

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 49, 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 81,242 de fecha 14 de agosto de 2018, 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 3934/2020 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
alexacal033@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. 49, 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	
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 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.	94
A) LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	94
B) LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL (CIUDAD DE MÉXICO)	96
C) PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	98
IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO EN LA INICIATIVA:	124
X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO	125
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.	126
ANEXO A PLANOS	126
ANEXO B INFORMACIÓN DEL PROYECTO	126
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.	127
ANEXO C DOCUMENTOS LEGALES	127
BIBLIOGRAFÍA	128



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 exclusivamente el predio ubicado **en la calle Rinconada Centenario, número 49. Colonia Rinconada Centenario. Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01430**, con una zonificación actual de H/3/40/B(100) (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 de la Delegación Álvaro Obregón, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), y publicado el día 10 de mayo de 2011, con respecto al predio ubicado en la calle Rinconada Centenario número 49, 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 actual del predio ubicado en la **calle Rinconada Centenario, número 49. Colonia Rinconada Centenario. 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 (1 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 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.49 en 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" aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), y publicado 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

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 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 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, Pólvora, San Gabriel, San Pedro de los Pinos, Santa María Nonoalco, Torres de San Antonio, Unidad Habitacional Chilpa. Siendo parte de este anexo Rinconada Centenario 49.

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.49 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										
		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.									
			Llanteras 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 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 2011, establece que el Suelo Urbano de la Alcaldía forma parte del Segundo Contorno de la Ciudad, al que también pertenecen las Delegaciones 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 Delegaciones 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 12 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 (\$1,258,380,000 MX), Cuajimalpa de Morelos (\$456,240,000 MX), **Álvaro Obregón (\$344,520,000 MX)**, Cuauhtémoc (\$301,580,000 MX) y Benito Juárez (\$168,160,000 MX).

Comercio internacional neto en Álvaro Obregón

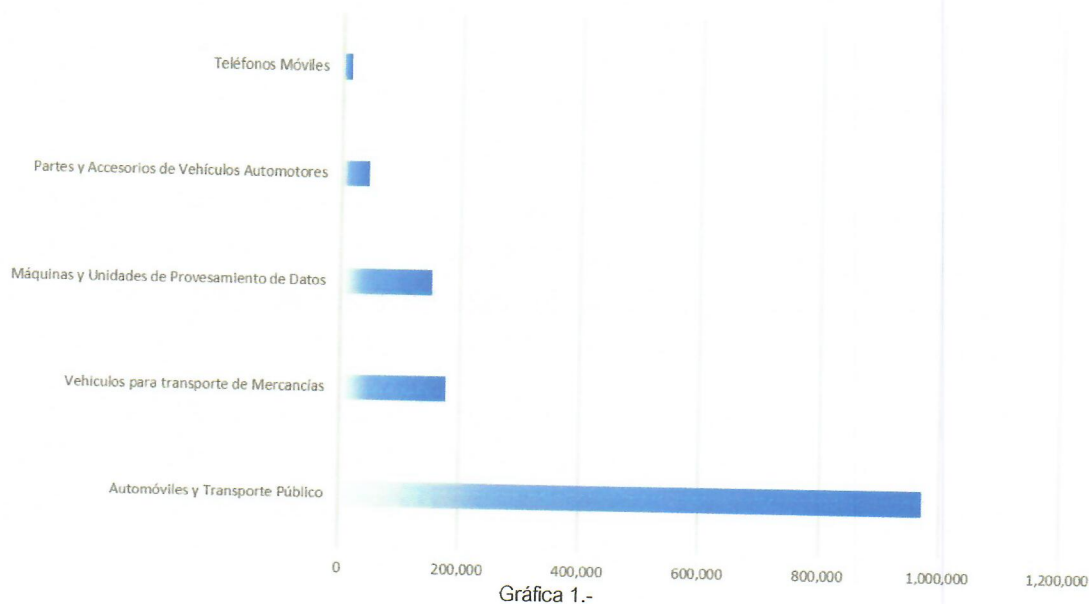
En febrero de 2022, las ventas internacionales de Álvaro Obregón fueron \$34,660,000 MX y un total de \$29,100,000 MX en compras internacionales. Para este mes el balance comercial neto de Álvaro Obregón fue de \$5,560,000.

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

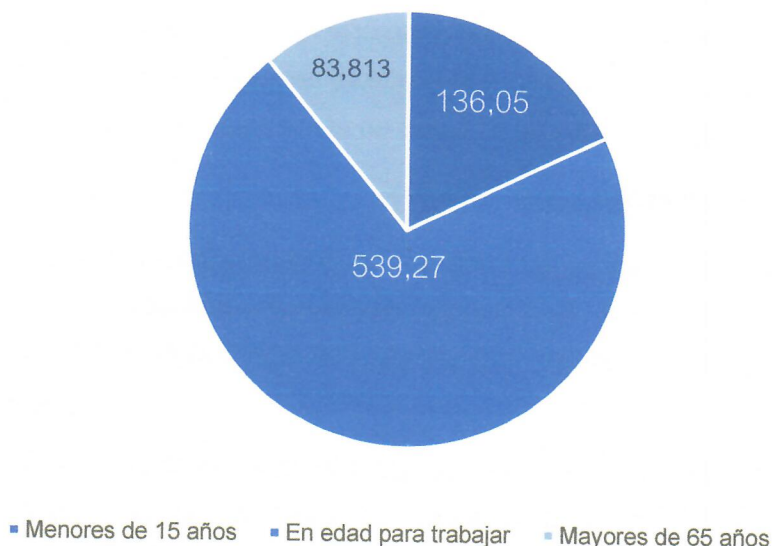
La principal compra internacional en febrero de 2022 fue Automóviles y otros Vehículos Automóviles Diseñados Principalmente para el Transporte de Personas (\$2,640,000 MX). Los principales países de origen de las compras internacionales fueron Estados Unidos (\$11,580,000 MX), China (\$4,380,000 MX)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

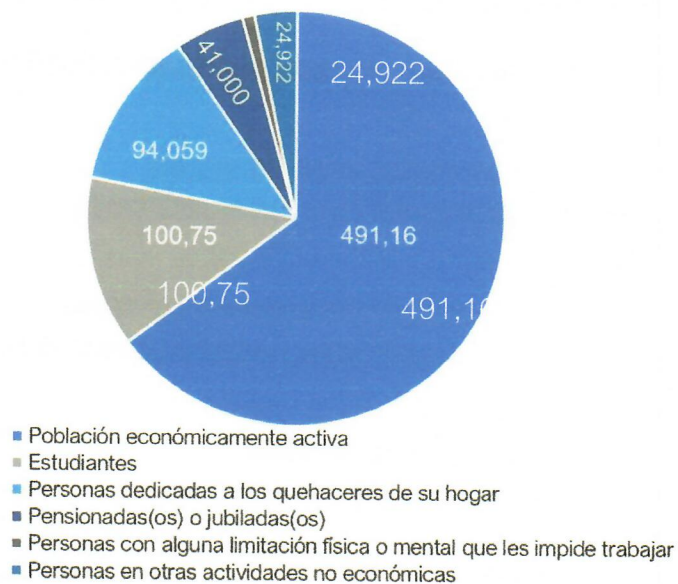
Población total por edad, 2020



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 demaración Álvaro Obregón es de 64.7%, alcanzando la sexta posición más alta entre las alcaldías de la ciudad en 2020.

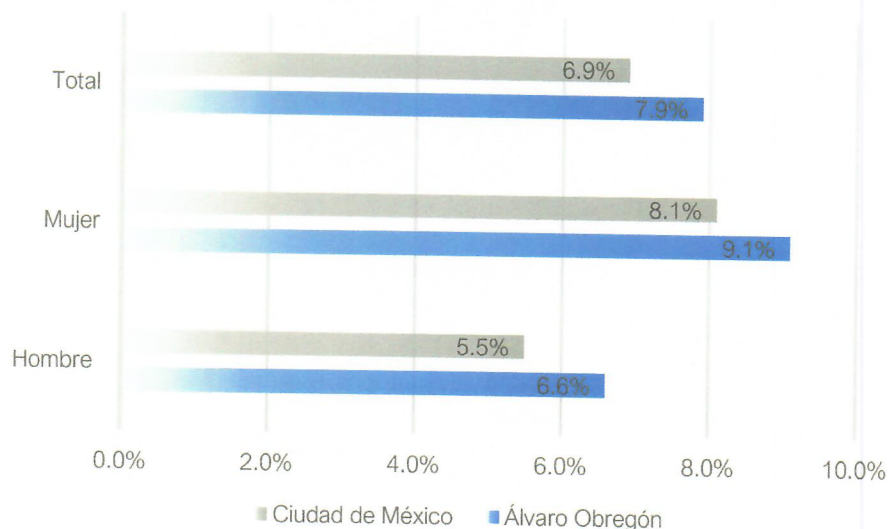
Este indicador presenta una brecha por género; mientras que 54 hombres por cada cien en edad de trabajar se encuentran activos laboralmente, en las mujeres 46 por cada cien son activas; esta magnitud en la brecha es similar a la que se presenta en la Ciudad de México en su conjunto, por lo que se requieren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

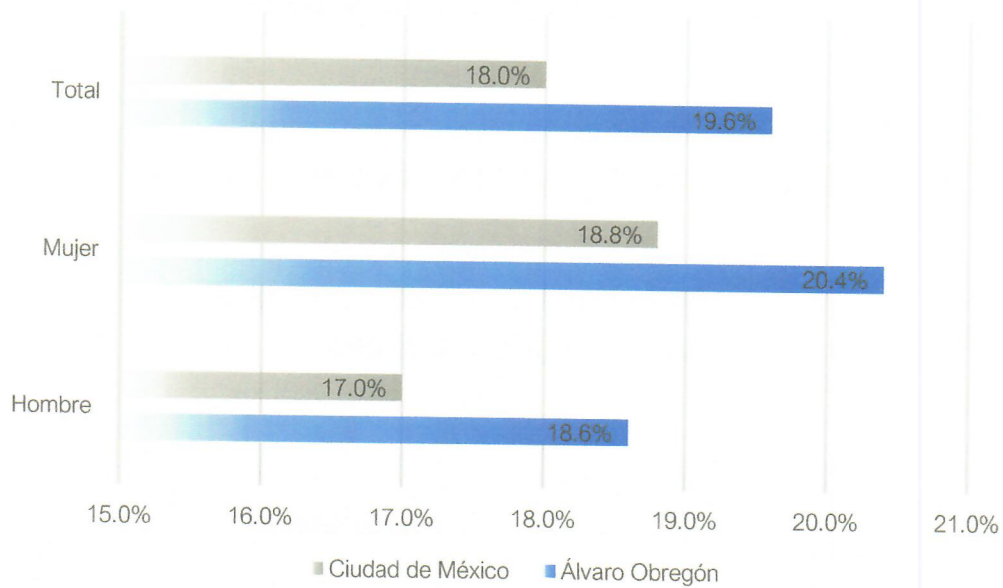
Población de 15 y más años con rezago educativo, 2015 Sin primaria



Gráfica 4.-

Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

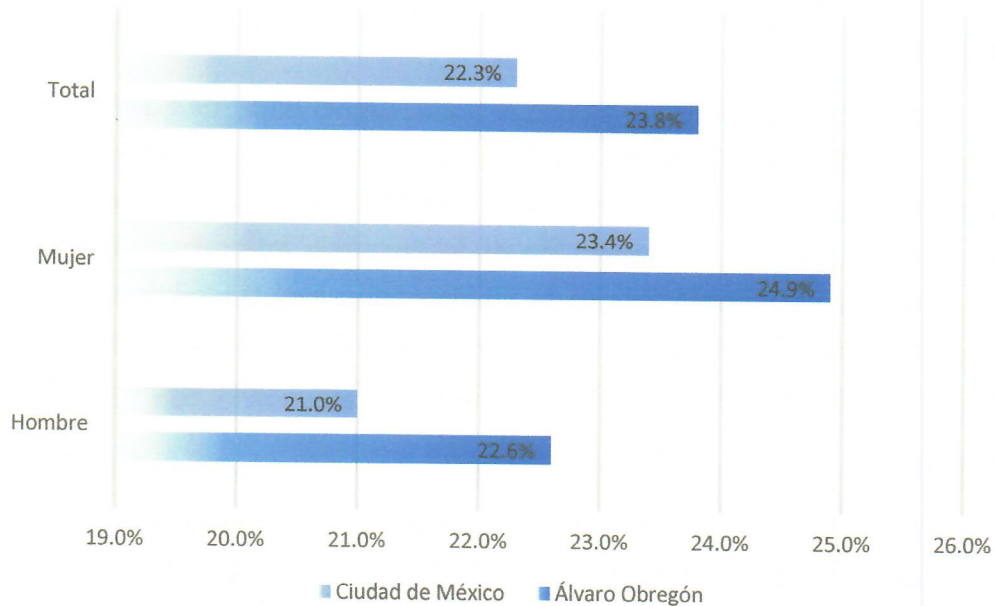
Población de 15 y más años con rezago educativo, 2015 Sin secundaria



Gráfica 5.-

Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

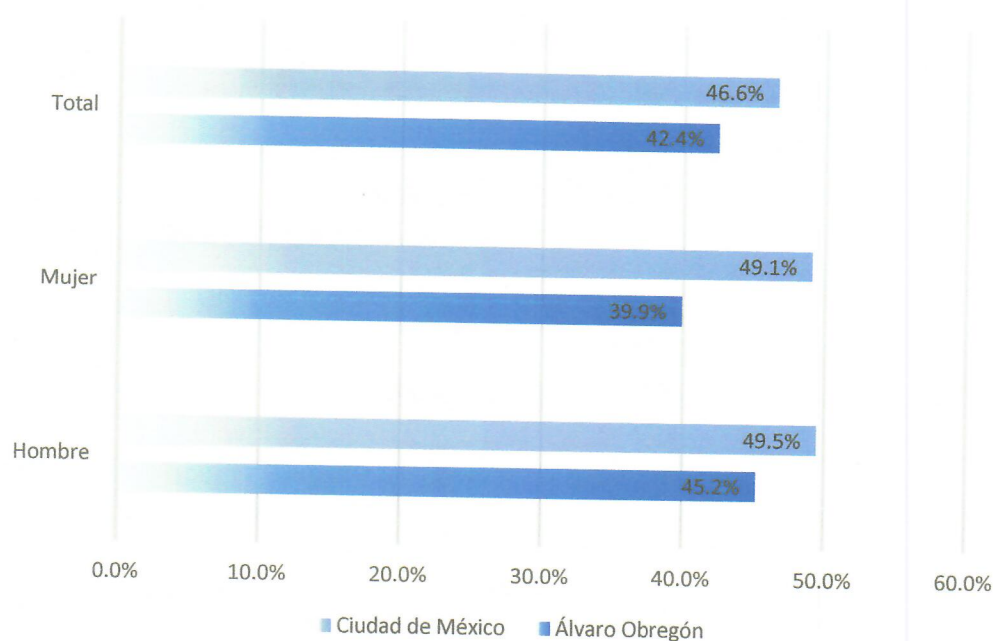
Población de 15 y más años con secundaria y con educación terciaria, 2015 Con secundaria



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.

Un hecho relevante para esta Alcaldía es la baja tasa de desocupación de los profesionistas que en 2015 fue de 2.21%, menor que la registrada a nivel general en la Alcaldía (3.0%) y también menor que registrada para los profesionistas en la Ciudad de México (3.6%). Además, las mujeres profesionistas residentes de Álvaro Obregón presentan un nivel de desocupación aún menor (1.2%)

Sectores económicos de ocupación

Por último, en cuanto a la importancia de los sectores económicos en la generación de empleo en la ciudad, la Encuesta Intercensal ratifica la importancia de los servicios y de la actividad comercial en la demarcación territorial de Álvaro Obregón, donde 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.



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.

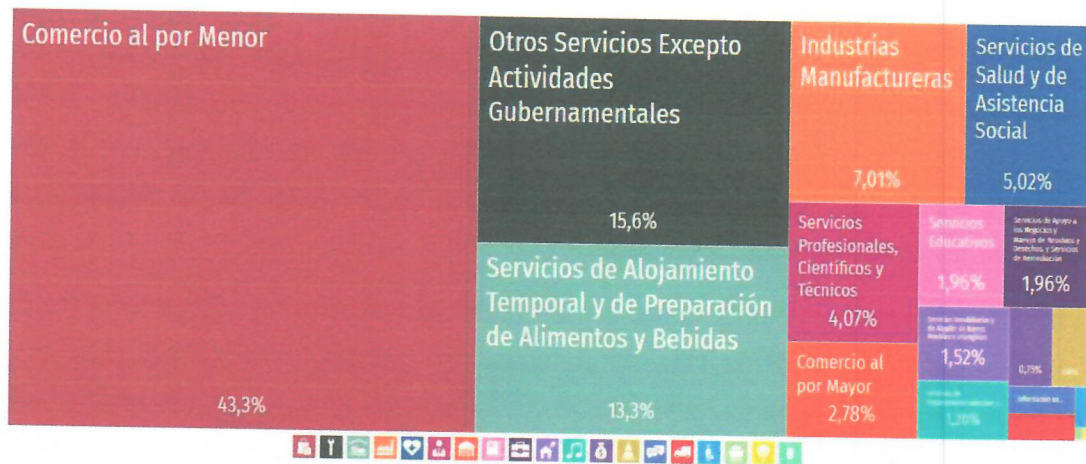
La importancia de la Alcaldía como generadora de empleos ha sido relevante, En el primer trimestre de 2022, la tasa de participación laboral en Ciudad de México fue 60.1%, lo que implicó una disminución de 0.83 puntos porcentuales respecto al último trimestre del 2021 (60.9%). La tasa de desocupación 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 20

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.

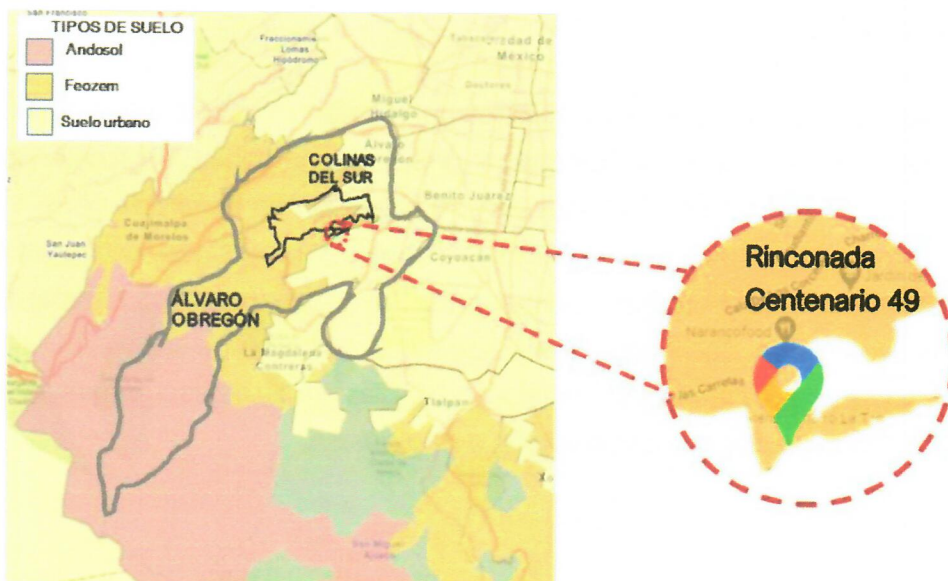


Imagen 01.-

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.

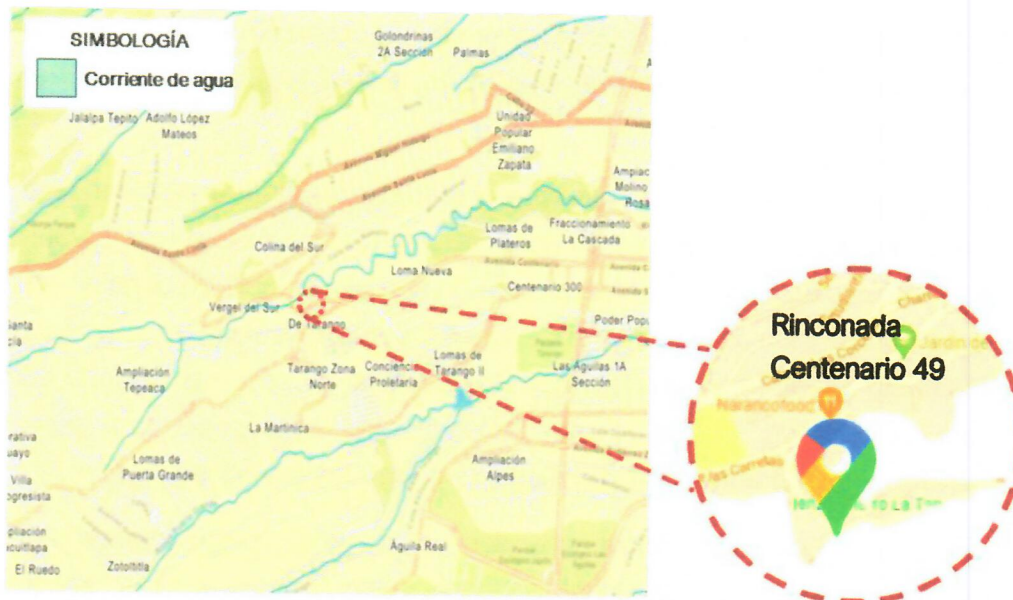


Imagen 02.-

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.

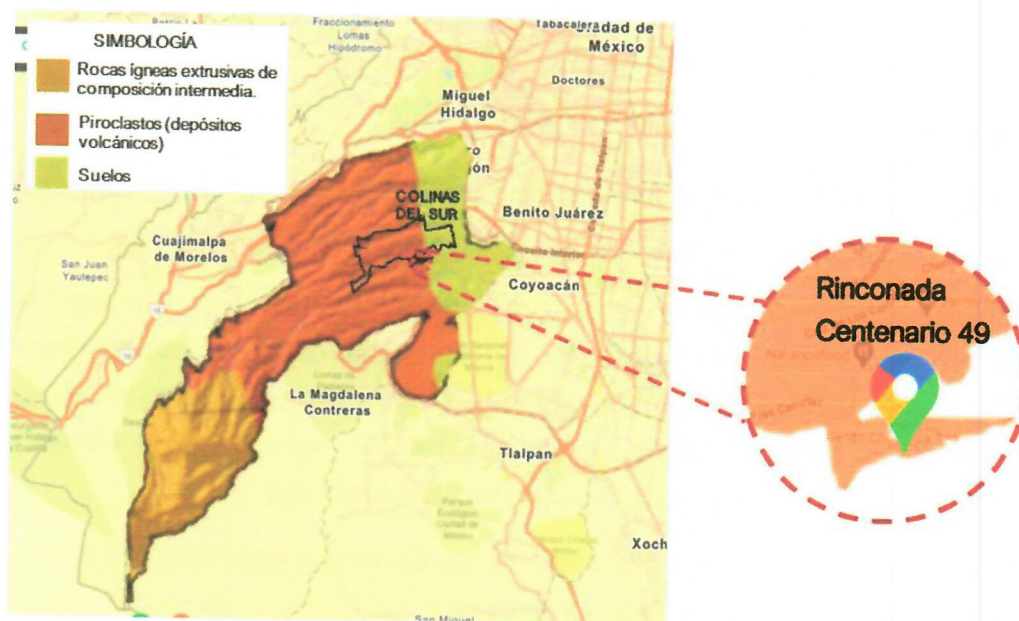


Imagen 03.-

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.

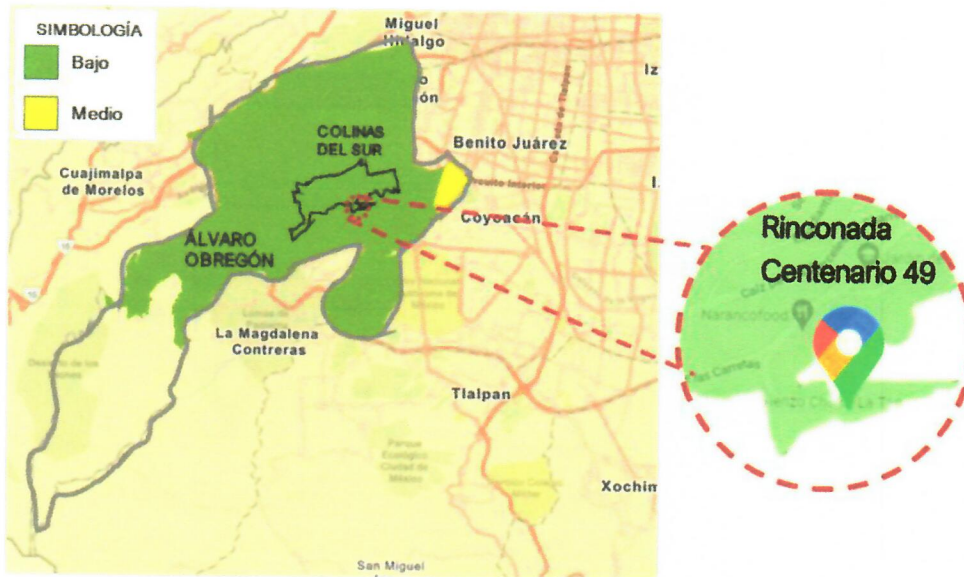


Imagen 05.-

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.

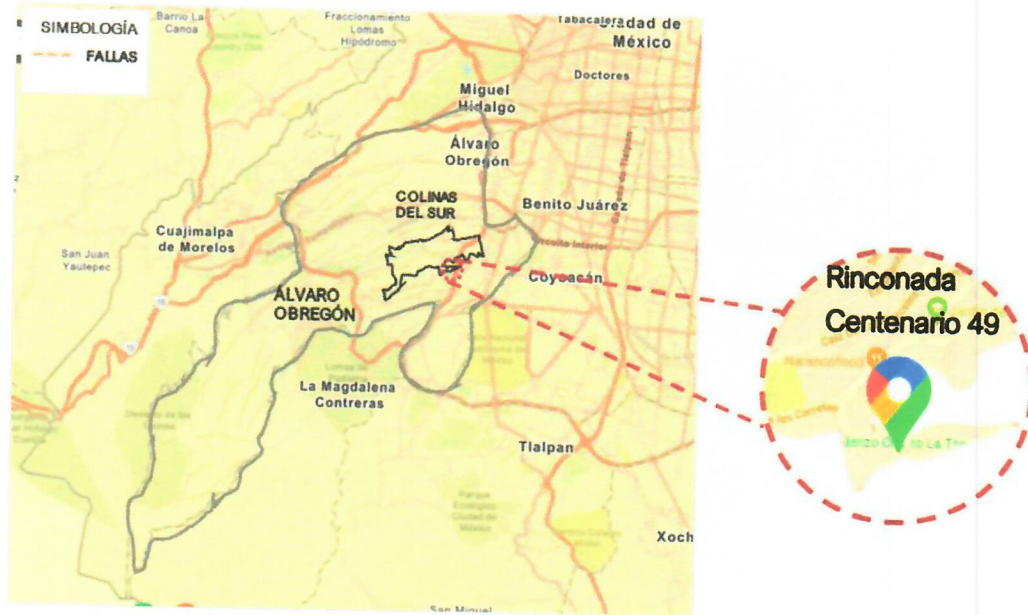


Imagen 06.-

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.

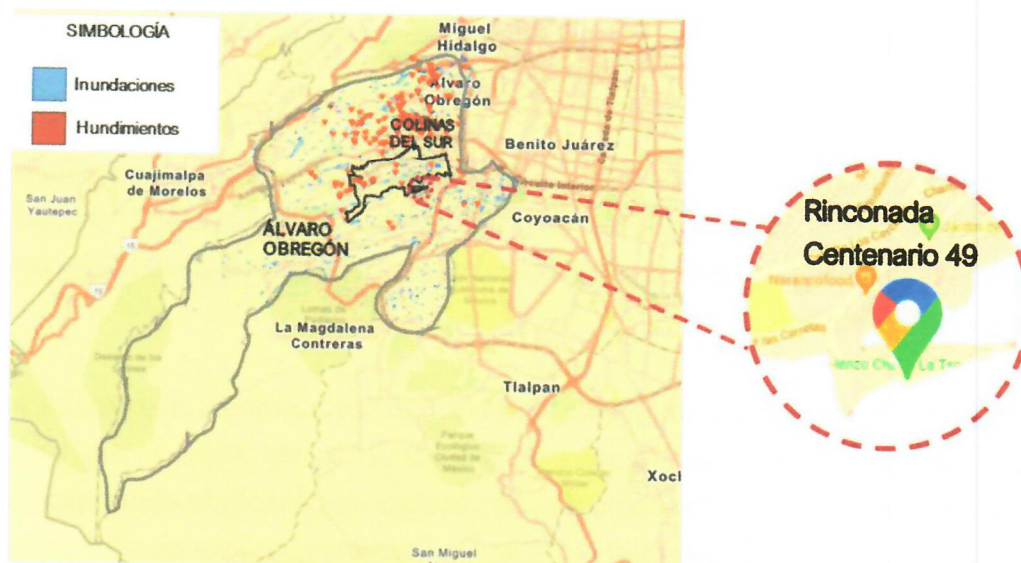


Imagen 07.-

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).

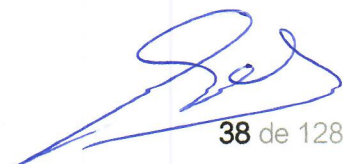
En este mismo rubro, la importancia de la Alcaldía radica en la existencia en su interior de las Áreas Naturales Protegidas como el Parque Nacional Desierto de los Leones, las barrancas de Tarango, Mixcoac, del Moral y San Borja, y, la zona de preservación ecológica al sur de la Alcaldía. Asimismo, en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



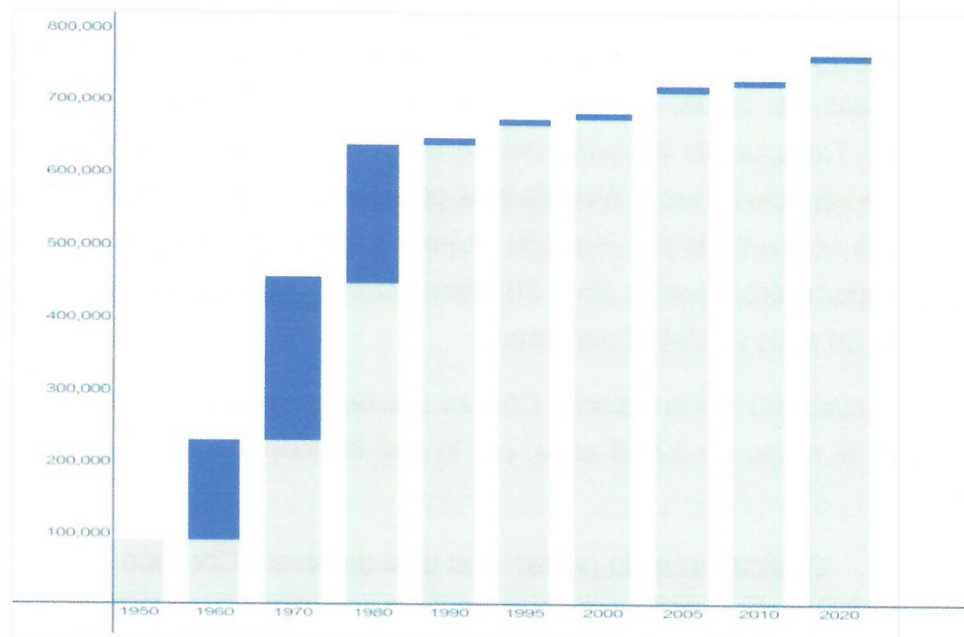
3.- FACTOR SOCIAL

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 la 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.

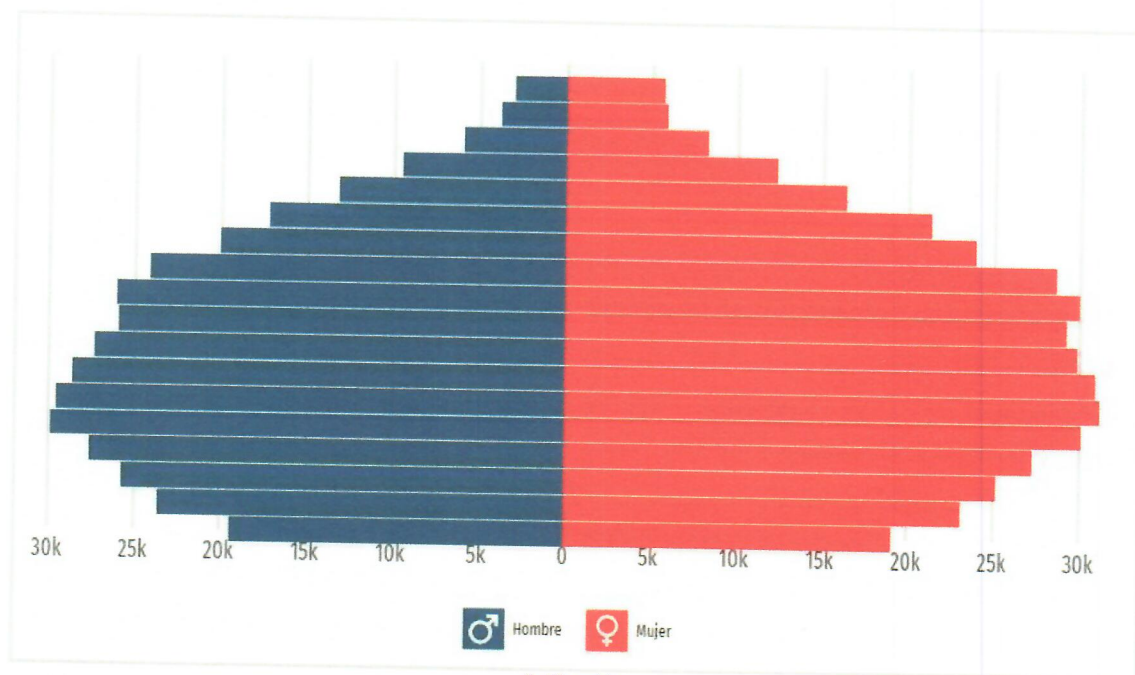
Actualmente se tiene una densidad de población de 7 916.4 (Hab/km²) teniendo una población total de 759,137, siendo 52.4% mujeres y 47.6% hombres. Los rangos de edad que concentraron mayor población fueron 25 a 29 años (60,708 habitantes), 20

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.

Gráfica pirámide poblacional total de Álvaro Obregón



Gráfica 10.-

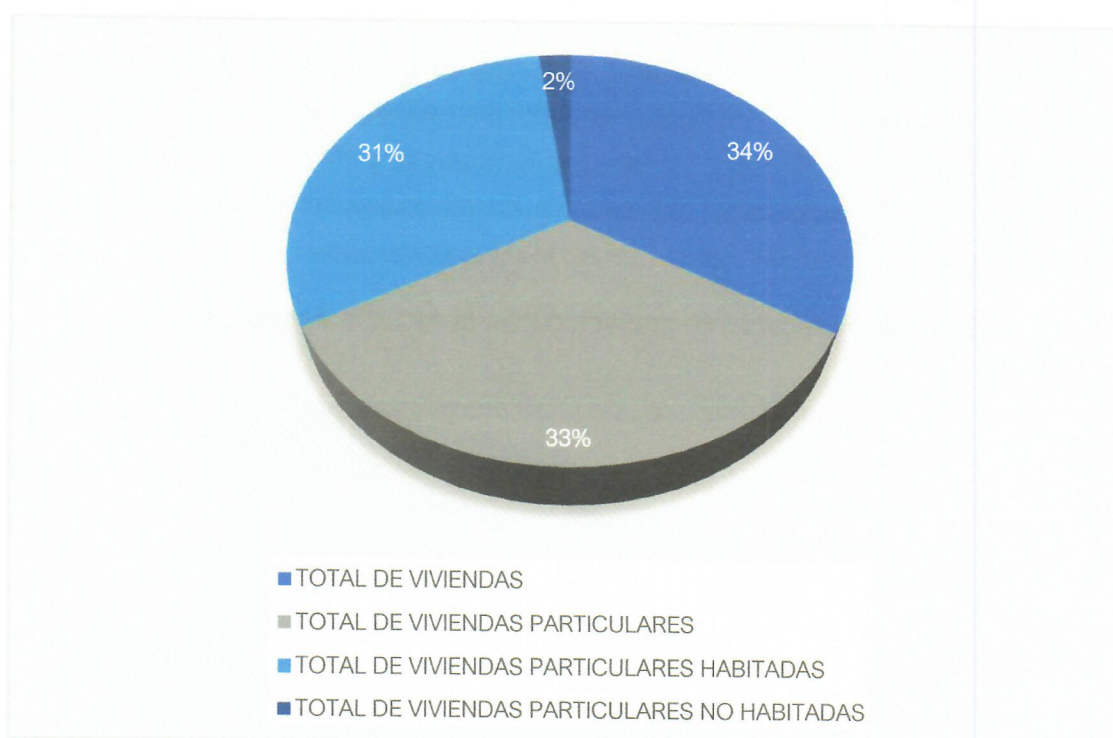
Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

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 8.

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 Delegaciones Benito Juárez y Coyoacán; al sur con las Delegaciones 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 Ocotál, 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 jardinados 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.

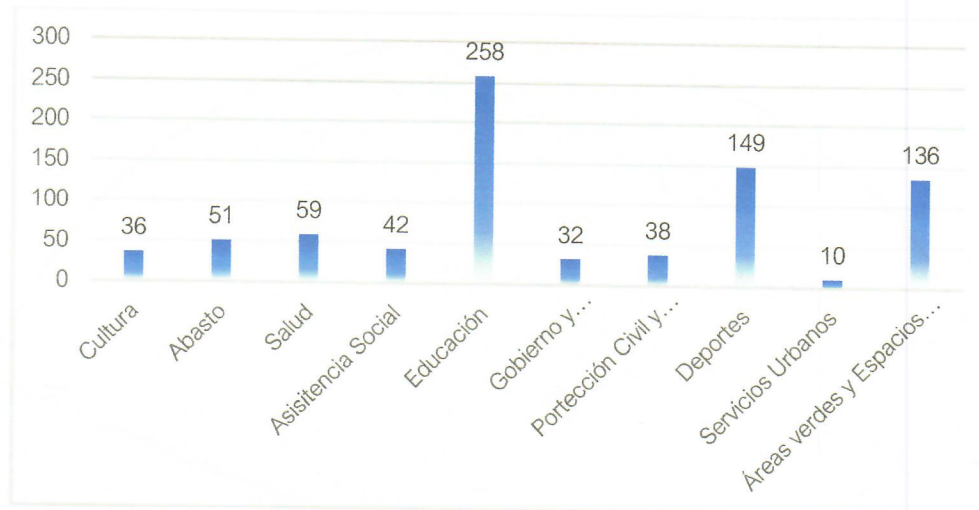
Para el año 2020, de acuerdo al último Censo de Población y Vivienda, del total de las viviendas particulares habitadas, el 99.8% disponía de energía eléctrica.

