en el Programa o Programas de Desarrollo Urbano aplicables;

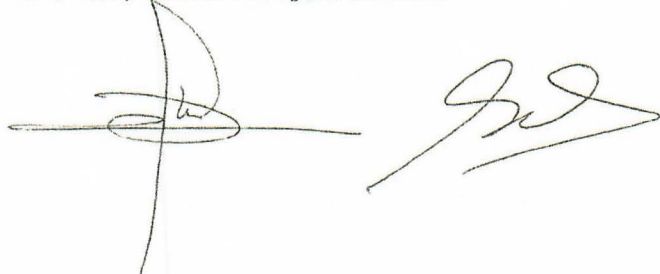
III. Una barranca;

IV. Un área verde en suelo urbano.

No se considerará violatorio del uso de suelo el supuesto establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles.

Lo anterior en relación con el Art. 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, menciona: Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto.

No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

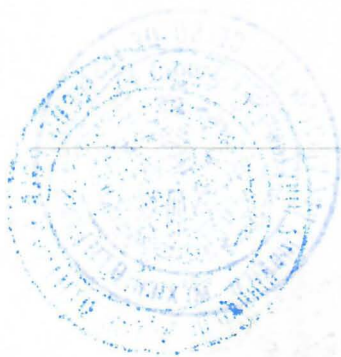
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 99 de 120.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 100 de 120.



INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 1 de 2
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:28

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Complementaria	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Marzo	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	22/06/2017 12:17	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	221096530		

Concepto de pago 3:	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Complementaria de Modificación de Obligaciones)
Impuesto a cargo:	1,202
Parte actualizada:	0
Recargos:	41
Cantidad a cargo:	1,243
Cantidad a pagar:	1,243

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: 0217 1M2W 8300 1693 2230 Importe total a pagar: \$1,243
Vigente hasta: 20/07/2017



Sello Digital :

C749UzsYaatiie5MDKbnSJ4ts5x7cAh7JbTEsRfkQGAJVizBsUftUoiqubITfzYAAxfzbFjPhzrVXHhsk9wgL6n8Pg6vHU/AEt
Ha2drzJKHgCby3/3RNQIPaya4ly79d97w4a2bpB1IZzCqWDh1S6Dg1FioZsZBs4kVNUNNts=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 101 de 120.



SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 2 de 2
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:28

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Complementaria	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Marzo	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	22/06/2017 12:17	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	221096530		

INFORMACIÓN DEL PAGO RECIBIDO EN LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO AUTORIZADA

Institución de crédito:	BBVA Bancomer, S.A.	Fecha del pago:	22/06/2017
Línea de Captura:	0217 1M2W 8300 1693 2230	Medio de presentación:	Internet
Importe pagado:	\$1,243	No. de Operación:	121737040243
		Llave de Pago:	DEBF719260

Sello Digital : C749UzsYaatniie5MDKbnSJ4ts5x7cAh7JbTEsRfkQGAJVizBsUftUoiquBITfzYAAxfzbfjPhzrVXHhsk9wgl6n8Pg6vHUI/AetHa2drzJKHgCby3/3RNQtPaya4iy79d97w4a2bpB1IZzCqWDh1S6Dg1FioZsZBs4kVNUNNts=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 102 de 120.



INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 1 de 2
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:29

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Complementaria	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Abril	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	22/06/2017 12:22	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	221098182		

Concepto de pago 3:	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Complementaria de Modificación de Obligaciones)
Impuesto a cargo:	681
Parte actualizada:	0
Recargos:	8
Cantidad a cargo:	689
Cantidad a pagar:	689

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: **0217 1M32 5800 1664 3237** Importe total a pagar: **\$689**

Vigente hasta: **22/06/2017**



02171M32580016643237 689



Sello Digital :

EUjk5Rcfq/6PSJDYE1uqEWAHUt+5UBbUj9MJv6yy1YmBnJUzR7trVNq/VcZWKmeu6uXKGayz+lxDpasHCzOIFxwc8t6RI2HD8q/ogHAIqxc35agAzzg/00ptDA+cuvfmi6RDNVL0LLKoSfxqSBfDhBA1BrbNpGFoQ8x3tIjry8=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 103 de 120.



SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 2 de 2
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:29

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Complementaria	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Abril	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	22/06/2017 12:22	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	221098182		

INFORMACIÓN DEL PAGO RECIBIDO EN LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO AUTORIZADA

Institución de crédito:	BBVA Bancomer, S.A.	Fecha del pago:	22/06/2017
Línea de Captura:	0217 1M32 5800 1664 3237	Medio de presentación:	Internet
Importe pagado:	\$689	No. de Operación:	121737040215
		Llave de Pago:	5C978B0167

Sello Digital :

EUjk5Rcfq/6PSJDYE1uqEWAHUt+5UBbUj9MJv6yy1YmBnJUzR7trVNqjVcZWKmeu6uXKGayz+lxDpasHCzOIxwc8t6RI2HD8q/ogHAiqxc35agAzzg/00ptDA+cuvfmt6RDNVL0LLKoSfxqSBfDhBA1BrbNpGFoQ8x3tIJry8=



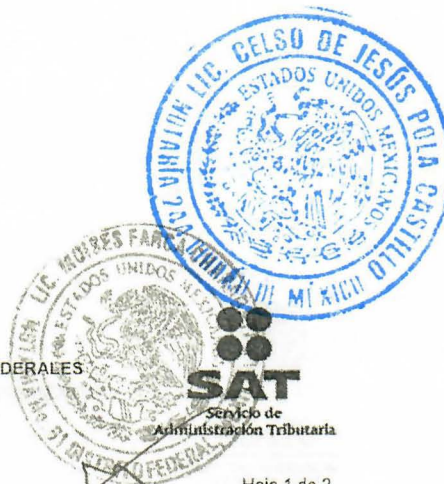
RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 104 de 120.



SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



SAT

Servicio de
Administración Tributaria

Hoja 1 de 2

Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:32

RFC: GUSR470316C77
Nombre: GUZMAN SALINAS RUBEN

Tipo de declaración:	Complementaria	Tipo de periodicidad:	Mensual
Periodo de la declaración:	Mayo	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	22/06/2017 19:43	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	221204605		

Concepto de pago 3: IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (Complementaria de Modificación de Obligaciones)

Impuesto a cargo:	1,232
Parte actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a cargo:	1,232
Cantidad a pagar:	1,232

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: 0217 1MD5 3900 1664 2268 Importe total a pagar: \$1,232

Vigente hasta: 22/06/2017



02171MD5390016642268 1232



Sello Digital :

sXbipmetSEIGStDmOoCfzTEWwU/AxxOob4StV9N35nlROrTQ+DmRaoFptzF2JobNRa+NIRQxAKFACFiVdnWpg/s9LpYzqHVXAQe
R2SYKXPdiUZFh9PXUu9ToZgPjeWd4e64IDC11+/SfrH3P0y0uzMq6DqxVHH10SxBGFZ+M=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 105 de 120.



SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 2 de 2
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:32

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Complementaria	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Mayo	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	22/06/2017 19:43	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	221204605		

INFORMACIÓN DEL PAGO RECIBIDO EN LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO AUTORIZADA

Institución de crédito:	BBVA Bancomer, S.A.	Fecha del pago:	22/06/2017
Línea de Captura:	0217 1MD5 3900 1664 2268	Medio de presentación:	Internet
Importe pagado:	\$1,232	No. de Operación:	121737040183
		Llave de Pago:	CE69EF9965

Sello Digital : sXbipmetSEIGStDmOoCfzTEWwU/AxxOob4StV9N35nIROrTQ+DmRaoFptzF2JobNRa+NIRQxAKFACFiVdnWpg/s9LpYzqHVXAQeR2SYKXPdiUZFhh9PXUu9ToZgPjzeWd4e64IDC11+/SfrH3P0y0uzMq6DqxVHH10SxBGFZ+M=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 106 de 120.



INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 1 de 3
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:33

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Normal	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Junio	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	30/07/2017 19:47	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	225735544		

Impuestos que declara:

Concepto de pago 1: ISR PERSONAS FÍSICAS. ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y PROFESIONAL

Impuesto a cargo:	55
Parte actualizada:	0
Recargos:	1
Cantidad a cargo:	56
Cantidad a pagar:	56

Concepto de pago 3: IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

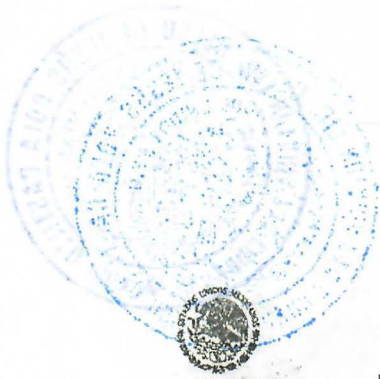
Impuesto a cargo:	1,147
Parte actualizada:	0
Recargos:	13
Cantidad a cargo:	1,160
Cantidad a pagar:	1,160

Sello Digital:

aLv+vn4c6xfRyEIYEsORMHl/guxlgGNJ2Q1SmxeJ7IV5vftnXMxXXKCMvWyrTGt/ffWann8/8pGpSovUCZgv1M5Heuv38WW52S
FWDtadmeXicJADqMeLRpvleNrYsUuVdGkixahKdWgRL38C3QjkqiwbymxtyhRpRt2NI7ZM4=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 107 de 120.



SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 2 de 3
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:33

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Normal	Tipo de periodicidad:	Mensual
Periodo de la declaración:	Junio	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	30/07/2017 19:47	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	225735544		

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de
Captura: 0217 1YCX 0000 1725 4207 Importe total a pagar: \$1,216

Vigente hasta: 21/08/2017



02171YCX000017254207 1216



Sello Digital :

aLv+vn4c6xfRyEIYEsORMHl/guxlgGNj2Q1SmxeJ7IV5vfTnXMxXXKCMvWyrTGI/fFfWann8/8pGpSovUCZgv1M5Heuv38WW52S
FWDtadmeXicJADqMeLRpvleNrYsUuVdGkixahKdWgRL38C3QjkqiwbyxmtyhRpRt2NI7ZM4=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 108 de 120.



INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 3 de 3
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:33

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Normal	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Junio	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	30/07/2017 19:47	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	225735544		

INFORMACIÓN DEL PAGO RECIBIDO EN LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO AUTORIZADA

Institución de crédito:	BBVA Bancomer, S.A.	Fecha del pago:	03/08/2017
Línea de Captura:	0217 1YCX 0000 1725 4207	Medio de presentación:	Ventanilla
Importe pagado:	\$1,216	No. de Operación:	122157001582
		Llave de Pago:	180383B280

Sello Digital :

aLv+vn4c6xfRyEIYESoRMHl/guxlgGNJ2Q1SmxeJ7IV5vTnXmXXKCMvWyrTGV/fFWann8/8pGpSovUCZgv1M5Heuv38WW52S
FWDtadmeXicJADqMeLRpvleNrYsUuVdGkixahKdWgRL38C3QjkiwbyxmtyhRpRt2NI7ZM4=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 109 de 120.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 110 de 120.



INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 1 de 2
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:33

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Normal	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Julio	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	28/08/2017 14:23	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	229322769		

Concepto de pago 3: IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Impuesto a cargo:	700
Parte actualizada:	0
Recargos:	8
Cantidad a cargo:	708
Cantidad a pagar:	708

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: 0217 27SI 7000 1760 3231 Importe total a pagar: \$708
Vigente hasta: 25/09/2017



021727SI700017603231 708

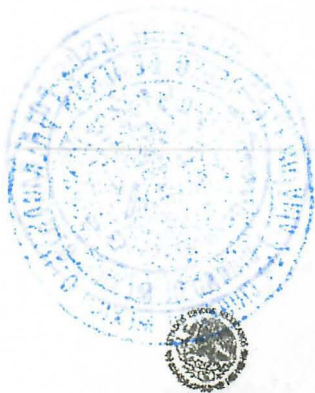


Sello Digital :

kZeVzPgP5bx/Nlu5/DLKfFImz0/7SzhLwjcGc9O6ImzxCTRDEvUWj2ufWFctoZPfsSVocaUuGL09aBvoFI86NlwXUO58ZNUv5Y
UzvcLHqzFiw0xMLYFWV4wd3vWkQoT2MCwH6QGane559nOv2JLTuK4ZTnR6TFgq31PrTZxc=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 111 de 120.



SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 2 de 2
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:33

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Normal	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Julio	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	28/08/2017 14:23	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	229322769		

INFORMACIÓN DEL PAGO RECIBIDO EN LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO AUTORIZADA

Institución de crédito:	BBVA Bancomer, S.A.	Fecha del pago:	31/08/2017
Línea de Captura:	0217 27SI 7000 1760 3231	Medio de presentación:	Ventanilla
Importe pagado:	\$708	No. de Operación:	122437009275
		Llave de Pago:	7282B31888

Sello Digital :

kZeVzPgP5bx/Nlu5/DLKfImz0/7SzhLwjjcGc9O6ImzxCTRDEvUWj2ufWFctczPfsSVocaUuGL09aBvoFI86NlwXUO58ZNUv5Y
UzvcLHqzFiw0xMLYFWV4wd3vWkQoT2MCwH6QGane559nOv2JLTEuK4ZTnR6TFgq31PrTZxc=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 112 de 120.



INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 1 de 2
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:33

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Normal	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Julio	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	28/08/2017 14:23	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	229322769		

Concepto de pago 3:	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
Impuesto a cargo:	700
Parte actualizada:	0
Recargos:	8
Cantidad a cargo:	708
Cantidad a pagar:	708

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: 0217 27SI 7000 1760 3231 Importe total a pagar: \$708
Vigente hasta: 25/09/2017



021727SI700017603231 708

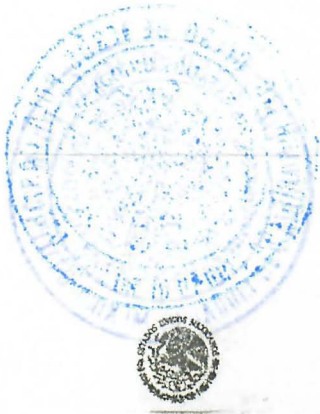


Sello Digital :

kZeVzPgP5bx/Niu5/DLKfImz0/7SzhLwjcGc9O6ImzxCTRDEvUWj2ufWFctczPfsSVocaUuGL09aBvoFI86NIwXUO58ZNUv5Y
UzvcLHqzFiw0xMLYFWV4wd3vWkQoT2MCwH6QGane559nOv2JLTEuK4ZTnR6TFgq31PrTZxc=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 113 de 120.



SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



Hoja 2 de 2
Fecha y Hora de emisión: 12/09/2017 - 17:33

RFC:	GUSR470316C77		
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Normal	Tipo de periodicidad:	Mensual
Periodo de la declaración:	Julio	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	28/08/2017 14:23	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	229322769		

INFORMACIÓN DEL PAGO RECIBIDO EN LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO AUTORIZADA

Institución de crédito:	BBVA Bancomer, S.A.	Fecha del pago:	31/08/2017
Línea de Captura:	0217 27SI 7000 1760 3231	Medio de presentación:	Ventanilla
Importe pagado:	\$708	No. de Operación:	122437009275
		Llave de Pago:	7282B31888

Sello Digital :

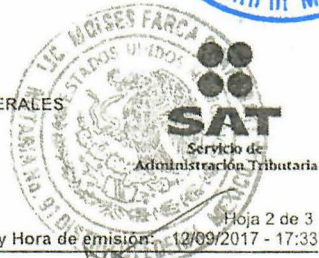
kZeVzPgP5bx/Niu5/DLKfFImz0/7SzhLwjjcGc9O6lmzxCTRDEvUWj2ufWFctczPfsSVocaUuGL09aBvoFI86NlwXUO58ZNUv5Y
UzvcLHqzFiw0xMLYFWV4wd3vWkQoT2MCwH6QGane559nOv2JLTeuK4ZTnR6TFgq31PrTZxc=

RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 114 de 120.





INFORMACIÓN REGISTRADA DE PAGOS DE CONTRIBUCIONES FEDERALES



RFC:	GUSR470316C77	Fecha y Hora de emisión:	12/09/2017 - 17:33
Nombre:	GUZMAN SALINAS RUBEN		
Tipo de declaración:	Normal	Tipo de periodicidad:	Mensual
Período de la declaración:	Junio	Ejercicio:	2017
Fecha y hora de presentación:	30/07/2017 19:47	Medio de presentación:	Internet
Número de operación:	225735544		

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber cambiado el índice nacional de precios al consumidor y el cálculo debe estar basado en el último publicado.

Los datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visita sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados ni el cumplimiento dentro de los plazos establecidos. Quedan a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal.

SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA

El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.

Línea de Captura: 0217 1YCX 0000 1725 4207 Importe total a pagar: \$1,216

Vigente hasta: 21/08/2017



02171YCX000017254207 1216

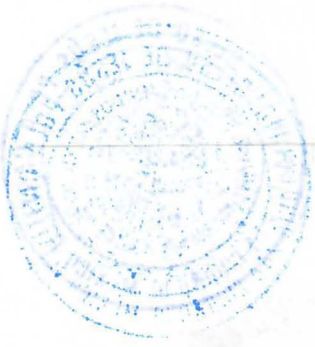


Sello Digital :

aLv+vn4c6xRyEiYESoRMHl/guxlgGNj2Q1SmxeJ7IV5vTnXMxXXKCMvWyrTGT/FFWann8/8pGpSovUCZgv1M5Heuv38WW52S
FWDtadmeXicJADqMeLRpvlNrySuuVdGklxahKdWgRL38C3QjkqibymxtyhRpRi2Ni7ZM4=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 115 de 120.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 116 de 120.

gob.mx



CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



SAT
Servicio de Administración Tributaria



CDP050628BI6
Registro Federal de Contribuyentes

CONTROLADORA DE
DESARROLLOS PLUS
Nombre, denominación o razón
social

idCIF: 16060584520
VALIDA TU INFORMACIÓN
FISCAL

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO A 06 DE JULIO
DE 2017



CDP050628BI6

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	CDP050628BI6
Denominación/Razón Social:	CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS
Régimen Capital:	SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Nombre Comercial:	
Fecha inicio de operaciones:	28 DE JUNIO DE 2005
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	28 DE JUNIO DE 2005

Datos de Ubicación:

Código Postal: 06050	Tipo de Vialidad: CALLE
Nombre de Vialidad: REVILLAGIGEDO	Número Exterior: 37
Número Interior: MEZANINE	Nombre de la Colonia: CENTRO DE LA CIUDAD DE MEXICO AREA 5
Nombre de la Localidad:	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: CUAUHTEMOC
Nombre de la Entidad Federativa: CIUDAD DE MEXICO	Entre Calle: VICTORIA
Y Calle: BALDERAS	Correo Electrónico: alexs@plus.com.mx

Página [1] de [3]

MÉXICO
GOBIERNO FEDERAL

COFOMER
Comisión de Medios de Pago

Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

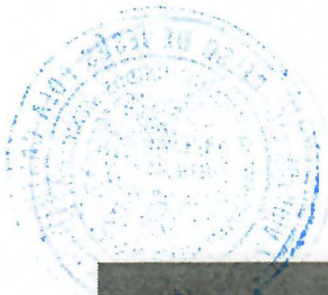
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 117 de 120.



gob.mx

Tel. Fijo Lada:

Número: 555/511-1655

Actividades Económicas:

Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	100	28/06/2005	

Regímenes:

Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen General de Ley Personas Morales	28/06/2005	

Obligaciones:

Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Declaración informativa anual de clientes y proveedores de bienes y servicios. Impuesto sobre la renta.	A más tardar el 15 de febrero del año siguiente	28/06/2005	
Declaración informativa anual de pagos y retenciones de servicios profesionales. Personas Morales. Impuesto Sobre la Renta	A más tardar el 15 de febrero del año siguiente	28/06/2005	
Declaración informativa de IVA con la anual de ISR	Conjuntamente con la declaración anual del ejercicio.	28/06/2005	
Declaración anual de ISR del ejercicio Personas morales.	Dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio.	28/06/2005	
Entero de retenciones de IVA Mensual	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	28/06/2005	
Pago definitivo mensual de IVA.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	28/06/2005	
Entero de retención de ISR por servicios profesionales. MENSUAL	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	28/06/2005	
Pago provisional mensual de ISR personas morales régimen general	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/01/2006	
Declaración de proveedores de IVA	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/09/2006	

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

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

Cadena Original Sello:
Sello Digital:

[[2017/07/06|CDP050628BI6|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188|
SlzCUoTSYhbbXxz7ZNdJM4+rFUhL3woxm7dPP0T03IGkyJTJDTPrp8+V+CbAp2t543luLi1tK8v84yujG1g0ZMII
WwCaBHU0ax6ifJ5ZnIP9fwa9tekY0aVNVWa/t6KLcOSN3dBS+fUm63AguOPRPV17amyVpflaQBVK6a3QU5Q=

Página [2] de [3]

MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA



CO-TIMER
Sistema Nacional
de Medición Registrales

Contacto

Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 118 de 120.

LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO
CAPITULO II
DE LA ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

ARTÍCULO 4. La Extinción de Dominio es la pérdida de los derechos de propiedad de los bienes mencionados en el artículo 5 de esta Ley, sin contraprestación ni compensación alguna para el afectado, cuando se acredite el hecho ilícito en los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud en su modalidad de narcomenudeo, secuestro, robo de vehículos y trata de personas, y el afectado no logre probar la procedencia lícita de dichos bienes y su actuación de buena fe, así como que estaba impedido para conocer su utilización ilícita.

La Extinción de Dominio es de naturaleza jurisdiccional, de carácter real y de contenido patrimonial, y procederá sobre cualquier derecho real, principal o accesorio, independientemente de quien los tenga en su poder, o los haya adquirido.

La acción es autónoma, distinta e independiente de cualquier otra de naturaleza penal que se haya iniciado simultáneamente, de la que se haya desprendido, o en la que tuviera origen, sin perjuicio de los terceros de buena fe.

La extinción de dominio no procederá sobre bienes decomisados por la autoridad judicial, en sentencia ejecutoriada.

Los bienes sobre los que se declare la Extinción de Dominio se aplicarán a favor del Gobierno del Distrito Federal y serán destinados al bienestar social, mediante acuerdo del Jefe de Gobierno que se publique en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Cuando se trate de bienes fungibles se destinarán en porcentajes iguales a la Procuración de Justicia y la Seguridad Pública.

Toda la información que se genere u obtenga con relación a esta Ley se considerará como restringida en los términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal. La Secretaría de Finanzas y la Oficialía Mayor, entregarán un informe anual a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, sobre los bienes materia de este ordenamiento.

ARTÍCULO 5. Se determinará procedente la Extinción de Dominio, previa declaración jurisdiccional, respecto de los bienes siguientes:

- I. Aquellos que sean instrumento, objeto o producto del delito, aun cuando no se haya dictado la sentencia que determine la responsabilidad penal, pero existan elementos suficientes para determinar que el hecho ilícito sucedió;
- II. Aquellos que no sean instrumento, objeto o producto del delito, pero que hayan sido utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto del delito, siempre y cuando se reúnan los extremos del inciso anterior;
- III. Aquellos que estén siendo utilizados para la comisión de delitos por un tercero, si su dueño tuvo conocimiento de ello y no lo notificó a la autoridad o hizo algo para impedirlo;
- IV. Aquellos que estén intitulados a nombre de terceros, pero existan suficientes elementos para determinar que son producto de delitos patrimoniales o de delincuencia organizada, y el acusado por estos delitos se comporte como dueño.


RUBEN GUZMAN SALINAS
11/SEP/17 



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 119 de 120.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51d796d2-c669-4b44-989e-b77c19f0e38d
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:21
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 120 de 120.

CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, NOTARIO DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE CIENTO VEINTE PÁGINAS, - ES REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL QUE ME FUE PRESENTADO Y QUE DOY FE----- HABER TENIDO A LA VISTA Y CON EL CUAL LA COTEJÉ, A CUYO EFECTO HE LEVANTADO EN EL- LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DEL PROTOCOLO A MI CARGO EL REGISTRO NÚMERO CATORCE-- MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE, DEL LIBRO NÚMERO DIECISIETE.----- EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS NOVENTA Y OCHO Y CIENTO SETENTA Y UNO DE LA LEY DEL-- NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO CALIFICA SOBRE LA AUTENTICIDAD, VALIDEZ O LICITUD DEL DOCUMENTO QUE TUVE A LA VISTA PARA SU COTEJO.- ESTE COTEJO FUE FIRMADO CON LA FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL DEL SUSCRITO NOTARIO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CIENTO VEINTIOCHO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL----- NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.----- CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTITRÉS DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.----- DOY FE.----- MSO/cavs-----

[Handwritten signature in green ink]



FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: JS9MS1leKrDMow9OXZhAhQl/0nqxY/hDeQZtA0G2ml5t1ZjUamAkiVLTOB9ezcnp1XbHwSTd5Qt1RBBFQ7ipyywb6BqeUN8JwCeqkbpotE2g6LlX6Q4HxGwo4mknZnXEddyD/6G/3vhh+H3L6sExTKQSJVJ0yIi73XNsPaU4es/5wZ/d60mZiAR8+d0edWnV5fdwj0TEDeazOdCWPjvyb+YKp9YPrPI/PptyRnKDhaIJs4DGxlc2oAh+BpITwXbHATLAm7bOgLUroSc4U922eJBa9ofIzu8ba+OAexG9ssg2VNuJHs0DaLH85Brsfa3Lbx/XQrKm64ndfbxHukA9iiQ==

ANEXO C, 12.2

Copia certificada de la escritura de acta constitutiva y poder notarial número folio 64,114 de fecha 21 de junio de 2005.

Moisés Farca Charabati
Notario



298219
Registro Público de la
Propiedad del Estado
15-SEP-2023
09:49:36
SOP: 1019 EJM*1s.
Año: 2005
Asociado.

----- INSTRUMENTO SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO CATORCE -----
----- LIBRO NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE -----

----- EN LA CIUDAD DE MEXICO, a los veintidós días del mes de junio
del año dos mil cinco, MOISES FARCA CHARABATI, Titular de la Notaría Noventa
y Uno, del Distrito Federal, identificandome plenamente ante los
comparecientes, hago constar:-----

----- EL CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL EN FORMA DE ANONIMA DE CAPITAL
VARIABLE, que otorgan los señores ALEX SIMJE SACAL CABABIE, HARRY SACAL
CABABIE y MANUEL SACAL CABABIE; que se consigna al tenor de las cláusulas
que siguen al permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, que se
agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento
bajo la letra "A"; documento que copio en seguida y es del tenor literal
siguiente:-----

----- PERMISO DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES -----

----- "Al margen superior izquierdo: Un sello con el Escudo Nacional
que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.-
Al margen superior derecho: DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS.-
DIRECCION DE PERMISOS ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.- SUBDIRECCION DE
SOCIEDADES.- UN CODIGO DE BARRAS.- PERMISO 0910,037.- EXPEDIENTE
200509009016 - FOLIO 28611HG3. - Al centro: En atención a la solicitud
presentada por el (la) C. MOISES FARCA CHARABATI esta Secretaría concede el
permiso para constituir una SA DE CV bajo la denominación: CONTROLADORA DE
DESARROLLOS PLUS SA DE CV-----

----- Este permiso, quedará condicionado a que en los estatutos de la
sociedad que se constituya, se inserte la cláusula de exclusión de
extranjeros o el convenio previsto en la fracción I del Artículo 27
Constitucional, de conformidad con lo que establecen los artículos 15 de la
Ley de Inversión Extranjera y 14 del Reglamento de la Ley de Inversión
Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.-----

----- El Interesado, deberá dar aviso del uso de este permiso a la
Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los seis meses siguientes a
la expedición del mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 18



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 1 de 50.

del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. - - - - -

- - - - - Este permiso quedará sin efectos si dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento del mismo, los interesados no acuden a otorgar ante fedatario público el instrumento correspondiente a la constitución de que se trata, de conformidad con lo que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; así mismo se otorga sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 91 de la Ley de la Propiedad Industrial. - - - - -

- - - - - Lo anterior se comunica con fundamento en los artículos: 27, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 13, 14 y 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. -

- - TLATELOLCO, D.F. a 08 de Abril de 2005. - - - EL DIRECTOR - LIC. JULIO A. DORANTES HERNANDEZ. - - - Rúbrica. - - - Un sello fechador que dice: SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES * ABR. 11 2005 * DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS. - - - - -

- - - - - EXPUESTO LO QUE ANTECEDE, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES: - - - - -

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

- - - - - DEL NOMBRE - - - - -

- - - - - PRIMERA.- Los comparecientes constituyen una sociedad mercantil en forma de Anónima de Capital Variable que se denominará "CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS", e irá siempre seguida de las palabras "SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", o por sus siglas "S.A. DE C.V.". - - - - -

- - - - - DEL DOMICILIO - - - - -

- - - - - SEGUNDA.- El domicilio de la sociedad será en MEXICO, DISTRITO FEDERAL, sin perjuicio de establecer agencias o sucursales en cualquier parte de la República Mexicana o del Extranjero. - - - - -

- - - - - DE LOS OBJETOS - - - - -

- - - - - TERCERA.- Constituye el objeto de la Sociedad: - - - - -

- - - - - a).- Compra venta, arrendamiento, subarrendamiento,



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 2 de 50.



Moisés Farca Charabati
Notario



3

administración, posesión, así como la lotificación, fraccionamiento, corretaje, adquisición e hipoteca, explotación y cualquier otra transacción lícita de bienes muebles e inmuebles, por cuenta propia o de terceros. - - -

- - - - - b).- Planeación, desarrollo y administración de condominios, centros comerciales, industriales y de todo tipo de unidades habitacionales, ya sean públicas o privadas. - - - - -

- - - - - c).- Adquirir acciones y participaciones en toda clase de sociedades. - - - - -

- - - - - d).- Emitir, endosar, suscribir, avalar y afianzar toda clase de títulos de crédito, de conformidad con el Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. - - - - -

- - - - - e).- El ramo de la Industria de la construcción en todos sus aspectos y la constitución en su caso del Régimen de Propiedad en Condominio sobre inmuebles. - - - - -

- - - - - f).- La elaboración, importación, exportación, compraventa, representación, comisión, comercialización de maquinaria y materiales para la construcción y en general de todo tipo de artículos de decoración, accesorios, materiales, productos y mercancías relacionados ó conexos con los objetos anteriores. - - - - -

- - - - - g).- La promoción de toda clase de desarrollos inmobiliarios, pudiéndolos llevar a cabo por cuenta propia o ajena. - - - - -

- - - - - h).- La elaboración de estudios, proyectos, cálculos, proyectos arquitectónicos, urbanos y de arquitectura que se relacionen o sean consecuencia de los objetos sociales. - - - - -

- - - - - i).- La construcción, mantenimiento y reconstrucción de toda clase de inmuebles, obras de Ingeniería Civil y de cualquier otra especialidad, incluyéndose toda clase de edificios comerciales, industriales y habitacionales. - - - - -

- - - - - j).- La construcción por cuenta propia o ajena de toda clase de obras civiles, hidráulicas, presas, carreteras, escuelas, puentes, canales, terracería, terraplenes, hospitales y en general de toda clase de edificios y naves industriales, condominios verticales y horizontales, casas habitación y fraccionamientos de cualquier índole. - - - - -



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 3 de 50.

- k).- Trabajos de desmontes, subsuelos, nivelaciones y caminos.-----
- l).- Contratar activa o pasivamente toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir por cualquier título patentes, marcas industriales o de comercio, nombres comerciales, opciones y preferencias, derechos de propiedad literaria, industrial artística o concesiones de toda clase de actividades que otorgue alguna autoridad.-----
- m).- Comprar, vender o recibir cualquier título, acciones, bonos y valores de cualquier clase y hacer respecto a ellos toda clase de operaciones que la Ley permita.-----
- n).- Aceptar o conferir toda clase de comisiones, mercancías y mandatos obrando en su propio nombre de comandante o mandante.-----
- ñ).- Contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales y delegar en una o varias personas el cumplimiento de los mandatos, comisiones, servicios y demás actividades propias para su objeto. Así como capacitar, instruir, reclutar y proporcionar personal, y de terceros.-----
- o).- La sociedad podrá obtener o recibir prestamos, otorgando y recibiendo garantías específicas, emitir obligaciones, u otorgar fianzas o garantía de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por terceros.-----
- p).- La sociedad en el desarrollo de su objeto social no podrá realizar actividades reservadas al sistema financiero mexicano o en su caso obtener las autorizaciones que otorguen las autoridades correspondientes.-----
- q).- En general, la realización y emisión de toda clase de actos, operaciones, convenios, contratos y títulos ya sean civiles, mercantiles o de crédito.-----
- r).- En el desarrollo de su objeto la sociedad no podrá dedicarse aquellas actividades que se encuentren expresamente prohibidas por la Ley y solamente podrá dedicarse a las actividades que requieran autorización o permiso especial del Gobierno Mexicano; previa obtención de los mismos.-----

----- DE LA DURACION -----



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 4 de 50.



Moisés Farca Charabati
Notario



----- CUARTA.- La duración de la sociedad será de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, contados a partir de la fecha en que se firme la presente escritura. -

----- DE LA NACIONALIDAD -----

----- QUINTA.- Esta sociedad es de nacionalidad mexicana, por lo que los socios extranjeros, actuales o futuros de la sociedad, se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones de la sociedad que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la sociedad, o bien de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos en que sea parte la sociedad con autoridades mexicanas, y a no invocar, por lo mismo, la protección de sus Gobiernos, bajo la pena en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación las participaciones sociales que hubieren adquirido.

----- DEL CAPITAL SOCIAL -----

----- SEXTA.- El capital social es variable. Tendrá un mínimo fijo de UN MILLON DE PESOS, MONEDA NACIONAL, representado por MIL ACCIONES NOMINATIVAS, con un valor nominal de MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, cada una de ellas que integrarán las Series "A" y "A-1". La parte variable del Capital Social será ilimitada y estará representada por acciones con un valor nominal de MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, cada una que integrarán las Series "B" y "B-1", se conservarán en la caja de la Sociedad y serán suscritas y pagadas en los términos y condiciones que acuerde la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, el Consejo de Administración, o el Administrador General Unico.-----

----- Las acciones de la Series "A" y "B" representarán siempre el cincuenta y uno por ciento del capital social y serán suscritas exclusivamente por mexicanos y las acciones de las Series "A-1" y "B-1" serán de suscripción libre, ambas serán nominativas y no se emitirán, suscribirán, ni pagaran a un valor inferior al nominal.-----

----- SEPTIMA.- De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Inversión Extranjera y en el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores protocolizado en este instrumento, en el capital social podrá intervenir el capital extranjero hasta el porcentaje que dicha Ley y su Reglamento



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 5 de 50.



establezcan.-----
----- Las acciones de la Series "A" y "B" serán suscritas exclusivamente por mexicanos y las acciones de las Series "A-1" y "B-1" serán de suscripción libre, podrán ser adquiridas por personas físicas o morales y unidades económicas extranjeras o por empresas mexicanas, en las que participe mayoritariamente el capital extranjero. Dichas acciones serán nominativas y no se emitirán, suscribirán, ni pagarán a un valor inferior al nominal.-----

----- El porcentaje capital social de inversión extranjera, podrá variar por acuerdo de la Asamblea. Serán nulas y en consecuencia, no podrán hacerse valer ante ninguna autoridad, los actos que se efectúen en contravención a las disposiciones de la Ley citada al principio de ésta cláusula y los que debiendo inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras no se inscriban. Además se sancionará al infractor en los términos que establece la mencionada ley.-----

----- DE LAS ACCIONES -----

----- **OCTAVA.** Las acciones serán nominativas, tendrán igual valor y conferirán iguales derechos a sus tenedores. Las acciones o los títulos de estas llevarán la firma del Presidente y de otro Consejero, o la del Administrador General Unico y el Comisario, se inscribirán en el Libro de Registro de Acciones, y contendrán adheridos cupones para el pago de dividendos. Se insertarán en ellas las menciones a que se refiere el Artículo ciento veinticinco de La Ley General de Sociedades Mercantiles y además el texto integro del Artículo noveno de los Estatutos Sociales. Los títulos de las acciones serán distintos en color y forma los que amparan cada una de las series de acciones "A", "B" y "A-1" y "B-1".-----

----- **NOVENA.** Para suscribir las acciones de cualquier aumento al capital social, tanto en su parte fija (Series "A" y "A-1") como en la parte variable (Series "B" y "B-1"), tendrán siempre los accionistas de cada Serie la preferencia que establece la Ley General de Sociedades Mercantiles para suscribir las nuevas acciones, en la proporción de que sean tenedores, que de la misma Serie se emitan.-----

----- **DECIMA.** Mientras no se expidan los títulos definitivos



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 6 de 50.



Moisés Farca Charabati
Notario



impresos, se expedirán certificados provisionales que serán siempre nominativos y podrán amparar una o varias acciones. - - - - -

- - - - - **DECIMA PRIMERA.**- La sociedad llevará un Libro de registro de acciones, en el que deberán inscribirse todas las operaciones de suscripción adquisición o transmisión de que sean objeto las acciones representativas del capital social, dentro de los noventa días siguientes a la fecha en que se efectúen, con la expresión del suscriptor y poseedor anterior y del cesionario o adquirente.- - - - -

- - - - - **DECIMA SEGUNDA.**- La sociedad, considerará como accionistas a quienes aparezcan inscritos como tales en el Libro de registro de acciones, el cual se cerrará quince días antes de la fecha de la celebración de cualquier Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de accionistas, y se abrirá al día siguiente de la celebración de la asamblea o al día en que debió haberse celebrado.- - - - -

- - - - - **DECIMA TERCERA.**- El capital social, en su parte mínima sin derecho a retiro, podrá ser aumentado por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria, y en su parte variable, podrá ser aumentado por simple acuerdo de la Asamblea General Ordinaria tomado en los términos de esta escritura constitutiva, mediante la emisión de nuevas acciones de las series "A", y "B" y "A-1" y "B-1", en la proporción que la misma asamblea determine. - - - - -

- - - - - Igualmente podrá reducirse el capital social, siguiendo lo establecido en la ley General de Sociedades Mercantiles.- - - - -

- - - - - **DECIMA CUARTA.**- La posesión de una o más acciones significa la aceptación por parte del tenedor, de la Escritura Constitutiva de esta Sociedad, de las Reformas o Modificaciones que se puedan hacer en lo sucesivo y de los acuerdos tomados en las Asambleas de Accionistas y juntas de Consejo de Administración o por el Administrador General Unico, dentro de sus respectivas facultades, sin perjuicio del Derecho de Oposición y separación previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.- - - - -

- - - - - **DE LA ADMINISTRACION**- - - - -

- - - - - **DECIMA QUINTA.**- Según lo determine la Asamblea de Accionistas, la administración de la Sociedad estará a cargo de un Administrador General



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 7 de 50.



Unico o a cargo de un Consejo de Administración que se compondrá del número de Consejeros Propietarios que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas, pero que en ningún caso podrá ser inferior a tres y el número de Consejeros suplentes que la Asamblea estime necesarios. - - - - -

- - - - - **DECIMA SEXTA.**- Los miembros del Consejo de Administración o el Administrador general Único, podrán ser o no Accionistas y serán elegidos en la Asamblea Ordinaria de Accionistas por el voto de la mayoría absoluta de las acciones representadas y votadas en la Asamblea. Los consejeros serán elegidos por un año en la inteligencia de que continuarán en sus cargos hasta la elección de sus sucesores. Los consejeros suplentes substituirán en el orden de su nombramiento a cualquiera de los Consejeros Propietarios que estuviere temporal o permanentemente ausente de las Ciudad de México al celebrarse la sesión respectiva del Consejo. - - - - -

- - - - - **DECIMA SEPTIMA.**- En cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo ciento cuarenta y cuatro de La Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor, cuando la Sociedad sea Administrada por un consejo de Administración, la minoría de los Accionistas que representan cuando menos el veinticinco por ciento del Capital Social nombrará un consejero y solo podrá revocarse el nombramiento de los consejeros designados por las minorías, cuando se revoque igualmente el nombramiento de los demás administradores.- - - - -

- - - - - **DECIMA OCTAVA.**- Cada uno de los Consejeros Propietarios y Suplentes o el Administrador General Unico, deberán asegurar las responsabilidades que pudieren contraer en el desempeño de su cargo, mediante un deposito o fianza por un valor de MIL PESOS, Moneda Nacional, o el depósito de acciones que de acuerdo con su valor nominal, representen esta cantidad. Esta garantía permanecerá en vigor hasta que las cuentas del período respectivo hayan sido aprobadas por la Asamblea General de Accionistas.- - - - -

- - - - - **DECIMA NOVENA.**- El Consejo de Administración se reunirá siempre que sea citado por el Presidente, por el Secretario o por dos de los Consejeros, o por el o los Comisarios. Los Comisarios deberán ser citados a todas las sesiones del Consejo a las que podrán asistir con voz pero sin voto. El consejo funcionará validamente con la mayoría de los consejeros.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 8 de 50.



Moisés Farca Charabati
Notario



Las resoluciones se tomarán por los votos de los Consejeros Presentes. De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se consignarán las resoluciones aprobadas, la cual será firmada por quien haya presidido la sesión, por el Secretario en funciones y por los demás asistentes que deseen hacerlo.-----

----- Las resoluciones tomadas, por unanimidad de votos, fuera de Sesión de Consejo, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que las que fuesen tomadas en Sesión de Consejo, siempre que se confirme por escrito.-----

----- **VIGESIMA.-** El Administrador General Unico o en su caso el Consejo de Administración, si la Asamblea de Accionistas no hubiere hecho las designaciones nombrará de entre sus miembros un Presidente, un Vice-Presidente, un Secretario y un Tesorero; también podrá nombrar un Director o Gerente General, uno o varios Sub-Gerentes, así como los demás empleados que estime convenientes, fijándoles sus deberes y facultades y señalándoles sus salarios. Estos últimos empleados y funcionarios de la sociedad, asegurarán el fiel desempeño de sus cargos de la manera que prescriba el Consejo de Administración. Estos nombramientos podrán ser revocados en cualquier tiempo por acuerdo del Propio Consejo de Administración o el Administrador General Unico en su caso. Dos de estos cargos salvo los de Presidente, Vice-Presidente, Secretario y Tesorero, podrán ser desempeñados por una sola persona.-----

----- **VIGESIMA PRIMERA.-** El Consejo de Administración o el Administrador General Unico, según el caso, tendrán las más amplias facultades para la libre y buena Administración de los Negocios y Bienes de la Sociedad, así como para representarla, contando con facultades para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, con todas las facultades generales y las especiales, que requieran cláusula especial conforme a la Ley, o sea, sin limitación alguna en los términos de los tres primeros párrafos, del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo o concordante de cualquier estado de la República Mexicana; confiriéndoseles así mismo las facultades a que se refiere, el Artículo dos



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 9 de 50.



mil quinientos ochenta y siete del ordenamiento citado y su correlativo o concordante de cualquier Estado de la República Mexicana; así mismo para promover y desistirse, inclusive del juicio constitucional de amparo; para transigir; para comprometer en árbitros; para absolver y articular posiciones; para recusar; para recibir pagos; para promover toda clase de acusaciones y querellas de carácter penal y otorgar el perdón al acusado pudiendo ejercitar su mandato ante toda clase de personas y autoridades, ya sean locales o federales e inclusive ante las autoridades del trabajo. - - -

- - - - - De una manera enunciativa y no limitativa, se fijan al Consejo de Administración o al Administrador General Unico, según sea el caso, expresamente las facultades siguientes:- - - - -

- - - - - I.- Administrar los negocios y bienes sociales. - - - - -

- - - - - II.- Conferir toda clase de poderes, ya sean generales o especiales, para la representación de la Sociedad, con las facultades que el Consejo o el Administrador General Unico tuvieren a bien señalar dentro de las suyas propias, pudiendo también revocar tales poderes.- - - - -

- - - - - III.- Designar, mediante resolución las personas que hayan de ser autorizadas para el uso de la firma social; para depositar en las cuentas bancarias los cheques y documentos negociables que se emitan en favor de la Sociedad así como designar las personas quienes obrando solas o conjuntamente pueden firmar cheques a nombre de la Sociedad y retirar los fondos de las cuentas Bancarias, todo de acuerdo con las limitaciones que tenga a bien establecer. - - - - -

- - - - - IV.- Otorgar y suscribir toda clase de títulos y operaciones de crédito de conformidad con la fracción primera del Artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. - - - - -