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.



Con respecto al transporte público la siguiente tabla 3-1 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 06.-

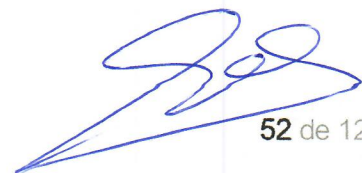
Fuente: Elaboración propia con datos de ViaDF.mx

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 sub-centros 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:



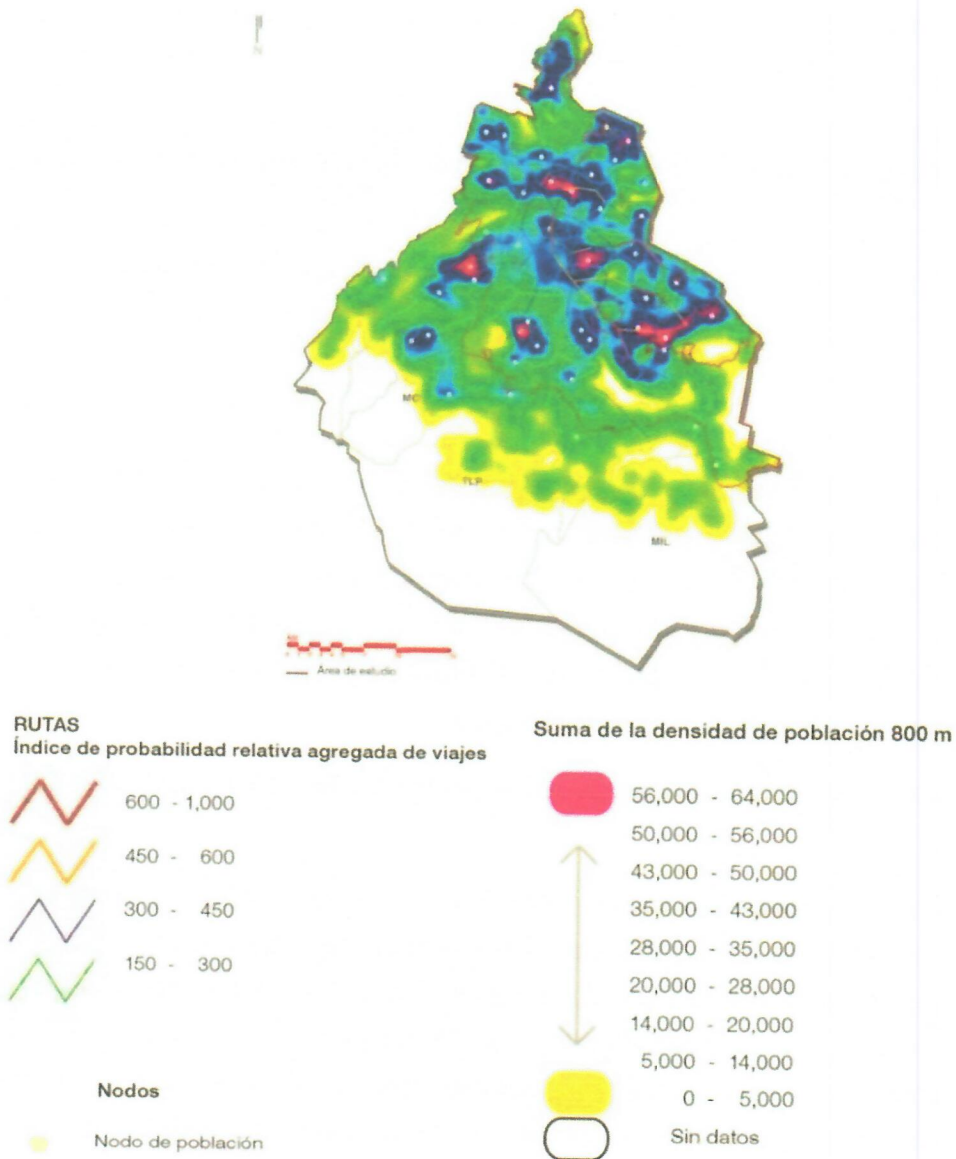


Imagen 10.-

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 delegaciones 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 49** 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 7.-

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

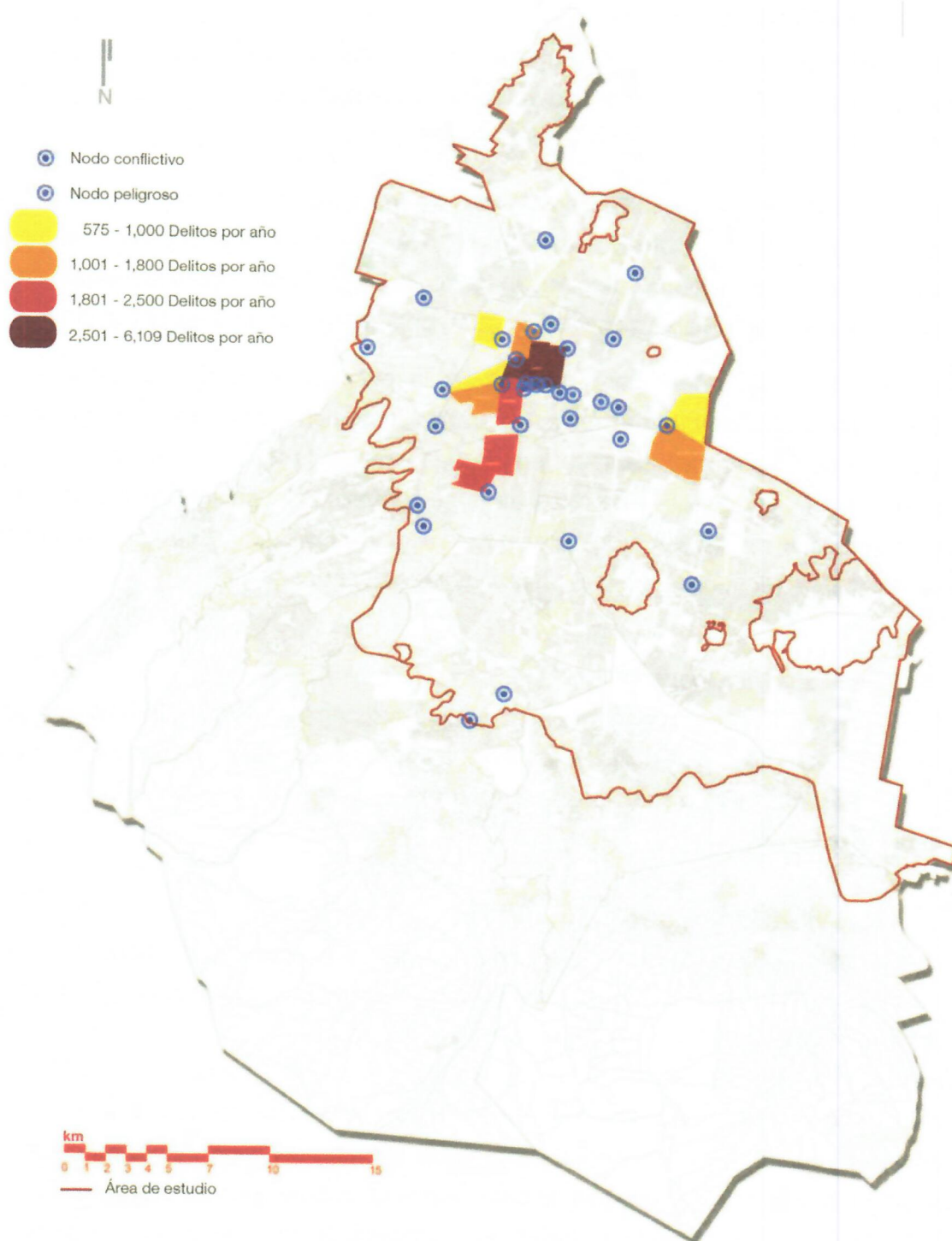


Imagen 12.-

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.

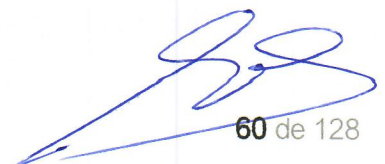
En este sentido las características de la precipitación hacen posible su clasificación en Lluvias torrenciales, Trombas y Granizadas, mismas que siguen un arreglo altitudinal y

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.



60 de 128

6.- ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO

La Alcaldía Álvaro Obregón es una de las delegaciones 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 delegaciones 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.

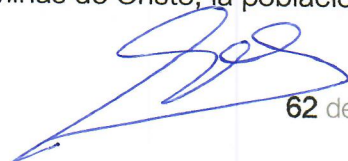
Por la Alcaldía corre el Río Magdalena, el último río vivo de la ciudad que sufre un grave problema de contaminación, aunque se planea su limpieza y embellecimiento del entorno que lo rodea.

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 Lucia, 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-orient 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.

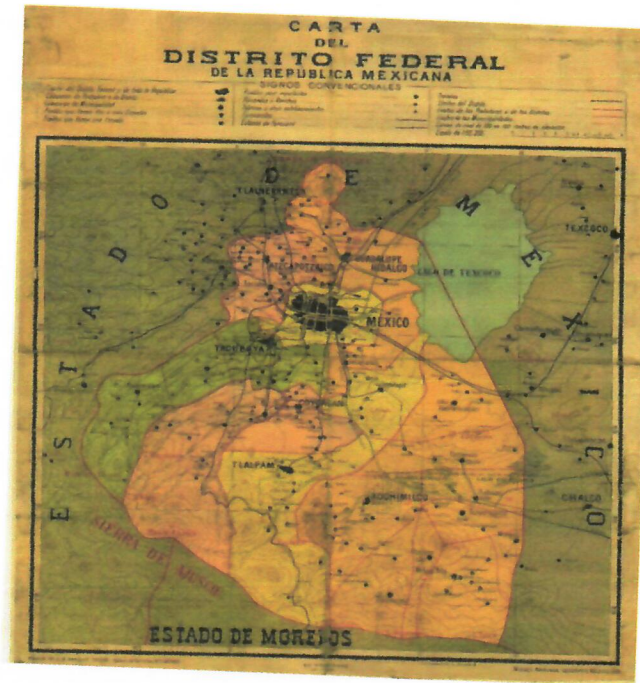


Imagen 13.-
Geógrafo Miguel Arraiga, México 1900

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 Delegaciones 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 Delegaciones Políticas del Distrito Federal, 1928, se celebró el proceso electoral que ganó el General Álvaro Obregón, quien ya había ocupado la Presidencia de la República 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

residencias 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 Delegaciones 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).

Croquis de delimitación del entorno urbano (Anexo a 11.2)

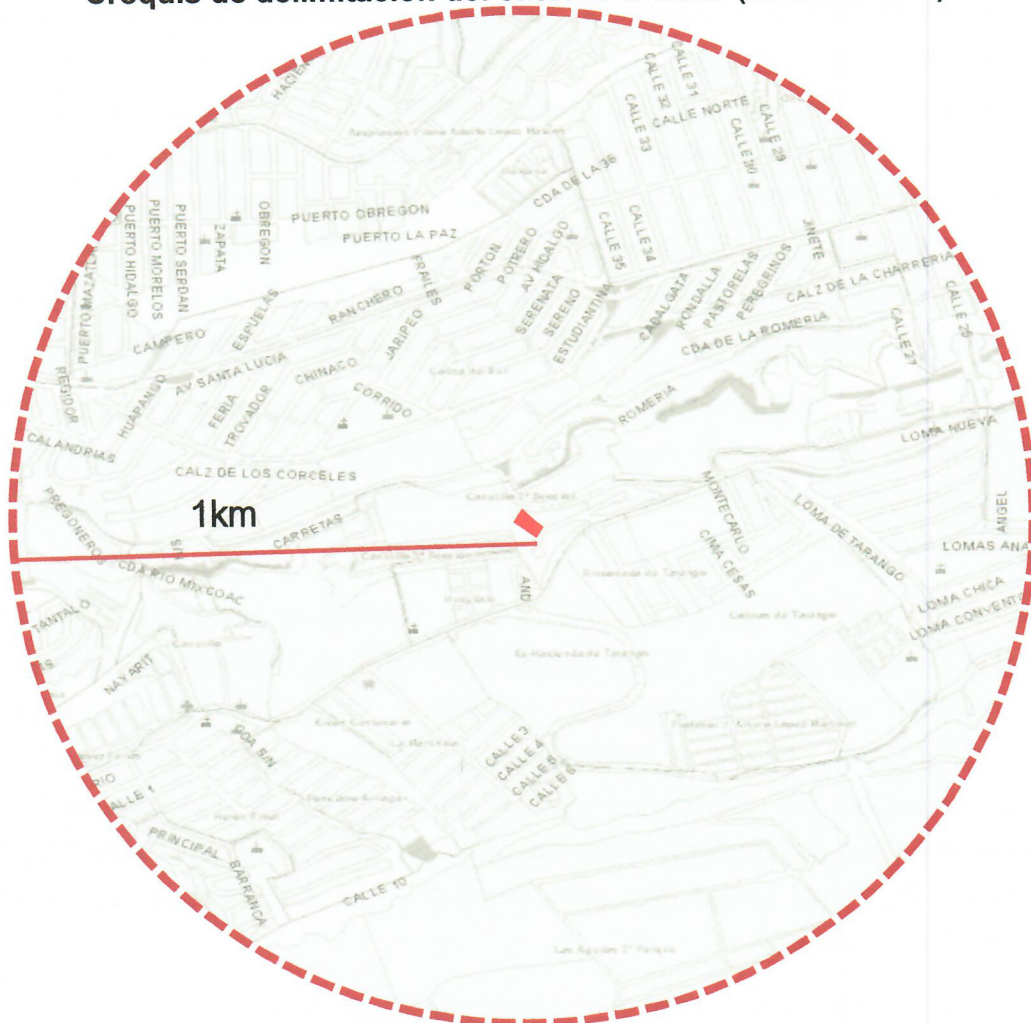


Imagen 16.-

Fuente: Elaboración propia

Zonificación

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón (PDDU-AO) publicado en la Gaceta Oficial del distrito Federal (hoy Ciudad de México) el día 10 de mayo de 2011; reimpressa en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013 a zonificación aplicable al predio es **H/3/40/B (100) ***, Habitacional con altura máxima de tres niveles, 40% de área libre con una densidad restringida de una vivienda por 100m² de terreno (ver Anexo A 11.3).

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 Delegación 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.

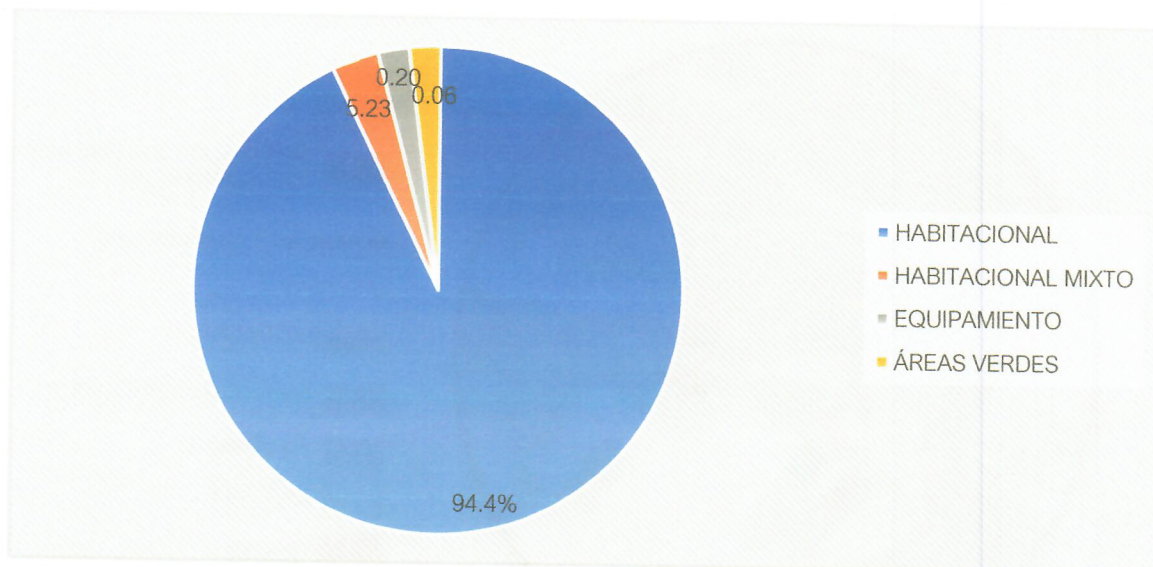
Respecto a la altura promedio de la vivienda predominan las construcciones de tres niveles, aunque existen construcciones de hasta 10 niveles principalmente sobre vialidades primarias.

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

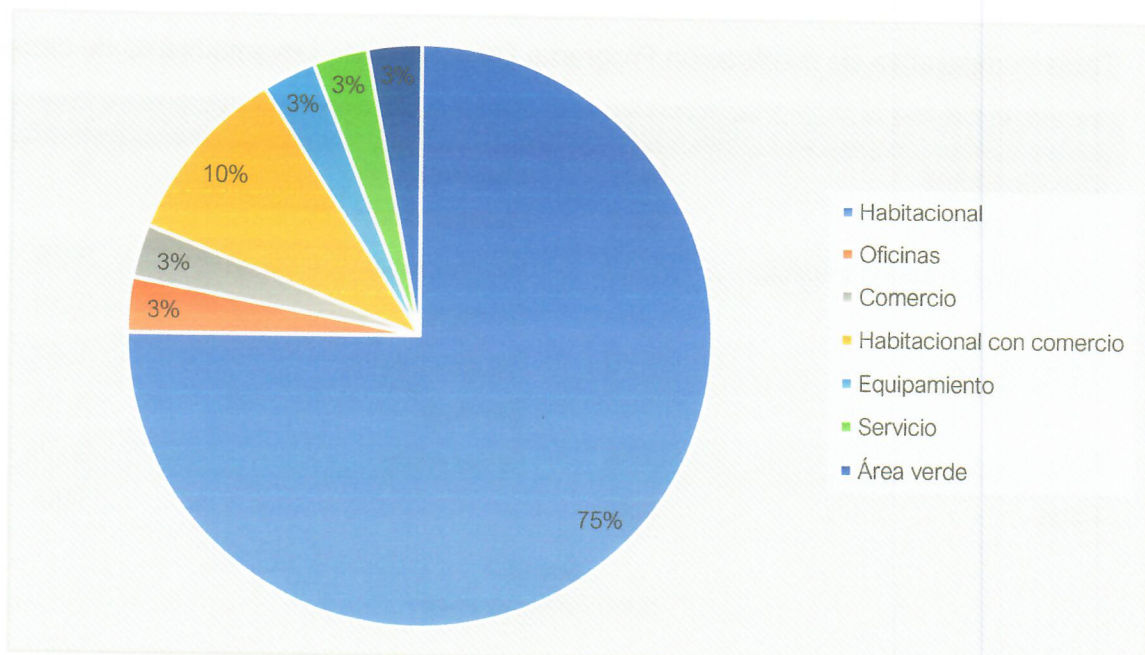
Gráfica con el tipo de usos de suelo vigente en el PDDU para la alcaldía Álvaro Obregón



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 49



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 49

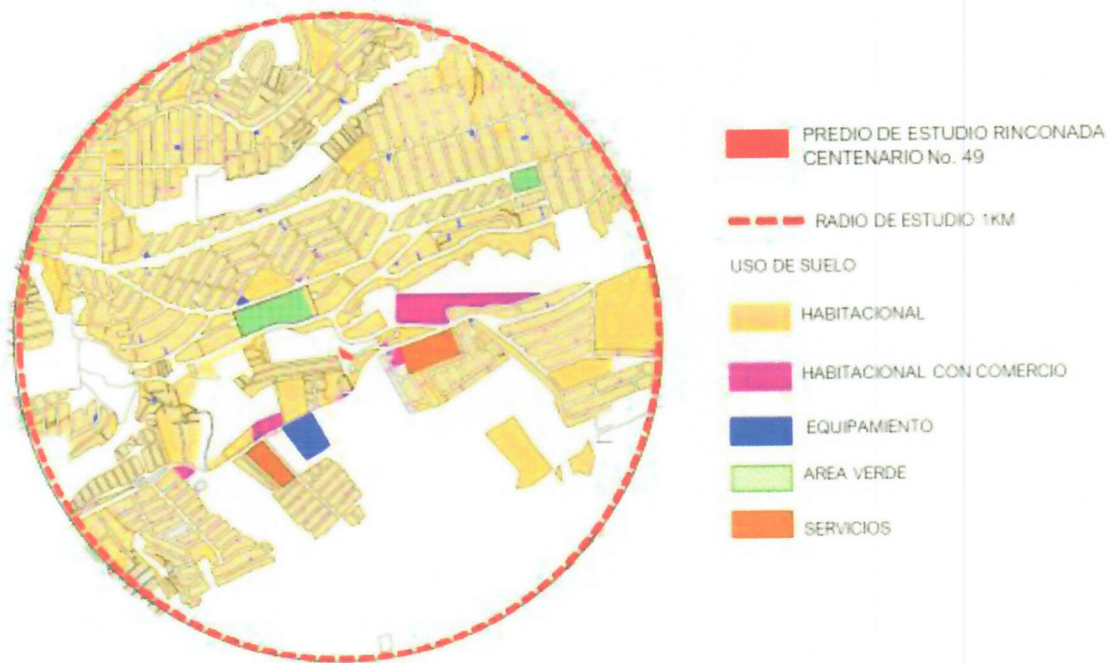


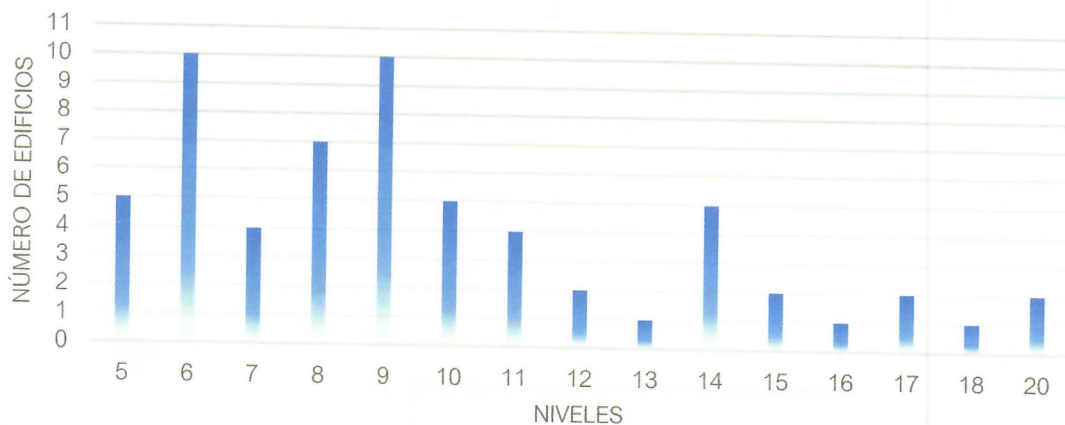
Imagen 18.-
Fuente: Ver en Anexo A 11.4

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

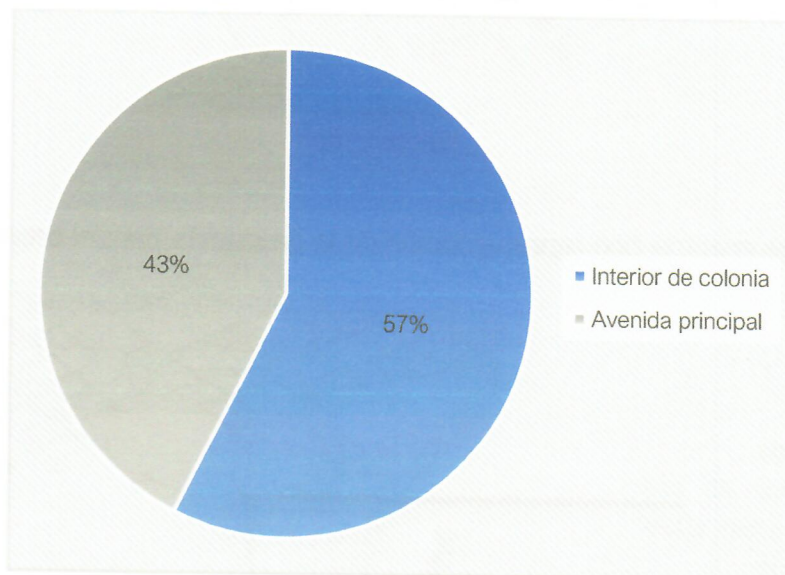
Tabla 08.-
Fuente: Elaboración propia

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



Grafica 15.-
Fuente: Elaboración propia

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



Grafica 16.-
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 49, 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 49 con
uso de suelo actual
(3 niveles)

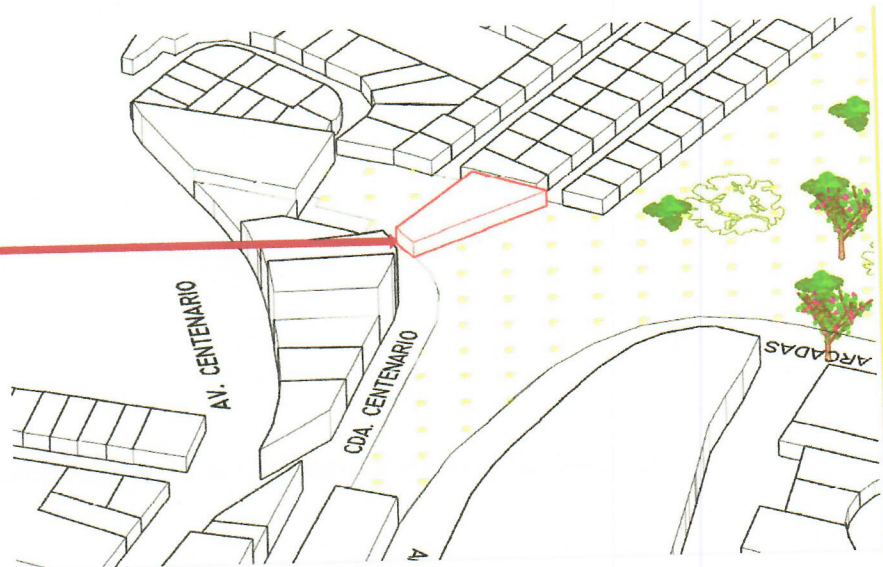


Imagen 19.-
De autoria propia

Volumetría con representación de la propuesta para el predio 49

Rinconada
Centenario 49 con
uso de suelo actual
(3 niveles)

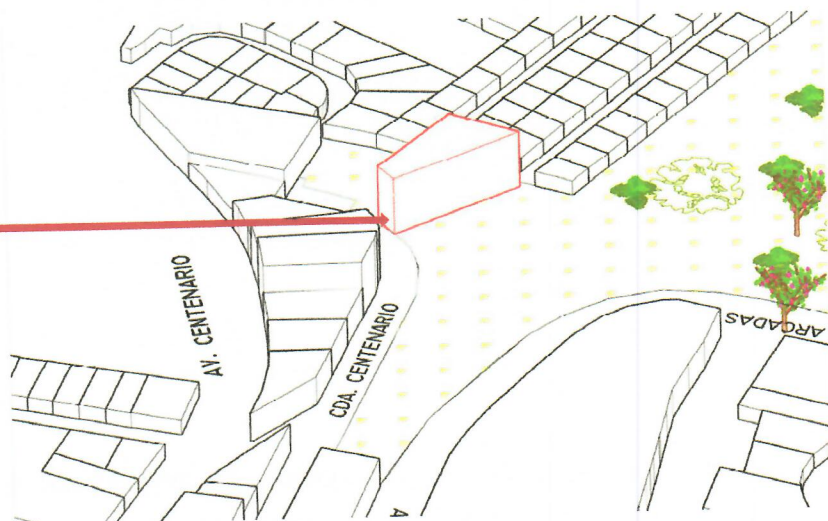


Imagen 20.-
De autoria propia

Volumetría con representación de la propuesta para el predio 49

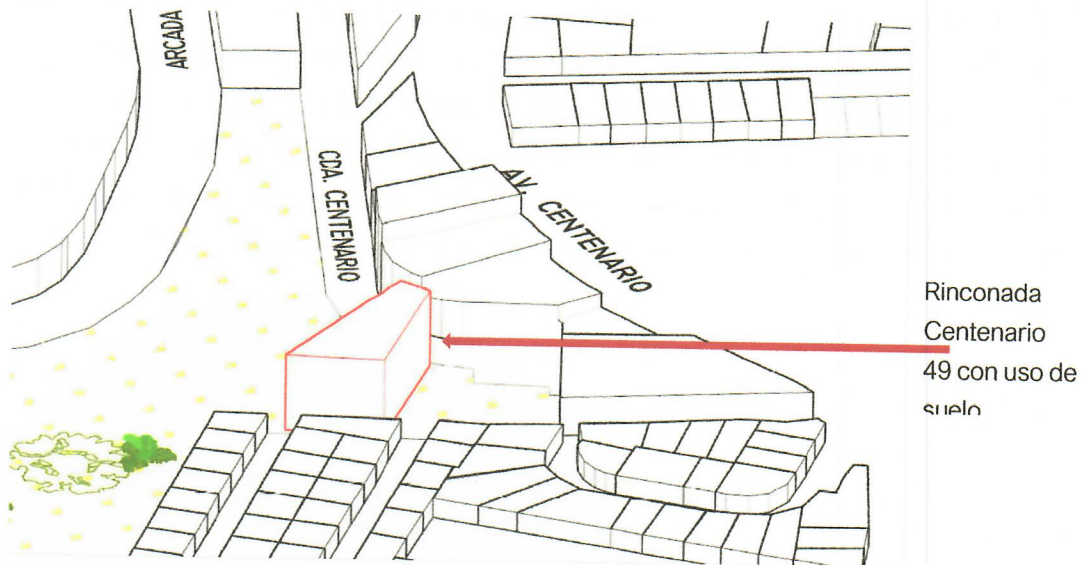


Imagen 21.-
De autoria propia

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.

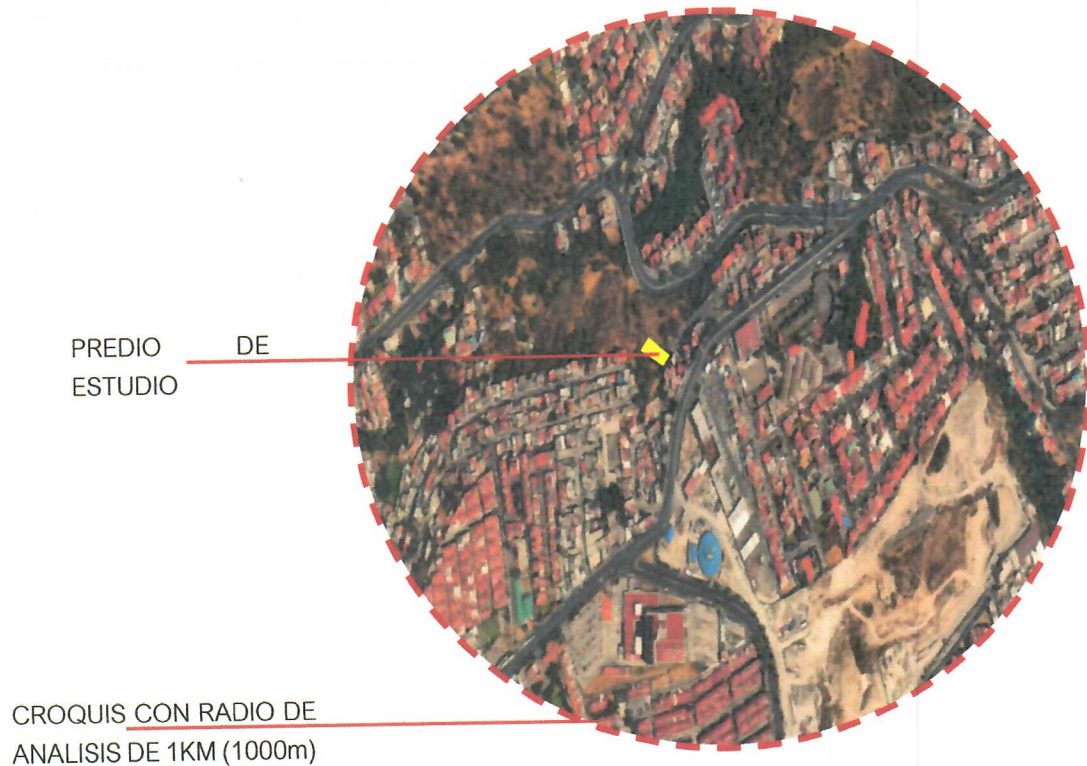


Imagen 22.-
De autoria propia

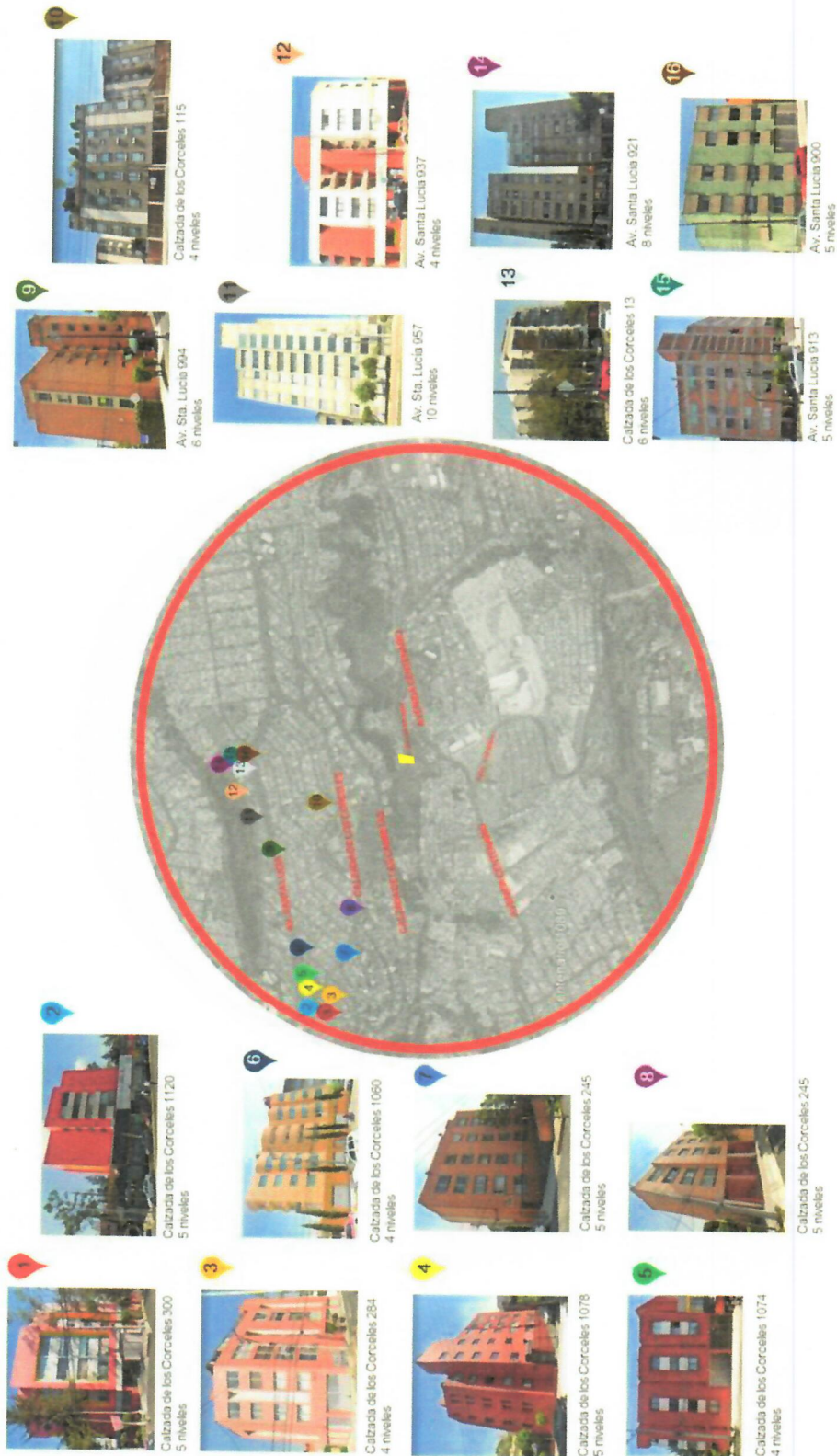


Imagen 23.-
De autoria propia

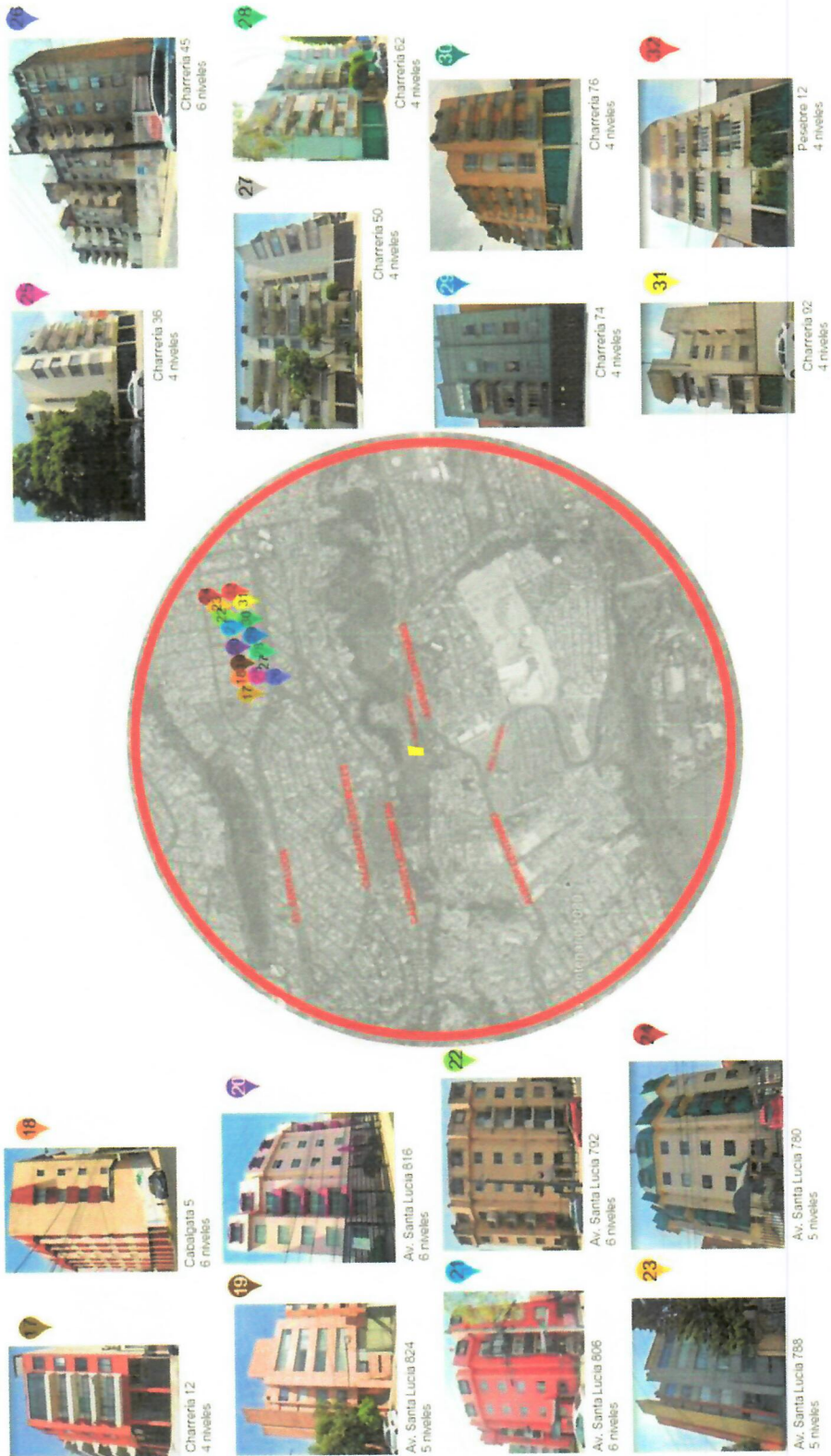


Imagen 24.-
De autoría propia

[Handwritten signature]