- - - - - V.- Nombrar y remover libremente al Director General, al Gerente o Gerentes y demás empleados de la Sociedad. - - - - -

- - - - - VI.- Delegar facultades en comités o comisiones, señalándoles las atribuciones para que las ejerzan en los negocios y lugares que se le designen. - - - - -

- - - - - VII.- Convocar a Asamblea de Accionistas. - - - - -

- - - - - VIII.- En general, desempeñar todas las atribuciones necesarias





Moisés Farca Charabati
Notario



11

para realizar los objetos sociales, siempre que no estén expresamente reservados por la Ley o por los Estatutos que rigen a la Sociedad, a la Asamblea General de Accionistas. - - - - -

- - - - - DE LAS ASAMBLEAS GENERALES DE ACCIONISTAS - - - - -

- - - - - **VIGESIMA SEGUNDA.**- La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad, estando subordinados a él todos los demás.- -

- - - - - **VIGESIMA TERCERA.**- Las Asambleas generales serán Ordinarias o Extraordinarias; serán Extraordinarias, aquellas en que se trate cualquiera de los asuntos enumerados en el Artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y serán Ordinarias, todas las demás; las Asambleas Generales, sólo se ocuparán de los asuntos incluidos en el Orden del Día, las Ordinarias Anuales deberán tratar además los enunciados en el Artículo Ciento Ochenta y Uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles.-

- - - - - **VIGESIMA CUARTA.** - La Asamblea Ordinaria se reunirá en el domicilio social por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social correspondiente y en la fecha que fije el Consejo o el Administrador General Unico, en su caso. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá en el domicilio social siempre que hubiere que tratar algunos de los asuntos de su incumbencia de los enumerados en el mencionado artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles.- - - - -

- - - - - Las resoluciones tomadas fuera de Sesión de Consejo, por unanimidad de sus miembros tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido, adoptadas en Sesión de Consejo, siempre que se confirmen por escrito. - - - - -

- - - - - Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los Accionistas que representen la totalidad de las Acciones con derecho a voto o de la categoría especial de acciones de que se trate, en su caso, tendrán para todo los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea general o especial, respectivamente, siempre que se confirmen por escrito. - - - - -

- - - - - **VIGESIMA QUINTA.**- La convocatoria para las Asambleas, deberá hacerse por el Consejo, por el Administrador General Unico, por los



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 11 de 50.



Comisarios o por la Autoridad Judicial en su caso, y se firmará por quien la acuerde. - - - - -

- - - - - **VIGESIMA SEXTA.**- La convocatoria para las Asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en el Diario Oficial de la Federación o en otro periódico de los de mayor circulación en la Ciudad de México, con anticipación no menor de quince días de la fecha señalada para la reunión, plazo que podrá reducirse a cinco días tratándose de Asambleas Extraordinarias si el Consejo las estimare urgentes. - - - - -

- - - - - **VIGESIMA SEPTIMA.**- La convocatoria para las Asambleas deberá contener la designación del lugar, fecha y hora en que haya de celebrarse la Asamblea, el Orden del Día y firma de quienes la hagan. - - - - -

- - - - - **VIGESIMA OCTAVA.**- Podrá celebrarse Asamblea sin previa convocatoria siempre que esté representada la totalidad de las acciones del capital social. - - - - -

- - - - - **VIGESIMA NOVENA.**- Las resoluciones de las Asambleas Ordinarias, reunidas en virtud de primera convocatoria serán válidas si se adoptan por mayoría de los votos presentes en la reunión siempre que concurra cuando menos el setenta y cinco por ciento del capital social. - - - - -

- - - - - **TRIGESIMA.**- Si la Asamblea Ordinaria no pudiere celebrarse el día señalado para su reunión se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y en la Junta se resolverá sobre los asuntos indicados en el Orden del Día, siempre y cuando esté reunido el sesenta por ciento del capital social. - - - - -

- - - - - **TRIGESIMA PRIMERA.**- Tratándose de Asambleas Extraordinarias, deben estar representadas en ellas por lo menos tres cuartas partes del capital social y las decisiones se tomarán siempre por el voto favorable de accionistas que representen por lo menos, el sesenta y uno por ciento del capital social. - - - - -

- - - - - **TRIGESIMA SEGUNDA.**- Para que los accionistas tengan derecho de asistir a las Asambleas y a votar en ellas, deberán depositar los títulos de sus acciones en la Secretaría de la Sociedad, al momento de la celebración de la Asamblea, recogiendo la tarjeta de entrada correspondiente; también podrán depositarlos en una Institución de Crédito





Moisés Farca Charabati
Notario



de la República o del Extranjero, y en este caso para obtener la tarjeta de entrada deberán presentar en la celebración de la Asamblea, un certificado de tal Institución que acredite ese depósito de los títulos. Los accionistas podrán hacerse representar en las Asambleas por medio de mandatarios nombrados mediante simples cartas poder, en la inteligencia de que no podrán ejercer tal mandato los Administradores de la sociedad ni los Comisarios. - -

- - - - - **TRIGESIMA TERCERA.**- Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo, o por el Administrador General Unico según el caso y a falta o por declinación de éste por la persona que designen los miembros concurrentes a la Asamblea. Fungirá como Secretario el del Consejo y faltando éste, la persona que el Presidente en funciones designe. - - - - -

- - - - - **TRIGESIMA CUARTA.**- Si instalada legalmente una Asamblea no hubiere tiempo para resolver todos los asuntos para los que fuere convocada, deberá suspenderse y continuarse el día siguiente, a la misma hora en que haya principiado la primera sesión, sin necesidad de nueva convocatoria. - -

- - - - - **DE LA VIGILANCIA** - - - - -

- - - - - **TRIGESIMA QUINTA.**- La vigilancia de la Sociedad estará a cargo de uno o varios Comisarios y si la Asamblea lo estimare conveniente se podrá designar también a uno o varios Suplentes, quienes no necesitarán ser socios y serán nombrados por la Asamblea General de Accionistas por mayoría absoluta de votos, salvo el derecho de cualquier accionista o grupo de accionistas que representen un veinticinco por ciento de las acciones, de nombrar un comisario adicional, de conformidad con lo dispuesto en los artículos ciento cuarenta y cuatro y ciento setenta y uno de La Ley General de Sociedades Mercantiles. - - - - -

- - - - - **TRIGESIMA SEXTA.**- Los Comisarios tendrán las facultades y obligaciones que la Ley determina y durarán en sus cargos un año, en la inteligencia de que seguirán desempeñándolos hasta que sus sucesores designados tomen posesión del cargo. - - - - -

- - - - - **TRIGESIMA SEPTIMA.**- Para desempeñar el cargo de COMISARIO los electos deberán caucionar su manejo de la misma manera que los Administradores, como está previsto en la cláusula Décima Octava. - - - - -

- - - - - **DE LOS EJERCICIOS SOCIALES E INFORMACION FINANCIERA** - - - - -



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 13 de 50.

----- TRIGESIMA OCTAVA.- El ejercicio social comenzará el primero de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año, en la inteligencia de que ésta fecha podrá cambiarse mediante resolución de la Asamblea General de Accionistas o del Consejo de Administración, cumpliendo siempre con las disposiciones de las Leyes Fiscales correspondientes, sin que ello implique reforma a los estatutos sociales; con excepción del primer ejercicio social que comenzará desde la fecha en que se firme la presente escritura y terminará el día treinta y uno de diciembre del presente año. - -

----- Los Administradores presentaran a la Asamblea de Accionistas anualmente un balance y la información financiera a que se refiere el artículo ciento setenta y dos de la ley de Sociedades Mercantiles, en el que se hará constar el capital social exhibido, especificándose en su caso, la parte por exhibir, la existencia en caja, las diversas cuentas que forman el activo y el pasivo, las utilidades y pérdidas y los demás datos necesarios para mostrar claramente el estado económico de la sociedad. El balance deberá quedar concluido dentro de los tres meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social y el Administrador General Unico o el Consejo de Administración, lo entregará al comisario por lo menos con quince días de anticipación a la fecha de la Asamblea General de Accionistas que haya de discutirlo, junto con los documentos justificativos y un informe general sobre la marcha de los negocios de la Sociedad. Los Comisarios dentro de los quince días siguientes formularán un dictamen respecto a la veracidad, suficiencia y razonabilidad de dicha información financiera, con las observaciones propuestas que consideren pertinentes. - - - - -

----- En todo lo demás se procederá conforme a los artículos ciento setenta y tres, ciento setenta y seis y ciento setenta y siete de la ley General de Sociedades Mercantiles. - - - - -

- - - DEL FONDO DE RESERVA Y MANERA DE DISTRIBUIR LAS UTILIDADES Y PERDIDAS

----- TRIGESIMA NOVENA.- Las utilidades líquidas que se obtengan de cada ejercicio social, se distribuirán en la siguiente forma: - - - - -

----- a).- Se separará en primer término un cinco por ciento para la constitución o reconstitución del fondo legal de reserva hasta que represente una cantidad igual a la quinta parte del capital social. - - - -



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 14 de 50.



Moisés Farca Charabati
Notario



15

b).- Luego se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General para constituir un fondo extraordinario de reserva en su caso. - - -

c).- Hechas las reducciones anteriores, se separará la cantidad que acuerde la Asamblea General en calidad de remuneración para los miembros del Consejo de Administración o el Administrador General Unico según sea el caso y para los Comisarios, por el desempeño de sus respectivos cargos durante el ejercicio inmediato anterior. - - -

d).- El remanente de las utilidades líquidas será distribuable como dividendo entre los accionistas, en proporción a sus respectivas aportaciones al capital social. - - -

Los pagos de dividendos se harán contra los cupones respectivos a no ser que la Asamblea acuerde otra forma de comprobación. Los dividendos no cobrados en cinco años, prescribirán en favor de la Sociedad. - - -

Si hubiere pérdidas éstas serán soportadas por los accionistas en proporción al respectivo número de sus acciones pero limitada siempre la obligación de los accionistas al pago del importe de sus suscripciones, sin que pueda exigirseles ningún pago adicional. - - -

CUADRAGESIMA.- Los socios fundadores no se reservarán participación alguna en las utilidades. - - -

DE LAS CAUSAS DE DISOLUCION

CUADRAGESIMA PRIMERA.- La Sociedad se disolverá: - - -

I.- Por expiración del término fijado en esta escritura. - - -

II.- Por imposibilidad de seguir realizando el objeto principal de la sociedad. - - -

III.- Por acuerdo de los socios tomado de conformidad con el contrato social y con la Ley. - - -

IV.- Porque el número de accionistas llegue a ser inferior a dos, mínimo que exige la Ley. - - -

V.- Por pérdida de las dos terceras partes del capital social. - - -

DE LAS BASES PARA LA LIQUIDACION

CUADRAGESIMA SEGUNDA.- Llegado el caso de liquidación de la sociedad, la Asamblea General de Accionistas designará por mayoría de votos, uno o varios liquidadores que serán los representantes de la sociedad y



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 15 de 50.



tendrán las facultades y obligaciones señalada en el artículo doscientos cuarenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, debiendo proceder en su oportunidad, a la distribución del remanente entre los accionistas de acuerdo con lo previsto en los artículos doscientos cuarenta y siete y doscientos cuarenta y ocho de la propia Ley. - - - - -

- - - - - DERECHO APLICABLE - - - - -

- - - - - CUADRAGESIMA TERCERA.- Las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles regirán en todo aquello sobre lo que no hay cláusula expresa en esta escritura, o en caso de que algo de lo estipulado en ella estuviere en conflicto con lo prescrito en dicha Ley. - - - - -

- - - - - CLAUSULAS TRANSITORIAS - - - - -

- - - - - PRIMERA.- De conformidad con la cláusula sexta de estos Estatutos, el capital mínimo fijo de la sociedad, sin derecho a retiro es de UN MILLON DE PESOS, Moneda Nacional, representado por MIL ACCIONES NOMINATIVAS, con valor nominal de MIL PESOS, Moneda Nacional, cada una, que corresponden a la Serie "A"; dicho capital queda en este acto íntegramente suscrito y totalmente pagado por los otorgantes, de la siguiente forma:- - -

- - - - - ACCIONISTAS - - - - -	- - - - - ACCIONES - - - - -	- - - - - CAPITAL - - - - -
- - - - -	- - - - - CAPITAL FIJO- - - - -	- - - - -
- - - - -	- - - - - SERIE "A" - - - - -	- - - - -

El señor ALEX SIMJE SACAL CABABIE, - - - - -	- - - - -	- - - - -
suscribe CUATROCIENTAS ACCIONES NOMI-- - - - -	- - - - -	- - - - -
NATIVAS de la Serie "A", con valor no - - - - -	- - - - -	- - - - -
minal total de CUATROCIENTOS MIL PE- - - - -	- - - - -	- - - - -
SOS Moneda Nacional.- - - - -	400 - - - - -	\$ 400,000.00

El señor HARRY SACAL CABABIE, sus-- - - - -	- - - - -	- - - - -
cribe TRESCIENTAS ACCIONES NOMINATI - - - - -	- - - - -	- - - - -
VAS de la Serie "A", con valor no-- - - - -	- - - - -	- - - - -
minal total de TRESCIENTOS MIL PE-- - - - -	- - - - -	- - - - -
SOS, Moneda Nacional.- - - - -	300- - - - -	\$ 300,000.00

El señor MANUEL SACAL CABABIE, sus- - - - -	- - - - -	- - - - -
cribe TRESCIENTAS ACCIONES NOMINATI - - - - -	- - - - -	- - - - -
VAS de la Serie "A", con valor no-- - - - -	- - - - -	- - - - -





Moisés Farca Charabati
Notario



17

minal total de TRESCIENTOS MIL PE-- - - - -
SOS, Moneda Nacional.- - - - -300- - - - \$ 300,000.00
TOTAL: MIL ACCIONES NOMINATIVAS DE- - - - -
LA SERIE "A", CON VALOR NOMINAL TO- - - - -
TAL DE UN MILLON DE PESOS, Moneda-- - - - -
Nacional.- - - - - 1000 - - - - \$ 1'000,000.00

- - - - - SEGUNDA.- Los otorgantes constituidos en la primera Asamblea General de Accionistas, haciendo uso del derecho que les concede la Ley y los presentes estatutos, por unanimidad de votos (salvando en cada caso el interesado el suyo), convienen en que la sociedad sea administrada y dirigida por un **ADMINISTRADOR GENERAL UNICO**, quien contará con todas las facultades enumeradas en la cláusula vigésima primera de los estatutos sociales, y al efecto designan para ocupar dicho cargo al señor **ALEX SIMJE SACAL CABABIE**. - - - - -

- - - - - TERCERA.- De igual manera designan para ocupar el cargo de **COMISARIO** de la Sociedad al señor **RAUL RAMIREZ GUTIERREZ**. - - - - -

- - - - - CUARTA.- Designan como apoderado de la Sociedad al señor **HARRY SACAL CABABIE**, quien gozará de un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y ACTOS DE DOMINIO**, con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder ó cláusula especial conforme a la Ley, o sea, sin limitación alguna en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos o concordantes de los demás Estados de la República Mexicana. - - - - -

- - - - - El apoderado designado gozará además de la suma de facultades y prerrogativas a que se refiere el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del ordenamiento legal invocado y sus correlativos o concordantes de los demás Estados de la República Mexicana. - - - - -

- - - - - Sin que se entienda conferida la facultad de hacer cesión de bienes, el apoderado de una manera enunciativa más no limitativa gozará de las siguientes facultades: para promover y desistirse aún del juicio de amparo; formular querellas y denuncias penales y otorgar perdón; transigir; comprometer en árbitros; absolver y articular posiciones; recusar jueces;



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 17 de 50.

recibir pagos y ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la Ley, entre los que se incluye representar a la poderdante ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, tanto de carácter Municipal como Estatal y Federal, ante el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, el Instituto Mexicano del Seguro Social y el Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores; ante las Juntas de Conciliación y de Conciliación y Arbitraje, tanto Locales como Federales. -

- - - - - Asimismo se le otorgan facultades para **SUSCRIBIR, ENDOSAR Y AVALAR** toda clase de títulos y operaciones de crédito, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. - - -

- - - - - El apoderado podrá sustituir total o parcialmente el presente poder y revocar las sustituciones que hiciera. - - - - -

- - - - - **QUINTA.-** Declaran los comparecientes que tanto el administrador general único, como el COMISARIO, designados han caucionado sus manejos en los términos de Ley y de los Estatutos Sociales. - - - - -

- - - - - **SEXTA.-** El señor **ALEX SIMJE SACAL CABABIE**, en su carácter de Administrador General Unico de la Sociedad, hace constar que obra a disposición de la misma la suma de **UN MILLON DE PESOS, MONEDA NACIONAL**, importe del capital social, así como el de las cauciones a que se refiere la cláusula que antecede. - - - - -

- - - - - **SEPTIMA.-** Los otorgantes autorizan al suscrito Notario para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad. - - - - -

- - - - - **GENERALES** - - - - -

- - - - - Los comparecientes manifestaron de manera expresa y bajo protesta de decir verdad por sus generales ser mexicanos por nacimiento: - - -

- - - - - El señor **ALEX SIMJE SACAL CABABIE**, originario de México, Distrito Federal, nació el día tres de marzo de mil novecientos setenta y cinco, casado, comerciante, con domicilio en Paseo de la Reforma número cuatrocientos cuarenta y nueve, Colonia Cuauhtémoc, en esta Ciudad. - - - -

- - - - - El señor **HARRY SACAL CABABIE**, originario de esta Ciudad de México, Distrito Federal, nació el día veinte de julio de mil novecientos setenta, casado, comerciante, con el mismo domicilio que el anterior



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 18 de 50.



Moisés Farca Charabati
Notario



19

compareciente. - - - - -

- - - - - El señor **MANUEL SACAL CABABIE**, originario de esta Ciudad de México, Distrito Federal, nació el día veinticuatro de marzo de mil novecientos sesenta y tres, casado, comerciante, con el mismo domicilio que los anteriores comparecientes. - - - - -

- - - - - Copia fotostática de las identificaciones de los comparecientes, se agregan al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento, bajo la letra "B". - - - - -

- - - - - **YO, EL NOTARIO CERTIFICO:** - - - - -

- - - - - I.- Que conceptúo a los comparecientes legalmente capacitados para la celebración de este acto, asegurándose la identidad de los mismos mediante los documentos oficiales, mismos que en copia fotostática han quedado agregados al apéndice de este instrumento. - - - - -

- - - - - II.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer el presente instrumento en forma personal, habiéndolo hecho. - - - - -

- - - - - III.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo veintisiete, octavo párrafo del Código Fiscal de la Federación solicite, a los comparecientes señores **ALEX SIMJE SACAL CABABIE, HARRY SACAL CABABIE, y MANUEL SACAL CABABIE**, las cédulas de identificación Fiscal, en su carácter de accionistas de la sociedad que por este instrumento se constituye, y al no proporcionármelas les advertí de lo dispuesto en la regla dos punto tres punto doce (2.3.12) del tercer párrafo la Resolución de la Miscelánea Fiscal para el año dos mil cuatro, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día treinta de abril del año dos mil cuatro, por lo que se procederá a presentar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el AVISO a que se refiere dicha disposición, mismo que se agregará al apéndice de este instrumento bajo la letra "C". - - - - -

- - - - - IV.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales a los que me remito y he tenido a la vista. - - - - -

- - - - - V.- Que enteré a los otorgantes de la obligación que establece la Ley de Inversión Extranjera, de inscribir en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, las sociedades mexicanas en las que participe la inversión extranjera, tanto en su constitución, modificación,



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 19 de 50.



transformación, fusión, escisión, disolución, como en su liquidación, dentro de un plazo de cuarenta días, contados a partir del momento en que ocurriera cualesquiera de los citados supuestos; y que para autorizar este instrumento, informaré al mencionado Registro del otorgamiento de la presente escritura, en los términos de la parte final del artículo treinta y cuatro de la Ley de la materia. - - - - -

- - - - - VI.- Que leído este instrumento a los comparecientes y habiéndoles explicado e ilustrado el valor, alcance y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su comprensión plena y su conformidad, la ratificaron y firmaron el día veintiocho del mismo mes de su otorgamiento. -

- - - - - F I R M A S : ALEX SIMJE SACAL CABABIE.- HARRY SACAL CABABIE.- MANUEL SACAL CABABIE.- Rúbricas. - - - - -

- - - - - ANTE MI: MOISES FARCA CHARABATI.- RUBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR: "LIC. MOISES FARCA CHARABATI.- NOTARIA No 91.- DISTRITO FEDERAL, MEXICO.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". - - - - -

- - - - - AUTORIZO DEFINITIVAMENTE EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL EL DIA QUINCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL CINCO. - - - - -

- - - - - MOISES FARCA CHARABATI.- RUBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR: "LIC. MOISES FARCA CHARABATI.- NOTARIA No 91.- DISTRITO FEDERAL, MEXICO.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". - - - - -

- - - - - NOTAS COMPLEMENTARIAS - - - - -

- - - - - NOTA 1ª.- AGREGO AL APENDICE DE ESTE INSTRUMENTO UN EJEMPLAR DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS BAJO LAS LETRAS: - - - - -

"D".- AVISO A LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. - - - - -

"E".- DECLARACIÓN DE SECRETARIA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. - - - - -
MÉXICO, D. F., A 15 DE AGOSTO DEL 2005.- DOY FE.- MOISES FARCA CHARABATI.-
Rúbrica. - - - - -

- - - - - I N S E R C I O N - - - - -

- - - - - ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. - - - - -

- - - - - "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 20 de 50.



Moisés Farca Charabati
Notario



21

entiendan conferidos sin limitación alguna.-----

----- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.-----

----- En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.-----

----- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.-----

----- Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen."-----

ES P R I M E R TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA "CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.-COMO TITULO DE SU CONSTITUCIÓN.-

ESTA ESCRITO CON TINTA FIJA, COTEJADO Y VA EN ONCE FOJAS ÚTILES, PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS LOS CUALES PUEDEN NO TENER NUMERACIÓN SEGUIDA.- DOY FE.---

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A QUINCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL CINCO.---

mpm.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 21 de 50.



SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES

DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS
DIRECCIÓN DE PERMISOS ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL
SUBDIRECCIÓN DE SOCIEDADES



**PERMISO
EXPEDIENTE
FOLIO**

0910,037
200500009016
28611HG3

En atención a la solicitud presentada por el (la) C. MOISES FARCA CHARABATI esta Secretaría concede el permiso para constituir una SA DE CV bajo la denominación:

CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS SA DE CV

Este permiso, quedará condicionado a que en los estatutos de la sociedad que se constituya, se inserte la cláusula de exclusión de extranjeros o el convenio previsto en la fracción I del Artículo 27 Constitucional, de conformidad con lo que establecen los artículos 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

El interesado, deberá dar aviso del uso de este permiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los seis meses siguientes a la expedición del mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

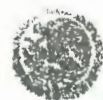
Este permiso quedará sin efectos si dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento del mismo, los interesados no acuden a otorgar ante fedatario público el instrumento correspondiente a la constitución de que se trata, de conformidad con lo que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; así mismo se otorga sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 91 de la Ley de la Propiedad Industrial.

Lo anterior se comunica con fundamento en los artículos: 27, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 15 de la Ley de Inversión Extranjera y 13, 14 y 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

TLATELOLCO, D.F., a 08 de Abril de 2005

EL DIRECTOR

LIC. JULIO A. DORANTES HERNANDEZ.



SECRETARÍA
DE RELACIONES
EXTERIORES



ABR. 11/2005



DIRECCIÓN GENERAL DE
ASUNTOS JURÍDICOS



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 23 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 24 de 50.



Nombre:

Dirección

Enjidad Federativa:

C.P. Telefono:

DOMICILIO DEL TITULAR / HOLDER'S ADDRESS /
ADRESSE DU TITULAIRE

Dirección:

Entidad Federativa:

C.P. Telefono:

Firma del titular / ~~Holder's~~ signature / Signature du titulaire

ESTE PASAPORTE ES VALIDO PARA TODOS LOS PAISES
THIS PASSPORT IS VALID FOR ALL COUNTRIES
CE PASSEPORT EST VALABLE POUR TOUS PAYS

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Type/Type/
Category

Clave del país de expedición/Code of issuing
State/Code du pays émetteur

Pasaporte No / Passport No / No du Passeport

P
Apellidos/ Surname / Nom.

MEX 95340002446

SACAL



CABLE
Nombres/Given names/Prénoms

ALEX SINJE

NACIONALIDAD / Nationality / Nationalité

MEXICANA

Fecha de nacimiento/Date of birth - Date de naissance

Mum personal/Personal No /No personnel

03 MAR 1975

Sexo / Sex / Sexo

Lugar de nascimento/Place of birth/Lieu de naissance

M

MEXICO, D.F.

MEXICO,
Fecha expedición/Date of issue/Date de entrega

Fecha caducidad / Expiration date / Date of expiration

25 ENE 1995

25 ENE 2005

Authoridad / Authority / Autoritate

Observaciones - Remarks - Observations

CUAUHTEMOC

P<MEXSACAL<<CABABIE<ALEX<SINJE<<<<<<<<<<<<<<<
3400024461MEX7503038M0501253<<<<<<<<<<<<<<<<6



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 25 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 26 de 50.



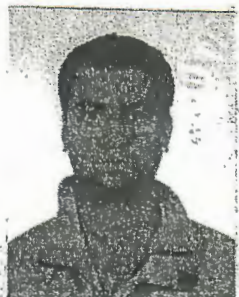
Asamblea _____ Mesa, 19 _____ 2001
 Dirección _____
 Ciudad, Estado _____ D.F.
 C.P. 51620 Teléfono: 57590199

DOMICILIO DEL TITULAR / HOLDER'S ADDRESS /
 ADRESSE DU TITULAIRE
 Dirección: Amadores s/n 666
 Entidad Federativa: DF
 C.P. 51020 Teléfono: 52890199

ESTE PASAPORTE ES VALIDO PARA TODOS LOS PAISES
THIS PASSPORT IS VALID FOR ALL COUNTRIES
CE PASSEPORT EST VALABLE POUR TOUS PAYS

~~Prima del titolare / Holder's signature / Signature du titulaire~~

cel titulaire / Holder / signataire / Signataire du titre

[illegible]

RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
 NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
 NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
 PÁGINA: 27 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

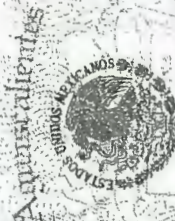
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 28 de 50.



Estados Unidos Mexicanos

Curva del país de expedición

Lesquels sont les plus nombreux ?

SACAL CABARET

diomphala / *Ophiomastix*

HANDS

Nationalized Nationalizing Nationalism
MAY 1972

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

Fecha de nacimiento / Date of birth Date de naissance **24 03 1952** / Personal No. / No personnel

24 02 1963

Sexo / Sexo: ☐ Masculino ☐ Femenino Lugar de nacimiento / Place of Birth: ☐ México ☐ D.E.

Fecha expedición / Issue Date: _____ Autoridad: _____

09-05-2003

09.05.2013

ALVARO OBERGON



P<MEXSACAL<CABABIE<<MANUEL<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
3200127104MEX6303242M1305090<<<<<<<<<<<<<<<<02



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
 NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
 NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
 PÁGINA: 29 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 30 de 50.

México, D.F. a 26 de Junio del 2005.

**SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
ADMINISTRACION LOCAL DE RECAUDACION DEL
NORTE DEL D.F.**

ASUNTO: Aviso Notarial
Esc. const. 64,114

MOISES FARCA CHARABATI, Titular de la Notaría número 91 del Distrito Federal, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones la casa ubicada en la Calle de Avenida de las Palmas No. 925, Colonia Lomas de Chapultepec, de esta Ciudad, ante Ustedes, con el debido respeto comparezco y expongo:

En cumplimiento a lo dispuesto en el octavo párrafo del artículo 27 del Código Fiscal de la Federación y en términos del tercer párrafo de la regla 2.3.12 de la resolución Miscelánea Fiscal para el año 2004, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de abril del 2004, doy aviso a Ustedes que con fecha 28 de junio del 2005, se firmó la escritura No. 64,114, de fecha 21 de junio del año en curso, otorgada ante mí, en la cual se constituyó la sociedad mercantil denominada **"CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

Para la firma de dicha escritura solicite a los comparecientes señores **ALEX SIMJE SACAL CABABIE, HARRY SACAL CABABIE y MANUEL SACAL CABABIE**, me proporcionaran sus cédulas de identificación fiscal en su carácter de accionistas de la sociedad, las cuales no me fueron presentadas, lo que comunico a ustedes para los efectos a que haya lugar.

Adjunto a la presente copia de la citada escritura en la que constan los datos de identificación de la persona moral, así como de los accionistas mencionados.

Lo anterior para que se sirva tomar nota de lo antes expuesto.

ATENTAMENTE

LIC. MOISES FARCA CHARABATI
TITULAR DE LA NOTARÍA No. 91 DEL D.F.

OP:11019/
EJM*ejm.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 31 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 32 de 50.

SECRETARIA
DE RELACIONES
EXTERIORES
JUL 11 2005
DIRECCION GENERAL DE
ASUNTOS JURIDICOS

ARTICULO 27
AVISOS NOTARIALES



MOISES FARCA CHARABATI
Notario No. 91 del D.F.
Av. Paseo de las Palmas 925
Colonia Lomas de Chapultepec
C.P. 11000 D.F.
TEL. 55 40 20 86



FOLIO: 28611HG3
EXPEDIENTE: 200509009016

H. SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS
DIREC. DE PERMISOS ART. 27 CONSTITUCIONAL.

ASUNTO: AVISO NOTARIAL

En cumplimiento a lo dispuesto en el articulo 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera, se notifica que con fecha 28 de junio del 2005, se firmó la escritura No. 64,114 de fecha 21 de junio del año en curso, y se uso en la misma el permiso No. 0910,037, para constituir la sociedad denominada "CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

La sociedad de referencia insertó en su escritura la CLAUSULA DE ADMISION DE EXTRANJEROS.