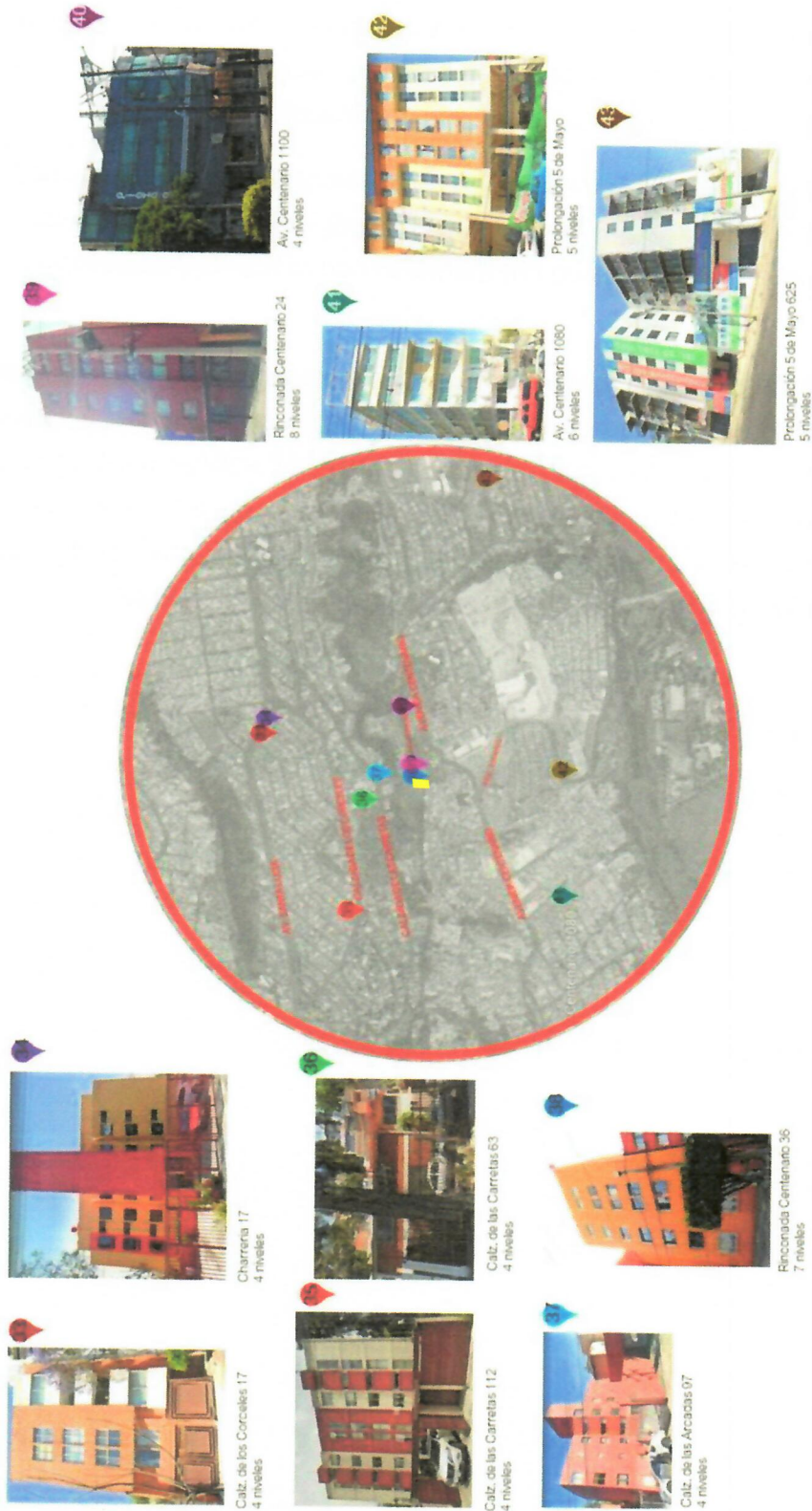


Imagen 25.-
De autoria propia

[Handwritten signature]

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 establecido 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 49 de la calle Rinconada Centenario con las siguientes medidas y colindancias al este 10.00 m con Rinconada Centenario; al sureste 34.34 m con lote 10 de Rinconada Centenario; al suroeste 22.93 m con lote baldío y al noroeste 44.43 m con Rinconada Centenario.

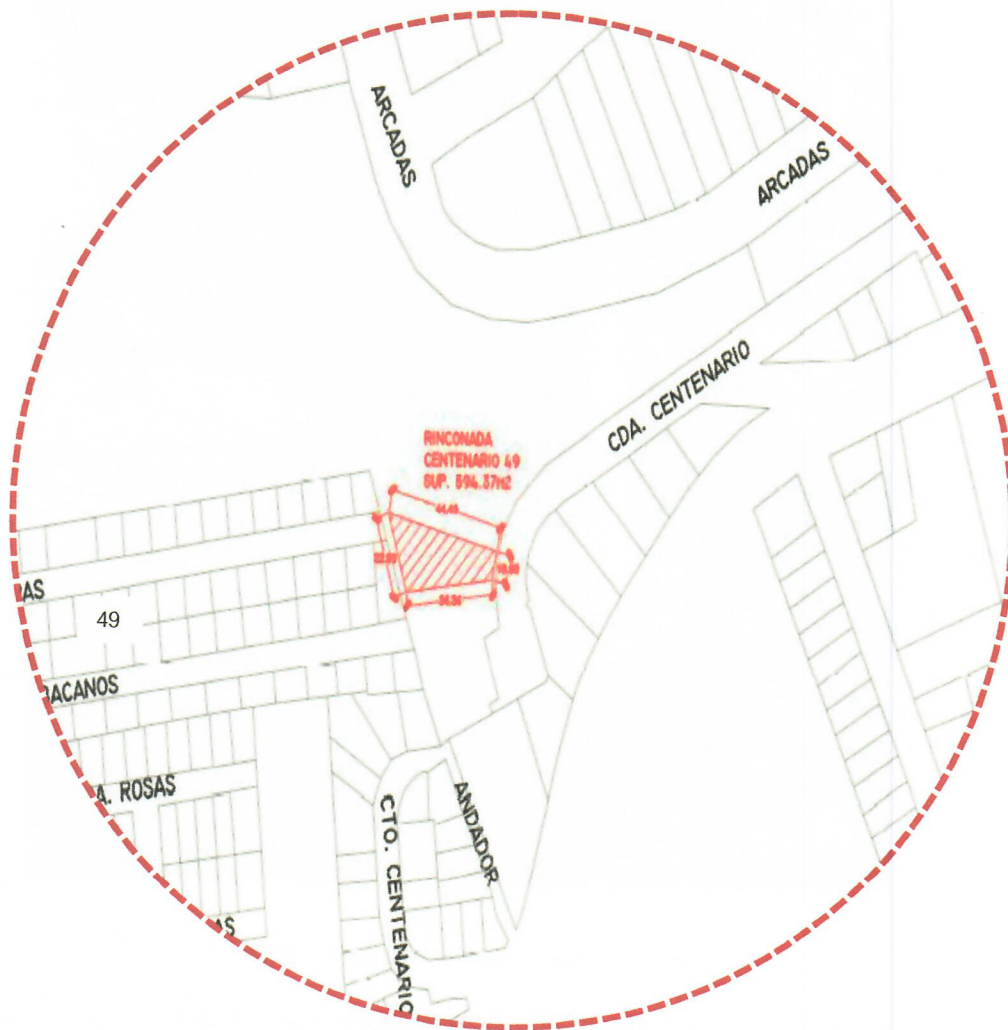


Imagen 26.-

Croquis de localización indicando medidas y calles que rodean la manzana



Imagen 27.-
Fachada de situación actual de Rinconada Centenario 49

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.

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	-"-	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 liberales
- 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 49 se compone de la siguiente manera:

Croquis de localización respecto al área de estudio

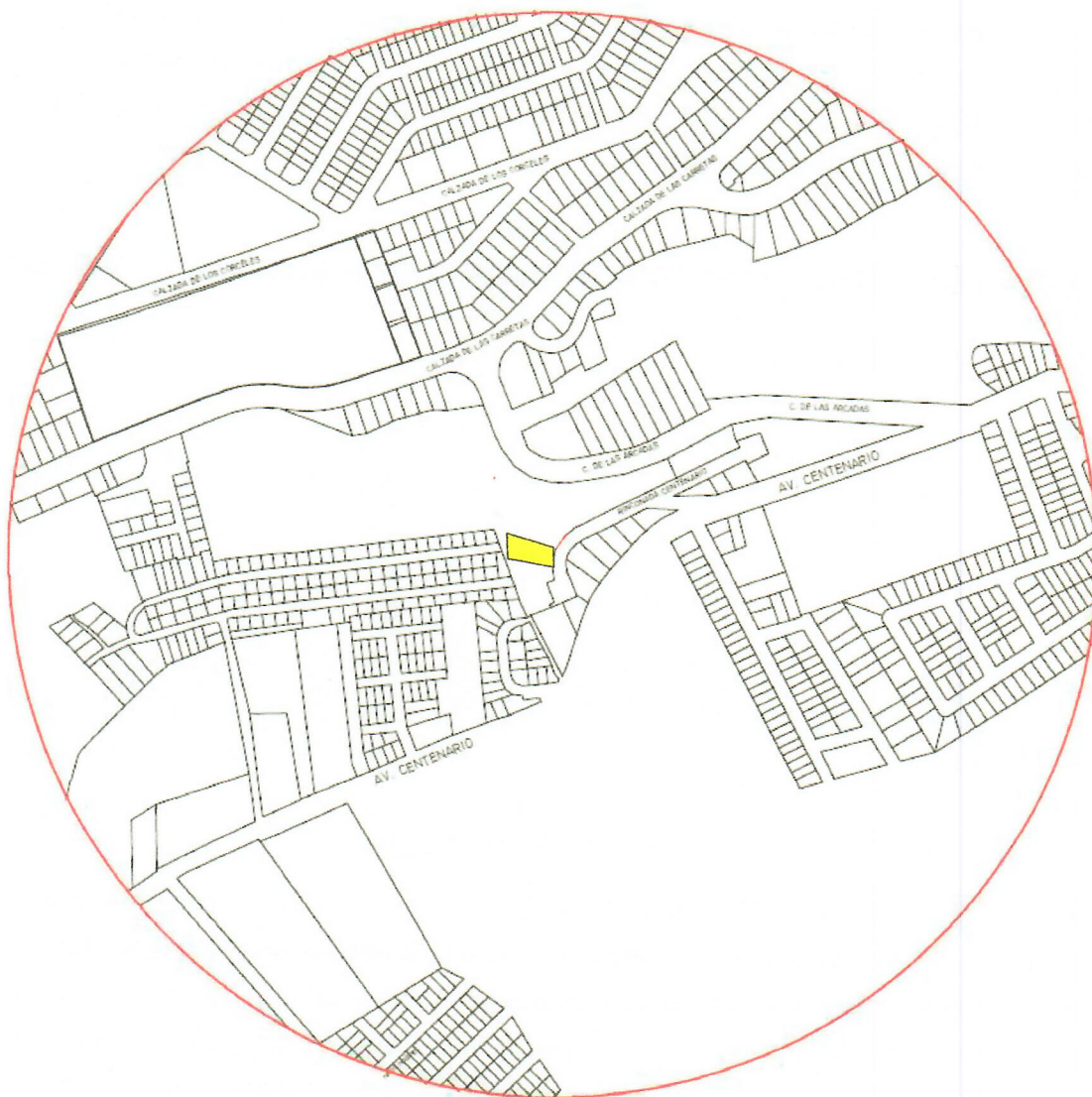
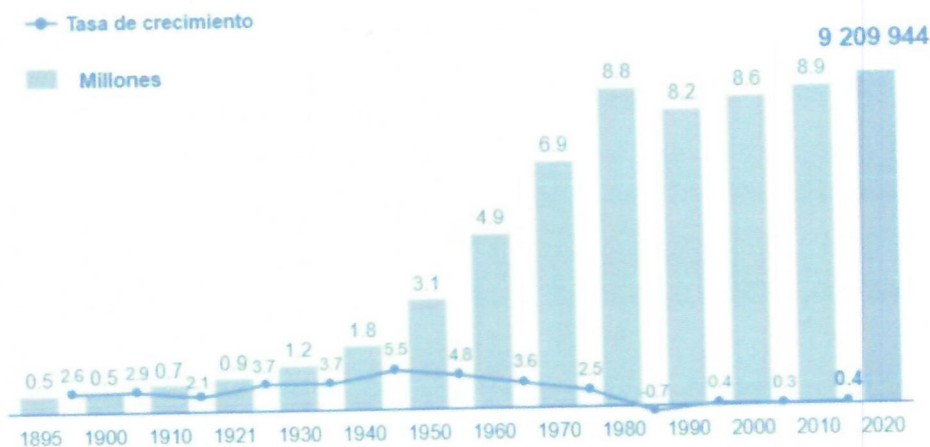


Imagen 28.-
Fuente: De autoría propia

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 16.-

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 49**.

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;

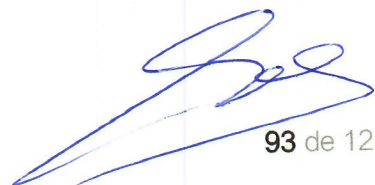
Artículo 53. Alcaldías, C) De los Concejos

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 apeg 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 49 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.

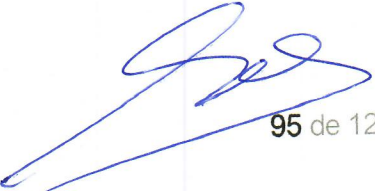
Título Cuarto Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo Séptimo Planes y Programas Municipales De Desarrollo Urbano

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 apega 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 49**

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 Alcaldía (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

Alcaldía (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)

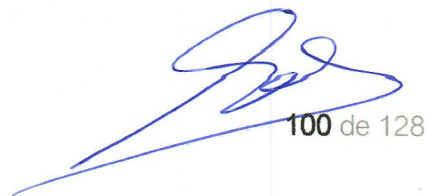
I. Fundamentación, motivación y diagnóstico, 1.2 Diagnóstico, Unidades económicas:

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 Delegaciones 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.



100 de 128

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
Tláhuac	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 11.-

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 12.-

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.



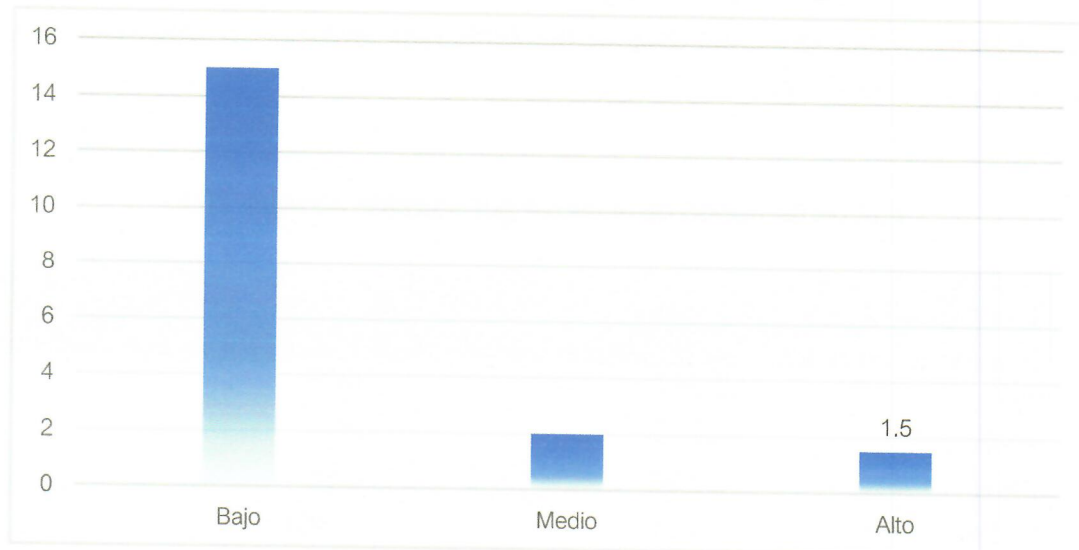
Tabla de acciones de vivienda en Álvaro Obregón 2010-2030

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 13.-

Fuente: Alcaldía Álvaro Obregón

Demanda de vivienda (miles) por nivel de ingresos



Gráfica 17.-

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	Área de Crecimiento
	%	Población	(Hab/Ha)	(Has)
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 14.-

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 15.-

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 49 colonia Colinas del Sur Alcaldía Álvaro Obregón. Actualmente se tiene una zonificación permitida de H/3/40/100 (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 38 en una altura de 8 niveles, con una superficie máxima de construcción de 2,852.96m², desplante de 356.62m² (60% del terreno), y 237.75m² 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 - % de área libre (expresado en decimales) * superficie total del predio

SUPERFICIE DEL TERRENO 594.37m²

COS = 1 – 0.40= 0.60 * 594.37 = 356.62 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:

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

$$CUS = 356.37\text{m}^2 * 3 = 1,069.86\text{m}^2 / 594.62\text{m}^2 = 1.8 \text{ (V.A.T.)}$$

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

$$\text{Superficie máxima de construcción: } 1.80 * 594.62 = 1,070.31 \text{ m}^2$$

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

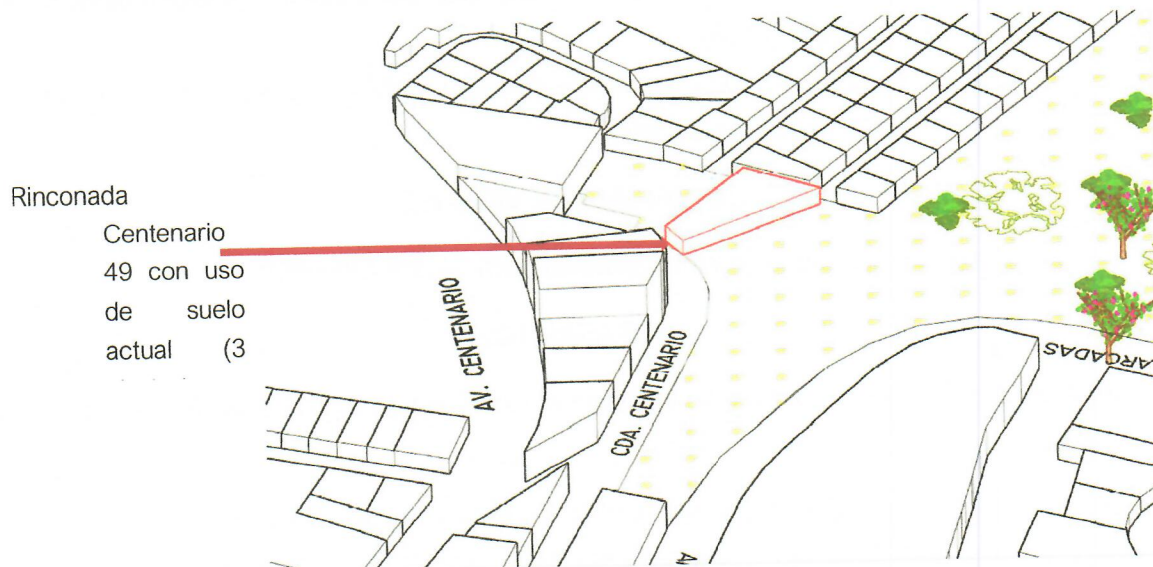


Imagen 29.-
Fuente: Elaboración Propia

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

HM/8/40/Z

Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad "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 solitud 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 594.37 m²

COS = 1 – 0.40= 0.60 * 594.37 m² = 356.62 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= 356.62 m² * 8 = 2,852.96 m² / 594.37 m² = 4.8 (V.A.T.)

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

Superficie máxima de construcción: 4.8 * 594.37 m² = 2,852.96 m²

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

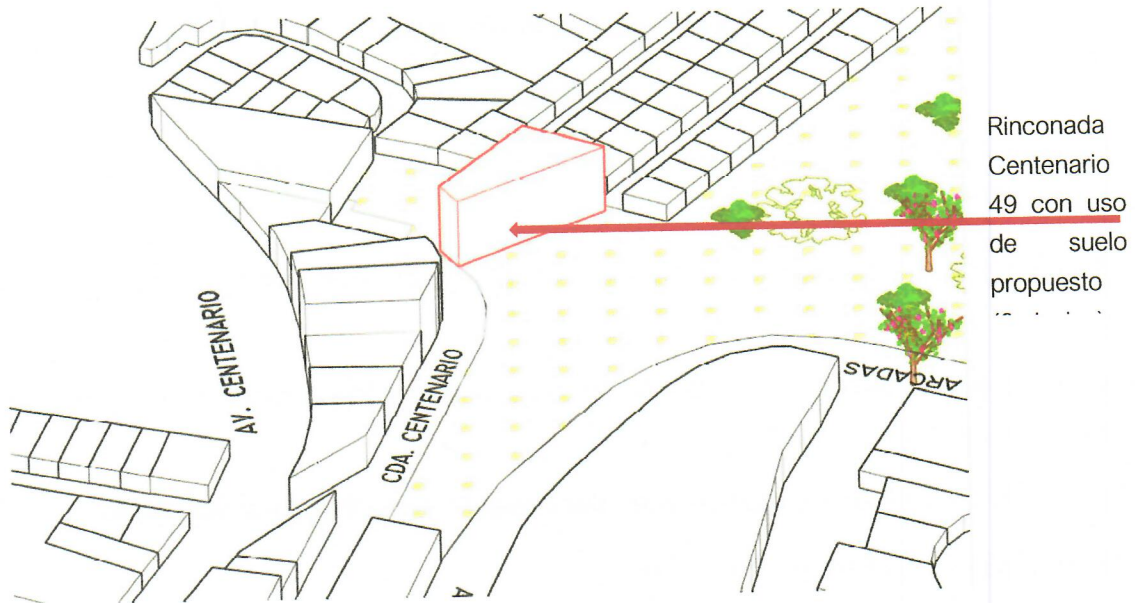


Imagen 30.-
Fuente: Elaboración Propia

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)	594.37	100%	594.37	100
Desplante (m ²)	356.62	60%	349.38	58.78 %
Área libre (m ²)	237.75	40%	244.99	41.22 %
Superficie de construcción S.N.B. (m ²)	2,852.96	100%	2,795.04	98%
Superficie de construcción B.N.B. (m ²)	-	-		
Superficie total de construcción (m ²)	2,852.96	-	2,795.04	-
Número de niveles	8	-	8	
Cajones de estacionamiento	-	-	0	
Estacionamiento para bicicletas	-	-	0	
Viviendas	Literal Z	-	64	

Tabla 16.-

Fuente: Elaboración propia

Tabla de áreas y niveles de Anteproyecto arquitectónico

Sobre banqueta	Uso del suelo por nivel	Superficie (m ²)
Azotea	Azotea	0.00 m ²
Nivel 8	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 7	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 6	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 5	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 4	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 3	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 2	Habitacional	349.38 m ²
Planta Baja (Nivel 1)	Amenidades/ Habitacional	349.38 m ²

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

Tabla 17.-

Fuente: Elaboración propia

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

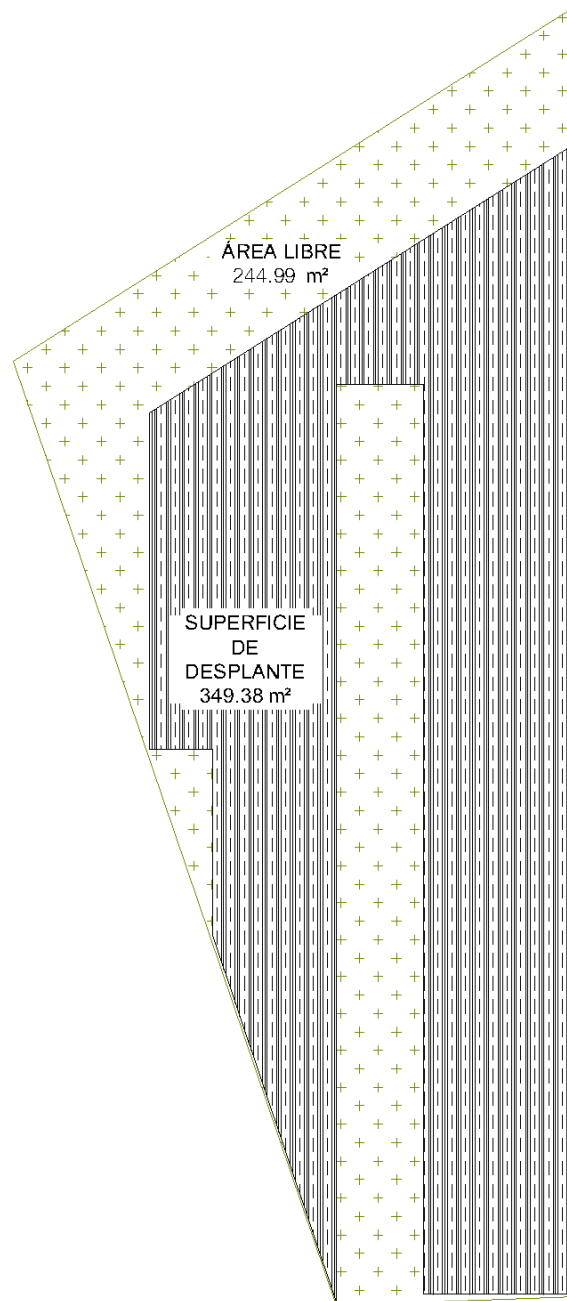
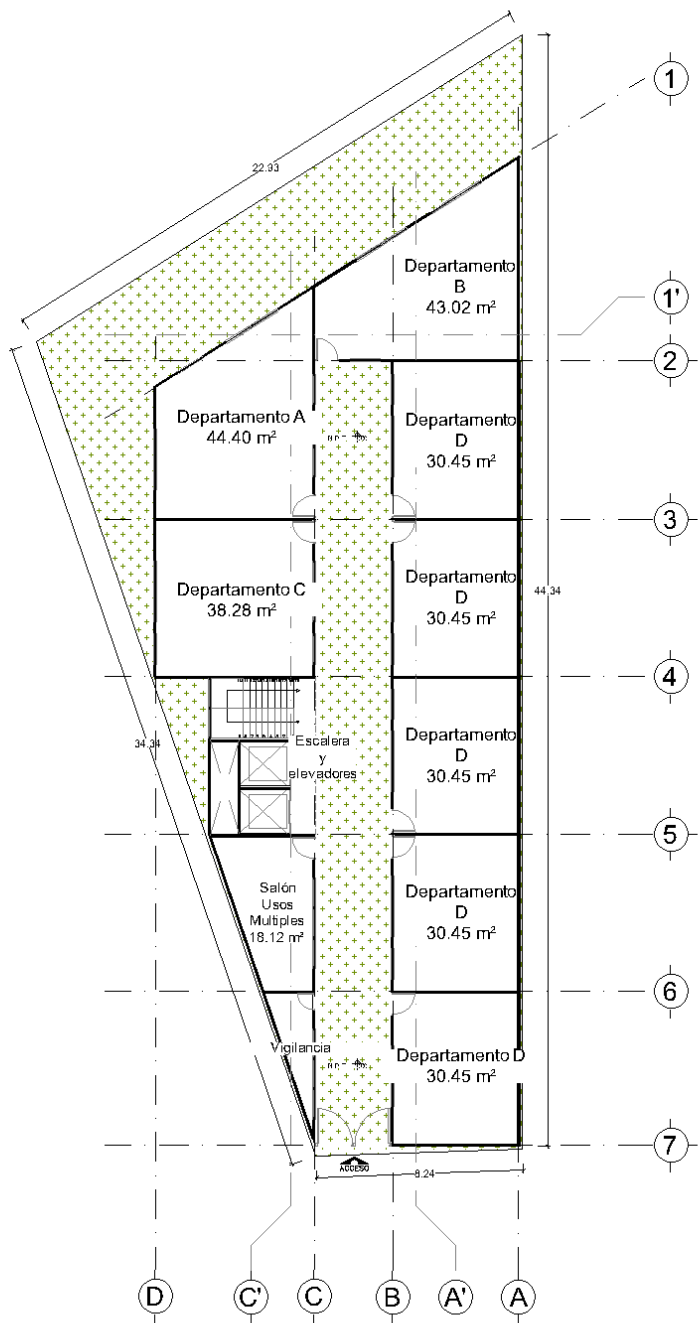
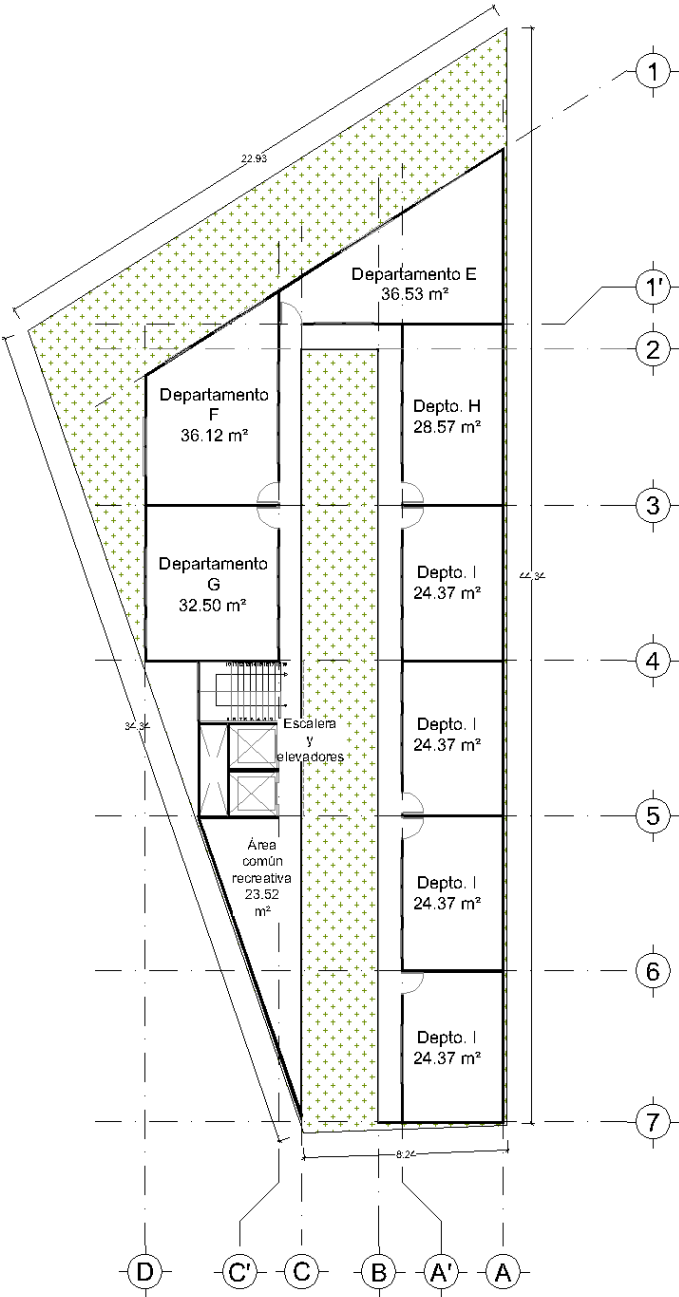


Imagen 31.-
Fuente: Elaboración propia



1 PLANTA BAJA (NIVEL 1)
ACCESO Y DEPARTAMENTOS

Imagen 32.-
Fuente: Elaboración propia



2 PLANTA TIPO (NIVELES DEL 2 AL 8)
DEPARTAMENTOS

Imagen 33.-
Fuente: Elaboración propia

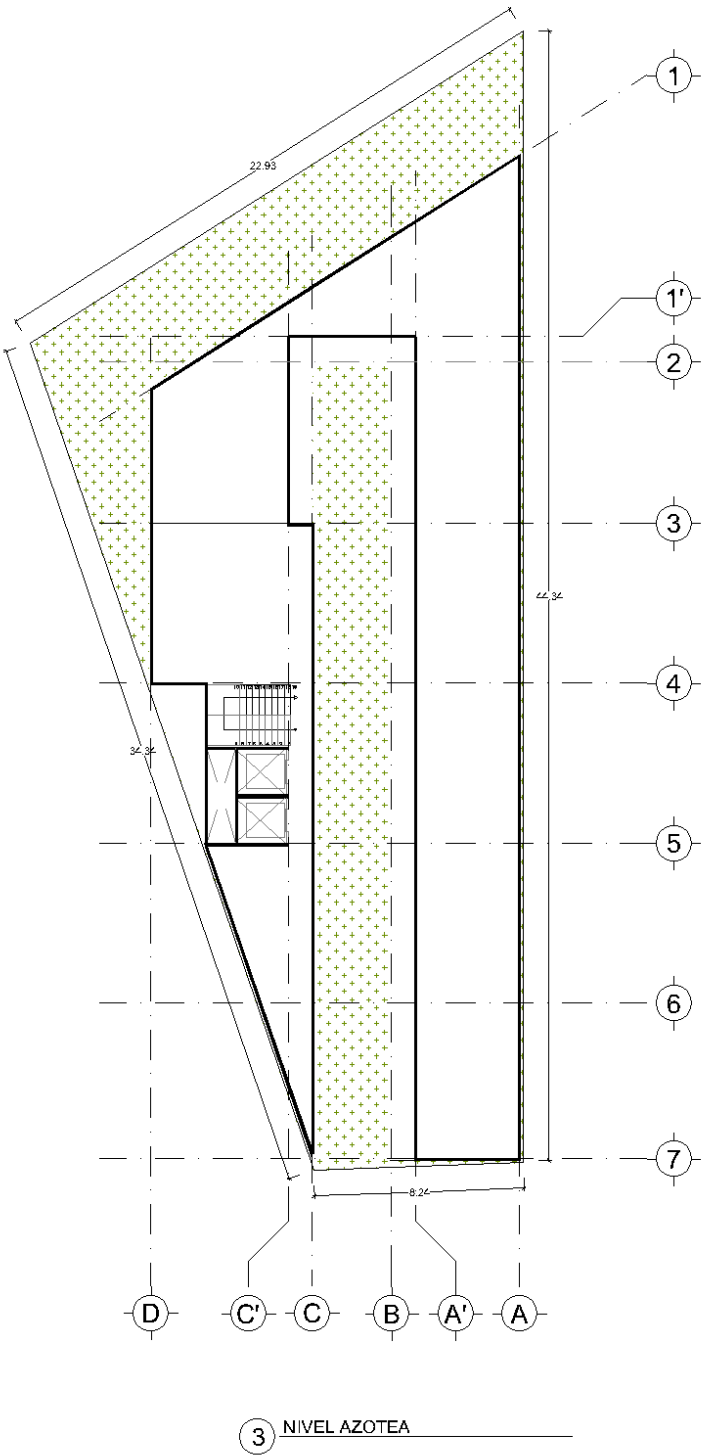
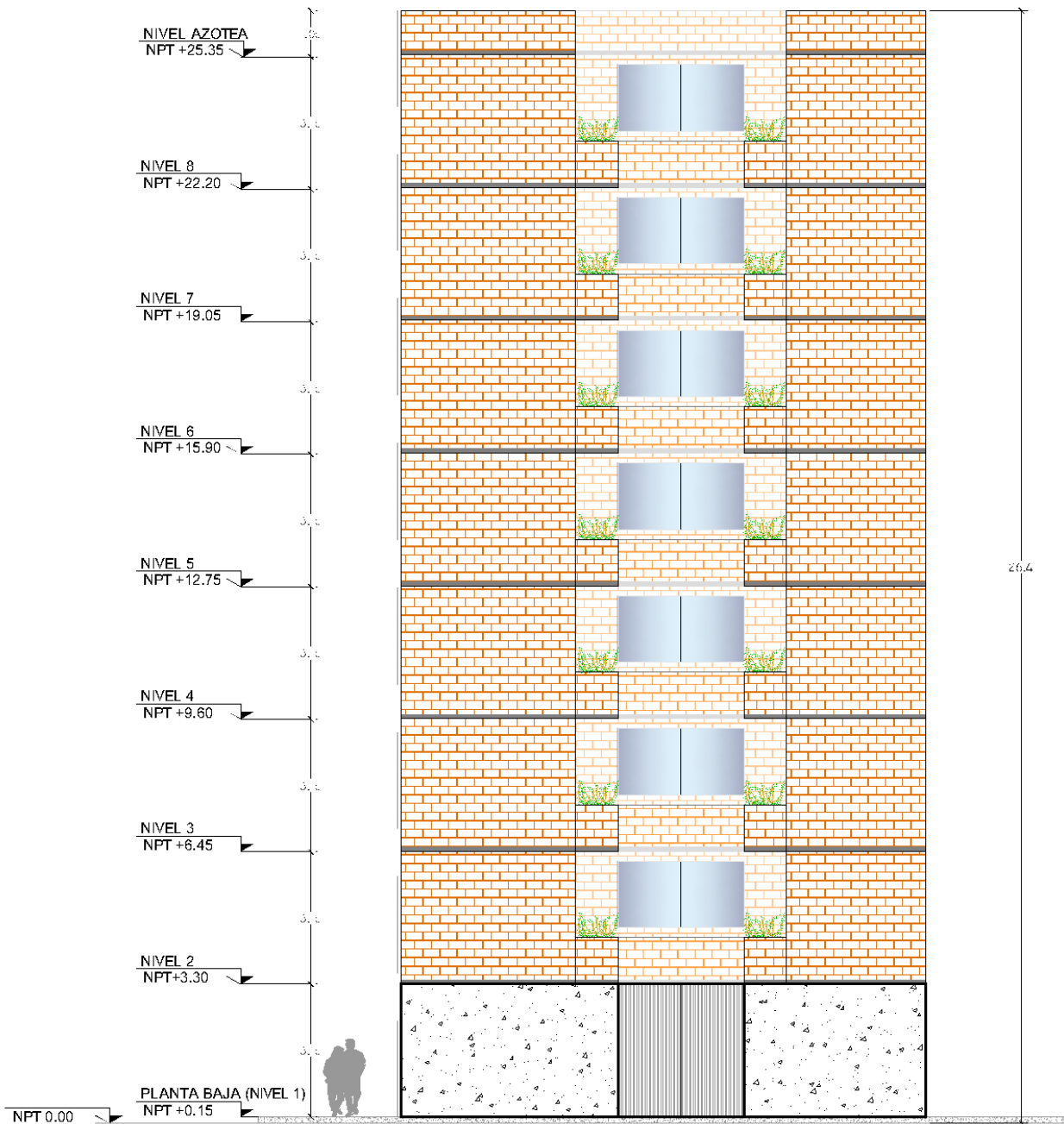


Imagen 34.-
Fuente: Elaboración propia



5 FACHADA PRINCIPAL

Imagen 35.-
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 7 niveles o 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.

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, aun así 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:



118 de 128

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 6 viviendas en 100m² debido a la superficie del terreno que es de 594.37m² conforme a:

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

$$594.37\text{m}^2/100.00\text{m}^2 = 5.94 = 6 \text{ viviendas}$$

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

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

$$1,070.31\text{m}^2 / 6 \text{ viviendas permitidas} = 178.38\text{m}^2 \text{ por vivienda con la actual zonificación.}$$

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

$$2,852.96\text{M}^2 - 285.29\text{m}^2 \text{ de indivisos} = 2,567.67\text{m}^2 \text{ SMC} / 6 \text{ viviendas} = 427.94\text{m}^2$$

La solicitud de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón para permitir la construcción de **2,852.96m²** donde se podrán desarrollar viviendas de 30m² 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 6 viviendas de **427.94m²**.

Si se establecen viviendas de 30m² esto aplicando la literal Z y fundamentado en la Norma General de Ordenación 11 es posible generar 95 viviendas, mientras que el anteproyecto considera vivienda de 30m² obteniendo 64 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 PUBLICA 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 MAXIMA Y PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE PERMITIDA EN LAS ZONIFICACIONES; (E) ESQUIPAMIENTO; (CB) CENTROS DE BARRIO; E (I) INDUSTRIA

No aplica para el proyecto.

26. NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES 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 Alcaldía 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



123 de 128

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

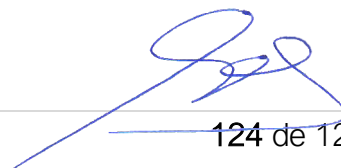
Integración a la imagen urbana que se ha estado presentando en la colonia en los últimos años.

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 Alcaldía 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 Delegaciones 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 49. 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/*

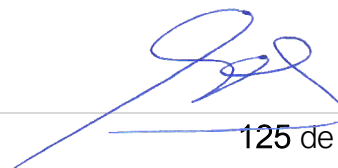
SEGUNDO. - *En un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de este Decreto, las Autoridades correspondientes deberán tomar nota de las modificaciones realizadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional para Álvaro Obregón con respecto al predio ubicado en **calle Rinconada Centenario, número 49. 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

Anexo B Información del Proyecto

- 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 81,242 de fecha 14 de agosto de 2018, 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 3934/2020 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.pdf

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

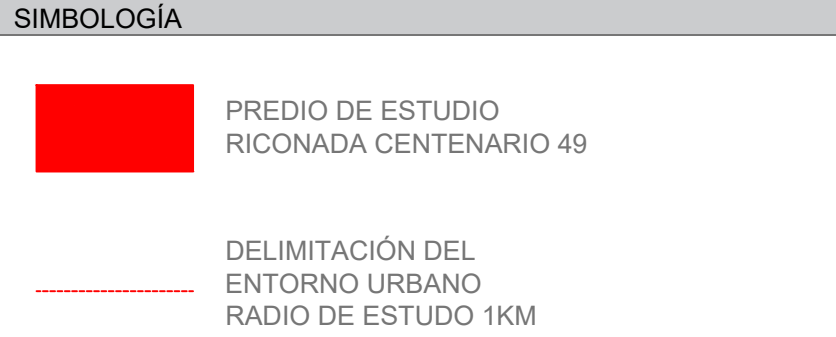
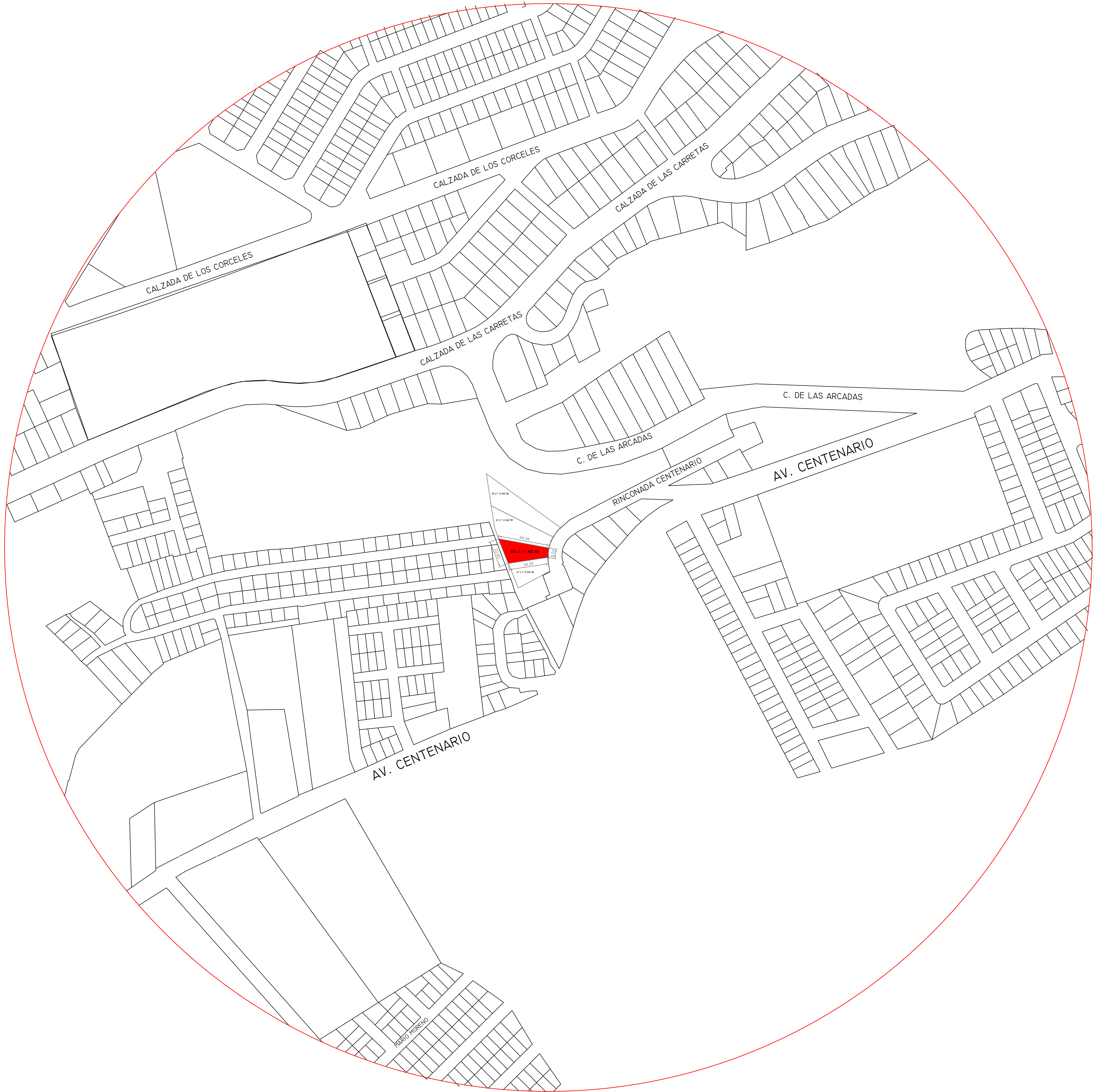
<https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>

<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



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

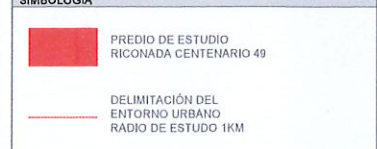
CALLE RINCONADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

"ANEXO 01"
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

PROYECTÓ	CLAVE
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO	ANX-01
FECHA	
OCTUBRE 2022	
ESCALA EN METROS	
S/E	

ANEXO A, 11.2

Delimitación Entorno Urbano ANX-02



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

ALEX SIMJE SACAL CABARIE
REPRESENTANTE LEGAL

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

DIRECCIÓN
CALLE RINCONADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

"ANEXO 02"
DELIMITACIÓN DEL ENTORNO URBANO

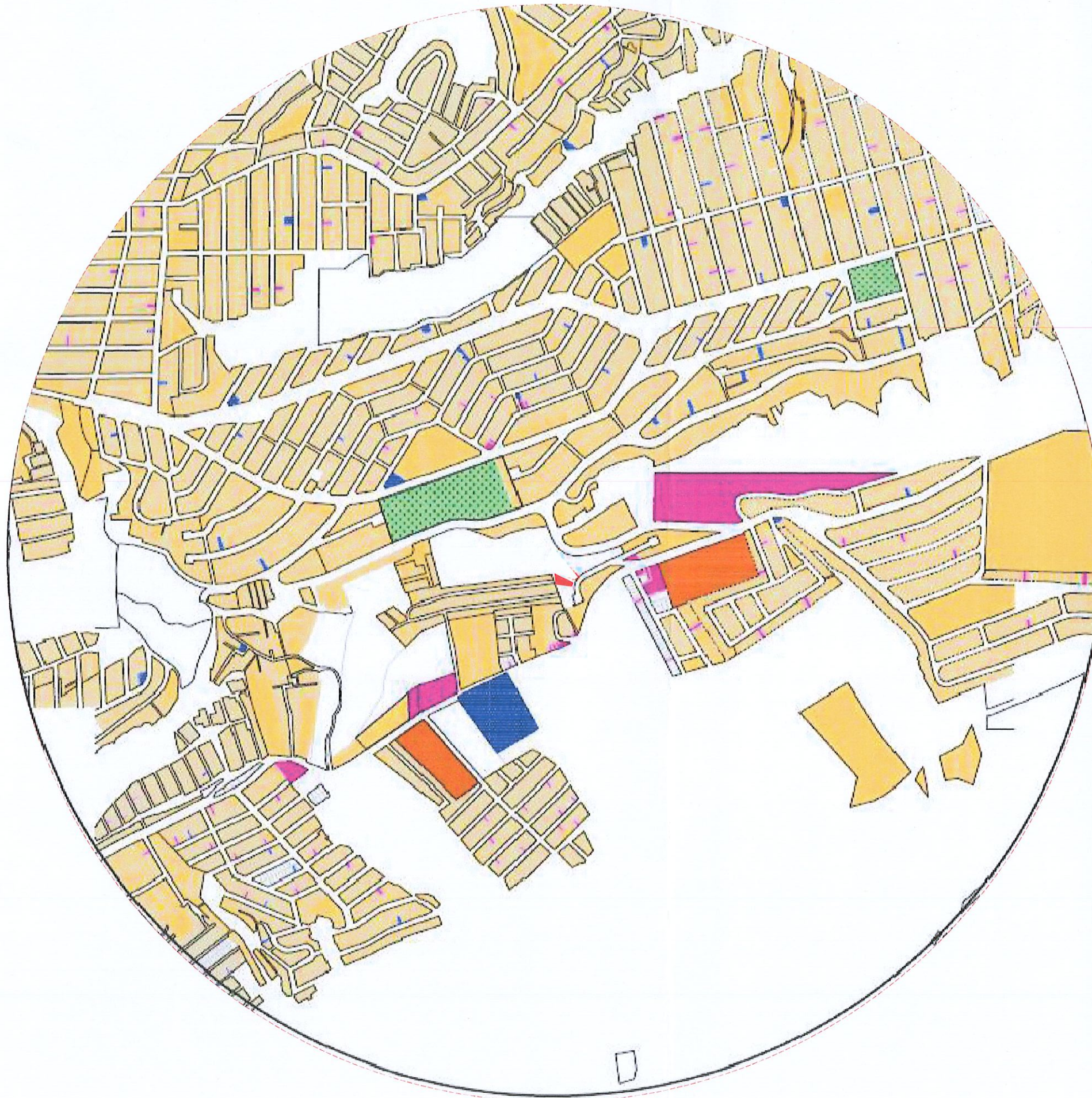
PROYECTÓ LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO	CLAVE
FECHA OCTUBRE 2022	ANX-02
ESCALA EN METROS 8/E	

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 ÁLVARO OBREGÓN"	
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
SIMBOLOGÍA ■ PREDIO DE ESTUDIO RINCONADA CENTENARIO 49 --- 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 49 COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.	
"ANEXO 04" LEVANTAMIENTO DE USOS DE SUELO	
PROYECTÓ LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO	CLAVE
FECHA OCTUBRE 2022	ANX-04
ESCALA EN METROS 8/E	

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 904
6 niveles



Av. Sta. Lucía 957
10 niveles



Calzada de los Corceles 13
6 niveles



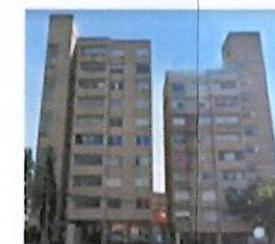
Av. Santa Lucía 913
5 niveles



Calzada de los Corceles 115
4 niveles



Av. Santa Lucía 937
4 niveles



Av. Santa Lucía 921
8 niveles



Av. Santa Lucía 900
5 niveles



SIMBOLOGÍA

- PREDIO DE ESTUDIO
RINCÓNADA CENTENARIO 49
- 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

[Signature]

ALEX SIMJE SACAL CABARIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

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

DIRECCIÓN

CALLE RINCÓNADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL
SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

"ANEXO 05.1"
LEVANTAMIENTO DE NIVELES

PROYECTÓ
LUZ DANIELA HERNÁNDEZ
NIETO
FECHA
OCTUBRE 2022

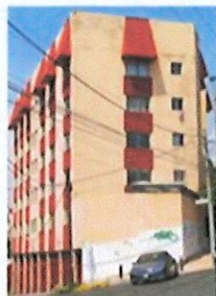
ESCALA EN METROS
S/E

CLAVE

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



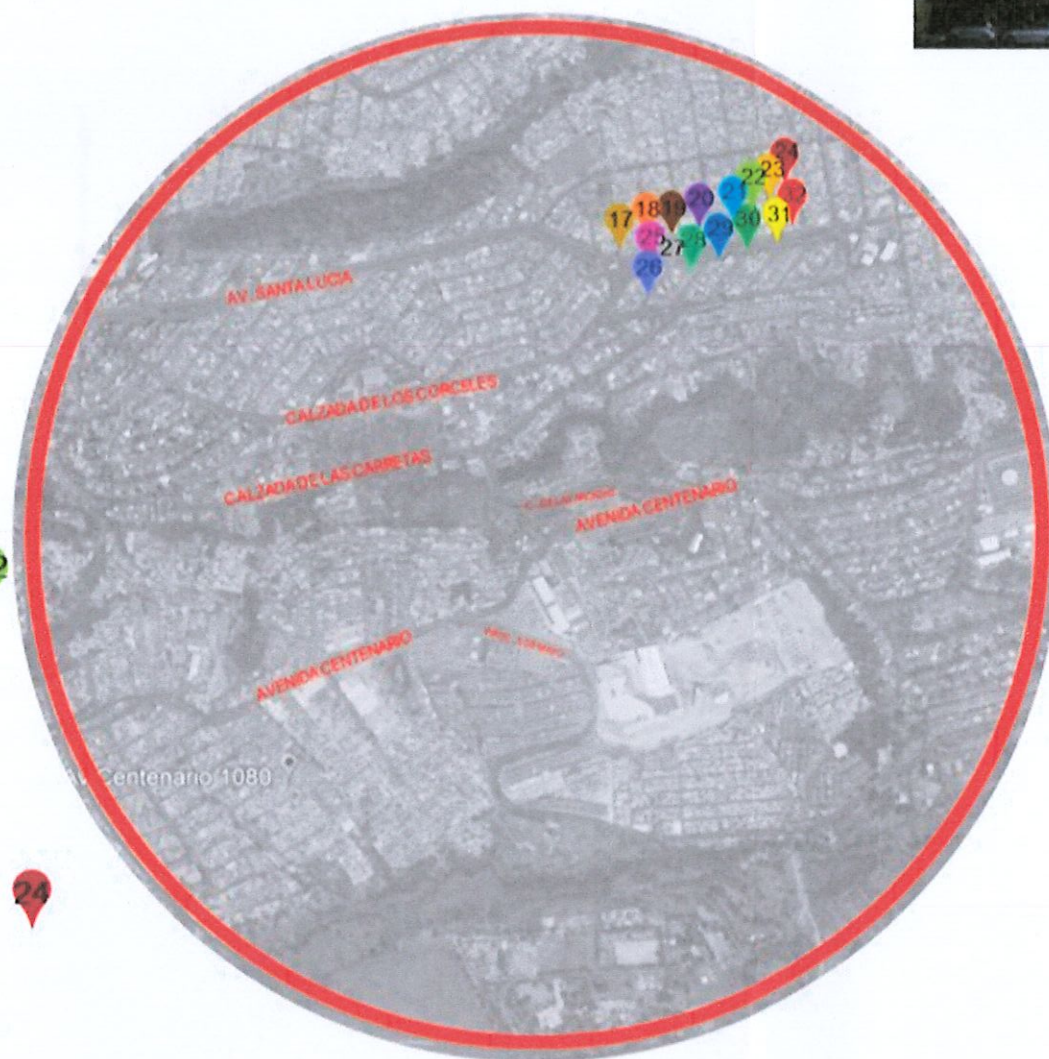
Av. Santa Lucia 792
6 niveles



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



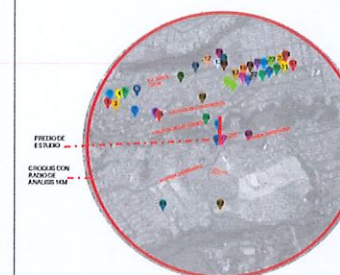
INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA
"DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA
DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA
DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN"

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

PREDIO DE ESTUDIO
RICONADA CENTENARIO 49

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

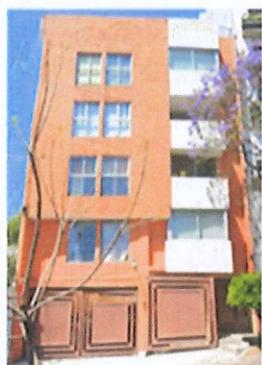
"CONTROLADORA DE DESARROLLO PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

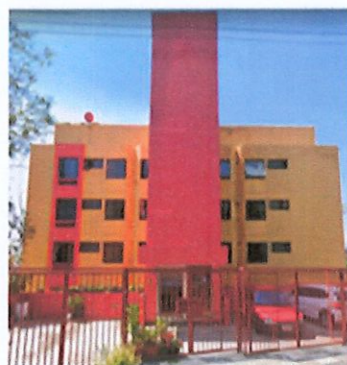
CALLE RINCONADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL
SUR, ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

"ANEXO 05.2"
LEVANTAMIENTO DE NIVELES

PROYECTO	CLAVE
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO	ANX-05.2
FECHA OCTUBRE 2022	
ESCALA EN METROS S/E	



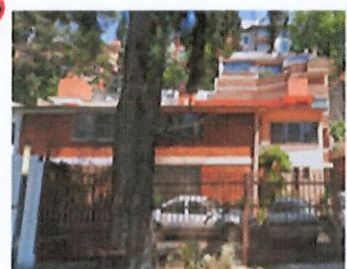
Calz. de los Corceles 17
4 niveles



Charrería 17
4 niveles



Calz. de las Carretas 112
4 niveles



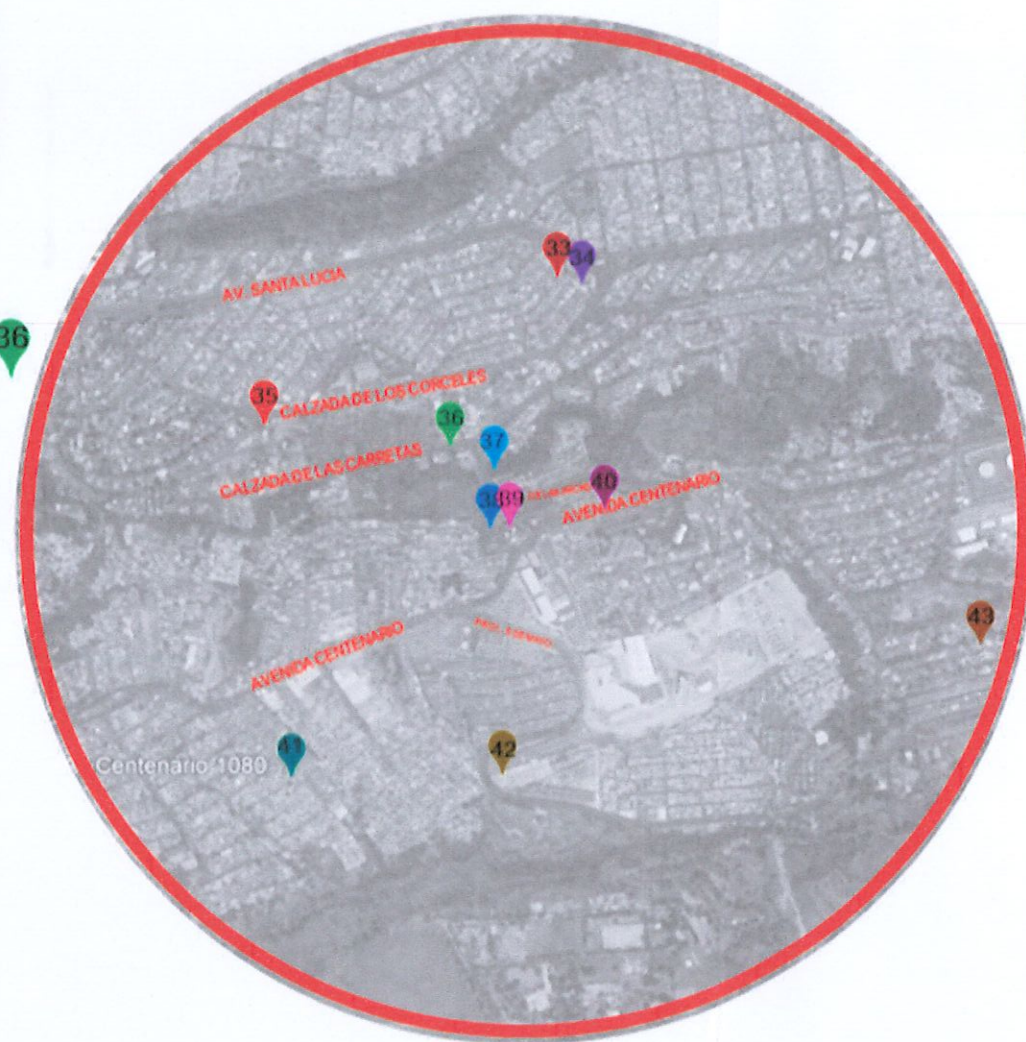
Calz. de las Carretas 63
4 niveles



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

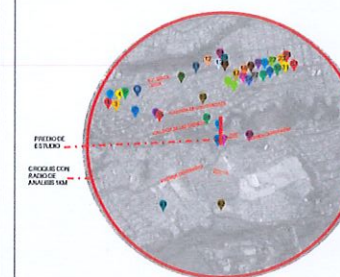


Prolongación 5 de Mayo 625
5 niveles



SIMBOLOGÍA

- PREDIO DE ESTUDIO
RINCÓNADA CENTENARIO 49
- 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

[Signature]

ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

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

DIRECCIÓN

CALLE RINCÓNADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.

"ANEXO 05.3"
LEVANTAMIENTO DE NIVELES

PROYECTÓ
LUZ DANIELA HERNÁNDEZ
NIETO
FECHA
OCTUBRE 2022

ESCALA EN METROS
S/E

CLAVE
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 ALVARO OBREGÓN'	
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
SIMBOLOGÍA	
	PREDIO DE ESTUDIO RINCONADA CENTENARIO 49
	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 49, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.	
"ANEXO 06" RUTAS DE ACCESO	
PROYECTÓ	CLAVE
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ NIETO	
FECHA	
OCTUBRE 2022	
ESCALA EN METROS	
S/E	
ESCALA GRÁFICA	

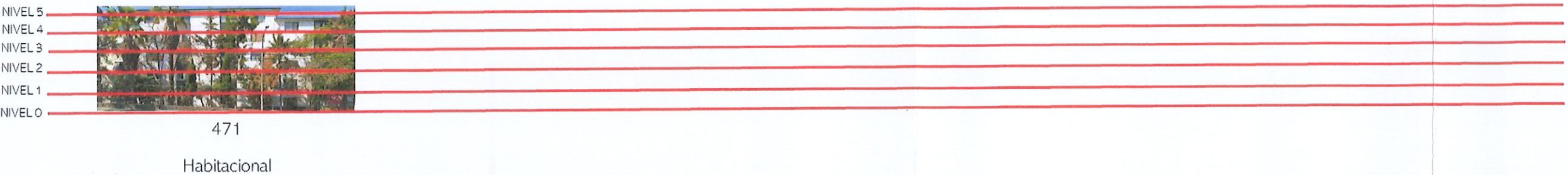
ANX-06

ANEXO A, 11.7

Larguillo ANX-07.1 al ANX-07.3

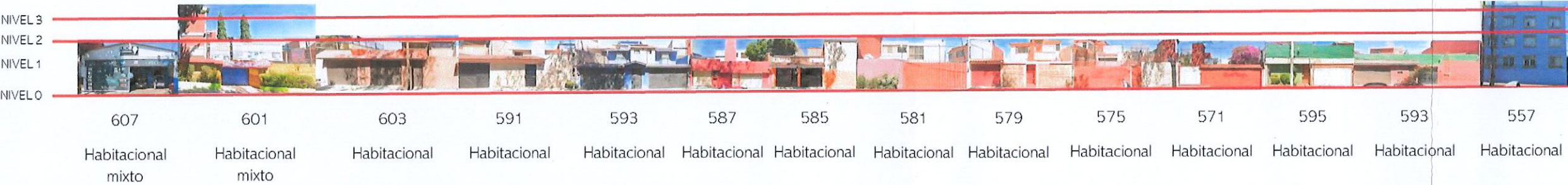
LARGUILLO A

AV. CENTENARIO



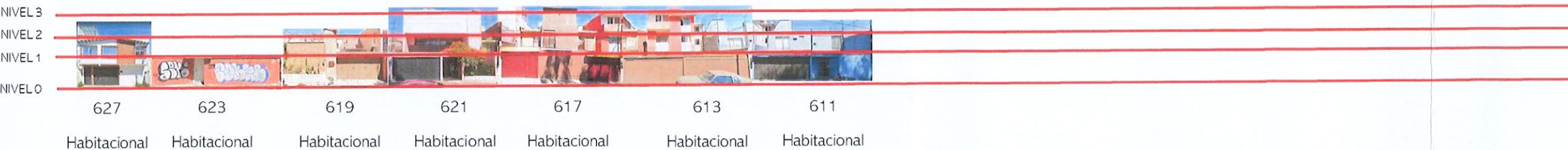
LARGUILLO B

AV. CENTENARIO



CONTINUACIÓN LARGULLO B

AV. CENTENARIO



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
RICONADA CENTENARIO 49

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

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 49, COLONIA COLINAS DEL
SUR, ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

"ANEXO 7.1"
LARGUILLOS

PROYECTÓ
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ
NIETO

FECHA
OCTUBRE 2022

ESCALA EN METROS
S/E

CLAVE

ANX-07.1

LARGUILLO C

AV. CENTENARIO



CONTINUACIÓN LARGUILLO C

AV. CENTENARIO



LARGUILLO D

AV. CENTENARIO



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
RINCÓNADA CENTENARIO 49

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

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 RINCÓNADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL
SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

"ANEXO 7.2"
LARGUILLOS

PROYECTÓ

LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ
NIETO

FECHA

OCTUBRE 2022

ESCALA EN METROS

S/E

ANX-07.2

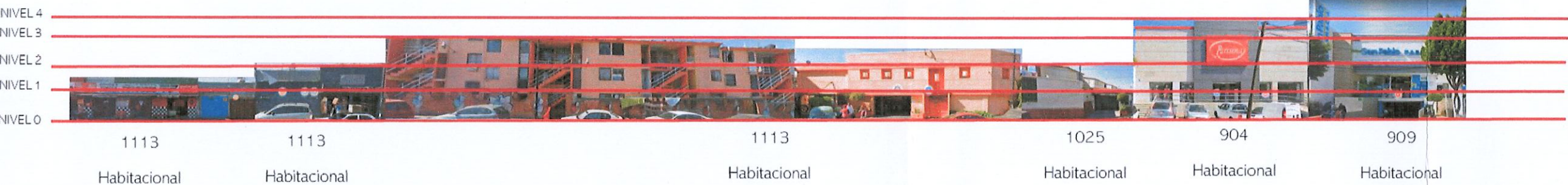
LARGUILLO E

AV. CENTENARIO



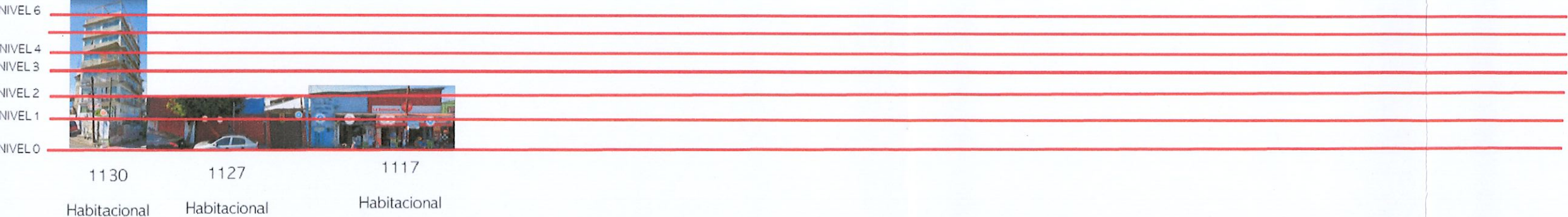
LARGUILLO F

AV. CENTENARIO



CONTINUACIÓN LARGUILLO F

AV. CENTENARIO



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 49

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

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 49, COLONIA COLINAS DEL
SUR, ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

"ANEXO 7.3"
LARGUILLOS

PROYECTÓ
LUZ DANIELLA HERNÁNDEZ
NIETO

FECHA
OCTUBRE 2022

ESCALA EN METROS
S/E

CLAVE

ANX-07.3

ANEXO B, 11.8

Memoria arquitectónica anteproyecto

MEMORIA ARQUITECTÓNICA DESCRIPTIVA

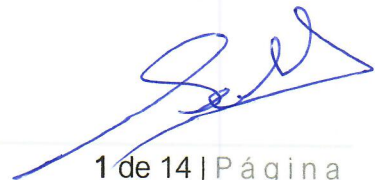
Rinconada Centenario 49

UBICACIÓN:

RINCONADA CENTENARIO, NÚMERO 49. COLONIA COLINAS DEL SUR. ALCALDÍA
ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO. CÓDIGO POSTAL 01430.

PERITO EN DESARROLLO URBANO -0283

ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR



SUPERFICIE DEL TERRENO: 594.37 M²

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO:

Al este 10 metros con Rinconada Centenario

Al sureste 34.34 con lote 10 de Rinconada Centenario,

Al suroeste 22.93 con terreno baldío

Al noreste 44.43 con Rinconada Centenario

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 50.00 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 3934-2020, 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:

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

$$\text{SUPERFICIE DEL TERRENO } 594.37\text{m}^2$$

$$\text{COS} = 1 - 0.40 = 0.60 * 594.37 \text{ m}^2 = \text{m}^2$$

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:

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

$$\text{CUS} = 356.62 \text{ m}^2 * 8 = 2,852.96 \text{ m}^2 / 594.37 \text{ m}^2 = 4.8 \text{ (V.A.T.)}$$

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

$$\text{Superficie máxima de construcción: } 4.8 * 594.37 \text{ m}^2 = 2,852.96 \text{ m}^2$$

El proyecto propone una superficie máxima de construcción sobre nivel banquetta de 2,852.96m²; 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 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 no permeable, toda vez que se contemplan sótanos de estacionamientos que ocupan la totalidad del terreno bajo nivel banquetta, 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 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:

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

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

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:

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

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

$$\text{Colindancia posterior} = 3.96 \text{ metros}$$

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 tendedores, 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: 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.

...

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/M se determina que se permite la construcción de 6 viviendas en 100m² debido a la superficie del terreno que es de 594.37m² conforme a:

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

$$594.37\text{m}^2/100.00\text{m}^2 = 5.94 = 6 \text{ viviendas}$$

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

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

$$1,070.31\text{m}^2 / 6 \text{ viviendas permitidas} = 178.38\text{m}^2 \text{ por vivienda con la actual zonificación.}$$

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

$$2,852.96\text{m}^2 - 285.29\text{m}^2 \text{ de indivisos} = 2,567\text{m}^2 \text{ SMC} / 6 \text{ viviendas} = 427.94\text{m}^2$$

La solicitud de modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc es para permitir la construcción de 2,852.16 m² donde se podrán desarrollar viviendas de 30 m² 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 6 viviendas de 427.94m².

Si se establecen viviendas de 30m² esto aplicando la literal Z y fundamentado en la Norma General de Ordenación 11 es posible generar 95 viviendas.



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 64 departamentos distribuidos en 8 niveles con una superficie de 2,795.04 m² (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 2-8 hay 56 departamentos. En la Planta Baja se encuentra la caseta de vigilancia, una salón de usos múltiples y 8 departamentos.