Habiendo celebrado el convenio a que se refiere el artículo 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera.

Atentamente

México D.F., a 28 de Junio del 2005.

LIC. MOISES FARCA CHARABATI
TITULAR DE LA NOTARIA No. 91 DEL D.F.

OP: 11019
EJM*ejm.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 33 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 34 de 50.



El estado de su declaración es el siguiente
FACM510705UA7
Usando **FACM510705UA70NOTG251SC57S18041.doc**
Archivo recibido: **898 bytes**
Tamaño: **28/7/2005**
Fecha de Recepción: **18:07:23**
Hora de Recepción: **2234197**
Folio de Recepción:



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 35 de 50.



SAN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363cabel-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del Libro 17.

PÁGINA: 36 de 50.

INFORME DE OMISIÓN DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN,
DE AVISOS DE LIQUIDACION O DE CANCELACIÓN DE PERSONAS MORALES

Identificación de la Omisión (1)	
Denominación o razón social de la sociedad.	CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS SA DE CV
Señale si se trata de solicitud de inscripción o el tipo de cancelación que se trata.	Inscripción
RFC de la sociedad que inicia su liquidación.	
RFC de la sociedad que procede su cancelación.	
DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	
Registro federal de contribuyentes.	FACM510705UA7
Clave única de registro de población.	FACM510705HDFRHS01
Apellido paterno, materno y nombre.	FARCA CHARABATI MOISES
Señale la periodicidad de la declaración que presenta.	Por operación
Mes Inicial.	07
Mes Final.	07
Tipo de Declaración N= Normal, C= Complementaria.	Normal
Señale el tipo de operación que declara.	Omisión de presentación
Ejercicio.	2005
FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS YO, ALFREDO GONZÁLEZ SERRANO, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO DOS DEL DISTRITO FEDERAL, ACTUANDO COMO SUPLENTE EN EL PROTOCOLO DEL LIC. MOISES FARCA CHARABATI, NOTARIO NÚMERO NOVENTA Y UNO DEL D.F. SELLO DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS (en caso de tenerlo)	





SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 38 de 50.



SIN TEXTO

file:///C:/dem_05/declaranot/64114.html

28/07/05



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 39 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 40 de 50.

INFORME DE OMISIÓN DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN
DE AVISOS DE LIQUIDACIÓN O DE CANCELACIÓN DE PERSONAS MORALES

Identificación de la Omisión (1)

Denominación o razón social de la sociedad. | CONTROLADORA DE DE
SARROLLOS PLUS SA DE CV
Señale si se trata de solicitud de inscripción o el tipo de cancel
ación que se trata. | Inscripción
RFC de la sociedad que inicia su liquidación. |
RFC de la sociedad que procede su cancelación. |

DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS

Registro federal de contribuyentes. | FACM510705UA7
Clave única de registro de población. | FACM510705HDFRHS01
Apellido paterno, materno y nombre. | FARCA CHARABATI MOISES
Señale la periodicidad de la declaración que presenta. | Por opera
ción
Mes Inicial. | 07
Mes Final. | 07
Tipo de Declaración N= Normal, C= Complementaria. | Normal
Señale el tipo de operación que declara. | Omisión de presentación
Ejercicio. | 2005

FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS | SELLO DEL NOTARIO P
ÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS (En caso de tenerlo)





SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 42 de 50.



El estado de su declaración es el siguiente

FACM510705UA7

Usa **FACM510705UA70NOTG2515C57S18041.de**

Archivo recibido:

898 bytes

Tamaño:

28/7/2005

Fecha de Recepción:

18:07:23

Hora de Recepción:

2234197

Folio de Recepción:

MF/11019 - 64.114
CJM/11c



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 43 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 46 de 50.



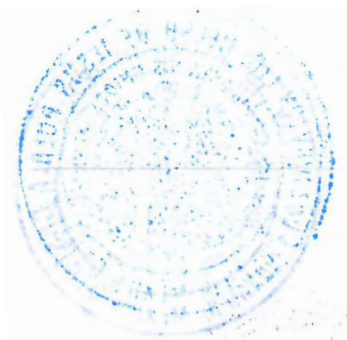
SIN TEXTO

file:///C:/dem_05/declaranot/64114.html

28/07/05



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 45 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-9253-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 48 de 50.



**INFORME DE OMISIÓN DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE
INSCRIPCIÓN,
DE AVISOS DE LIQUIDACION O DE CANCELACIÓN DE PERSONAS
MORALES**

Identificación de la Omisión (1)	
Denominación o razón social de la sociedad.	CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS SA DE CV
Señale si se trata de solicitud de inscripción o el tipo de cancelación que se trata.	Inscripción
RFC de la sociedad que inicia su liquidación.	
RFC de la sociedad que procede su cancelación.	
DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	
Registro federal de contribuyentes.	FACM510705UA7
Clave única de registro de población.	FACM510705HDFRHS01
Apellido paterno, materno y nombre.	FARCA CHARABATI MOISES
Señale la periodicidad de la declaración que presenta.	Por operación
Mes Inicial.	07
Mes Final.	07
Tipo de Declaración N= Normal, C= Complementaria.	Normal
Señale el tipo de operación que declara.	Omisión de presentación
Ejercicio.	2005
FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS YO, ALFREDO GONZALEZ SERRANO, TITULAR DE LA NOTARIA NÚMERO DOS DEL DISTRITO FEDERAL, ACTUANDO COMO SUPLENTE EN EL PROTOCOLO DEL LIC. MOISES FARCA CHARABATI, NOTARIO NÚMERO NOVENTA Y UNO DEL D.F.	
SELLO DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS (En caso de tenerlo)	



file://C:\dem_05\declaranot\64114.html

28/07/05



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 47 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 50 de 50.



INFORME DE OMISIÓN DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN
DE AVISOS DE LIQUIDACION O DE CANCELACIÓN DE PERSONA MORALES

Identificación de la Omisión (1)

Denominación o razón social de la sociedad. | CONTROLADORA DE DE
SARROLLOS PLUS SA DE CV

Señale si se trata de solicitud de inscripción o el tipo de cancel
ación que se trata. | Inscripción

RFC de la sociedad que inicia su liquidación. |

RFC de la sociedad que procede su cancelación. |

DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS

Registro federal de contribuyentes. | FACM510705UA7

Clave única de registro de población. | FACM510705HDFRHS01

Apellido paterno, materno y nombre. | FARCA CHARABATI MOISES

Señale la periodicidad de la declaración que presenta. | Por opera
ción

Mes Inicial. | 07

Mes Final. | 07

Tipo de Declaración N= Normal, C= Complementaria. | Normal

Señale el tipo de operación que declara. | Omisión de presentación

Ejercicio. | 2005

FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS | SELLO DEL NOTARIO P
ÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS (En caso de tenerlo)



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 49 de 50.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 363ca0e1-92b3-4bfc-875f-2c553ace5874

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:22

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 50 de 50.

CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, NOTARIO DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE CINCUENTA PÁGINAS, ES--
REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL QUE ME FUE PRESENTADO Y QUE DOY FE HABER--
TENIDO A LA VISTA Y CON EL CUAL LA COTEJÉ, A CUYO EFECTO HE LEVANTADO EN EL LIBRO--
DE REGISTRO DE COTEJOS DEL PROTOCOLO A MI CARGO EL REGISTRO NÚMERO CATORCE MIL----
TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE, DEL LIBRO NÚMERO DIECISIETE.-----
EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS NOVENTA Y OCHO Y CIENTO SETENTA Y UNO DE LA LEY DEL--
NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO CALIFICA SOBRE LA
AUTENTICIDAD, VALIDEZ O LICITUD DEL DOCUMENTO QUE TUVE A LA VISTA PARA SU COTEJO.-
ESTE COTEJO FUE FIRMADO CON LA FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL DEL SUSCRITO NOTARIO, DE
CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CIENTO VEINTIOCHO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL-----
NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.-----
CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTITRÉS DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.-----
DOY FE.-----
MSO/cavs-----





FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: A86MIfM9qZrskKKuopgMy0CAAtAdSircpickrkmJhXwvXjaF
/Ox1t0+ipisR+2aWr/LRPbZcYN94Diyfz1/MJW21+9/6U+AZT1BBjR28flkiXP1lynYeTFMAk
K0R66ntA/tmmFfT0d72/XZCJbOp3L0aQE2GtJ7s/zYP1afnx3hT6/1JCgLMzBFxJJ2qevQV8F
XoPI7GtUtaqdoZmLm7T6FJvieGA+Gh+MKejAS+ezpKSo1lTyxXZ41Nl501p6DB+OX0oNUsZGF
oLtEb/qwbwVjbIT2zpaPhF2Qx8hm+BYOIWusxkyiy8kd8CS6gbMSwm2tt1deHDVS+xKslSMZa
7+Q==

ANEXO C, 12.3

Copia Certificada de la credencial para votar a favor de Alex
Simje Sacal Cababie número 2014038957712. Como
Apoderado Legal.



MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
SACAL
CABABIE
ALEX SIMJE

DOMICILIO
FRANCO LOMAS DE TECAMACHALCO 52780
HUAYQUILUCAN, MEX.

CLAVE DE ELECTOR SCCBAL75030309H100

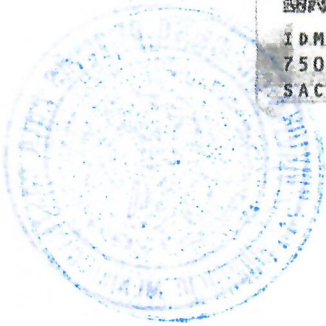
CLUP
SACA75030309HFCBLO9

ANO DE REGISTRO
1993 04

FECHA DE NACIMIENTO 03/03/1975 SECCION 2014 VIGENCIA 2020-2030

INE

IDMEX2077603397<<2014038957712
7503038H3012316MEX<04<<13388<2
SACAL<CABABIE<<ALEX<SIMJE<<<<<



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ae9bfa5-71c7-4188-b994-c899806f8120

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:20

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 1 de 1.

CEL SO DE JESÚS POLA CASTILLO, NOTARIO DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE UNA PÁGINA, ES-----
REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL QUE ME FUE PRESENTADO Y QUE DOY FE HABER--
TENIDO A LA VISTA Y CON EL CUAL LA COTEJÉ, A CUYO EFECTO HE LEVANTADO EN EL LIBRO-
DE REGISTRO DE COTEJOS DEL PROTOCOLO A MI CARGO EL REGISTRO NÚMERO CATORCE MIL----
TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE, DEL LIBRO NÚMERO DIECISIETE.-----
EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS NOVENTA Y OCHO Y CIENTO SETENTA Y UNO DE LA LEY DEL--
NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO CALIFICA SOBRE LA
AUTENTICIDAD, VALIDEZ O LICITUD DEL DOCUMENTO QUE TUVE A LA VISTA PARA SU COTEJO.-
ESTE COTEJO FUE FIRMADO CON LA FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL DEL SUSCRITO NOTARIO, DE
CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CIENTO VEINTIOCHO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL-----
NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.-----
CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTITRÉS DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.-----
DOY FE.-----
MSO/cavs-----





FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: gxAK4vSzM6b5VjbdhMBuucc4z3h0PlylgppP902sKQp2N6Za
UXZLU9A/jzYYNYzjL+LryVZwFzYwBdsA1LWEmcDjyy5lh6Yo/qCW2oMWrK8stStuUciF0Vung
JAM4BCkKNfm0JZnU1KTc5JhWIFoxkCRDP9wR5520nbVeTgtGEylnD8X5aqaVxc05eZVFzo+On
SMFs52W/OJndXwy1rWuRR0o7BzJiZuxdqEcFfbVBdu8l8uxdvQ6G3ofNKL1Tm7MP2pWplVO+N
tESbdyklrjzmKxWarZxfYAdOkF9L0Hivk0DDjdfTxQg4xCojDTqRxEV50dEk1Xriom510IJSf
/uQ==

ANEXO C, 12.4

Copia simple de Constancia de Alineamiento y Número Oficial
folio 3936/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



Folio: 3936-2020

NOMBRE DEL TRÁMITE:

Constancia de alineamiento y/o número oficial

Ciudad de México, a

25

de

NOVIEMBRE

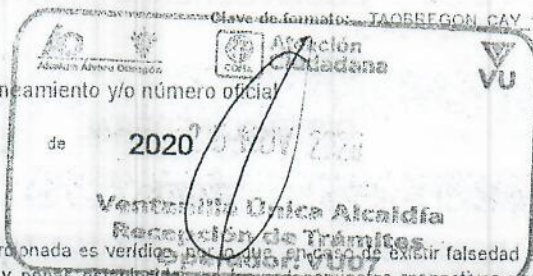
de

2020

Alcaldesa o Alcalde

Presenta

Declaro bajo protesta de decir verdad que la información y documentación proporcionada es verídica, en caso de existir falsedad en ella, tengo pleno conocimiento que se aplicarán las sanciones administrativas y penas establecidas en los ordenamientos respectivos para quienes se conducen con falsedad ante la autoridad competente, en términos del artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal con relación al 311 del Código Penal del el Distrito Federal.



Información a la persona interesada sobre el tratamiento de sus datos personales

La Lic. Ana Laura Aviles Lecona, Directora de Atención Ciudadana es la Responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporciona, los cuales serán protegidos en el Sistema de Datos Personales del Sistema Integral de Atención a Trámites (SIAT). Los datos personales que recabemos serán utilizados con la finalidad de llevar a cabo los procesos de registro, control y seguimiento de los trámites ingresados a través de la Ventanilla Única de Trámites (VUT) en Álvaro Obregón. Y serán transferidos en caso de requerimientos oficiales realizados por órganos jurisdiccionales u órganos de control de la administración pública, con la finalidad de coadyuvar en investigaciones y auditorías, además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales en posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México. Usted podrá manifestar la negativa al tratamiento de sus datos personales directamente ante la Unidad de Transparencia de la Alcaldía Álvaro Obregón, ubicada en Canano s/n esq. Calle 10, edificio delegacional planta baja, Col. Toluca, C. P. 01150, Alcaldía Álvaro Obregón, con número telefónico 52 75 68 27. Para conocer el Aviso de Privacidad Integral puede acudir directamente a la Unidad de Transparencia o ingresar a la página www.aao.cdmx.gob.mx.

DATOS DE LA PERSONA INTERESADA (PERSONA FÍSICA)

* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios.

Nombre (s)

Apellido Paterno

Apellido Materno

Identificación Oficial

Número / Folio

(Credencial para votar, Pasaporte, Cartilla, etc.)

Nacionalidad

En su caso

Documento con el que acredita la situación migratoria y estancia legal en el país

Fecha de vencimiento

Actividad autorizada a realizar

DATOS DE LA PERSONA INTERESADA (PERSONA MORAL)

* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios.