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

Área del Terreno	594.37 m ²	594.37 m ²	Proyecto %
Área de desplante	356.52 m ²	349.38 m ²	58.78 %
Área libre	237.85 m ²	244.99 m ²	41.22 %
Niveles sobre nivel de banqueta	8	8	
Altura sobre nivel de banqueta	27 m	26.40 m	
Sobre nivel de banqueta	2,852.16 m ²	2,795.04 m ²	98%
Bajo nivel de banqueta	0	0	0
Construcción total	2,852.16 m ²	2,577 m ²	98%

CUADRO DE ÁREAS POR NIVEL

Sobre banqueta	Uso del suelo por nivel	Superficie (m ²)
Azotea	Azotea	0.00 m ²
Nivel 8	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 7	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 6	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 5	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 4	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 3	Habitacional	349.38 m ²
Nivel 2	Habitacional	349.38 m ²
Planta Baja (Nivel 1)	Amenidades/ Habitacional	349.38 m ²

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

ESPACIO

64 departamentos de 30 m ²
Vestíbulo de acceso
Escalera y dos elevadores
Caseta de vigilancia
Recepción
Circulaciones
Área libre

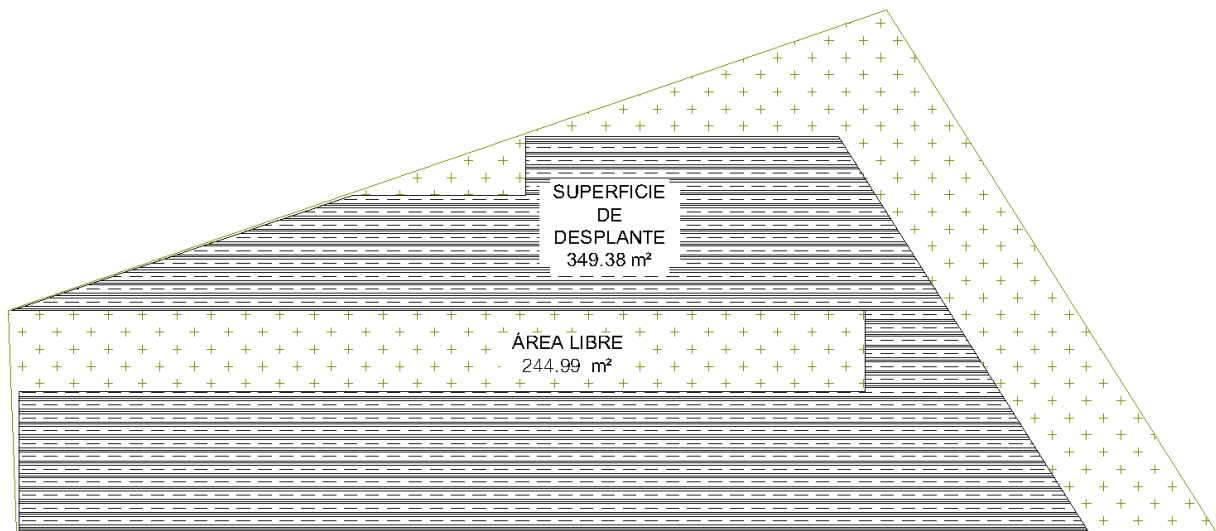
VIVIENDA

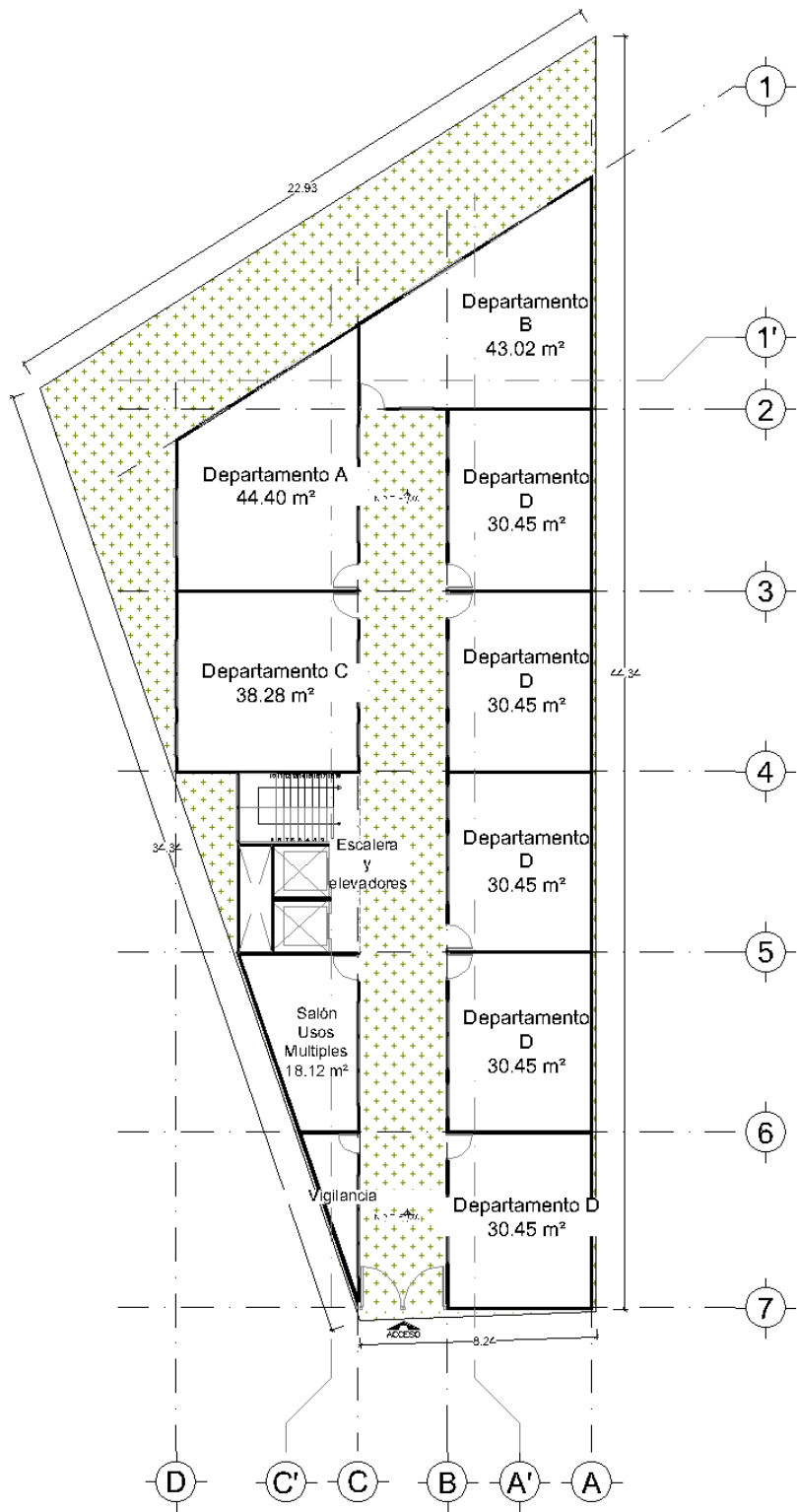
El nivel de Planta Baja cuenta con 8 departamentos tipo, escalera y elevadores, también se encuentra la caseta de vigilancia y un salón de usos múltiples.

Los niveles del 2-8 son planta tipo y en cada uno se encuentran 8 departamentos, escalera, elevadores y un área común de recreación.

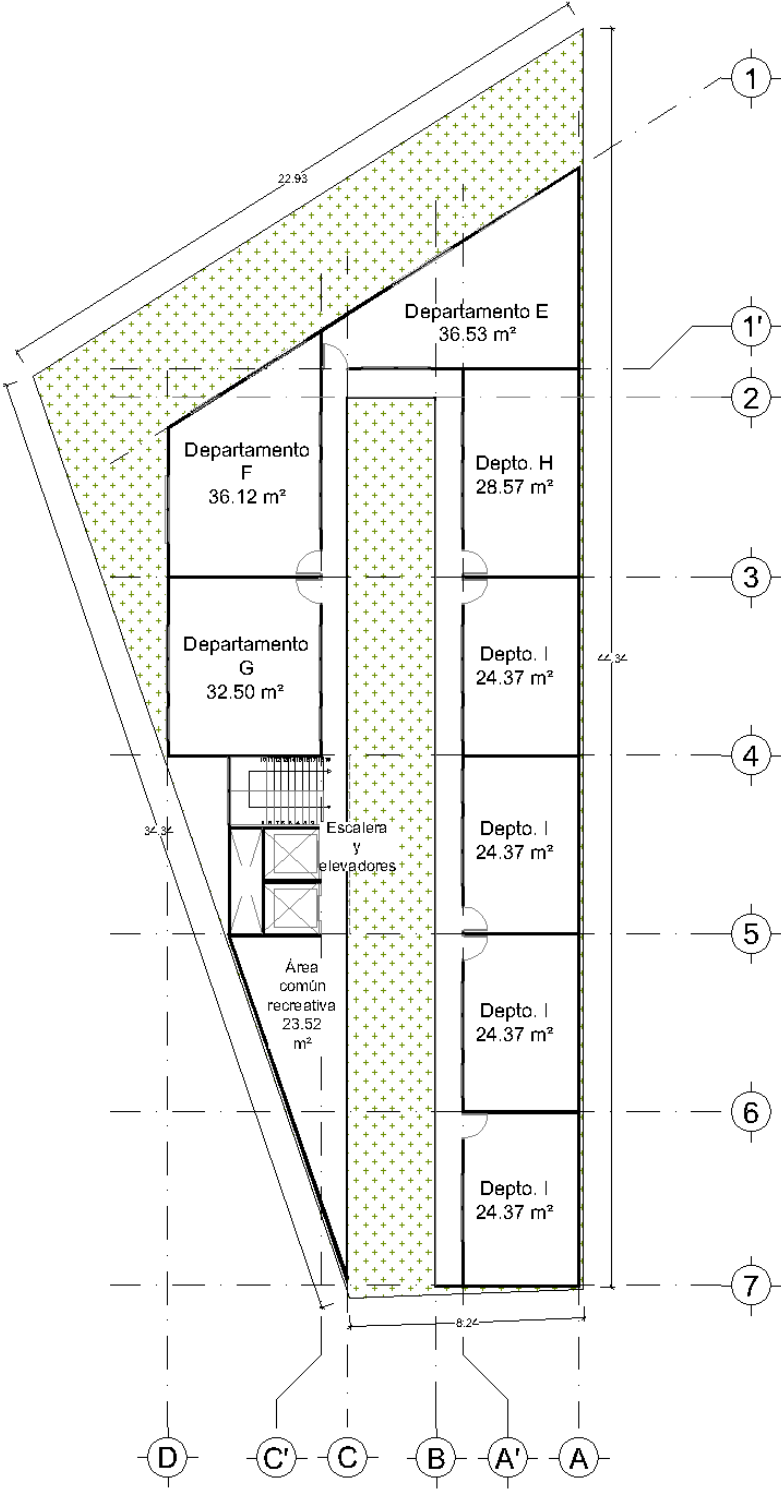
DESCRIPCIÓN DEPARTAMENTOS

Los niveles del 2-8 son planta tipo y en cada uno se encuentran 8 departamentos. Todos cuentan con 36.53 m², 36.12 m², 32.50 m², 28.57 m² y 24.37 m².

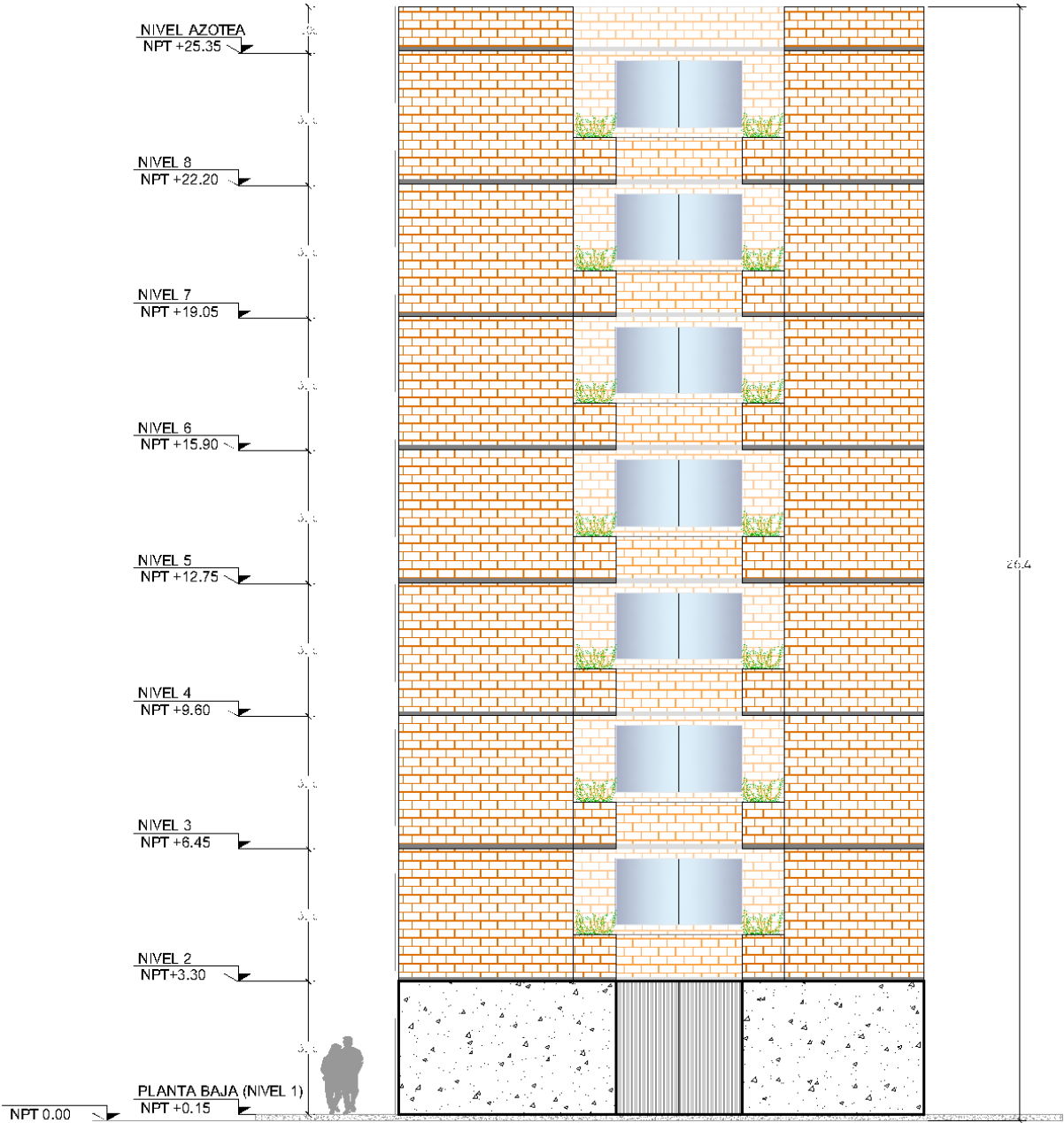




1 PLANTA BAJA (NIVEL 1)
ACCESO Y DEPARTAMENTOS



2 PLANTA TIPO (NIVELES DEL 2 AL 8)
DEPARTAMENTOS



5 FACHADA PRINCIPAL

CUADRO DE ÁREAS

	Concepto	Superficie m²	Totales m²
Planta Baja	Departamento A	43.02	
	Departamento B	44.44	
	Departamento C	38.28	
	Departamento D	152.25	
	Vivienda	277.99	277.99
	Salón de usos múltiples		18.12
	Vigilancia		5.17
Niveles del 2 al 8	Departamento E	36.53	
	Departamento F	36.12	
	Departamento G	32.50	
	Departamento H	28.57	
	Departamento I	97.48	
	Vivienda	231.20	1,618.40
	Área común recreativa	23.52	164.64
	Circulaciones (Escalera, Elevador y pasillos)		710.72
	Superficie total		2,795.04

RESUMEN DE ÁREAS

DATOS GENERALES	UNIDADES	M2	%
Proyecto Arquitectónico			
Departamentos	68	1,901.56 m²	68.03%
Amenidades	8	182.76 m²	6.54%
Circulaciones		710.72 m²	25.43%
Superficie del proyecto		2,795.04 m²	100%

Sobre la construcción			
Sobre nivel de banquetta		2,795.04 m²	100%
Bajo nivel de banquetta		0.00	0%
Construcción total		2,795.04 m²	100%

ANEXO B, 11.9

Tabla de áreas y niveles

TABLA DE ÁREAS Y NIVELES

a) CUADRO GENERAL D ÁREAS POR NIVEL

“RINCONADA CENTENARIO 49”

Planta (nivel)	Uso del suelo por nivel	Localización	Total m²
Planta Baja (Nivel 1)	AMENIDADES/HABITACIONAL	S.N.B.	349.38
Nivel 2	HABITACIONAL	S.N.B.	349.38
Nivel 3	HABITACIONAL	S.N.B.	349.38
Nivel 4	HABITACIONAL	S.N.B.	349.38
Nivel 5	HABITACIONAL	S.N.B.	349.38
Nivel 6	HABITACIONAL	S.N.B.	349.38
Nivel 8	HABITACIONAL	S.N.B.	349.38
Nivel 8	HABITACIONAL	S.N.B.	349.38
Azotea	AZOTEA	S.N.B.	0.00

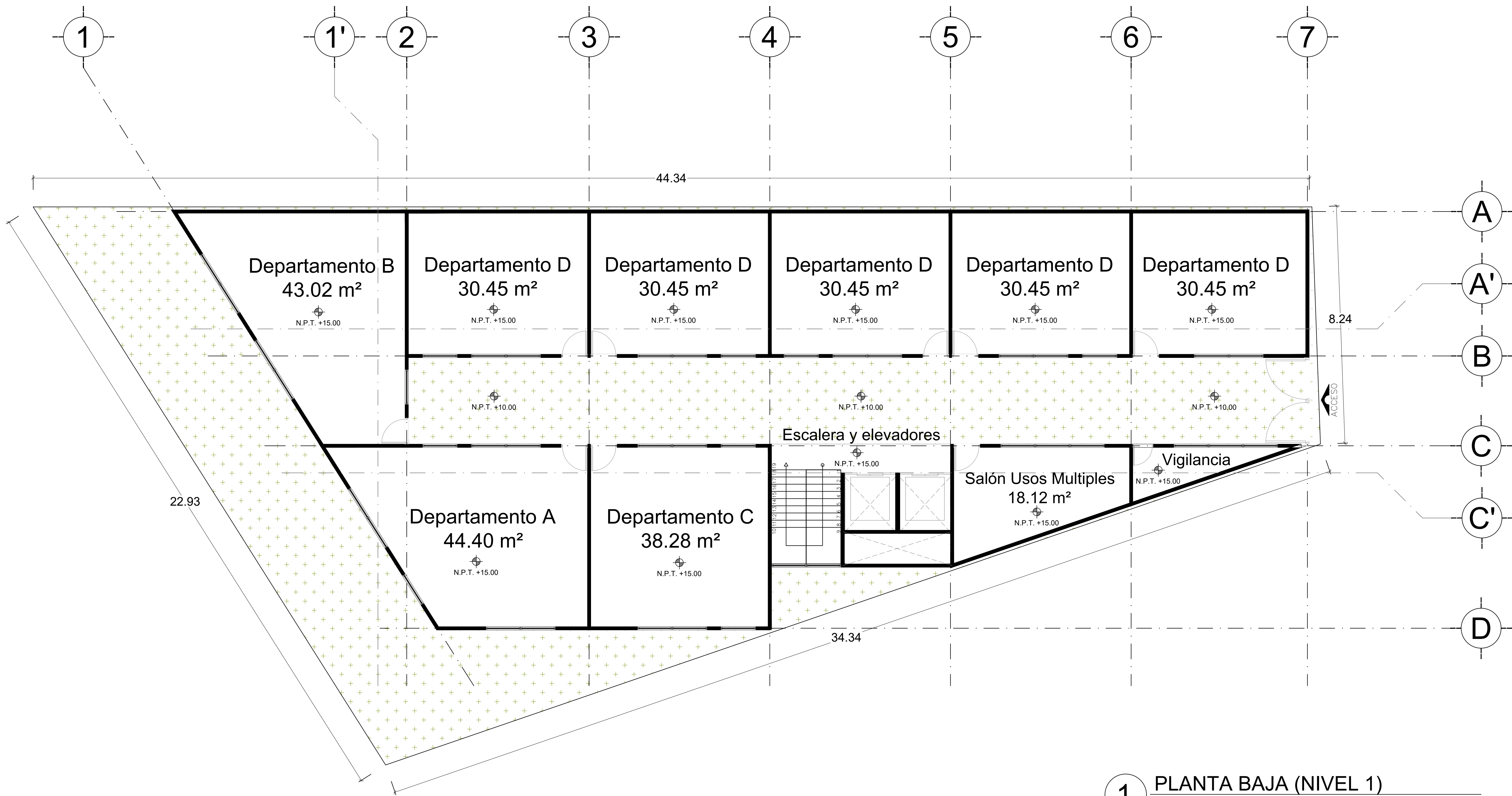
b) RESUMEN DE ÁREAS

RESUMEN

CONCEPTO	ZONIFICACIÓN VIGENTE		PROPUESTA	
	Total, m²	%	Total, m²	%
Sup. De terreno (m²)	594.37	100	594.37	100
Desplante (m²)	356.62	60	356.62	60
Área libre (m²)	237.75	40	237.75	40
Superficie de construcción S.N.B. (m²)	1,070.31	100	2,852.16	100
Superficie de construcción B.N.B(m²)	-	-	-	-
Superficie total de construcción	1,070.31	-	2,852.16	100
Número de niveles	3	-	8	-
Cajones de estacionamiento	-	-	-	-

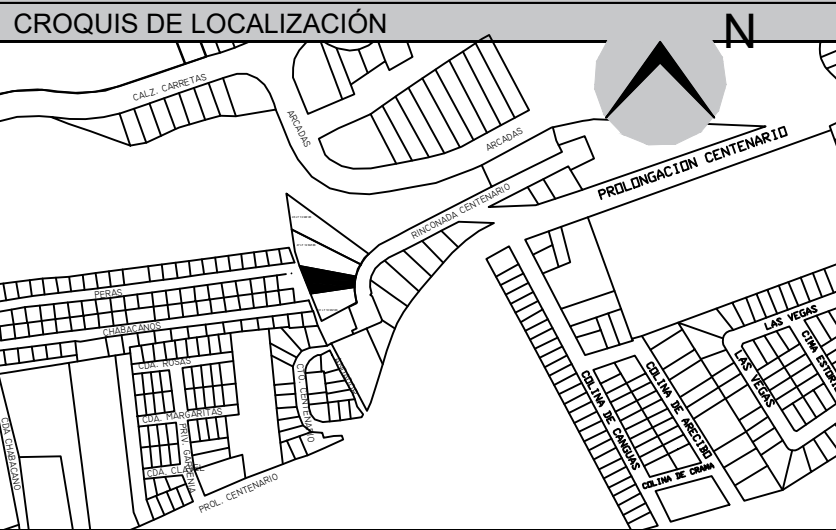
ANEXO B, 11.10

Anteproyecto arquitectónico



1 PLANTA BAJA (NIVEL 1)
ACCESO Y DEPARTAMENTOS

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



SIMBOLOGÍA	
N.P.T.	NIVEL DE PISO TERMINADO
---	LÍNEA DE PROYECCIÓN
---	EJE ESTRUCTURAL
NIVEL AZOTEA NPT +22.50	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

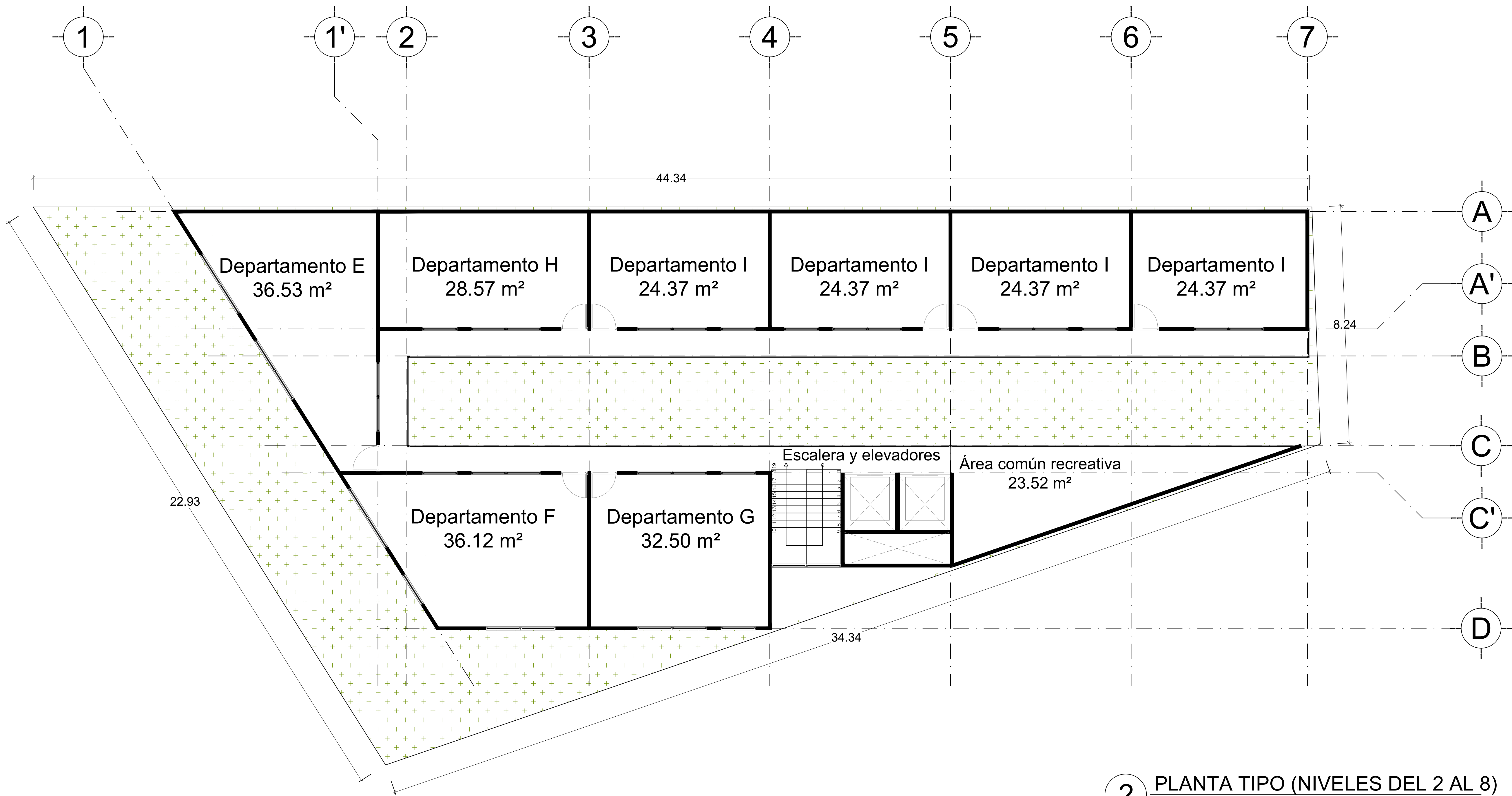
"CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

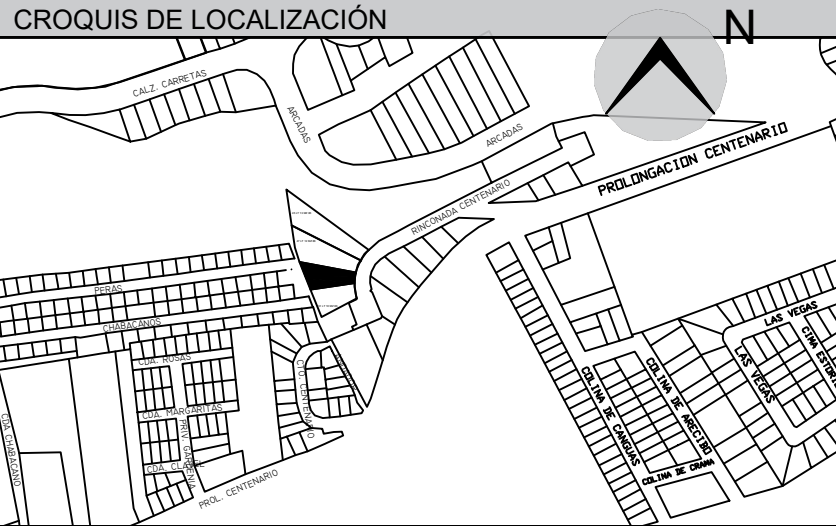
CALLE RINCONADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL
SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

PLANTA BAJA
PLANO ARQUITECTÓNICO

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



2 PLANTA TIPO (NIVELES DEL 2 AL 8)
DEPARTAMENTOS



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

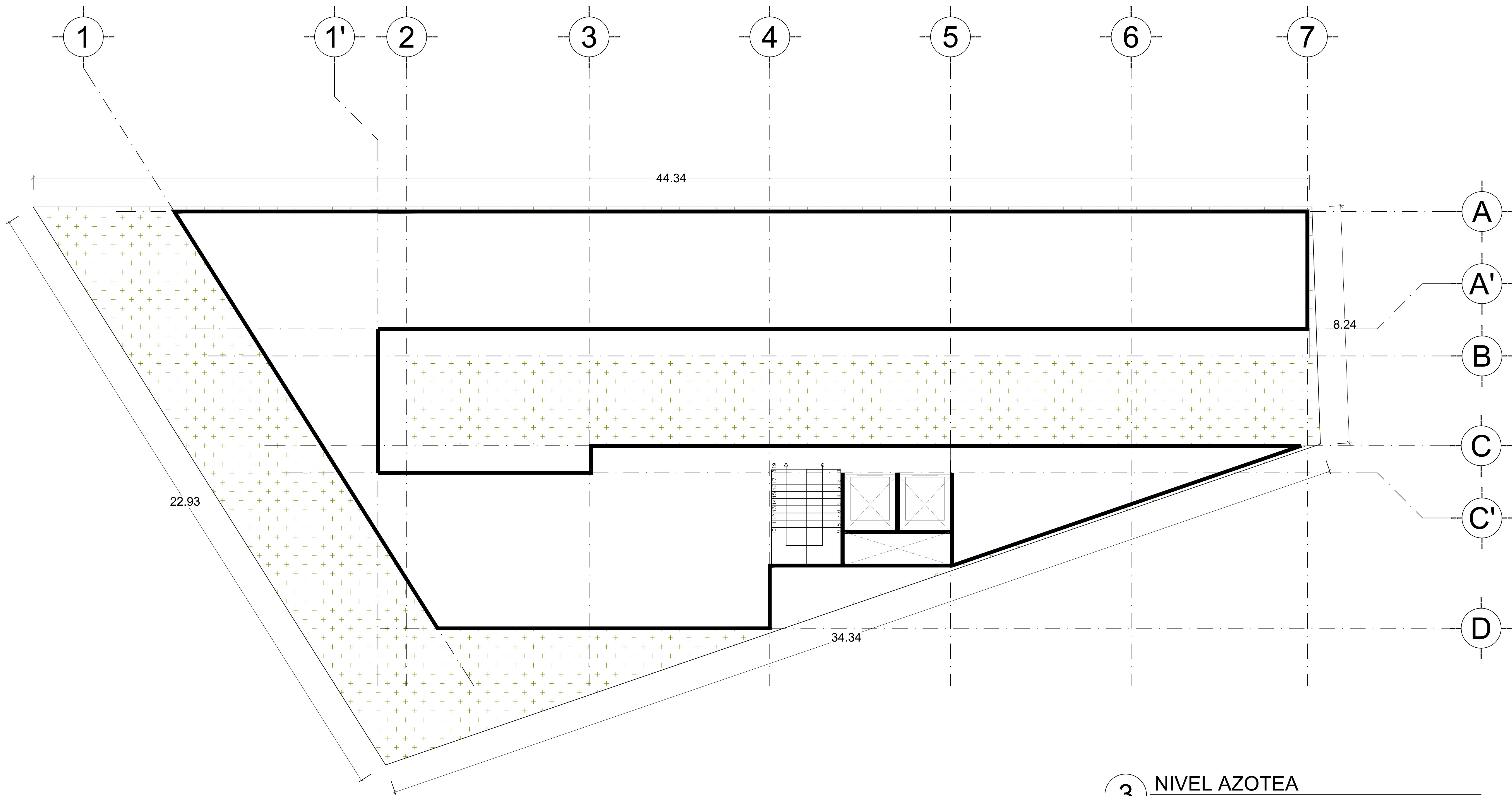
"CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL
SUR, AL CALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

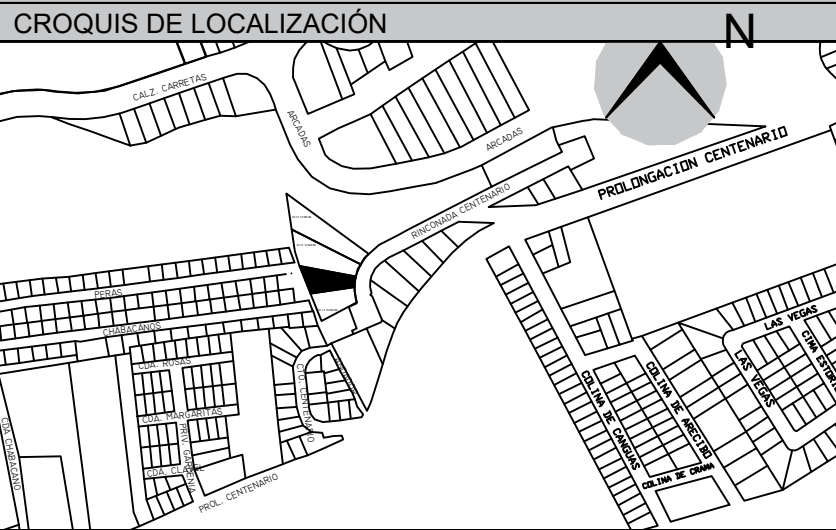
PLANTA TIPO NIVELES DEL 2 AL 8
PLANO ARQUITECTÓNICO

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



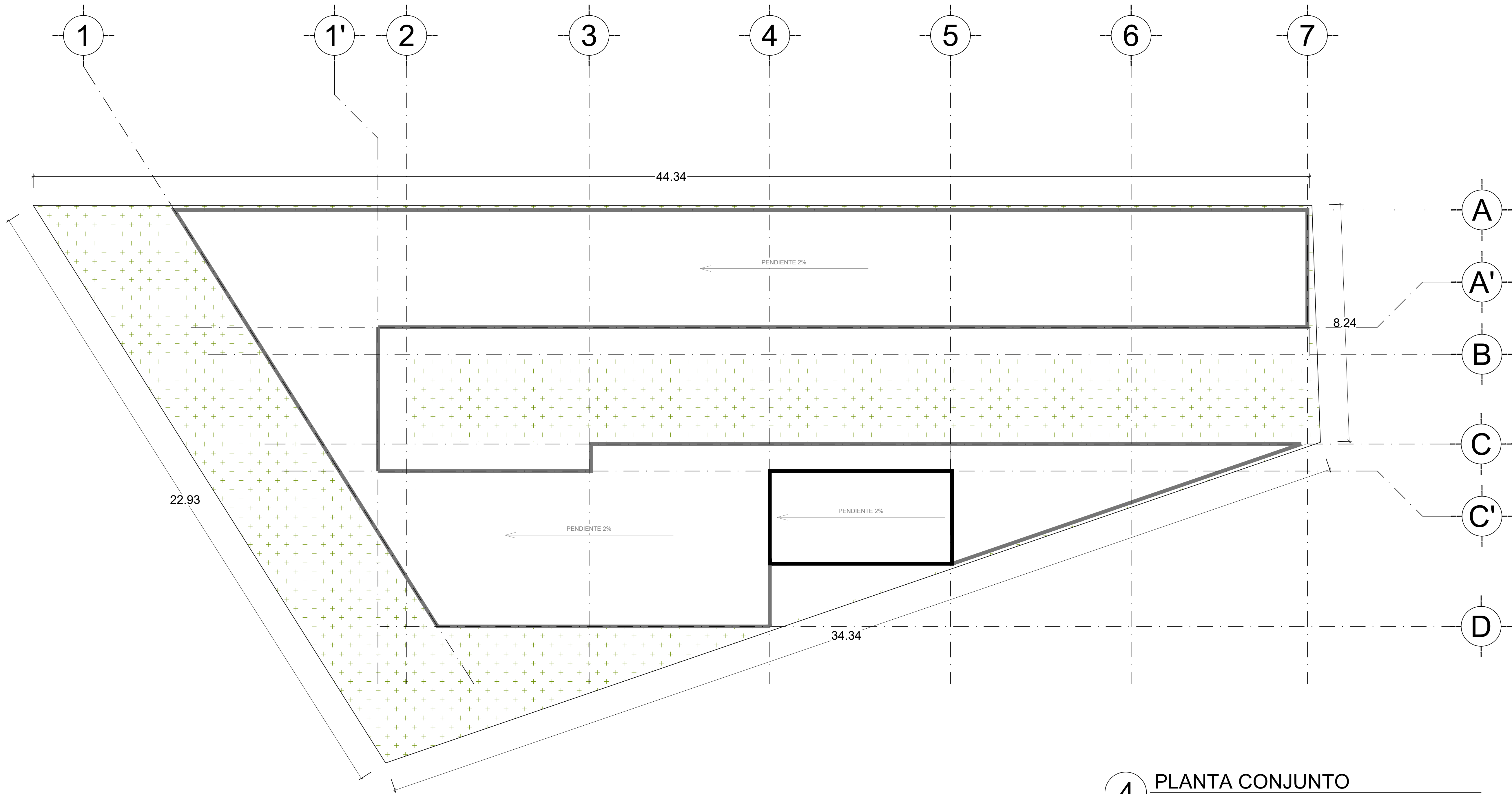
3 NIVEL AZOTEA

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

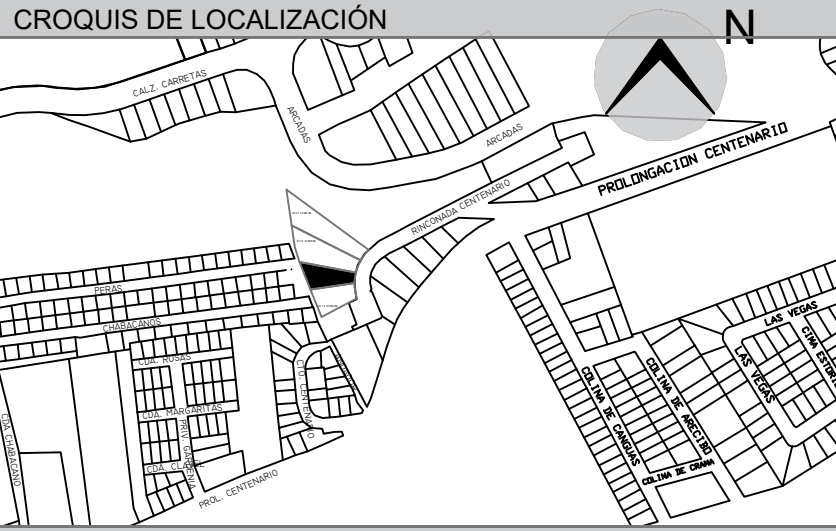


SIMBOLOGÍA	
N.P.T.	NIVEL DE PISO TERMINADO
---	LÍNEA DE PROYECCIÓN
---	EJE ESTRUCTURAL
NIVEL AZOTEA NPT +22.55	NOMBRE DE NIVEL
+	INDICA NIVEL EN PLANTA

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 DESARROLLOS PLUS S.A DE C.V"	
DIRECCIÓN	
CALLE RINCONADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 01430.	
NIVEL AZOTEA PLANO ARQUITECTÓNICO	
PROYECTÓ	CLAVE
FLGA AIHG	ARQ-03
FECHA FEBRERO 2023	
ESCALA EN METROS S/E	
ESCALA GRÁFICA S/E	



4 PLANTA CONJUNTO



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

[Signature]

ALEX SIMJE SACAL CABABIE
REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

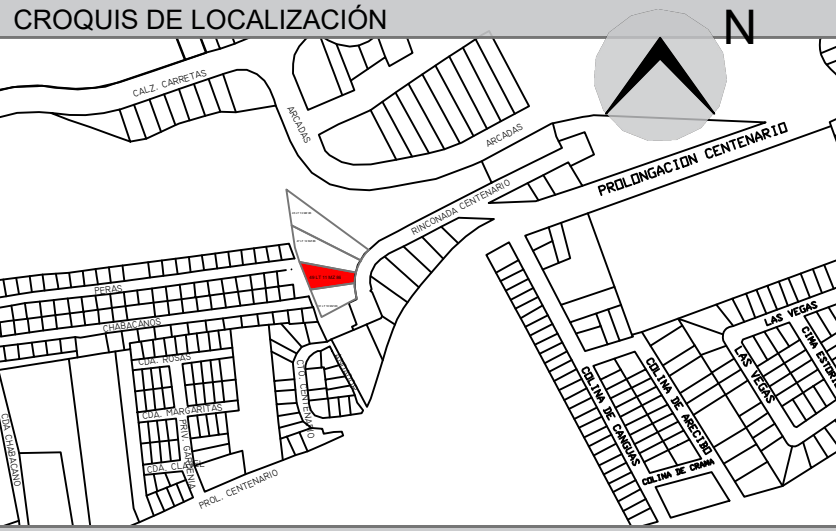
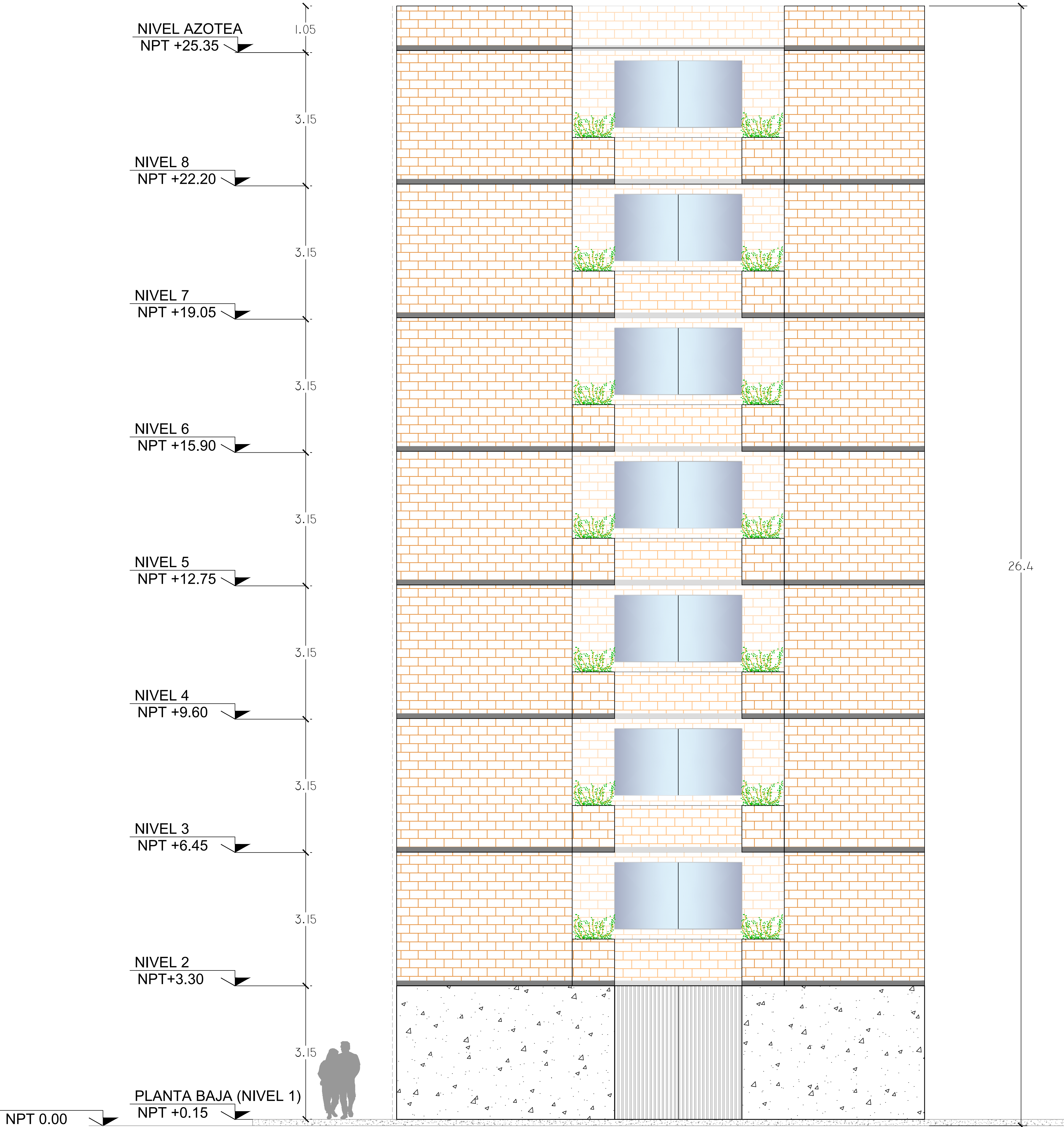
"CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN

CALLE RINCONADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL
SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

PLANTA CONJUNTO
PLANO ARQUITECTÓNICO

PROYECTÓ	CLAVE
FLGA AIHG	ARQ-04
FECHA FEBRERO 2023	
ESCALA EN METROS S/E	
ESCALA GRÁFICA S/E	



SIMBOLOGÍA	
N.P.T.	NIVEL DE PISO TERMINADO
---	LÍNEA DE PROYECCIÓN
---	EJE ESTRUCTURAL
NIVEL AZOTEA NPT +22.20	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 DESARROLLOS PLUS S.A DE C.V"

DIRECCIÓN
CALLE RINCONADA CENTENARIO 49, COLONIA COLINAS DEL
SUR, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P.
01430.

FACHADA PRINCIPAL
PLANO ARQUITECTÓNICO

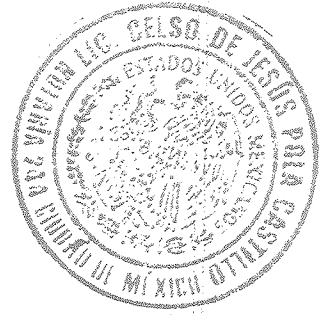
PROYECTÓ	CLAVE
FLGA AIHG	ARQ-05
FECHA FEBRERO 2023	
ESCALA EN METROS S/E	
ESCALA GRÁFICA S/E	

ANEXO C, 12.1

Copia certificada de la escritura de propiedad número 81,242
de fecha 14 de agosto de 2018, debidamente inscrita en el
Registro Público de la Propiedad y Comercio.



Moisés Farca Charabati
Notario



1

OP: MF/33119.CV IMS*smb.

----- INSTRUMENTO NÚMERO OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS.-----

----- LIBRO NÚMERO UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE.-----

----- EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a los catorce días del mes de agosto del año dos mil dieciocho, 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 **JOSÉ LUIS ZAMORA PÉREZ**, con el consentimiento de su esposa la señora **GLORIA SIFUENTES ARELLANO**, a quienes en lo sucesivo se les 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** -----

----- Declara "**LA PARTE VENDEDORA**" de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, y enterado por el suscrito Notario, de las penas en que incurren 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, que el instrumento que me exhibe y que se relaciona en los antecedentes del presente instrumento, es el único con que cuentan las partes contratantes, el cual está vigente y a mayor abundamiento manifiesta que no existen otros antecedentes que afecten la validez y eficacia de la operación que por este instrumento se consigna.-----

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

----- **I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.**----- Que por escritura número cuatro mil setecientos cuarenta y nueve, de fecha diecinueve de diciembre del dos mil doce, otorgada ante la fe de la licenciada Blanca Elvira Jiménez Gamiño, titular de la Notaría Pública número cuarenta y siete de la Ciudad 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 treinta y ocho, el día treinta y uno de octubre del dos mil catorce, se hizo constar el contrato de compraventa, por medio del cual, el señor **JOSÉ LUIS ZAMORA PÉREZ**, adquirió mediante compra que hizo al señor **RUBÉN GUZMÁN SALINAS**, en precio de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, el **LOTE 11 ONCE**, ubicado en la **MANZANA 86 OCHENTA Y SEIS**, en **RINCONADA DE CENTENARIO**



RED INTEGRAL NOTARIAL.

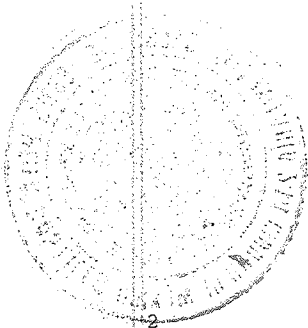
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 1 de 118.



(antes Cerrada de Centenario), Colonia COLINAS DEL SUR, de la Delegación ÁLVARO OBREGÓN, en MÉXICO, DISTRITO FEDERAL hoy CIUDAD DE MÉXICO, con la superficie, medidas y colindancias que del documento que se ha venido relacionando, copio en su parte conducente, como sigue: - - - - -

"...superficie de 594.37 M2 quinientos noventa y cuatro punto treinta y siete metros cuadrados y las medidas y colindancias siguientes: Al Este: 10.00 diez metros con Rinconada Centenario; al Sureste: 34.34 treinta y cuatro punto treinta y cuatro metros con lote 10 diez de Rinconada Centenario; al Suroeste: 22.93 veintidós punto noventa y tres metros con servidumbre y al Noreste: 44.43 cuarenta y cuatro punto cuarenta y tres metros con Rinconada Centenario." - - - - -

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 casado bajo el Régimen de Sociedad Conyugal con la señora GLORIA SIFUENTES ARELLANO, como consta en el acta de su matrimonio celebrado en la Dirección General del Registro Civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el día veinticinco de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, cuyo original obra asentado en dicho Registro, bajo los siguientes datos: Libro cero tres, Acta: cero, cero, quinientos ochenta y dos y foliada con el número nueve millones ciento treinta y siete mil ochocientos cincuenta y siete.- Documento que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "A". - - - - -

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 de la Ciudad de México, que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "B". - - - - -

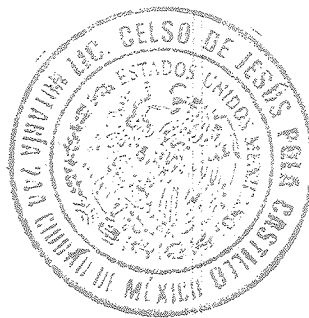
b).-CONTRIBUCIONES.- Que cubre sus obligaciones fiscales derivadas de la propiedad del inmueble materia de la presente escritura, principalmente las de Impuesto Predial, como sigue: - - - - -

1).-IMPUESTO PREDIAL.-Bajo el número de cuenta "154177110009" (uno, cinco, cuatro, uno, siete, siete, uno, uno, cero, cero, cero, nueve), y al efecto me exhibe el pago de impuesto predial, correspondiente al año dos mil dieciocho. - -





Moisés Farca Charabati
Notario



3

----- Que de conformidad con la Propuesta de Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial del año dos mil dieciocho, que en este acto exhibe "LA PARTE VENDEDORA", el inmueble materia de este instrumento tiene un valor catastral de NOVECIENTOS DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS NOVENTA CENTAVOS, MONEDA NACIONAL.-----

----- CONSTANCIA DE ADEUDOS.-La Secretaría de Finanzas, Tesorería de la Ciudad de México, 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 "C".-----

----- 2).-CONSTANCIA DE NO TOMA DE AGUA.-Que el inmueble no cuenta con toma de agua, en virtud de tratarse de un terreno baldío.-----

----- IV.- AVALÚO.-El Arquitecto Juan Carlos Díaz Soto, Perito Valuador Independiente número "V-0726-101", con número de registro "V-0465-305", practicó avalúo de fecha veintinueve de junio del año dos mil dieciocho al inmueble materia de esta operación, habiéndole asignado en su dictamen respectivo un VALOR COMERCIAL de DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA 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".-----

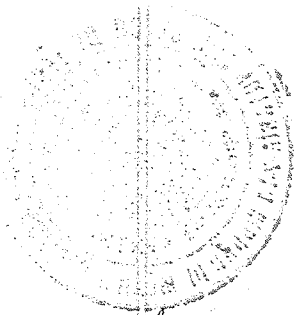
----- V.-ARRENDAMIENTO.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de esta operación está destinado para uso habitacional; se encuentra sin estar arrendado y ocupantes distintos a los Vendedores a la fecha y que sabe que el presente contrato 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 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



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 3 de 118.



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 de la Ciudad de México, 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 Cincuenta y Cuatro, tercer párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en cumplimiento de lo previsto en la regla tres punto quince punto seis (3.15.5) de la Resolución Miscelánea Fiscal para el año dos mil dieciocho, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintidós de diciembre del año dos mil diecisiete, el suscrito Notario en este acto entrega a la "PARTE VENDEDORA" de la información relativa a la determinación del cálculo del Impuesto Sobre la Renta.-----

----- El suscrito Notario hace del conocimiento de "LA PARTE VENDEDORA" que dará aviso al Servicio de Administración Tributaria, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de la operación de COMPRAVENTA consignada en la presente escritura.-----

----- Copia del acuse de recibido de la información relativa a la determinación del cálculo del Impuesto Sobre la Renta, se agrega 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 JOSÉ LUIS ZAMORA PÉREZ, con el consentimiento de su esposa la señora GLORIA SIFUENTES ARELLANO, V E N D E N 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 11 ONCE, ubicado en LA MANZANA 86 OCHENTA Y SEIS, en RINCONADA CENTENARIO (antes Cerrada de Centenario), de la Colonia COLINAS DEL SUR, 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 trasmite 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.-----



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

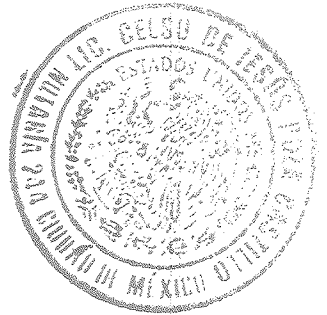
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 4 de 118.



Moisés Farca Charabati
Notario



5

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

----- a).- La cantidad de DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL, mediante transferencia electrónica de fecha catorce de agosto del año en curso, a cargo de BBVA BANCOMER, S.A., a nombre del señor JOSÉ LUIS ZAMORA PÉREZ.- b).-La cantidad de CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL, mediante transferencia electrónica de fecha catorce de agosto del año en curso, a cargo de BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, a nombre del Suscrito Notario, por instrucciones y con la conformidad del Señor JOSÉ LUIS ZAMORA PÉREZ, quien lo solicita a fin de que con dicha cantidad, sea cubierto el Impuesto Sobre la Renta que se causa por la venta del inmueble materia de esta operación.-----

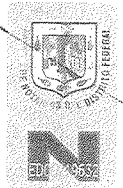
----- Extendiendo "LA PARTE VENDEDORA", en favor de "LA PARTE COMPRADORA", por el importe de dicha cantidad, el recibo más eficaz que en derecho proceda; documentos que en copia fotostática agrego al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "H", para formar parte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



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 5 de 118.

el testimonio de esta escritura de título ejecutivo bastante para fundar la reclamación correspondiente.-----

----- **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 de la Ciudad de México, 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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

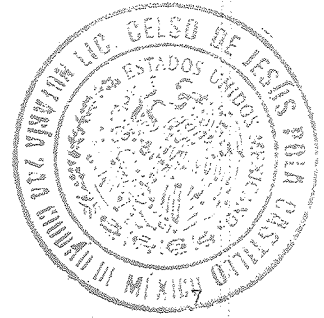
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 6 de 118.



Moisés Farca Charabati
Notario

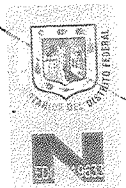


a cargo de "LA PARTE VENDEDORA".-----

----- DÉCIMA CUARTA.-Para cualquier caso de interpretación y cumplimiento de la presente escritura, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y fuero de las Leyes y Tribunales de la Ciudad de México, 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, acreditándose 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 de la Ciudad de México, 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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

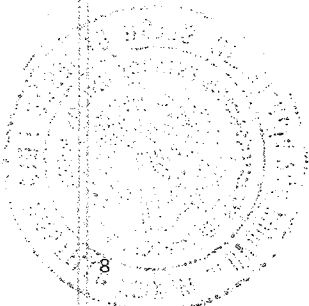
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 7 de 118.



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.-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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 8 de 118.



Moisés Farca Charabati
Notario



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 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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

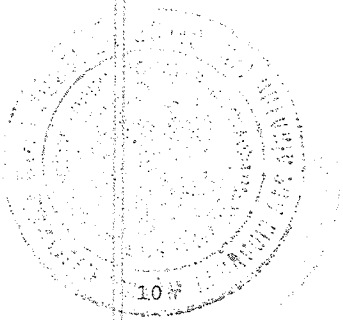
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 9 de 118.



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 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 JOSÉ LUIS ZAMORA PÉREZ, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día catorce de abril de mil novecientos cincuenta y ocho, casado, Ingeniero Civil, con domicilio en Avenida Yucatán número sesenta y nueve, interior doscientos dos, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, código postal cero, seis mil setecientos, en la Ciudad de México, con clave única de registro de población (curp), "ZAPL, CINCO, OCHO, CERO, CUATRO, UNO, CUATRO, HDFMRS, CERO, UNO" y registro federal de contribuyentes, "ZAPL, CINCO, OCHO, CERO, CUATRO, UNO, CUATRO, CUATRO, CINCO, CINCO".- - - - -

- - - - - Se identifica con Pasaporte Tipo "P-MEX" número "G, UNO, CUATRO, OCHO, DOS, NUEVE, CUATRO, CUATRO, CERO", expedida a su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores el día nueve de julio del dos mil catorce, con fecha de caducidad el día nueve de julio del dos mil veinticuatro.- - - - -

- - - - - La señora GLORIA SIFUENTES ARELLANO, originaria de El Higo, Tempoal, Veracruz, lugar donde nació el día nueve de abril de mil novecientos sesenta y seis, casada, dedicada al hogar y con igual domicilio que el anterior compareciente, con Clave Única de Registro de Población (CURP), "SIAG, SEIS, SEIS, CERO, CUATRO, CERO, NUEVE, MVZFRL, CERO, NUEVE" y Registro Federal de Contribuyentes "SIAG, SEIS, SEIS, CERO, CUATRO, CERO, NUEVE, SIETE, T, CINCO".- - - - -



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 10 de 118.



Moisés Farca Charabati
Notario



----- Se identifica con Pasaporte tipo "P-MEX" número "G, UNO, CUATRO, OCHO, DOS, NUEVE, CUATRO, TRES, OCHO", expedido a su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores el día nueve de julio del dos mil catorce y fecha de caducidad el día nueve de julio del dos mil catorce.-----

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

----- Declara que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es: "CDP, CERO, CINCO, CERO, SEIS, DOS, OCHO, BI, SEIS".-----

----- 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 Notaría 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 declaran 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",



RED INTEGRAL NOTARIAL.

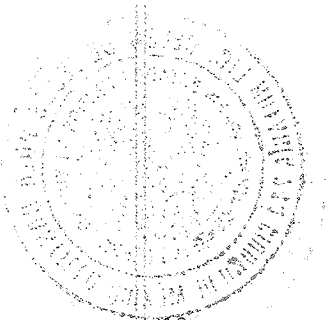
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 11 de 118.



para formar parte integrante del mismo.-----

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

----- V.-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.-----

----- VI.-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.-----

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

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

----- IX.- 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 de su otorgamiento.-----

----- F I R M A S: JOSÉ LUIS ZAMORA PÉREZ.-Rubrica.-Huella Digital.-GLORIA



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 12 de 118.



Moisés Farca Charabati
Notario



13

SIFUENTES ARELLANO.-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 VEINTE DE
SEPTIEMBRE 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 - - - - -

- - - - - 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.- - - - -

"N".- PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- - - - -

"O".- PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- - - - -

MÉXICO, D. F., A 20 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2018.-DOY FE.-**MOISES FARCA CHARABATI**.-

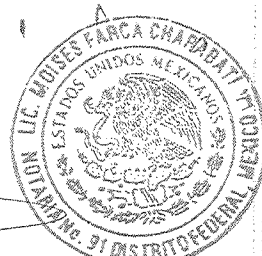
Rubrica.- - - - -

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 OCHO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.- - - - -

MF/mpm.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 13 de 118.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

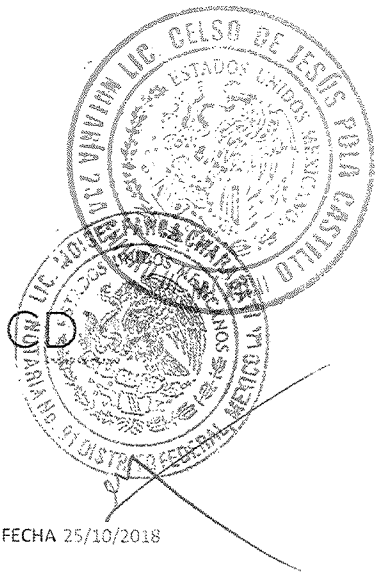
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 14 de 118.



Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la
Propiedad y de Comercio

Firmado por: JORGE ARTURO SANTIBAÑEZ SALAZAR
Fecha: 2018.11.16 11:55:42 -06:00
Motivo: Finalización de Trámite
Localización: México, D.F.



CONSTANCIA DE FINALIZACIÓN DE TRÁMITE

FINALIZADO EL TRÁMITE SOLICITADO CON EL NÚMERO DE ENTRADA P-667108/2018 (0) DE FECHA 25/10/2018
09:35:23 A.M.

I. DOCUMENTO/S PRESENTADO/S

-INSTRUMENTO NO. 81,242 DE FECHA 14/08/2018 OTORGADO ANTE EL NOTARIO NO. 91 LIC. MOISES FARCA
CHARABATI, DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

II. DOCUMENTO/S DE PAGO APORTADO/S

-LÍNEA DE CAPTURA - N° 9390010365382P08NNMR IMPORTE \$17,495.00 PAGADO EL 24/10/2018.

III. ASIENTO/S ELECTRÓNICO/S PRACTICADO/S

-(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 372238 - COMPRAVENTA. Inscripción Electrónica Num. 11 PERSONA QUE FIRMA:
JORGE ARTURO SANTIBAÑEZ SALAZAR. FECHA FIRMA: 16/11/2018 11:54:28 a.m.

-(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 372238 - USO DE SUELO. Inscripción Electrónica Num. 12 PERSONA QUE FIRMA:
JORGE ARTURO SANTIBAÑEZ SALAZAR. FECHA FIRMA: 16/11/2018 11:55:25 a.m.



Página: 1 de 1 Identificador Electrónico: 20BDB1F5-9825-4617-99D8-6179548233D0
Av. Manuel Villalongin N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. -
Tel. 5140-1700 - <http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/dgrppyc>



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 15 de 118.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

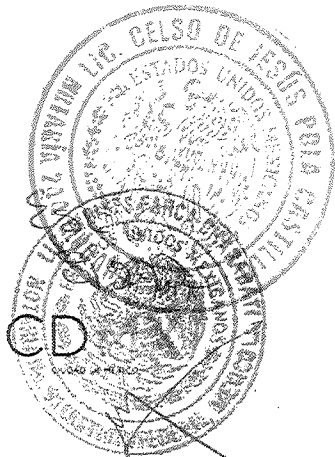
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 16 de 118.

Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la
Propiedad y de Comercio



CERTIFICADO DE INGRESO DE ENTRADA ELECTRÓNICA

IDENTIFICADOR DEL INGRESO: 3b43080a-4544-4d44-9669-23462975c197

Persona que presenta: MOISES FARCA CHARABATI,
Notario: N°91 - MOISES FARCA CHARABATI
Cantidad de Entradas: 1

RELACIÓN DE NÚMEROS DE ENTRADA

P-667108/2018 (0) 25/10/2018 09:35:23 a. m.



Página: 1 de 1 Identificador Electrónico: 3B43080A-4544-4D44-9669-23462975C197
Av. Manuel Villalón N° 15 - Col. Cuauhtémoc - México, D.F. -
Tel. 5140-1700 - <http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/dgrppyc>

RPP C

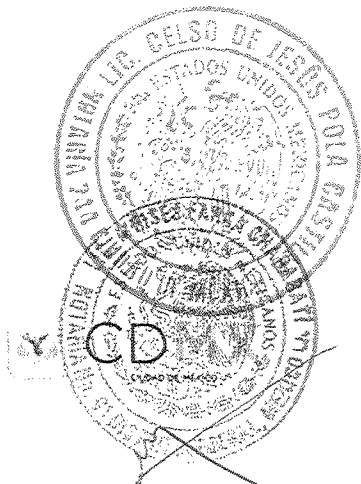


RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 17 de 118.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 18 de 118.

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° 372238 ASIENTO N° 11

Inscripción

Entrada P-667108/2018 (0) de Fecha 25/10/2018 09:35:23 A. M.

COMPRAVENTA

POR INSTRUMENTO NO. 81,242 DE FECHA 14/08/2018 OTORGADO ANTE EL NOTARIO NO. 91 LIC. MOISES FARCA CHARABATI, DE LA CIUDAD DE MÉXICO. CONSTA QUE JOSE LUIS ZAMORA PEREZ, CON EL CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA LA SEÑORA GLORIA SIFUENTES ARELLANO, **VENDE A: "CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, QUIEN ADQUIERE BAJO LA MODALIDAD DE **AD-CORPUS** LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO, REPRESENTADO POR SU ADMINISTRADOR UNICO, EL SEÑOR ALEX SIMJE SACAL CABABIE, QUIEN ACREDITA SU PERSONALIDAD ANTE EL NOTARIO. PRECIO: **\$2,500,000.00** (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.). **GENERALES:** ALEX SIMJE SACAL CABABIE: MEXICANO, MAYOR DE EDAD, CASADO, EMPRESARIO, CON DOMICILIO EN PASEO DE TAMARINDOS NUMERO 90, TORRE ARCOS 1, PISO 19, COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS, DELEGACION CUAJIMALPA, CIUDAD DE MÉXICO Y CON CURP SACA750303HDFCBL09; Y MANIFIESTA QUE SU REPRESENTADA SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CON EL NÚMERO: CDP050628BI6. **OBSERVACIONES:** SE PRESENTO DECLARACION Y PAGO DE I.S.A.I. **DERECHOS \$17,495.00** (DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) LÍNEA DE CAPTURA 9390010365382P08NNMR DE FECHA 24/10/2018.

INSCRIBIDOR: MARIA DE LOS ANGELES LEON REYES
REGISTRADOR: LIC. JORGE ARTURO SANTIBAÑEZ SALAZAR
CIUDAD DE MÉXICO, A 12/11/2018

Generado a través de servicio electrónico.

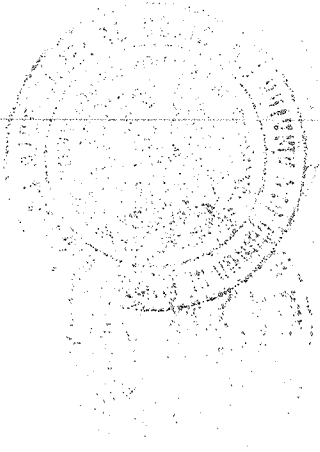
EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA CERTIFICACIÓN. SE EMITE EN RESPUESTA A LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE CON NÚMERO Y FECHA ARRIBA INDICADOS; Y LOS ASIENTOS QUE SE TRANSCRIBEN COINCIDEN CON EL TEXTO DE LOS QUE SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE FIRMADOS POR EL REGISTRADOR. SÓLO PUEDE SER UTILIZADO PARA ACLARACIONES 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>

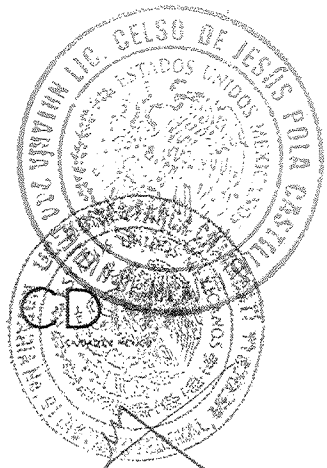


RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 19 de 118.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 20 de 118.

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° 372238 ASIENTO N° 12

Inscripción

Entrada P-667108/2018 (0) de Fecha 25/10/2018 09:35:23 A.M.

USO DE SUELO

CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO FOLIO: 22328-151FAMO18D, NÚMERO H/3/40/B, DE FECHA 03/07/2018, SE DETERMINA QUE EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE FOLIO TIENE USO PERMITIDO DE HABITACIONAL. CIUDAD DE MÉXICO A 12/11/2018.

INSCRIBIDOR: MARIA DE LOS ANGELES LEON REYES
REGISTRADOR: LIC. JORGE ARTURO SANTIBAÑEZ SALAZAR
CIUDAD DE MÉXICO, A 16/11/2018
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: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 21 de 118.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

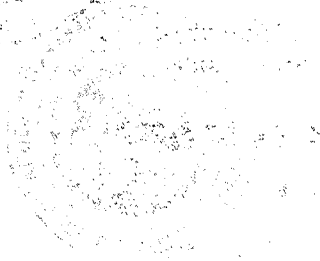
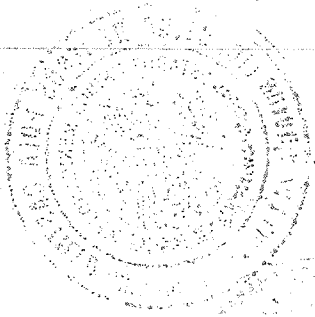
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 22 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 24 de 118.



Firmado por: ELIZABETH MÉNDEZ ZARAGOZA
Fecha: 2018.07.03 13:01:40 -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° 372238

I. DATOS DE LA SOLICITUD.

ENTRADA P-396786/2018 (0) DE FECHA 03/07/2018 09:22:17 A.M. PERSONA QUE
PRESENTA: MARTIN MARTINEZ GARCIA NOTARIO QUE SOLICITA LIC. MOISES FARCA
CHARABATI NO. 91, DE 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.

INMUEBLE UBICADO EN ALVARO OBREGON, DISTRITO FEDERAL, OBSERVACIONES
UBICACION: RINCONADA DE CENTENARIO, COLONIA FRACC. COLINA DEL SUR, CON
UNA SUPERFICIE DE 594.37 M².

DENOMINACIÓN: LOTE11, MANZANA 86.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL ESTE EN 10.00 M. CON RINCONADA DE CENTENARIO.
AL SURESTE EN 34.34 M CON LOTE 10 DE RINCONADA DE CENTENARIO. AL
SUROESTE EN 22.93 M CON SERVIDUMBRE. AL NORESTE EN 44.43 M CON LOTE 12 DE
RINCONADA DE CENTENARIO. USO DE SUELO: HABITACIONAL.

III. TITULAR(ES) REGISTRAL(ES).

- JOSE LUIS ZAMORA PEREZ DE PROPIEDAD SEGÚN ASIENTO ELECTRÓNICO N° 8
(COMPRVENTA). FECHA DE INSCRIPCIÓN 15/10/2014

IV. GRAVÁMENES, LIMITACIONES DE DOMINIO Y DERECHOS REALES VIGENTES.

COMPRVENTA ASIENTO ELECTRÓNICO N° 8 (COMPRVENTA) ENTRADA 489443/2014 (0)

NO CONSTAN GRAVAMENES VIGENTES PARA ESTE FOLIO.

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 COMPRVENTA ANTE EL NOTARIO N° 91
LIC. MOISES FARCA CHARABATI DEL DISTRITO FEDERAL A FAVOR DE CONTROLADORA
DE DESARROLLO PLUS, S.A. DE C.V. PRESENTADO EL DÍA: 03/07/2018 09:22:17 A. M. CON

Página: 1 de 2. Identificador Electrónico: 307ED580-5B5F-49A8-BCF1-831231583452

2624605

Av. Manuel Villalongín Núm. 15, col. Cuauhtémoc, Ciudad de México - Tel: 5140-1700 - consejeria.cdmx.gob.mx/rppc



RED INTEGRAL NOTARIAL.

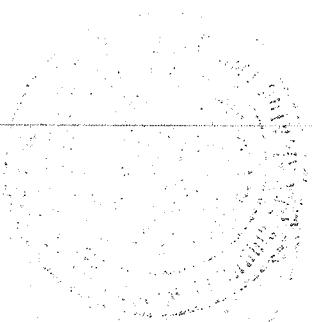
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 25 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 26 de 118.

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		LIQUIDACIÓN DEL PAGO
CUENTA PREDIAL: 154177110009		
		DERECHOS
		IMPORTE
		158.70
		TOTAL A PAGAR
		159.00

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

2435-C5
Banco de México
Sur
23/01/2023

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

9417180333774E1V4RPB

VIGENCIA HASTA: 07-07-2018



9417180333774E1V4RPB000000159406

CONTRIBUYENTE

CDMX CIUDAD DE MÉXICO	
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	
LÍNEA DE CAPTURA	
9417180333774E1V4RPB	

ÁREA ORDENADORA, EN SU CASO

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
DERECHOS	IMPORTE
	158.70
TOTAL A PAGAR	
159.00	

Para su tranquilidad verifique su pago después de 24 hrs. en www.finanzas.cdmx.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 27 de 118.



CDMX

FOLIO DIGITAL:

370169022414201834

LINEA DE CAPTURA DEL PAGO DE DERECHOS POR LA CONSTANCIA: 9417180333774F1V4RPR

CUENTA:

1541771:0009

REGLON	PERIODO	IMPUESTO	IMPUESTO ACTUALIZADO	RECARGOS	TOTAL
1	20165	\$776.03	\$850.14	\$123.36	\$973.50
2	20166	\$776.03	\$838.50	\$121.67	\$960.17
3	20171	\$848.25	\$897.02	\$130.16	\$1,027.18
4	20172	\$848.25	\$886.42	\$128.62	\$1,015.04
5	20173	\$848.25	\$886.42	\$128.62	\$1,015.04
6	20174	\$848.25	\$880.91	\$116.10	\$997.01
7	20175	\$848.25	\$873.78	\$95.94	\$969.72
8	20176	\$848.25	\$859.45	\$75.98	\$935.43
9	20181	\$894.72	\$896.51	\$68.13	\$964.64
10	20182	\$894.72	\$884.72	\$48.14	\$942.86
11	20183	\$894.72	\$894.72	\$17.18	\$911.90
ACUMULADO		\$9,325.72	\$9,658.59	\$1,053.90	\$10,712.49

SIN TEXTO

LA LIC. LETICIA MILLÁN AZPEYTA, DIRECTORA DE SERVICIOS AL CONTRIBUYENTE EMITE ESTA CONSTANCIA DE ADEUDOS CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 75, FRACCIÓN II, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 248, FRACCIÓN VIII, DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO. EN ESTA CONSTANCIA SE RELACIONAN ÚNICAMENTE LOS ADEUDOS QUE APARECEN REGISTRADOS EN LOS SISTEMAS DE ADMINISTRACIÓN DE LA TESORERÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO POR EL CONCEPTO CITADO, AL DÍA 03 DE JULIO DEL 2018 SIN CONSIDERAR MULTAS Y GASTOS DE EJECUCIÓN, QUE EN SU CASO GENEREN. LA PRESENTE CONSTANCIA NO EXIME A LA AUTORIDAD DE SUS FACULTADES DE COMPROBACIÓN Y DETERMINACIÓN.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 37 PARRAFO TERCERO DEL CODIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LOS PAGOS REALIZADOS MEDIANTE CHEQUE, SE RECIBIRAN SALVO BUEN COBRO, POR LO TANTO, ESTOS PAGOS SOLO SE CONSIDERAN FIRMES HASTA QUE SE CONFIRME EL COBRO DEL CHEQUE CORRESPONDIENTE.

EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EFECTOS FISCALES E INFORMATIVOS Y NO OTORGA A SU PORTADOR O A CUALQUIER TERCERO NINGÚN EFECTO DISTINTO A LOS MENCIONADOS.



CADENA ORIGINAL:

[illegible]

SELLO DIGITAL:

10d7mCh07XzIqanxjntmRarc-Rwb59Mia7c359aLp9f7Bwa4J516N5KXCI4JxXa592IwZonXfVb50zWyxvYHVU5tQWp07K2CfDhUxtvkRPAHnKRX7QwqRC5v-FopdrgzA-RLJ3vKf5P9WNS4oT2P4b/7wg06wQ00HnU

EBM4 DIGITAL

[illegible]

Para verificar si este documento es válido favor de visitar la siguiente lga: http://data.finanzas.cdmx.gob.mx/formato_lc/certificacion/validaArchivoXML.php

Fecha de Impresión: JULIO 3 de 2018.

Hora de impresión: 2:34 pm

Página 1/



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 28 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 29 de 118.



**Certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de
Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones
Preventivas Único**

EL NÚMERO DE ENTRADA: P-396786/2018 (0)

VII. ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO.

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES PARA ESTE FOLIO.

VIII. OBSERVACIONES.

NINGUNA.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EL DÍA 03/07/2018 12:59:49 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.

PARTIDA DE TESORERÍA: 9337000986379EYQHRYV \$ 1184.0000 PESOS 03/07/2018

Página: 2 de 2 Identificador Electrónico: 307ED580-5B5F-49A8-BCF1-831231583452

2624604

Av. Manuel Villalongín Núm. 15, col. Cuauhtémoc, Ciudad de México. - Tel: 5140-1700 - consejeria.cdmx.gob.mx/rppc



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 30 de 118.

ESTO PREDIAL

RESOLUCION N° _____

Y

CH



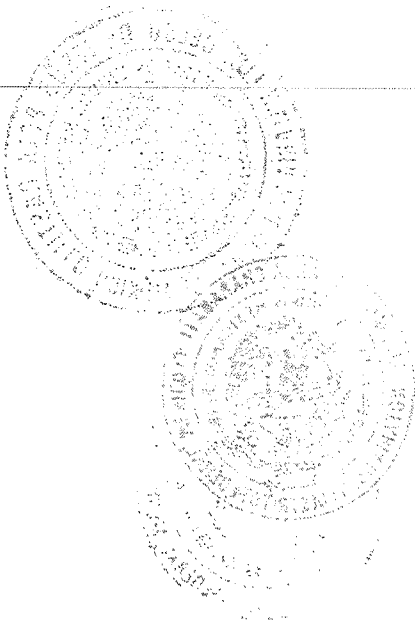
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

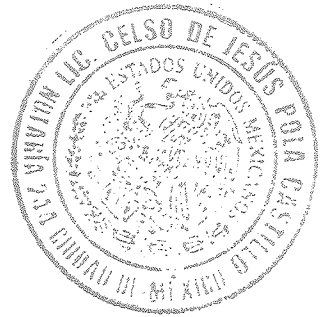
PÁGINA: 31 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 32 de 118.



**RECIBO DE PAGO A LA TESORERÍA
IMPUESTO PREDIAL**

BBVA Bancomer

Realizado por internet

DATOS DEL CONCEPTO DE PAGO
CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL (VENCIDO) CUENTA: 154177110009 EJERCICIO: MULTIPLES PERIODOS(CONSULTAR DETALLE DEL PAGO EN: http://www.finanzas.cdmx.gob.mx) BIMESTRE: 1-8

DATOS DEL PAGO
Banco: BBVA Bancomer S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE No. de Autorización: 4481697 Fecha de Pago: 16 de Agosto del 2018 09:50:46

LINEA DE CAPTURA
8115417711000HW1W3Q9

CERTIFICACIÓN DIGITAL DE TESORERÍA

EQt9JThw5QXsLSDh2vouog

TOTAL PAGADO
\$10,867



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 33 de 118.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO	
IMPUESTO PREDIAL VENCIDO SOLO LINEA DE CAPTURA	
DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA	
CUENTA: 154177110009 PERIODOS: VER ANEXO	
LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO:	9,325.72
IMPUESTO ACTUALIZADO:	9,743.44
RECARGOS:	1,123.77
REDUCCION:	0.00
TOTAL A PAGAR	
10,867.00	

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 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

8115417711000HW1W3Q9



VIGENCIA HASTA: 31-08-2018



8115417711000HW1W3Q900010867353



CONTRIBUYENTE

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



CONCEPTO DE COBRO	
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	
LÍNEA DE CAPTURA	
8115417711000HW1W3Q9	

ÁREA ORDENADORA, EN SU CASO

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO:	9,325.72
IMPUESTO ACTUALIZADO:	9,743.44
RECARGOS:	1,123.77
REDUCCION:	0.00
TOTAL A PAGAR	
10,867.00	

Para su tranquilidad verifique su pago después de 24 hrs. en www.finanzas.cdmx.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 34 de 118.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 35 de 118.