Denominación o razón social

"CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS" S.A. DE C.V.

Acta Constitutiva o Póliza

Número o Folio del Acta o Póliza

64114

Fecha de otorgamiento

21/JUNIO/2005

Nombre de la persona titular de la Notaría o Correduría Pública, o Alcaldía que lo expide

MOISES FARCA CHARABATI

Número de Notaría o Correduría

91

Entidad Federativa

DISTRITO FEDERAL

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio

Folio ó Número

337628

Fecha

27/SEPT/2005

Entidad Federativa

DISTRITO FEDERAL

SOLICITO DILIGENCIAMIENTO Y NOTIFICACIÓN

[Handwritten signature]

Instrumento o documento con el que acredita la representación			
Tipo de Poder: PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Número de Folio: 64114			
Nombre de la persona: MOISES FARCA CHARABATI		Número de Notaría: 91	
Colonia: DISTRITO FEDERAL		Corredor o Juzgado:	
Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio: 337628			

DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES			
Calle: PASEO DE LOS TAMARINDOS	No. Exterior: 90	No. Interior: PISO 19	
Colonia: BOSQUE DE LAS LOMAS			
Alcaldía: CUAJIMALPA	C.P.: 05120		
Correo electrónico para recibir notificaciones: ax_arquitectos@live.com.mx			

Persona autorizada para oír y recibir notificaciones y documentos			
Nombre (s): ANTONIO			
Apellido Paterno: AXOTLA		Apellido Materno: CASTAÑEDA	

REQUISITOS	
Formato debidamente llenado y firmado	Identificación oficial vigente (credencial para votar, pasaporte, licencia de conducir, Cédula del Servicio Militar Nacional o cédula profesional) de la persona autorizada para representar legal y personalmente para el presente trámite en su caso, original y copia simple para cotejo.
Tratándose de persona natural, foto convalidada y documento que acredite la personalidad de representante legal. Original y copia simple para cotejo.	Copia simple de pago de derechos de expediente, el cual debe presentarse antes de la ingreso de la solicitud una vez que la autoridad informe al interesado el monto a pagar.
Documento que acredite la propiedad o posesión del predio, en original y copia.	

FUNDAMENTO JURÍDICO	
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 2.	Constitución Política de la Ciudad de México, Artículos 1 numeral 5, 3, 2 apartado A numeral 1, 53 apartado A numeral 12 fracción II, apartado B inciso a fracción V, III.
Ley de Fomento Administrativo de la Ciudad de México, Artículos 32, 33, 35, 36 Bto. 40, 41, 42, 44 y 89.	Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, Artículo 31 fracciones VI y XII.
Ley Orgánica de Acciones de la Ciudad de México, Artículos 29 fracciones II y III, 30 fracciones I y II, 32 fracción II, 33 fracción IV.	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículos 4 fracciones III y IV, 7 fracciones III y VII, 8 fracción III y 87 fracción VI.
Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Ciudad de México, Artículo 154 fracción VI.	Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículos 2 y 5.
Reglamento de Contrataciones para el Distrito Federal, Artículo 25.	

DATOS DEL TRÁMITE	
Costo:	Artículos 233 y 234 del Código Fiscal de la Ciudad de México
Documento a obtener:	Constancia
Plazo de respuesta:	2 días hábiles
Vigencia del documento a obtener:	2 años
Procedencia de la Afirmativa o Negativa Fija:	Procedencia negativa Fija



Obregón
2018-2021

Desarrollo Urbano
Desarrollo Urbano
Departamental de
Proyectos Oficiales

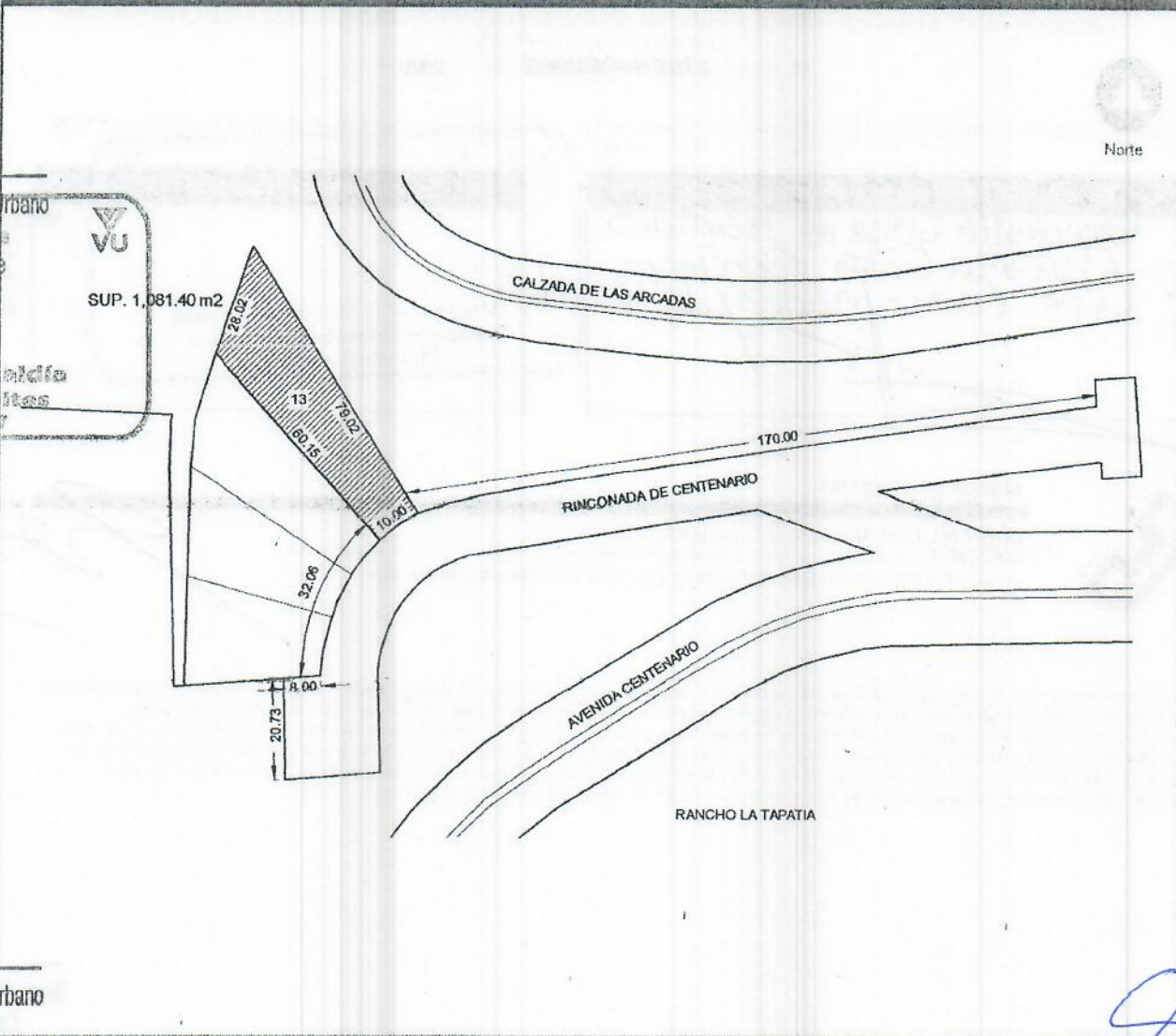
DATOS DEL PREDIO

Calle **RINCONADA CENTENARIO** No. Exterior **LT. 13, MZ. 86** No. Interior
Colonia **COLINAS DEL SUR** Alcaldía **ALVARO OBREGÓN**
Cuenta catastral **154.177.13.000.7** Superficie **1,081.40 M2** C.P. **01430**
Cuenta Predial **154.177.13.000.7**

Título de propiedad o documento con el que se acredita la legal posesión

Escritura pública número **80,329** Número de Notaría, Correduría o Juzgado **91** Fecha **11/SEPT/2017**
Nombre de la persona titular de la
Notaría, Correduría Pública
o Juzgado que lo expide **MOISES FARCA CHARABATI** Entidad federativa **CIUDAD DE MÉXICO**
Número de Notaría o Correduría **91** Entidad Federativa **CIUDAD DE MÉXICO**
Folio de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio **FOLIO REAL 372240** Otro documento

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Obregón
2021

Desarrollo Urbano
Desarrollo Urbano
Departamental de
Proyectos Oficiales

Alcaldía
de Trámites
y Vot

Obregón
2021

Desarrollo Urbano
Desarrollo Urbano
Departamental de
Proyectos Oficiales

Observaciones	El interesado deberá presentar la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial para instalación de servicios públicos en predios con frente a la vía pública en el caso de aquellos que se presenten como tal.
	En el caso de terrenos a dos o más Delegaciones, la Constancia de Alineamiento y/o número oficial serán expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
	En caso de terrenos que tengan más de una frontera con la vía pública, se podrá optar por la asignación del número oficial sobre la vialidad de su interés.
	En terrenos con terrenos, áreas adyacentes y los terrenos con de carácter urbano que señale la Ley y su Reglamento.

La Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial no crea ni preserva sobre derechos de propiedad o posesión y se expide sobre datos y métricas que se encuentran en el catastro de predios de la ciudad de México.

PERSONA INTERESADA O REPRESENTANTE LEGAL

ALEX SIMJE SAGAL CABABIE

LA PRESENTE HOJA Y LA FIRMA QUE APARECE AL CALCE, FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA SOLICITUD DEL TRÁMITE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL.

DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2020

El interesado entregará la solicitud por duplicado, conservará un ejemplar para el caso de recibir la constancia solo original y firmará autógrafa del servidor público que recibe.

Recibió (para ser llenado por la autoridad)	
Área	Ventanilla Única de Trámites
Nombre	Carolina Colín Sánchez
Cargo	Unid. Coordinadora de Proyectos
Firma	

Sello de recepción
Ventanilla Única Alcaldía Recepción de Trámites Operador VMM

QUEJAS O DENUNCIAS

QUEJATEL LOCATEL 55 55 11 11 HONESTEL 55 53 53 53

DENUNCIA (reclamaciones a través del Sistema de Denuncia Ciudadana) se ingresan a la dirección electrónica <http://www.contraloria.cdmx.gob.mx/pcontraloria/denuncia.php>

Información importante: Este formato es un modelo general de solicitud de un trámite o servicio. En caso de requerir incorporar o eliminar información las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Órganos Político-Administrativos y Entidades, podrán solicitar siempre y cuando dicha edición o supresión tenga sustento en un ordenamiento jurídico y esté validado por la Unidad de Mejora Regulatoria de la Ciudad de México. Por lo anterior, las actualizaciones surtirán efectos jurídicos y serán susceptibles de aplicación en la forma y términos en los que fueron inscritos en el Registro Electrónico de Trámites y Servicios, así como la publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y en consecuencia estarán disponibles en el Portal Web Oficial de Trámites y Servicios (Trámites CDMX), por lo tanto no podrán modificarse o alterarse de forma alguna ni podrán exigirse requisitos adicionales en forma o sustento a los Trámites y Servicios.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Alcaldía Álvaro Obregón

Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano

Coordinación de Desarrollo Urbano

Jefatura de Unidad Departamental de Alineamientos

y Números Oficiales

FOLIO 3936-2020

Alcaldía Álvaro Obregón
Por todos, para todos. 2018-2021

CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL

I. SE EXPIDE CONSTANCIA DEL NÚMERO OFICIAL **SIRVASE COLOCAR EL NÚMERO DESIGNADO** Fecha de expedición **17 DE DICIEMBRE DE 2020**Para el predio ubicado en la calle **RINCONADA CENTENARIO**Colonia **CANUTILLO 2DA. SECCIÓN**Alcaldía **ÁLVARO OBREGÓN**Número Oficial Asignado **45** Colóquese el número asignado en la parte visible de la entrada, en un plazo no mayor a 90 días naturales a partir de la fecha en que se le asigne (Artículo 23 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal)

II. SE EXPIDE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO

Fecha de expedición **17 DE DICIEMBRE DE 2020**

CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS

ZONA HISTÓRICA	SI	☐	NO	☒
ZONA PATRIMONIAL	SI	☐	NO	☒
AFECTACIÓN	SI	☐	NO	☒
RESTRICCIÓN	SI	☐	NO	☒

La vigencia de esta constancia es de 2 años a partir del día siguiente de su expedición, de conformidad con el Art. 25 del reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

ZR
ZONA DE RIESGO

AL FRENTE AL FONDO A LOS LADOS



NO SE OTORGARÁ REGISTRO NI LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, SI PREVIAMENTE NO DEMUESTRA MEDIANTE ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, LA INEXISTENCIA DE PROBLEMAS DE ESTABILIDAD EN EL SUBSUELO O SI LOS HUBIERE, DEBERÁN PRESENTARSE PROYECTOS ADECUADOS DE CIMENTACIÓN O TRATAMIENTO DEL MISMO.

SE OTORGA LA PRESENTE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO EN VIRTUD DE QUE EL PREDIO TIENE FRENTE A VÍA PÚBLICA DE CONFORMIDAD CON EL PLANO DE ALINEAMIENTOS, NÚMEROS OFICIALES Y DERECHOS VÍA No. 183.

ESTE DOCUMENTO NO PREJUZGA SOBRE EL USO DE SUELO Y/O DESTINO QUE LE DEN AL PREDIO, POR LO QUE, PARA CUALQUIER APROVECHAMIENTO DEL MISMO Y PARA EL TRAMITE DEL REGISTRO DE LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE, SE DEBERÁ APEGAR A LAS CONDICIONANTES Y RESTRICCIONES SEÑALADAS EN EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO, QUE EXPIDA LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

LA PRESENTE SE EXPIDE CON BASE EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 80,329 DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2017, NOTARÍA No. 81 DEL DISTRITO FEDERAL, HOY CIUDAD DE MÉXICO, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL FOLIO REAL No. 372,240 DE FECHA 03 DE MAYO DE 2018.

SI ENTRE LA EXPEDICIÓN DE LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL Y LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL O EL REGISTRO DE LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, SE HUBIESE MODIFICADO EL ALINEAMIENTO EN CUANTO AFECCIONES, RESTRICCIONES O TRAZO DE VÍA PÚBLICA, EL PROYECTO DEBERÁ AJUSTARSE A LOS NUEVOS REQUERIMIENTOS DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 24 Y 31 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Vo.Bo.

C. Alfredo Javier González Mejía

NOTA: Esta constancia de alineamiento y número oficial, no prejuzga sobre derechos de propiedad y se expide sobre datos proporcionados exclusivamente por el propietario o poseedor y bajo su estricta responsabilidad

Elaboro: **Arq. Alejandro López Gutiérrez**Coordinador de Desarrollo Urbano
Cargo

Firma

Expide y Autoriza: **Ing. Joel Salmerón de la Cueva** FirmaDirector General de Obras y Desarrollo Urbano
CargoDirección General de Obras y Desarrollo Urbano
Coordinación de Desarrollo Urbano
Jefatura de Unidad Departamental de
Alineamientos y Números Oficiales

Sello de Autorización

Recibo Nos. **AO CDU 2288, AO CDU 2289** Pago de derechos **\$760.00**
(Setecientos Sesenta pesos 00/100 M.N.)



SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO

DERECHOS POR LOS SERVICIOS DE ALINEAMIENTO DE INMUEBLES SOBRE LA VÍA PÚBLICA ART. 233 CFCDMX.

DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

RFC: CDP050628B16
FOLIO: A133

LIQUIDACIÓN DEL PAGO

DERECHOS

475.00

TOTAL A PAGAR

\$475.00

Las cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 38 del Código Fiscal de la Ciudad de México hasta 50 centavos al peso interior y a partir de 51 centavos al peso superior

ESTE FORMATO SÓLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTAL AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO



EN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 36 INCISOS C) Y D) DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS

Nombre y firma del contribuyente o representante legal

LÍNEA DE CAPTURA

7723170104901362KN2V



7723170104901362KN2V00000047553



SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO

DERECHOS POR SERV. DE SENALAMIENTO DE NUMERO OFICIAL ART. 234 CFCDMX.

DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

RFC: CDP050628B16
FOLIO: A134

LIQUIDACIÓN DEL PAGO

CONCEPTO	IMPORTE
DERECHOS	310.00
TOTAL A PAGAR	
\$310.00	

Las cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 38 del Código Fiscal de la Ciudad de México, hasta 50 centavos al peso interior y a partir de 51 centavos al peso superior.

ESTE FORMATO SÓLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTAL AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO



EN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 56 INCISOS C) Y D) DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS

Nombre y firma del contribuyente o representante legal

LÍNEA DE CAPTURA

7724250104902362M876



7724250104902362M87600000031004

ANEXO C, 12.5

Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso de
Suelo folio 24689-151SAAL21 de fecha 25 de noviembre de
2021



2021

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

FOLIO N° 24689-151SAAL21

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal.)

RINCONADA CENTENARIO

45

Calle

N° Of.

Manzana

Lote

CANUTILLO 2DA SECC.

01560

Colonia

Poblado

Código Postal

ÁLVARO OBREGÓN

154-177-38-000-7

Aldalía

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ÁLVARO OBREGÓN, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011; reimpresa en la G.O.D.F. de fecha 04 de Diciembre de 2013, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia, le aplica la zonificación: H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 40 % mínimo de área libre, Densidad Baja = Una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno).

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO.- 1,661.40m² [-----]
-----] 40% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 432.56 m²; y 60% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 648.84m² [-----]
-----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1,946.52m² y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 11 (ONCE) [-----]

TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H (Habitacional): Habitación -- Habitación Unifamiliar, Habitación Plurifamiliar, Servicios -- Garites y casetas de vigilancia.

Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

NORMAS DE ORDENACIÓN

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente.

Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General.

Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados.

Norma Técnica para Zonas de Riesgo.

Datos retomados de la Boleta Predial y de la Constancia de Alineamiento y No. Oficial con folio No. 3936-2020 de fecha de expedición 17 de diciembre de 2020. ZONA DE RIESGO. [-----] Superficie retomada del folio real No. 372240, Entrada P-477834/2017 de fecha 01/08/2017.

"Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan."

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Alcaldía correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley del Derecho a los Servicios Públicos de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tecnología Hídrica de la Ciudad de México vigente.

ÁREAS DE ACTUACIÓN

No Aplica

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES, EN SU CASO.)

NORMA 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales".

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.

No Aplica

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 109 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal, ...". "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución." observando lo dispuesto en los artículos 109, 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

"La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Alcaldía correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y, en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de éste sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra dice:

"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o recurso judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho".

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 7, A 1 y 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 2, 3-fracciones I, II y XI-, 16-fracción VI-, 31-fracción VII y XXV- de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 3-fracciones I, II-, 7-fracción VI- inciso D), 158-fracciones XVI, XXIX y XXX- del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2-fracciones II, VI y XVIII-, 6-fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX y XI- 7-fracciones I, III y IV-, 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3-fracciones I, II, III, VIII, XXI, XXIII, XXIV, XXV, XXVI y XXVIII-; 4-, fracción III-, 7-fracciones I, XIV y XXIV-, 9-fracción IV-, 11, 48, 50, 51, 87-fracción II-, 89, 90, 91, 92 primero y cuarto párrafos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1, 4-fracciones I, II, IX y XXXIV-; 17-fracciones I, V-, 20, 21, 158-fracción I-, 159 inciso a), 160-fracción I-, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como en lo dispuesto en el Acuerdo por el que se reforma y deroga el diverso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007; disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades. ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN O LICENCIA, ÚNICAMENTE CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO, SIN PERJUICIO DE OTROS REQUISITOS QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO SERÁ PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, CONFORME LO PREVea EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, esto de conformidad a lo dispuesto por el segundo párrafo de la fracción II del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; EL PRESENTE CERTIFICADO PERDERÁ SU VIGENCIA SI SE MODIFICARE EL USO Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE, O SI HUBIERE MODIFICACIONES A LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO O DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO QUE ENTREN EN VIGOR, esto de conformidad a lo dispuesto por el tercer párrafo de la fracción II del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 7724260107572522ARAP;
7724260061000YR2R5H5

P. T. MARÍA DEL ROCÍO HERNÁNDEZ DE LA CRUZ
CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

SEDUVI
Importe \$ 1,657.00
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL
Y ADMINISTRACIÓN URBANA
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

2021
CERTIFICACIÓN

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ENMIENDAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

037185

ANEXO C, 12.6

Copia certificada de comprobante de pago de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del 2023 y copia simple de boleta de Impuesto Predial del primer bimestre del 2023.



SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Lote 13

FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO	
IMPUESTO PREDIAL EMITIDO ANTICIPADO	
DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA	
CUENTA:154177130007 PERIODO INICIAL:2023-01 PERIODO FINAL:2023-06	
LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO:	19,360.92
REDUCCIÓN PAGO ANTICIPADO:	1,548.87
TOTAL A PAGAR	
\$ 17,812.00	

Las cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 38 del Código Fiscal de la Ciudad de México hasta 49 centavos al peso inferior y a partir de 50 centavos al peso superior.

ESTE FORMATO SÓLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTAL AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO

EN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 56 INCISOS C) Y D) DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS

Nombre y firma del contribuyente o representante legal

LÍNEA DE CAPTURA

80154177130006JKX2RP

VIGENCIA HASTA:31-01-2023



80154177130006JKX2RP000000017812

CONTRIBUYENTE



SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

CONCEPTO DE COBRO	
IMPUESTO PREDIAL EMITIDO ANTICIPADO	
LÍNEA DE CAPTURA	
80154177130006JKX2RP	

ÁREA ORDENADORA, EN SU CASO

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO:	19,360.92
REDUCCIÓN PAGO ANTICIPADO:	1,548.87
TOTAL A PAGAR	
\$ 17,812.00	

Para su tranquilidad verifique su pago después de 24 horas de haberlo realizado en finanzas.cdmx.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 63a33a7b-e417-4ef4-b1f6-92cf65752127

NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:19

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 1 de 2.



Bx+

Pagos y Transferencias

Comprobante	
Pagos y Transferencias	
Folio:	FT2301818BWC
Tipo de Operación:	Pago de servicios
Cuenta de retiro:	XXXXXXXX8497
Servicio:	Tesorería del Distrito Federal
Alias:	cdmx
Nombre comercial:	Gobierno de la Ciudad de Mexico
Monto:	\$17,812.00
Referencia:	80154177130006JKX2RP
Correo electrónico:	
Número celular :	
Fecha de captura:	18/01/2023
Hora de captura:	12:42 HRS
Fecha de operación:	Mismo día

Para dudas o aclaraciones marcar a Línea Bx+ al 11-02-1919 o al 800-83-77-627 (800-VEPORMAS) en la Ciudad de México y Área metropolitana sin costo desde cualquier región de la República Mexicana. Para cualquier procedimiento de dudas o aclaraciones, es necesario conservar tu comprobante de Pago de Servicios para proporcionar el número de confirmación.

Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más. Paseo de la Reforma 243 piso 20, Col.Cuauhtémoc, CP 06500, CDMX. Teléfonos (55) 1102 1919 y del Interior sin costo 800 837 6762



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 63a33a7b-e417-4ef4-b1f6-92cf65752127
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:19
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 2 de 2.

CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, NOTARIO DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE DOS PÁGINAS, ES-----
REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL QUE ME FUE PRESENTADO Y QUE DOY FE HABER--
TENIDO A LA VISTA Y CON EL CUAL LA COTEJÉ, A CUYO EFECTO HE LEVANTADO EN EL LIBRO-
DE REGISTRO DE COTEJOS DEL PROTOCOLO A MI CARGO EL REGISTRO NÚMERO CATORCE MIL----
TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE, DEL LIBRO NÚMERO DIECISIETE.-----
EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS NOVENTA Y OCHO Y CIENTO SETENTA Y UNO DE LA LEY DEL--
NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO CALIFICA SOBRE LA
AUTENTICIDAD, VALIDEZ O LICITUD DEL DOCUMENTO QUE TUVE A LA VISTA PARA SU COTEJO.-
ESTE COTEJO FUE FIRMADO CON LA FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL DEL SUSCRITO NOTARIO, DE
CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CIENTO VEINTIOCHO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL-----
NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.-----
CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTITRÉS DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.-----
DOY FE.-----
MSO/cavs-----

[Handwritten signature in green ink]



FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: Kz/jq9p8jtpSBasnJp1UQ/ubAL9dkYhPMZvNolk2jSM+ZST
FrowIRhGxMCDUCs/5fZ9L7f1u54OJ+gKm+AFegKe7ks5mRT/G3JueLElr3MhM7zRHuNXSkw9
d64+uzsPX+uZ60AylrxZ70je38d2RB0xguJZxx555NH1GiNzLsxLueoJ+QDZBiU4LG45pqiCM
fdqt4Hon9nXpY3mu/+VoU2yrVo0FeWg8tEbdeCD4azEJCQ30+4wT498Hlhbocmd1/Kes7xnv7
kH8jYy9VTi1k8dJNgjA62WtdZrMniYcNm79HN+lcD5u6ltirXnFGNNn7/LWnGOY89YVNnJA83
f4Q==

ANEXO C, 12.7

Copia simple de Identificación oficial de personas autorizadas
para oír y recibir notificaciones.



INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES

CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE

ROSALES

VILLAR

LUIS ANTONIO

DOMICILIO

ADOLFO PRIETO 1381

COL DEL VALLE 03100

BENITO JUAREZ ,D.F.

EDAD 60

SEXO H



FOLIO 0000011944283

AÑO DE REGISTRO 1994

CLAVE DE ELECTOR RSVLLS53043009H800

CURP ROVL530430HDFSL08

ESTADO 09

MUNICIPIO 014

LOCALIDAD 0001

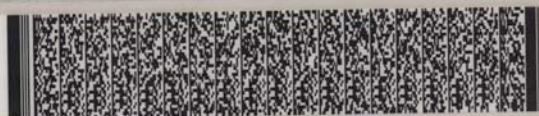
SECCION 4392

EMISIÓN 2013

VIGENCIA HASTA 2023

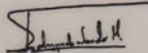


FIRMA



ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE.
NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHA-
DURAS O ENMENDADURAS.

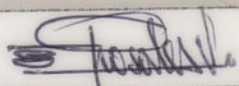
EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTI-
FICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN
LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE
OCURRA.



EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL



4392006122999



ELECCIONES FEDERALES

LOCALES Y EXTRAORDINARIAS

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

 NOMBRE
VENTURA
VAZQUEZ
PAOLA LETICIA SEXO M

DOMICILIO
C ALGECIRAS 39 GH 1
COL INSURGENTES MIXCOAC 03920
BENITO JUAREZ, CDMX

CLAVE DE ELECTOR VVVZPL94111500M000

CURP
VEVP941115MDFNZL09 AÑO DE REGISTRO
2013-02

FECHA DE NACIMIENTO 15/11/1994 SECCIÓN 4458 VIGENCIA
2021 - 2031



0001571


EDUARDO GARCÍA HERRERA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2180753703<<4458094495024
9411151M3112319MEX<02<<24339<3
VENTURA<VAZQUEZ<<PAOLA<LETICIA



MÉXICO

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE

SANTIAGO

MARTINEZ

SURI SARAI

DOMICILIO

C SAN MIGUEL MZA 3 LT 19

COL NUEVA SAN ISIDRO 56605

CHALCO, MEX.

FECHA DE NACIMIENTO

01/09/1999

SEXO

M

CLAVE DE ELECTOR

SNMRSR99090115M900

CURP

SAMS990901MMCNRR07

AÑO DE REGISTRO

2017 01

ESTADO

15

MUNICIPIO

026

SECCIÓN

0995

LOCALIDAD

0001

EMISIÓN

2017

VIGENCIA

2027



ELECCIONES FEDERALES

81

81

LOCALES Y EXTRAORDINARIAS

81







EDMUNDO JACOBO ROMERA

SECRETARIO EJECUTIVO DEL

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1691818758<<0995120076532
9909014M2712310MEX<01<<13025<3
SANTIAGO<MARTINEZ<<SURI<SARAI<

 MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
GARCIA
ALVARADO
FANNY LORENA

SEXO M

DOMICILIO
C LAGO ATTER 37 405
COL VENTURA PEREZ DE ALBA 11430
MIGUEL HIDALGO, CDMX

CLAVE DE ELECTOR GRALFN98060209M800

CURP
GAAF980602MDRLN03

AÑO DE REGISTRO
2016 02

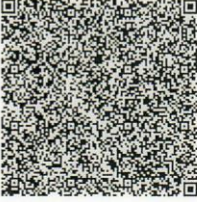
FECHA DE NACIMIENTO
02/06/1998

SECCIÓN
5060

VIGENCIA
2022 - 2032



D062918


EDMUNDO JACOBINO OLIVERA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2387086251<<5060105974089
9806021M3212312MEX<02<<33482<8
GARCIA<ALVARADO<<FANNY<LORENA<



MÉXICO

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE

HERNANDEZ

GOMEZ

AYLIN IRIDIAN

DOMICILIO

C BOSQUES DE DINAMARCA 26

FRACC BOSQUES DE ARAGON 57170

NEZAHUALCOYOTL, MEX.

CLAVE DE ELECTOR

HRGMAY98012609M900

CURP

HEGA980126MDFRMY13

AÑO DE REGISTRO

2016 00

ESTADO

15

MUNICIPIO

060

SECCIÓN

3212

LOCALIDAD

0001

EMISIÓN

2016

VIGENCIA

2026

FECHA DE NACIMIENTO

26/01/1998

SEXO

M



ELECCIONES FEDERALES

18 21

LOCALES Y EXTRAORDINARIAS

18 21





EDMUNDO JACOBO MOLINA

SECRETARIO EJECUTIVO DEL

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1417272084<<3212105168906
9801266M2612317MEX<00<<04147<0
HERNANDEZ<GOMEZ<<AYLIN<IRIDIAN