DESGLOSE DE LA LINEA DE CAPTURA:
8115417711000HW1W3Q9

Bimestre	Impuesto	Actualización	Recargos	Recargos Cond.	Multas	Multas Cond.	Total
20165	776.03	82.03	123.56	0.00	0.00	0.00	981.62
20166	776.03	70.23	121.86	0.00	0.00	0.00	968.12
20171	848.25	57.09	130.37	0.00	0.00	0.00	1,035.71
20172	848.25	46.40	128.83	0.00	0.00	0.00	1,023.48
20173	848.25	46.40	128.83	0.00	0.00	0.00	1,023.48
20174	848.25	40.80	128.02	0.00	0.00	0.00	1,017.07
20175	848.25	33.68	107.60	0.00	0.00	0.00	989.53
20176	848.25	19.17	87.26	0.00	0.00	0.00	954.68
20181	894.72	10.02	79.80	0.00	0.00	0.00	984.54
20182	894.72	3.67	59.29	0.00	0.00	0.00	957.68
20183	894.72	8.23	28.35	0.00	0.00	0.00	931.30
Total por Rubro	9,325.72	417.72	1,123.77	0.00	0.00	0.00	10,867.21

SUBTOTAL:

10,867.21

Gastos de Ejecución:

0.00

Cond. de Gastos de Ejecución:

0.00

Multas por Incumplimiento:

0.00

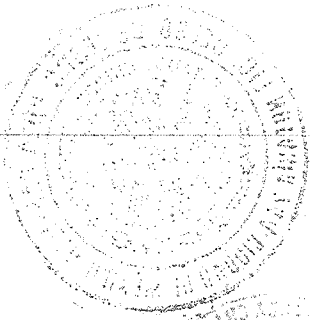
Cond. de Multas por Incumplimiento:

0.00

TOTAL:

10,867.21





SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

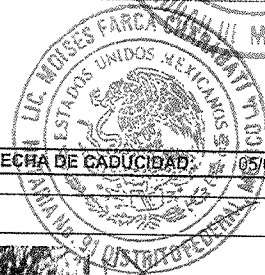
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 36 de 118.



Arg. Juan Carlos Díaz Soto
Punto Independiente
Registro Topografía V.0724-163



NÚMERO DE AVALÚO: 180600596

FECHA DEL AVALÚO: 05/07/2018

FECHA DE CADUCIDAD: 05/07/2019

TERRENO



SOLICITANTE DEL AVALÚO

ALEX SIMJE SACAL CABABIE

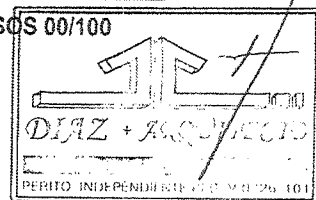
UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO	CIUDAD DE MEXICO	DELEGACIÓN	ALVARO OBREGON
CÓDIGO POSTAL	01430	COLONIA	COLINA DEL SUR
CONJUNTO		CALLE	CERRADA CENTENARIO
NÚMERO EXTERIOR	S/N	NÚMERO INTERIOR	
MANZANA	86	LOTE	11

VALOR COMERCIAL

\$ 2,650,000.00

DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 37 de 118.



Fecha: 05/07/2018
Avalúo No. V-160600596
Nº Único: A-COM-2018 33500
Registro T.D.F: V-0726-101

AVALÚO

SOCIEDAD QUE PRACTICA EL AVALÚO:

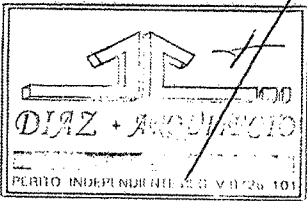
VALUADOR: V-0726-101
FECHA DEL AVALÚO: 05/07/2018
SOLICITANTE: Tipo persona: Física
ALEX SIMJE SACAL CABABIE
Calle: CERRADA DEL SUR
Nº Exterior: S/N
Nº Interior: -
Colonia: COLINA DEL SUR
CP : 01430
Delegación: ALVARO OBREGON

INMUEBLE QUE SE VALÚA: 154-177-11-000 9
REGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Tipo persona: Física
JOSE LUIS ZAMORA PEREZ
Calle: CERRADA CENTENARIO
Nº Exterior: S/N
Nº Interior: -
Colonia: COLINA DEL SUR
CP : 01430
Delegación: ALVARO OBREGON

OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
PROPÓSITO DEL AVALÚO: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle : CERRADA CENTENARIO
Nº Exterior: S/N
Nº Interior : -
Colonia: COLINA DEL SUR
CP : 01430
Delegación: ALVARO OBREGON
Edificio:
Lote: 11
Cuenta agua:

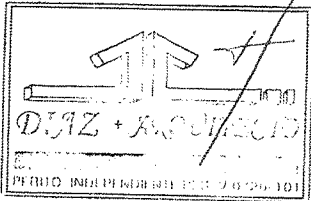


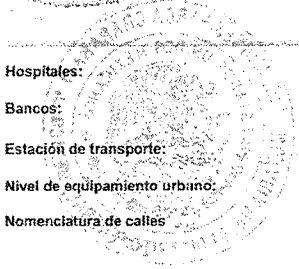
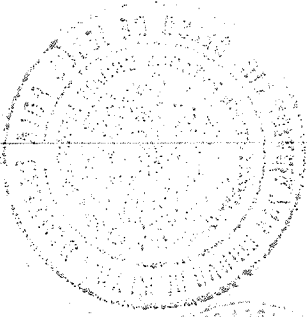
Fecha: 05/07/2018
Avalúo No. V-108600596
Nº Único: A-COM 2018-32806
Registro T.D.F: V-0726-101



CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional de segundo orden
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: 80.0 %
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: MEDIA
DENSIDAD DE POBLACIÓN: Normal
NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LA ZONA: D+ Medio Bajo
CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE: GRADO BAJO
CLASE GENERAL DE INMUEBLES DE LA ZONA: MEDIA
USO DEL SUELO: HABITACIONAL
AREA LIBRE OBLIGATORIA: 40
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: EL ACCESO AL INMUEBLE ES POR EL NORTE, CON AVENIDA DE LAS ARCADAS, VIALIDAD PRIMARIA CON FLUJO VEHICULAR ALTO, A 85 METROS APROXIMADAMENTE, AL ORIENTE CON AVENIDA CENTENARIO, VIALIDAD PRIMARIA, CON FLUJO VEHICULAR ALTO, A 88 METROS APROXIMADAMENTE, AL SUR CON AVENIDA 5 DE MAYO, VIALIDAD PRIMARIA, CON FLUJO VEHICULAR MEDIO, A 188 METROS APROXIMADAMENTE Y AL PONIENTE CON AVENIDA DE LAS CARRETAS, VIALIDAD PRIMARIA, CON FLUJO VEHICULAR ALTO, A 570 METROS APROXIMADAMENTE.

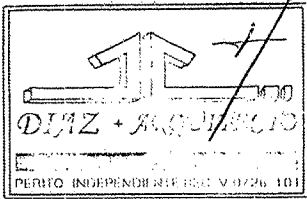
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:
Red de distribución agua potable: Sin suministro al inmueble
Red de recolección de aguas residuales: Con conexión al inmueble Mixto
Red de drenaje de aguas pluviales en la calle: Si existe
Red de drenaje de aguas pluviales en la zona: Si existe
Sistema mixto (aguas pluviales y residuales): Con conexión al inmueble
Suministro eléctrico: Red aérea
Acometida al inmueble: NO 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: 100.00
Frecuencia transporte urbano: 10.00
Distancia transporte suburbano: 100.00
Frecuencia transporte suburbano: 10.00
Vigilancia: Municipal
Recolección de basura: Si Existe
Templo: Si
Mercados: Si
Plazas públicas: Si
Parques y jardines: Si
Escuelas: Si



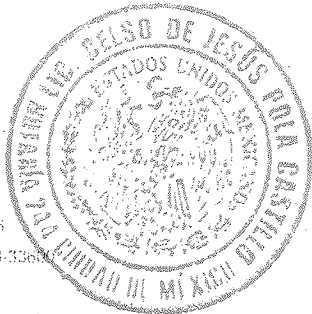


Fecha: 05/07/2018
Avalúo No. V-180600596
Nº Único: A-COM-2018-33500
Registro T.D.F: V 0726-101

Hospitales: Si
Bancos: Si
Estación de transporte: Si
Nivel de equipamiento urbano: 4
Nomenclatura de calles Si Existe



Fecha: 06/07/2018
Avalúo No. V-180600596
Nº Único: A-COM-2018-3361
Registro T.D.F.: V-0726-101



CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

TERRENO CON PENDIENTE DESCENDENTE DE FORMA IRREGULAR, EL CUAL SE ENCUENTRA LOCALIZADO AL ORIENTE, CON LA CERRADA CENTENARIO, AL SUR CON LA AVENIDA CENTENARIO, AL PONIENTE CON LA BARRANCA, Y CIERRA LA MANZANA, AL NORTE CON LA AVENIDA DE LAS ARCADES.



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Fuente: Escritura
Número escritura: 4749
Número notaría: 47
Entidad federativa: CIUDAD DE CELAYA, GUANAJUATO
Número volumen: 54
Nombre de notario: BLANCA ELVIRA JIMENEZ GAMIÑO

Orientación	Medida En Metros	Descripción Colindante
ESTE	10	CON RINCONADA DE CENTENARIO
SURESTE	34.34	CON LOTE 10 DE RINCONADA DE CENTENARIO
SUROESTE	22.93	CON SERVIDUMBRE
NORESTE	44.43	CON RINCONADA DE CENTENARIO

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN:

Ident. Fracción	Sup Fracción	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Clave Area De Valor	Valor	Descripción	Fre
1	594.37	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2074.42	1.00	No aplica	1.00

SUPERFICIE TOTAL TERRENO: \$594.37

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

DENSIDAD HABITACIONAL:

SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES:

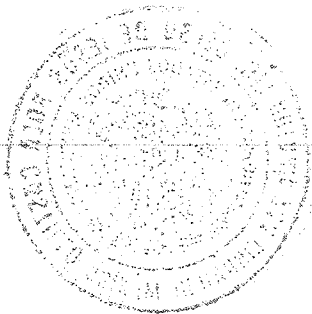
ZONA URBANA CON CONSTRUCCIONES PROPIAS DEL LUGAR

Media, 400 hab/ha una vivienda por lote de 125 m²

NO SE TIENE CONOCIMIENTO DE ALGUNA QUE AFECTE AL INMUEBLE, POR LO TANTO SOLO APLICAN LAS DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, OBRAS PÚBLICAS Y PLANEACIÓN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA EL DISTRITO FEDERAL.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 41 de 118.



Fecha: 05/07/2010
Avalúo No. V-180600596
Nº Único: A-COM-2018-33600
Registro T.D.F.: V-4726-101

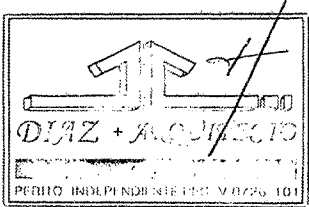


USO ACTUAL:
.TERRENO SE TRATA DE UN TERRENO.

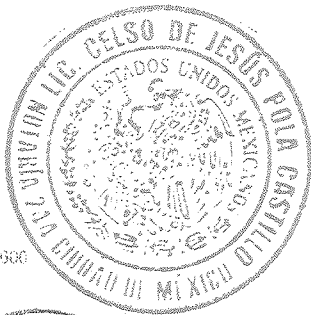
CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS No se ha aportado información

CONSTRUCCIONES COMUNES No se ha aportado información

INDIVISO 100 %
VIDA ÚTIL PROMEDIO DEL INMUEBLE: 0
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 0
VIDA ÚTIL REMANENTE:



Fecha: 05/07/2018
Avalúo No. V-180600596
Nº Único: A-COM-2018-12000
Registro T.D.F: V-0726-101



a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: NO APLICA

ESTRUCTURA: NO APLICA

MUROS: NO APLICA

ENTREPISOS: NO APLICA

TECHOS: NO APLICA

AZOTEAS: NO APLICA

BARDAS: NO APLICA

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS: NO APLICA

PLAFONES: NO APLICA

LAMBRINES: NO APLICA

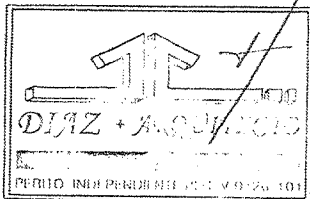
PISOS: NO APLICA

ZOCLOS: NO APLICA

ESCALERAS: NO APLICA

PINTURA: NO APLICA

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: NO APLICA



c) CARPINTERÍA



Fecha: 05/07/2018
Avalúo No. V-150600595
Nº Único: A.COM-2018-35600
Registro T.D.F: V 0726-101

PUERTAS INTERIORES: NO APLICA
GUARDARROPAS: NO APLICA
MUEBLES EMPOTRADOS O FIJOS: NO APLICA

d) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

MUEBLES DE BAÑO: NO APLICA
RAMALEOS HIDRAULICOS: NO APLICA
RAMALEOS SANITARIOS: NO APLICA

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO NO APLICA

f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA

HERRERÍA: NO APLICA
VENTANERÍA: NO APLICA

g) VIDRIERÍA NO APLICA

h) CERRAJERÍA NO APLICA

i) FACHADAS NO APLICA

j) INSTALACIONES ESPECIALES

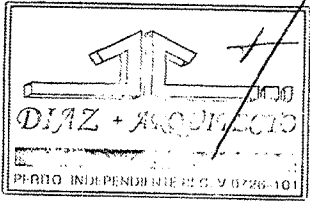
No se ha aportado información

k) ELEMENTOS ACCESORIOS

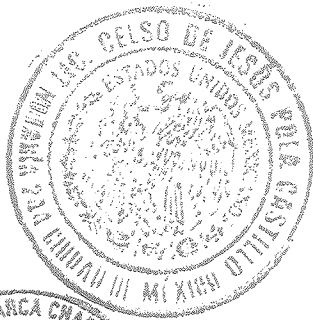
No se ha aportado información

l) OBRAS COMPLEMENTARIAS

No se ha aportado información



Fecha: 06/07/2018
Avalúo No. V-190503596
Nº Único: A.COM.2016-33503
Registro T.D.F: V-0726-101



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 DEBERÁ 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 PAGARÁ 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 30 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.

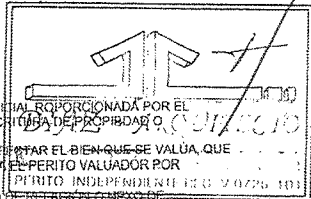
- a. LA INFORMACIÓN QUE SE UTILIZA EN LOS TRES MÉTODOS DE VALUACIÓN EMPLEADOS SE DESCRIBE EN EL DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA Y SU APLICACIÓN POR LO QUE ESTE CAPÍTULO DE LA MEMORIA DE ANÁLISIS A QUE OBLIGA EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, EN SU ARTÍCULO 21 SE CONSIDERA CUBIERTO CON EL PROPIO DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

III. DESCRIPCIÓN DE LOS CÁLCULOS REALIZADOS.

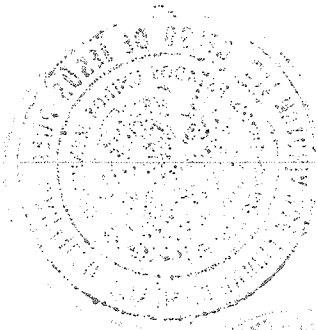
- a. LOS CÁLCULOS REALIZADOS EN LOS TRES MÉTODOS DE VALUACIÓN EMPLEADOS SE DESCRIBEN EN EL DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA Y SU APLICACIÓN POR LO QUE ESTE CAPÍTULO DE LA MEMORIA DE ANÁLISIS A QUE OBLIGA EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, EN SU ARTÍCULO 21 SE CONSIDERA 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 PROPORCIONADA 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 GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, QUE NO HAYAN SIDO DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, NO SERÁN CAUSA DE RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL PERITO VALUADOR POR INFORMACIÓN OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALÚO. QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALÚO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGÚN TIPO DE RELACIÓN O CONEJO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALÚA.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 45 de 118.



Fecha: 05/07/2016
Avalúo No. V-180600696
Nº Único: A-COM-2016-33600
Registro T.D.F: V-0726-101

EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SOLO 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 DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

TERRENOS DIRECTOS
TERRENOS

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción	C.U.S	Uso del suelo
1	QUINTA MARGARITA. LOMAS DE LA ERA. 01860. ALVARO OBREGON	H	0	HABITACIONAL
2	PRIVADA DE LOS CEDROS. ALCANTARILLA. 01729. ALVARO OBREGON	H	0	HABITACIONAL
3	ALTA TENSION. OLIVAR DEL CONDE 1A SECCION. 01400. ALVARO OBREGON	H	0	HABITACIONAL
4	CARRETAS. COLINA DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	H	0	HABITACIONAL

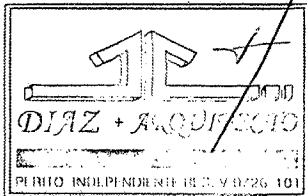
No.	F.Negociación	Superficie	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	F(otro)	Fre	Precio solicitado
1	1.00	4,762.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.62	0.94	1.7100	\$11,900,000.00
2	1.00	576.00	1.20	1.00	1.00	1.00	0.98	1.20	0.7000	\$4,000,000.00
3	0.95	27,616.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.62	1.00	1.6100	\$80,000,000.00
4	0.95	2,822.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	0.85	1.2700	\$9,950,000.00

Conclusiones homologación terrenos:

Valor unitario de tierra promedio	3,966.53
Valor unitario de tierra homologado	4,454.76
Valor unitario sin homologar mínimo	2,498.95
Valor unitario sin homologar máximo	6,944.44
Valor unitario homologado mínimo	4,253.95
Valor unitario homologado máximo	4,861.11

TERRENOS RESIDUALES

Tipo de producto inmobiliario propuesto	TERRENO
Número de unidades vendibles	1
Superficie vendible por unidad	0



Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1	QUINTA MARGARITA. LOMAS DE LA ERA. 01860. ALVARO OBREGON	TERRENO
2	PRIVADA DE LOS CEDROS. ALCANTARILLA. 01729. ALVARO OBREGON	TERRENO
3	ALTA TENSION. OLIVAR DEL CONDE 1A SECCION. 01400. ALVARO OBREGON	TERRENO
4	CARRETAS. COLINA DEL SUR. 01430. ALVARO OBREGON	TERRENO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 46 de 118.

Fecha: 05/07/2018
Avalúo No. V-180600096
Nº Único: A-COM-2018-33800
Registro T.D.F: V-0726-101



No.	F.Negociación	Superficie	Precio solicitado
1	1.00	4,762.00	\$11,900,000.00
2	1.00	576.00	\$4,000,000.00
3	0.95	27,616.00	\$80,000,000.00
4	0.95	2,822.00	\$9,950,000.00

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: \$4,454.76

CONSTRUCCIONES EN VENTA

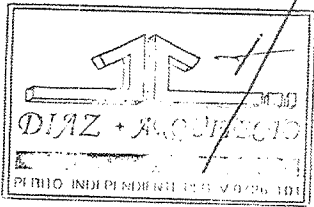
Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1	QUINTA MARGARITA, LOMAS DE LA ERA, 01860, ALVARO OBREGON	TERRENO
2	PRIVADA DE LOS CEDROS, ALCANTARILLA, 01729, ALVARO OBREGON	TERRENO
3	ALTA TENSION, OLIVAR DEL CONDE 1A SECCION, 01400, ALVARO OBREGON	TERRENO
4	CARRETAS, COLINA DEL SUR, 01430, ALVARO OBREGON	TERRENO

No.	F.Negociación	Superficie Vendible	Precio solicitado
1	1.00	.00	\$11,900,000.00
2	1.00	.00	\$4,000,000.00
3	1.00	.00	\$80,000,000.00
4	1.00	.00	\$9,950,000.00

Conclusiones homologación construcciones en venta

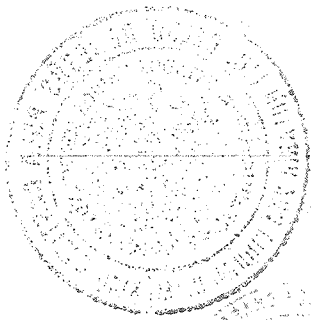
Valor unitario promedio	.00
Valor unitario homologado	.00
Valor unitario sin homologar mínimo	.00
Valor unitario sin homologar máximo	.00
Valor unitario homologado mínimo	.00
Valor unitario homologado máximo	.00



VALOR UNITARIO APLICABLE AL AVALUO: \$.00

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE: 0





Fecha: 05/07/2018
Avalúo No. V-180600506
Nº Único: A-COM-2018-33000
Registro T.D.F: V-0726-101

CONSTRUCCIONES EN RENTA

Investigación productos comparables

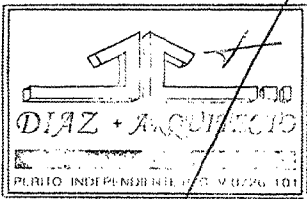
No.	Ubicación	Descripción
1		

No.	F.Negociación	Superficie en renta	Precio solicitado
1	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 AVALÚO: \$,00



Fecha: 05/07/2018
Avalúo No. V-180606596
Nº Único: A-COM-2013-33600
Registro T.D.F: V-0726-101



a) CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Fracc.	Área de Valor	Superficie (m2)	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Fot	F.Resultante
1	2074.42	594.37	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00 No aplica	1.00
Total superficie:		594.37	Valor del terreno total:						



Indiviso de la unidad que se Valua: 100 %
VALOR TOTAL DEL TERRENO PROPORCIONAL:

\$2,647,918.35

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

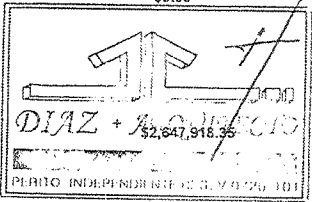
COMUNES:

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):





Fecha: 05/07/2018
Avalúo No. V-180600596
Nº Único: AACOM-2018-33600
Registro T.D.F: V-0726-101

RENTA ESTIMADA

No.	Ubicación	Superficie (m2)	Renta Mensual	Renta por m2
1		0	\$0.00	#Error

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

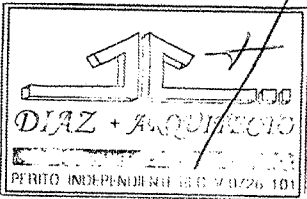
Concepto	Monto (\$)	Concepto	Monto (\$)
a) Vacíos:	0	g) Seguros:	0
b) Impuesto predial:	0	h) Otros:	0
c) Servicio de agua:	0	i) Depreciación Fiscal:	0
d) Conserv. y mant.:	0	j) Deducc. Fiscales:	0
e) Administración:	0	k) I.S.R.	0
f) Energía eléctrica:	0	SUMA:	0

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 : \$2,647,918.35
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: 0
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES: 0



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 50 de 118.

Fecha: 06/07/2018
Avalúo No. V-109600596
Nº Único: A-COM-2019-33600
Registro T.D.F.: V-0726-101

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 REUNA 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:

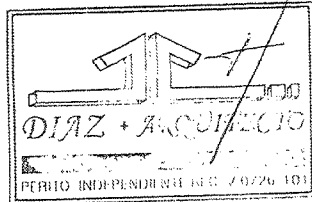
CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL CORRESPONDE A : \$2,650,800.00

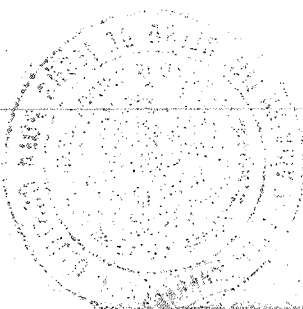
Esta cantidad estimamos que representa el valor comercial del inmueble al día:

VALOR REFERIDO: \$00 FECHA: FACTOR: 0

Perito valuador: V-0726-101 DIAZ SOTO, JUAN CARLOS

Registro T.D.F.:



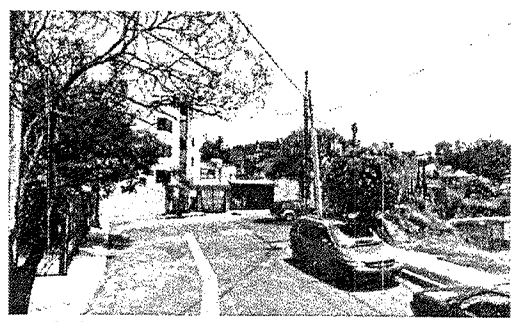


Fecha: 05/07/2013
Avalúo No. V-190600596
Nº Único: A-COM-2013-30600
Registro T.D.F: V-0720-101

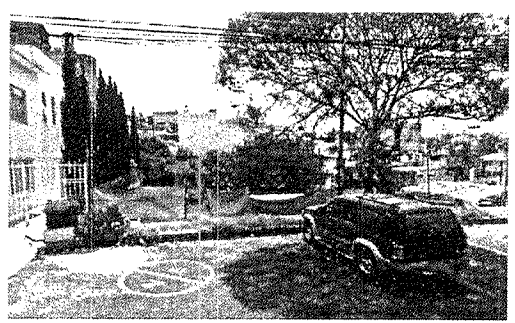
INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALÚO



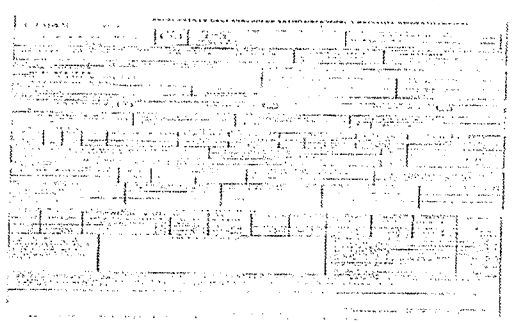
154-177-11-000 Exterior



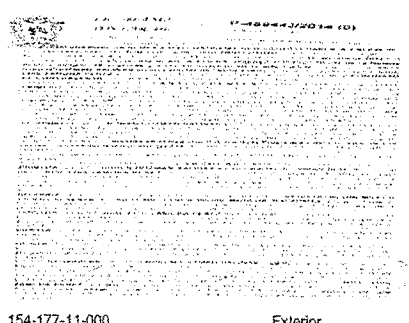
154-177-11-000 Exterior



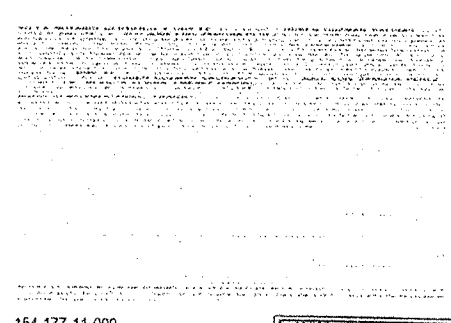
154-177-11-000 Exterior



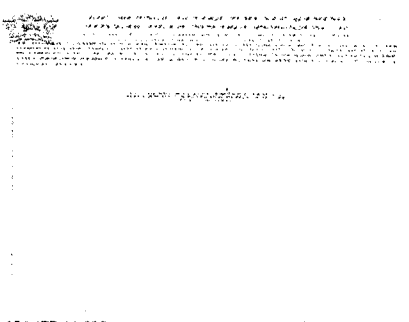
154-177-11-000 Exterior



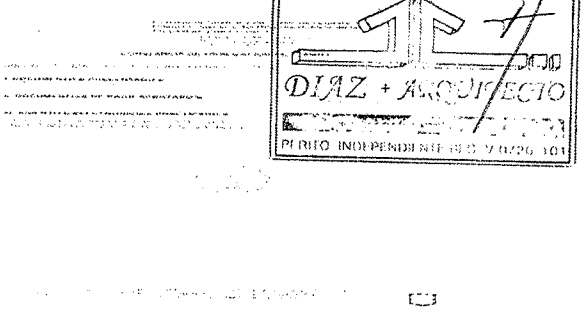
154-177-11-000 Exterior



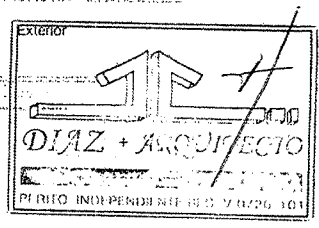
154-177-11-000



154-177-11-000 Exterior



154-177-11-000 Exterior

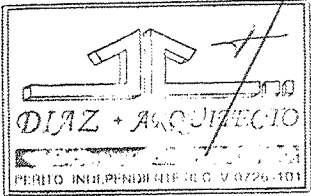


Fecha: 05/07/2018
Avalúo No. V-158600596
Nº Único: A-COM-2018-330
Registro T.D.F: V.0726-101

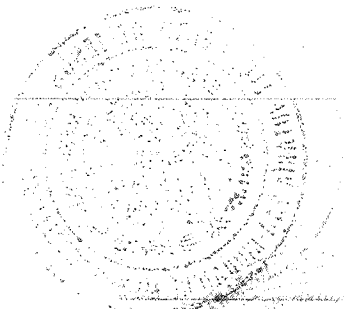


154-177-11-000 Exterior

154-177-11-000 Exterior



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 53 de 118.



Fecha: 06/07/2018
Avalúo No. V-189600596
Nº Único: A-COM-2018-13600
Registro T.D.F: V-0726-101



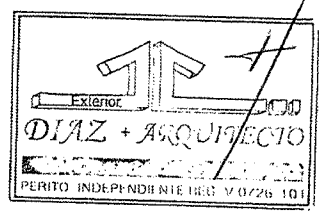
INMUEBLES EN VENTA

000-000-00-000	Exterior	000-000-00-000	Exterior
----------------	----------	----------------	----------

000-000-00-000	Exterior	000-000-00-000	Exterior
----------------	----------	----------------	----------

INMUEBLES EN RENTA

000-000-00-000	Exterior	000-000-00-000
----------------	----------	----------------



000-000-00-000	Exterior	000-000-00-000	Exterior
----------------	----------	----------------	----------





NÚMERO ÚNICO A-COM-2018-33600

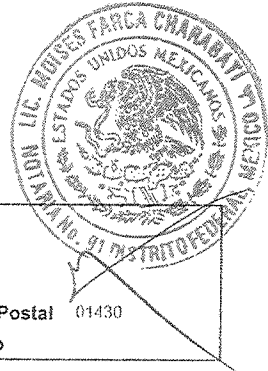
I. CUENTA CATASTRAL

Reg.	Manz.	Lote	Loc.	D.V.
154	177	11	000	9

II. CUENTA DE AGUA

III. DATOS DEL PROPIETARIO O SOLICITANTE DEL AVALÚO

Nombre, denominación o razón social ZAMORA PEREZ, JOSE LUIS
Calle CERRADA CENTENARIO No. Exterior S/N No. Interior -
Colonia COLINA DEL SUR
Delegación o Municipio Código Postal 01430
Entidad Federativa DISTRITO FEDERAL Teléfono



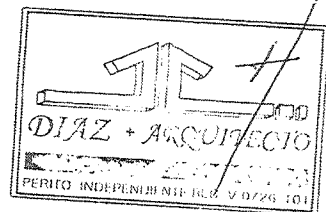
IV. UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE

Calle CERRADA CENTENARIO
Manzana 177 Lote 11 No. Exterior S/N No. Interior -
Colonia COLINA DEL SUR Delegación Código Postal 01430

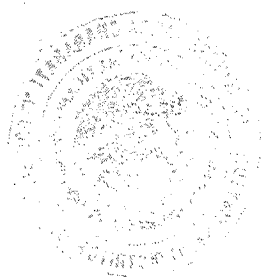
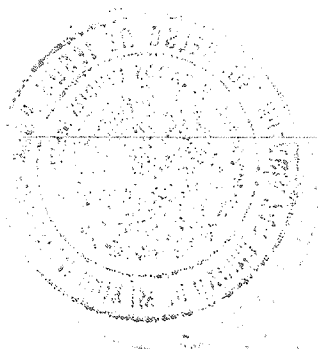
V. DATOS DE LA ESCRITURA

Número Escritura 4749 Fecha 12/19/2012
Número Notaría 47
Nombre del Notario BLANCA ELVIRA JIMENEZ GAMIÑO
Entidad Federativa CIUDAD DE CELAYA, GUANAJUATO

Dirección de Política Catastral
Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial
Secretaría de Finanzas



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 55 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 56 de 118.

TESORERÍA

ANEXO A LA DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES
(PARA SER LLENADO POR EL PERITO VALUADOR)

DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: CERRADA CENTENARIO

COLONIA: COLIMA DEL SUR

NO. DE CUENTA CATASTRAL: 154-177-1-000-9

MZ.: 86

LT.: 11

NO. EXT.: 11430

DELEGACIÓN: ALVARO OBREGON

CARACTERÍSTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN

USO DEL SUELO: H3/40

LOTE MODA: 500 m²

FORMA: REGULAR

IRREGULAR:

DEL TERRENO

PORCIÓN	ÁREA O ENCLAVE O CORREDOR	VALOR UNITARIO \$/m²	SUPERFICIE m²	FZc	FUb	FFr	FFo	FSu	FRc	VALOR RESULTANTE \$
	2074.42	\$ 4,455.00	594.37	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 2,647,918.35
INDIVISO (*)	100 %	SUMA	594.37						(A) TOTAL	\$ 2,647,918.35

DE LA CONSTRUCCIÓN

USO GENÉRICO:

PORCIÓN	USO	CLAVES DE RANGO CLASE	VALOR UNITARIO \$/m²	SUPERFICIE m²	CLAVE EDO. DE CONSERVACIÓN	EDAD	FACTORES FCo FEd	FRc	UNIDADES RENTABLES:	VALOR RESULTANTE \$
									1	
			SUMA	0.00					(B) TOTAL	\$ 0.00

ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$/m²	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES FCo FEd	FRc	VALOR RESULTANTE \$	
INDIVISO (*)	%						(C) TOTAL	\$ 0.00

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$/m²	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES FCo FEd	FRc	VALOR RESULTANTE \$	
INDIVISO (*)	100 %						(D) TOTAL	\$ 0.00

CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTA BRUTA MENSUAL:

DEDUCCIONES MENSUALES: %

CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL:

RESULTA:

VALOR FÍSICO: A+B+C+D

VALOR CAPITALIZACIÓN:

VALOR MERCADO:

VALOR COMERCIAL:

VALOR COMERCIAL CON LETRA: DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100

VALOR REFERIDO AL:

FACTOR:

PERITO VALUADOR NO. V-0726-101

JUAN CARLOS DIAZ SOTO
NOMBRE Y FIRMA
NO. DE AVALÚO: 180600596

Página 1 de 2

RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 57 de 118.

DEL TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSAES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

TERRENO CON PENDIENTE DESCENDEANTE DE FORMA IRREGULAR, EL CUAL SE ENCUENTRA LOCALIZADO AL ORIENTE, CON LA CERRADA CENTENARIO, AL SUR CON LA AVENIDA CENTENARIO, AL PONIENTE CON LA BARRANCA Y, DERRAMA MANZANA AL NORTE CON LA AVENIDA DE LAS ARCADAS.

COLINDANCIAS:

TERRENO, ESTE 10 M, CON RINCONADA DE CENTENARIO, TERRENO, SURESTE: 34.34 M, CON LOTE 10 DE RINCONADA DE CENTENARIO, TERRENO, SUROESTE: 22.93 M, CON SERVIDUMBRE, TERRENO, NORESTE: 44.43 M, CON RINCONADA DE CENTENARIO.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

TERRENO

SE TRATA DE UN TERRENO.

MÉTODO DE VALUACIÓN: FÍSICO O DIRECTO

INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO

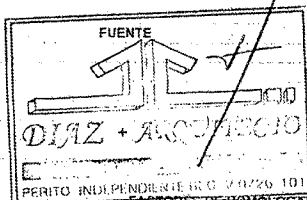
CASO	CALLE	UBICACIÓN NÚMERO	COL. NOMINAL	CARACTERÍSTICAS	FUENTE TELÉFONO

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCIÓN)

CASO	OFERTA \$	FACTOR COMERCIAL	VALOR AJUSTADO	CLASIFICACIÓN	V.U.R.N. \$/m²	EDAD	CONSERVACIÓN	SUPERFICIE m²	V.U.N.R. \$/m²	TOTAL \$

VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN (V.U.R.N)

CASO \$/m²



ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)

CASO	VALOR SUELO \$	SUPERFICIE m²	V.U.S. \$/m²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FRe	VALOR RESULTANTE \$/m²
				FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	FOI		
1	\$ 11,900,000.00	4,762.00	\$ 2,498.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.62	0.94	1.71	\$ 4,273.20
2	\$ 4,000,000.00	576.00	\$ 6,944.44	1.20	1.00	1.00	1.00	0.98	1.20	0.70	\$ 4,851.54
3	\$ 76,000,000.00	27,616.00	\$ 2,752.03	1.00	1.00	1.00	1.00	0.62	1.00	1.61	\$ 4,430.77
4	\$ 9,452,500.00	2,822.00	\$ 3,349.57	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	0.85	1.27	\$ 4,253.95
VALOR UNITARIO APLICADO \$/m²											\$ 4,455.00

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS

CASO	CLASIFICACIÓN	UBICACIÓN	COL. NOMINAL	RENTA MENSUAL \$	RENTA MENSUAL APLICADA \$/m²	RENTA \$/m²
------	---------------	-----------	--------------	------------------	------------------------------	-------------

DEDUCCIONES

a) VACÍOS:	%		g) SEGUROS (EN SU CASO):	%	
b) IMPUESTO PREDIAL (BASE RENTA):	%		h) OTROS (INDICAR):	%	
c) SERVICIOS DE AGUA (EN SU CASO):	%		i) DEPRECIACIÓN FISCAL:	%	
d) CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:	%		j) DEDUCCIONES FISCALES (b+c+d+e+f+g):	%	
e) ADMINISTRACIÓN (EN SU CASO):	%		k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	%	
f) ENERGÍA ELÉCTRICA (EN SU CASO):	%		SUMA (a+h+i+k):	%	

OBSERVACIONES:



RED INTEGRAL NOTARIAL.

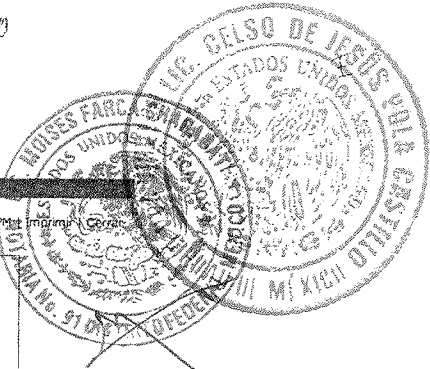
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 58 de 118.



Fecha: 27/6/2018 02:17:46 PM

Información General

Cuenta Catastral: 154_177_11

Dirección

Calle y Número: RINCONADA CENTENARIO MZ 86 LT 11

Colonia: COLINAS DEL SUR

Código Postal: 01430

Superficie del Predio: 420 m2

Ubicación del Predio

2009 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

“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.

Este croquis puede no contener las últimas 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 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional	3	4.5	40	0	B(Una vivienda cada 100.0 m2 de terreno)	757	4

Normas por Ordenación:

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 30 DE JUNIO DEL 2018

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

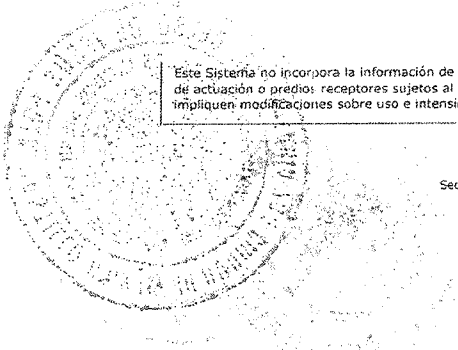
Trámite	Fecha de solicitud	Giro
SOLICITUD DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO	2016-07-14	Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	2012-10-23	4 VIVIENDAS Ver certificado
SOLICITUD DE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	2011-04-28	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.

RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 59 de 118.



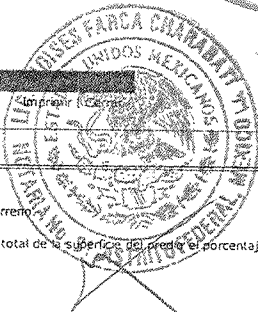
Este Sistema no incorpora la información de los certificados de derechos adquiridos, cambios de uso de suelo, polígonos de actuación o predios receptores sujetos al Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, que impliquen modificaciones sobre uso e intensidad de las construcciones.

Cerrar Pantalla

Gobierno del Distrito Federal
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Sistema de Información Geográfica



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 60 de 118.



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 banqueta 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: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 61 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

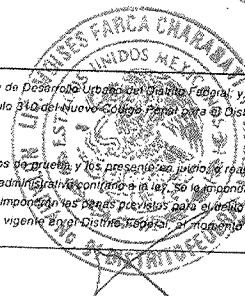
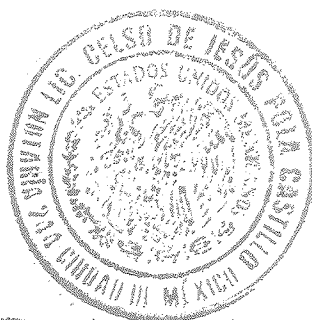
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 62 de 118.



PÁGINA: 64 de 118.



"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, 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 Judicial, en cuyo caso se perseguirá el hecho."

NO APLICA

NO APLICAR

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.

Este certificado se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 24 fracciones X de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; Artículos 4, fracción III, 7 fracción XXIV; 9, fracción IV; 87, fracción II; 89 y 90 párrafo primero, segundo y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 6 fracciones VI, VIII, IX y X; 31, 32 y 33 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículos 7 fracción II, numeral 1.2, y 50A fracciones III, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; Artículos 4, fracción X; 16; 17, fracciones V; 20, (en caso de ser necesario); 21; 158, fracción II; 159 inciso b) y 160 fracción II; del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Este documento no constituye permiso, autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento de uso del suelo que los instrumentos de planeación de desarrollo urbano le otorgan a un predio o inmueble en particular, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que señalen otras disposiciones normativas. Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado el presente Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble (uso e intensidad de construcción), o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y/o Delegacionales de Desarrollo Urbano.

El contenido del presente Certificado deberá ser validado en el portal de internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la dirección <http://certificadodigital.df.gob.mx:8080/CertificadoDigital/certificado/validacionCertificado>, previo al registro de cualquier manifestación de construcción, licencia, permiso o autorización por la Delegación.

[illegible]

PÁGINA: 65 de 118.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años



correspondiente, de conformidad con el artículo 8, fracciones II y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en los actos realizados en contravención a la normativa aplicable, el infractor se estará a lo dispuesto en el artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal, que establece: 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, 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.

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS 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.

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA

[illegible]

RED INTEGRAL NOTARIAL.

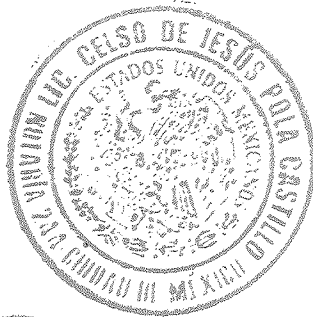
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 66 de 118.



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
EL ARTICULO 27 DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL

CIUDAD DE MEXICO

NOMBRE DEL NOTARIO				LIC. MOISES FARCA CHARABATI	
DOMICILIO DEL LA NOTARIA: (CALLE)				NUMERO EXTERIOR/NUMERO INTERIOR	
AVENIDA PASEO DE LA REFORMA				420	
COLONIA:	DELEGACION	ENTIDAD FEDERATIVA	CODIGO P		
LOMAS DE CHAPULTEPEC	MIGUEL HIDALGO	CIUDAD DE MEXICO	11000		
TIPO DE OPERACIÓN POR LA CUAL SE EXTENDIO LA ESCRITURA RESPECTIVA					
CONTRATO DE COMPRAVENTA					
				ESCRITURA No.	FECHA DE AUTORIZACION
				81,242	14-Ago-18
NUMERO DE CUENTA: 154177110009					

IMPUESTO PREDIAL					
PERIODO DEL BIM /AÑO AL BIM /AÑO	FECHA DE PAGO DIA MES AÑO	NUMERO DE CAJA	NUMERO DE PARTIDA	IMPORTE PAGADO	UGAR DE PAGO: ADMINISTRACION TRIBUTARIA O BANCO
6/2012 AL 03/2015	26-May-15	1	---	\$11,181.00	BBVA BANCOMER S.A.
2/2013, 4/2015 AL 6/2015 Y DEL 1/2016 AL 3/2016	11-Jul-16	---	453849	\$5,672.00	BBVA BANCOMER S.A.
04/2016	11-Jul-16	---	487047	\$776.00	BBVA BANCOMER S.A.

CIUDAD DE MEXICO, A 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

SELLO DE RECIBO DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

LIC. MOISES FARCA CHARABATI

TITULAR DE LA NOTARIA No. 91

DE LA CIUDAD DE MEXICO

SELLO Y FIRMA DEL NOTARIO

FECHA Y FIRMA DE LA PERSONA QUE RECIBE

ORIGINAL TESORERIA DE LA CIUDAD DE MEXICO, COPIA CONTRIBUYENTE

OP. 33119 IMS/smm*



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 67 de 118.



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: 1518022328D	
LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
Derechos	\$1465.00
TOTAL A PAGAR	
\$1465.00	

Las cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 38 del Código Fiscal del Distrito Federal, hasta 60 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

21 JUL 2018

RECIBIMOS PARA DEPÓSITO O PAGO ESTE DOCUMENTO, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 39 DEL C.F.D.F.

3433-05

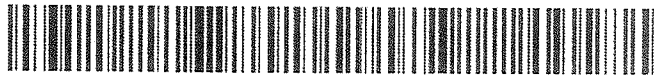
EN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 56 INCISOS C) Y D) DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

LÍNEA DE CAPTURA



VIGENCIA HASTA: 14-07-2018



9415180022328E8WK6KA000001465516

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
21 JUL 2018
RECIBIMOS PARA DEPÓSITO O PAGO ESTE DOCUMENTO, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 39 DEL C.F.D.F.
LÍNEA DE CAPTURA
9415180022328E8WK6KA

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
Derechos	\$1465.00
TOTAL A PAGAR	
\$1465.00	

ÁREA ORDENADORA, EN SU CASO

Para su tranquilidad verifique su pago después de 24 hrs. en: www.finanzas.df.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

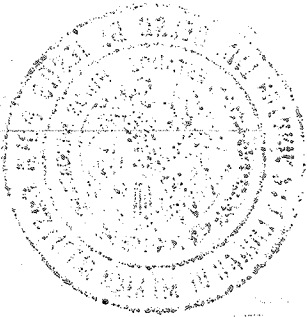
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

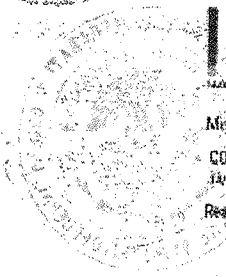
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 69 de 118.



A H^u



BBVA Bancomer

TRANSACCIONES

Mis operaciones frecuentes - Traspasos Bancomer

CONFIRMACIÓN

CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS SA DE CV

14/01/2018

Resultado de transferencia

Cuenta de origen	0100799409
Cuenta de destino	0182187015
Nombre del titular	MOSES FARCA CHASABATI
Fecha de operación	14/01/2018
Moneda	NOTARIO
Importe	\$ 110,350.00
Fecha de registro	0543894011

El envío de los fondos en la cuenta del beneficiario quedará efectuado en el momento del día. Le recomendamos verificar su aplicación en la opción de traspasos y movimientos en su cuenta de origen.

La comisión por operación será aplicada el día de hoy y dependerá de la tarifa correspondiente para su servicio de Banca en Línea.

BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.

Cerrar

Verificar



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 70 de 118.



La Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos solicita a las autoridades competentes que permitan al titular de este pasaporte de nacionalidad mexicana su libre paso sin retraso u obstáculo alguno y, dado el caso, que otorguen todo el apoyo necesario para ello.

The Ministry of Foreign Affairs of the United Mexican States hereby requests all competent authorities to permit the holder of this passport, a Mexican national, free transit without visa or hindrance and in case of need to give moral aid and protection.

Le Ministère des Affaires Étrangères des États-Unis d'Amérique prie les autorités compétentes du bien vouloir lui faire passer librement et sans entrave le titulaire du présent passeport de nationalité mexicaine, et de lui prêter toute aide et assistance possible.



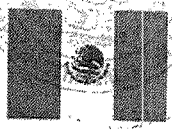
RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 71 de 118.


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA
DE REGISTRO DE POBLACIÓN

Clave:
ZAPL580414HDFMRS01

Nombre:
JOSE LUIS ZAMORA PEREZ

Fecha de inscripción **Folio** **Entidad de registro**
20/10/2006 128270127 DISTRITO FEDERAL

SEGOB


DIRECCIÓN GENERAL DEL
REGISTRO NACIONAL DE POBLACIÓN
E IDENTIFICACIÓN PERSONAL



Soy México



CURP Certificada: verificada con el Registro Civil
CURP's asociadas por corrección
ZAPL580414HDMCMRS06

JOSE LUIS ZAMORA PEREZ

PRESENTE

Ciudad de México, a 26 de junio de 2018

Desde 2014, el derecho a la identidad está consagrado en nuestra Constitución. En la Secretaría de Gobernación trabajamos todos los días para garantizar que las y los mexicanos gocen de este derecho plenamente; y de esta forma puedan acceder de manera más sencilla a trámites y servicios.

En ese sentido, nuestro objetivo es que el uso y adopción de la Clave Única de Registro de Población (CURP) permita a la población tener una sola llave de acceso a servicios gubernamentales, ser atendida rápidamente y poder realizar trámites desde cualquier computadora con acceso a internet dentro o fuera del país.

Nuestro compromiso es que la identidad de cada persona esté protegida y segura, por ello contamos con los máximos estándares para la protección de los datos personales. En este marco, es importante que verifiques 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.

Agradezco tu participación.

ALFONSO NAVARRETE PRIDA

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, a color o blanco y negro, es válida y debe ser aceptada para realizar todo trámite.

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.iftai.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. Para ver la versión integral del aviso de privacidad ingresar a <https://renapo.gob.mx/>



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 72 de 118.

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

SAT

Servicio de Administración Tributaria

ZAPL580414455

Registro Federal de Contribuyentes

JOSE LUIS ZAMORA PEREZ

Nombre, denominación o razón social

idCIF: 15010403755

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

CUAUHTEMOC , CIUDAD DE MEXICO A 27 DE JUNIO DE 2018

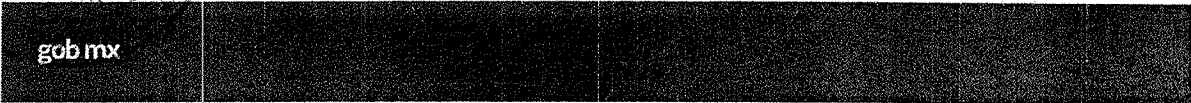
ZAPL580414455

Datos de Identificación del Contribuyente:	
RFC:	ZAPL580414455
CURP:	ZAPL580414HDFMRS01
Nombre (s):	JOSE LUIS
Primer Apellido:	ZAMORA
Segundo Apellido:	PEREZ
Fecha inicio de operaciones:	24 DE MAYO DE 2001
Estatus en el padrón:	REACTIVADO
Fecha de último cambio de estado:	01 DE ENERO DE 2008
Nombre Comercial:	

Datos de Ubicación:	
Código Postal:89138	Tipo de Vialidad: AVENIDA (AV.)
Nombre de Vialidad: AV. DE LOS LEONES	Número Exterior: 1112
Número Interior:	Nombre de la Colonia: F COLINAS DE UNIV.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 73 de 118.



Nombre de la Localidad: OTRA NO ESPECIFICADA EN EL CATALOGO	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: TAMPICO
Nombre de la Entidad Federativa: TAMAULIPAS	Entre Calle: AV. ROSALIO BUSTAMANTE
Y Calle: TERCERA AVENIDA	Correo Electrónico: zamoraji@outlook.es
Tel. Fijo Lada: 55	Número: 56113020

Actividades Económicas:				
Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Alquiler de automóviles sin chofer	50	30/11/2016	
2	Alquiler de camiones de carga sin chofer	30	30/11/2016	
1	Asalariado	20	13/05/2014	

Regímenes:			
Régimen		Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios		01/01/2008	
Régimen de las Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales		30/11/2016	

Obligaciones:			
Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Declaración informativa de IVA con la anual de ISR	Conjuntamente con la declaración anual del ejercicio.	02/07/2013	
Declaración anual de ISR. Personas Físicas.	A más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente.	01/01/2014	
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.	30/11/2016	
Declaración de proveedores de IVA	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	30/11/2016	
Pago definitivo mensual de IVA.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	30/11/2016	

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: ||2018/06/27|ZAPL580414455|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188||

MÉXICO
CONFERENCIA DE GOBIERNOS



CDJMER
de México Digitalizada

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: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 74 de 118.

gob.mx

Sello Digital:

dmDDRWKth260xoiZz/PXJaYGeUjrJsVOfm12nFEiZH4jwYdjV/A8Xpk5JeX3GDSUq/DGpXP1wIZAP7hFFcuid
LnLsviX9!8Roylg/+0o4i5TOqHl4+yy1HF5fTQVzqiAm9/i20wLQu+m+cGG7mm0BI4xRF9Uz3kXg3pVl-mkH6=



MÉXICO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



COFEMER
Comisión
de Notaría Familiar

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.

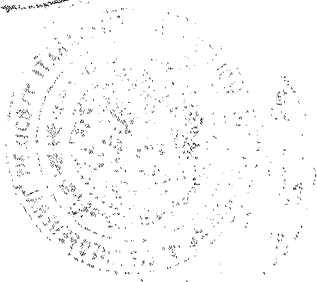
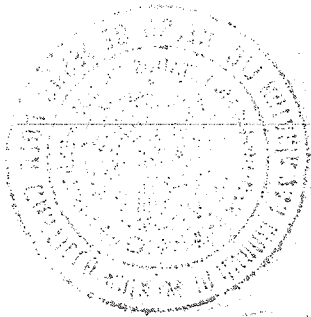
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 75 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 76 de 118.



La Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos frecuentemente solicita a las autoridades consiguientes que permitan al titular de este pasaporte de nacionalidad mexicana un libre paso sin retener u obtenerlo alguno y, dado el caso, lo otorguen toda la asistencia y protección posible.

The Ministry of Foreign Affairs of the United Kingdom states: "Every request for passport substitutes to permit the holder of this passport, a United Kingdom national, free transit without delay or absence and to come of age to obtaining a full United Kingdom passport."

Le caractère des vagues éruptives des États-Unis du moment est les exorbitantes proportions du bien-être. Elles passeront, mais elles laisseront en héritage la disparité des richesses et de la puissance, et de la puissance, une civilisation érudite.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
 NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
 NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
 PÁGINA: 77 de 118.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA
DE REGISTRO DE POBLACIÓN

SEGOB

Clave:
SIAG660409MVZFRL09

Nombre:
GLORIA SIFUENTES ARELLANO

Fecha de inscripción: 05/11/2002

Folio: 93173011

Entidad de registro: VERACRUZ

Soy México

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO NACIONAL DE POBLACIÓN E IDENTIFICACIÓN PERSONAL

130161196600491

CURP Certificada: verificada con el Registro Civil

GLORIA SIFUENTES ARELLANO

PRESENTE

Ciudad de México, a 28 de agosto de 2018

Desde 2014, el derecho a la identidad está consagrado en nuestra Constitución. En la Secretaría de Gobernación trabajamos todos los días para garantizar que las y los mexicanos gocen de este derecho plenamente; y de esta forma puedan acceder de manera más sencilla a trámites y servicios.

En ese sentido, nuestro objetivo es que el uso y adopción de la Clave Única de Registro de Población (CURP) permita a la población tener una sola llave de acceso a servicios gubernamentales, ser atendida rápidamente y poder realizar trámites desde cualquier computadora con acceso a internet dentro o fuera del país.

Nuestro compromiso es que la identidad de cada persona esté protegida y segura, por ello contamos con los máximos estándares para la protección de los datos personales. En este marco, es importante que verifiques 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.

Agradezco tu participación.

ALFONSO NAVARRETE PRIDA

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, a color o blanco y negro, es válida y debe ser aceptada para realizar todo trámite.

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. Para ver la versión integral del aviso de privacidad ingresar a <https://renapo.gob.mx/>



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 78 de 118.

SHCP
SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO



GLORIA SIFUENTES ARELLANO
Nombre, denominación o razón
social

idCIF: 14061102102
VALIDA TU INFORMACIÓN
FISCAL

SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



CONSTANCIA DE SITUACION FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO A 27 DE JUNIO
DE 2018

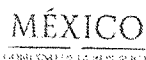


SIAG6604097T5

RFC:	SIAG6604097T5
CURP:	SIAG660409MVZFRL09
Nombre (s):	GLORIA
Primer Apellido:	SIFUENTES
Segundo Apellido:	ARELLANO
Fecha inicio de operaciones:	01 DE OCTUBRE DE 2002
Estatus en el padrón:	REACTIVADO
Fecha de último cambio de estado:	07 DE NOVIEMBRE DE 2016
Nombre Comercial:	

Código Postal:89138	Tipo de Vialidad:
Nombre de Vialidad: AV DE LOS LEONES	Número Exterior: 1112
Número Interior:	Nombre de la Colonia: F COLINAS DE UNIV.
Nombre de la Localidad:	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: TAMPICO

Página [1] de [3]



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



PÁGINA: 79 de 118.



Nombre de la Entidad Federativa: TAMAULIPAS	Entre Calle:
Y Calle:	Correo Electrónico: cpelva@hotmail.com

Actividades Económicas:				
Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Otros trabajos especializados para la construcción	60	04/05/2017	
1	Socio o accionista	40	07/11/2016	

Regímenes:			
	Régimen	Fecha Inicio	Fecha Fin
	Régimen de Ingresos por Dividendos (socios y accionistas)	07/11/2016	
	Régimen de las Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales	04/05/2017	

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.	04/05/2017		
Pago definitivo mensual de IVA.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	04/05/2017		
Declaración de proveedores de IVA	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	04/05/2017		
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.	04/05/2017		
Entero de retenciones mensuales de ISR por sueldos y salarios	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	04/05/2017		

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:
Sello Digital:

||2018/06/27||SIAG6604097T5|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188||
QymalnUMxTzWHIQDNdoOvZtO+MY8IGIzhvZjIhpDqJq4NN+52QDF9Tr+0DVFTFPn4|QLvUNTJv3131uSgi
GrsI5rF36EBrOKHO9B6dTna5quZohMe+Zz7bUrJivnMBR7ON4MR+3uwKFJOoyatfGgedFN6s1Kf5brAgSg90=



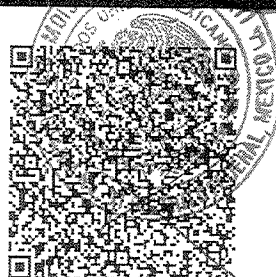
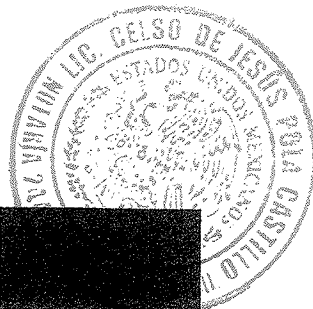
Contacto

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: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 80 de 118.

gob.mx



2023-01-23 11:30:17

MÉXICO
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA



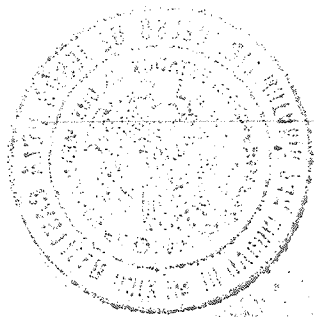
COFEN
de México Registradora

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@gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 81 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

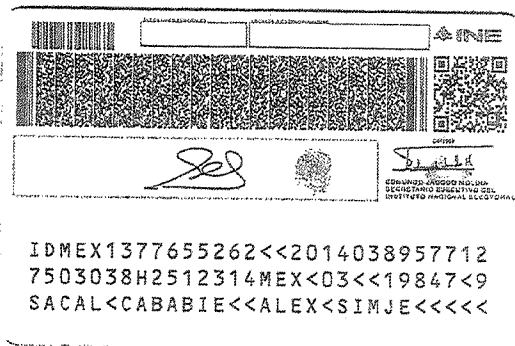
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 82 de 118.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253.
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 83 de 118.

gob.mx

CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CREDITO PÚBLICO



SAT
Servicio de Administración Tributaria



SACA7503036T6
Registro Federal de Contribuyentes

ALEX SIMJE SACAL CABABIE
Nombre, denominación o razón
social

IdCIF: 14100830012
VALIDA TU INFORMACIÓN
FISCAL

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CREDITO PÚBLICO



CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL

Lugar y Fecha de Emisión
CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MEXICO A 02 DE
FEBRERO DE 2018



SACA7503036T6

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	SACA7503036T6
CURP:	SACA750303HDFCBL09
Nombre (s):	ALEX SIMJE
Primer Apellido:	SACAL
Segundo Apellido:	CABABIE
Fecha inicio de operaciones:	01 DE ENERO DE 1980
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	19 DE ABRIL DE 1993
Nombre Comercial:	

Datos de Ubicación:

Código Postal:06050	Tipo de Vialidad:
Nombre de Vialidad: REVILLAGIGEDO	Número Exterior: 37
Número Interior:	Nombre de la Colonia: CENTRO DE LA CIUDAD DE MEXICO AREA 5
Nombre de la Localidad:	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: CUAUHTEMOC

Página [1] de [3]

MÉXICO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



COLOMER
de México

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: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 85 de 118.



gob.mx	
---------------	--

Nombre de la Entidad Federativa: CIUDAD DE MEXICO	Entre Calle:
Y Calle:	
Tel. Fijo Lada:	Número: 55111655

Actividades Económicas:				
Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Socio o accionista	75	02/01/2014	
2	Asalariado	15	02/01/2014	
3	Alquiler de Oficinas y locales comerciales	10	02/01/2014	

Regímenes:			
Régimen		Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a Salarios		01/01/2003	
Régimen de Ingresos por Dividendos (socios y accionistas)		01/10/2009	
Régimen de Arrendamiento		02/01/2014	

Obligaciones:			
Descripción de la Obligación		Descripción Vencimiento	Fecha Inicio
Declaración anual de ISR. Personas Físicas.		A más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente.	01/06/2003

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: ||2018/02/02|SACA7503036T6|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|2000001000007000112188||
Sello Digital: HGeQboYqPW6F5HV5+rPe6F9R42XdVSXyovOGWjvvkx8Zzi6fC63o+C5PyPsENAOciTUA4xi0mBLB+KCymX0
ae9R1aa28jh2sSpV3EpX6Xt0UAUh4lm0Lca1e9sV3DvWzr4usbH4/OhlZsI0+7h4A7WorBnWRa1Zng3dWPpY7U
SA=

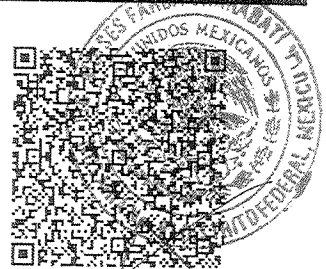
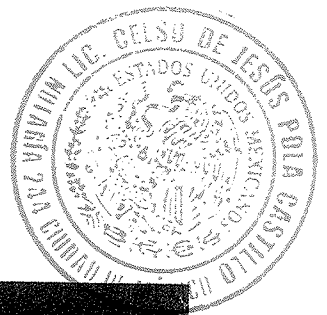


Contacto
Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, c.p. 06300, Ciudad de México
Atención telefónica: 627 22 728 desde la Ciudad de México,
o 01 (55) 627 22 728 del resto del país.
Desde Estados Unidos y Canadá 1 877 44 88 728.
denuncias@sat.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 86 de 118.

gob.mx



2023/01/23 11:30:17

MÉXICO
Estados Unidos Mexicanos

COFIDE
de México

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@gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

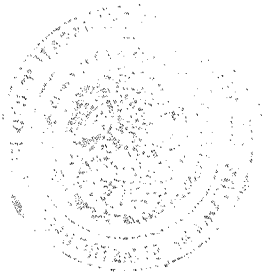
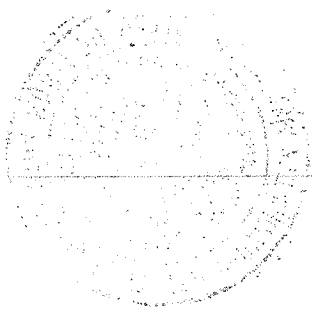
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

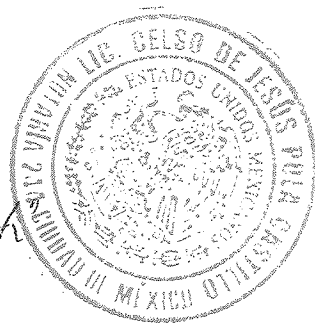
PÁGINA: 87 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 88 de 118.



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.

Gloria Sifuentes Arellano

ING. JOSE LUIS ZAMORA
PEREZ



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 89 de 118.



12

11

LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO
CAPITULO II
DE LA ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

ARTICULO 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.

Gloria Sifuentes Arellano

INGR. JOSE LUIS ZANDORA PEREZ



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 90 de 118.



SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE
CERTIFICACIÓN 2018

Art. 30 y 41 de la Ley Registral para el Distrito Federal

P-506407/2018 (0)

21/08/2018 09:34:31 a.m.

Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F.

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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 la Ciudad de México.

1. DATOS DEL SOLICITANTE

PAROTULAR	FEDATARIO
Nombre (s)	Nombre Público No.: 91 Corredor Público No.:
Primer Apellido:	MOISÉS FARCA N° Escritura/ N°Póliza: 81,242
Segundo Apellido:	Nombre: CHARABATI Fecha de Escritura/Póliza: 14/08/2018
Nombre del Gestor Autorizado: MARTÍN MARTÍNEZ GARCÍA	

2. INMUEBLE O SOCIEDAD DE QUE SE TRATE

Calle y Número:	RINCONADA DE CENTENARIO (ANTES CDA DE CENTENARIO) Interior S/N	Lote	11	Manzana:	86
Barrio, Colonia o Conjunto Habitacional:	COLINAS DEL SUR				
Delegación:	ÁLVARO OBREGÓN	C.P.	01430		
Bodega	SI	NO	Cuenta Catastral	154177110009	
Denominación del Predio/ Nombre Rústico:					

3. TITULAR REGISTRAL, SOCIEDAD O PERSONA MORAL

Nombre:	Primer Apellido:	Segundo Apellido:
JOSÉ LUIS	ZAMORA	PÉREZ
Denominación o Razón Social		

4. TIPO DE CERTIFICACIÓN QUE REQUIERE

5. Pago de Importe de Derechos

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		Derechos \$00.00
Certificado de Inscripción		
Copia Certificada de un Folio o de una Partida de Libro		
Folio *FR **FM ***PM ****MC	Sec/serie	Tomo
372238		
Volumen	Foja	Partida
Reducción		\$00.00
		\$00.00

6. SELLO Y FIRMA DEL FEDATARIO Y/O FIRMA DEL SOLICITANTE

LICENCIADO MOISÉS FARCA CHARABATI TITULAR DE LA NOTARÍA No. 91 DE LA CIUDAD DE MÉXICO	SI	NO
--	----	----

Descripción: * Folio Real, ** Folio Mercantil, *** Personas Morales, **** Matricula Comercial

OP. 33119 IMS/smb



RED INTEGRAL NOTARIAL.

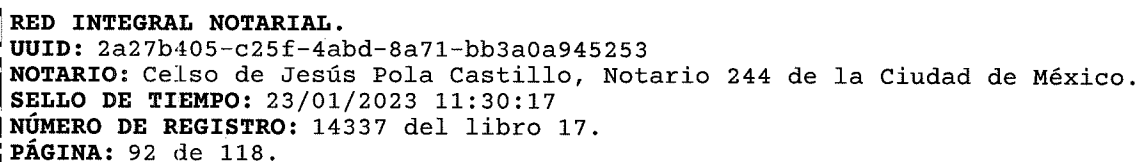
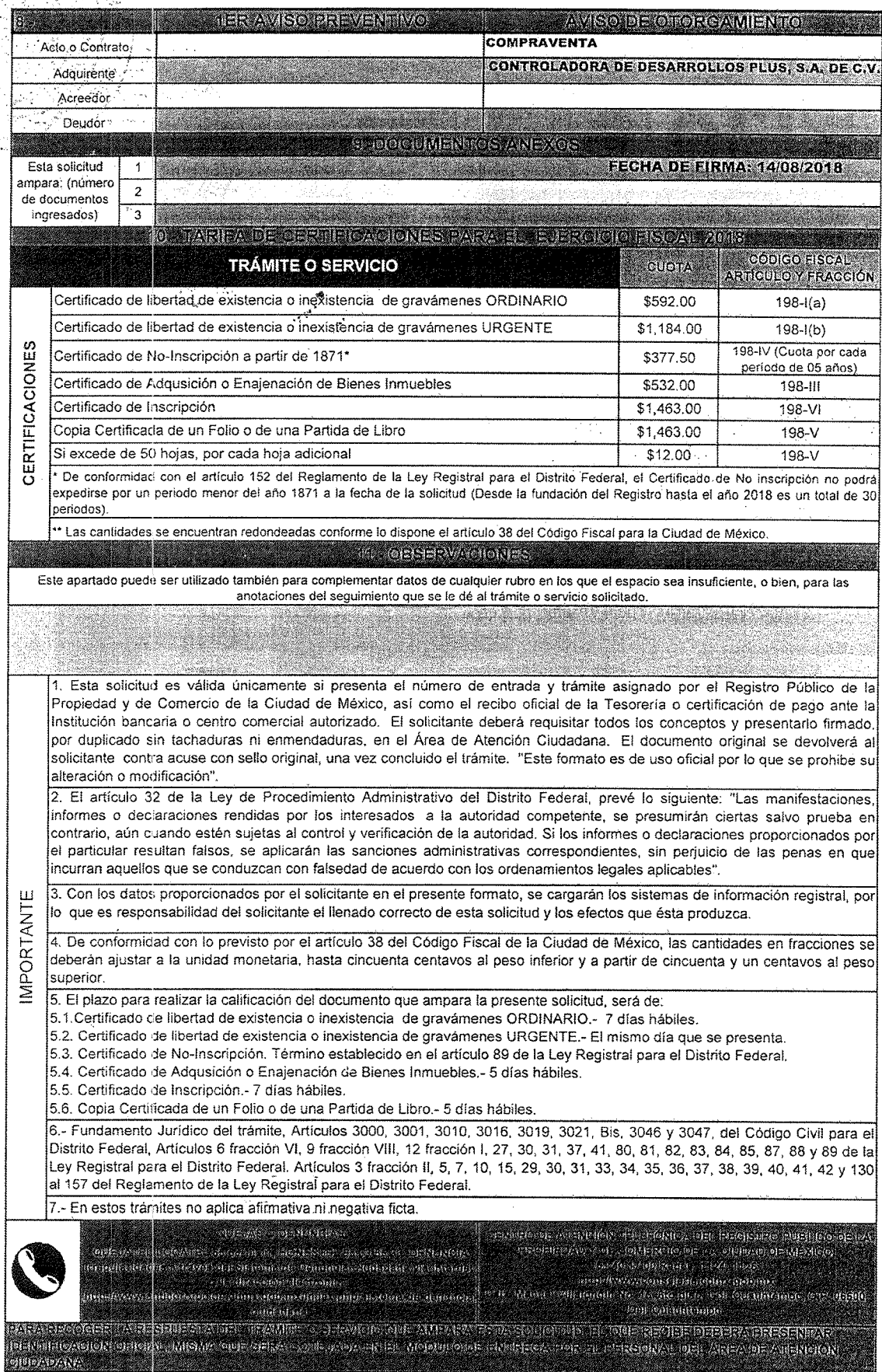
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 91 de 118.





NORMAL ☒ ANTICIPADA ☐ COMPLEMENTARIA ☐ JORNADA NOTARIAL ☐

I. CUENTA CATASTRAL

Reg.	Manz.	Lote	Unidad	DV
154	177	11	000	9

II. CUENTA DE AGUA

Geocódigo	Toma	Derivos	EDY

III. 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 LOS TAMARINDOS Nº Ext. 90 Nº Int. PISO 19
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 SRES. JOSE LUIS ZAMORA PEREZ Y/O.
CURP ZAPL580414HDFMRS01 R.F.C. ZAPL580414455
Calle AVENIDA YUCATAN Nº Ext. 69 Nº Int. 202
Colonia ROMA NORTE
Delegación o Municipio CUAUHTEMOC Código Postal
Entidad Federativa Distrito Federal Teléfono

V. UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE

Calle CERRADA CENTENARIO S/N
Manzana
Lote 11 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
Entidad Federativa Nº Escritura 81242 Número 91
Fecha causación de escritura, sentencia o contrato privado 14/08/2018 De Fecha 14/08/2018
Fecha de constitución del régimen en condominio Foto Real
Antecedentes Registrales del inmueble

VII. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

a) Valor de Adquisición	\$2,500,000.00
b) Valor Catastral	\$916,813.90
c) Valor de Avaluo	\$2,650,000.00
d) Valor Referida a Fecha	
e) Porcentaje Adquirido	100%
f) Reducción (hasta 1995)	\$0.00
g) Base Gravable	\$2,650,000.00
h) Tasa (hasta 1995)	0.00% \$0.00
i) Impuesto	100% \$118,051.11
j) Actualización	1.0000 \$0.00
k) Reducción	0.00% \$0.00
l) Recargos por pago extemporáneo	0.00% \$0.00
m) Condonación	100.00% \$0.00
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	\$118,051.11

VIII. DATOS DEL AVALÚO

No. de Registro de Perito Valuador en la T.F.D. V-0726-101
No. de Autorización de la Sociedad de Valuación en la T.D.F.
No. de Avalúo V-180600596 De Fecha 05/07/2018

IX. FIRMA

En cumplimiento de los artículos 8, 112 y 120 del Código Fiscal del Distrito Federal se formula la presente declaración, y por su cumplimiento en los artículos 15 y 56, incisos c) y d) del mismo Código, declaro bajo protesta de decir verdad, que los datos asentados son ciertos.

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.
smo.

OBSERVACIONES



RED INTEGRAL NOTARIAL.

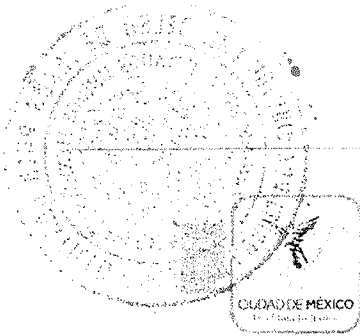
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 93 de 118.



Secretaría de Finanzas
Tesorería

Acuse de recepción de transmisión
Anexo técnico ISAI

I. TIPO DE DECLARACIÓN

Normal	☒	Anticipada	☐	Complementaria	☐	Notarial	☐
--------	-------------------------------------	------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------	--------------------------

II. CUENTA CATASTRAL

Reg.	Manz.	Lote	Unidad	DV
154	177	11	000	9

IV. SELLO O MARCA DE LA CAJA REGISTRADORA

Línea de Captura:	7707010475788J603AN0
Banco:	
Fecha de Pago:	03/09/2018
Importe:	\$118,051.11

III. CUENTA DE AGUA

Geocódigo	Toma	Deriv.	D.V
-----------	------	--------	-----

V. DATOS DEL ADQUIRIENTE

Nombre, denominación o razón social	CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS S. DE CV		
CURP	R.F.C. CDP050628B16		
Calle	PASEO DE LOS TAMARINDOS	Nº Ext.	90
Colonia	BOSQUES DE LAS LOMAS	Nº Int.	PISO 19
Delegación o Municipio	CUAJIMALPA DE MORELOS	Código Postal	05120
Entidad Federativa	Distrito Federal	Teléfono	
		Correo Electrónico	

VI. DATOS DEL ENAJENANTE

Nombre, denominación o razón social	SRES. JOSE LUIS ZAMORA PEREZ Y/O.		
CURP	ZAPL580414HDFMRS01	R.F.C.	ZAPL580414455
Calle	AVENIDA YUCATAN	Nº Ext.	69
Colonia	ROMA NORTE	Nº Int.	202
Delegación o Municipio	CUAUHTEMOC	Código Postal	
Entidad Federativa	Distrito Federal	Teléfono	

VII. UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE

Calle	CERRADA CENTENARIO S/N		
Manzana		Lote	11
Colonia	COLINA DEL SUR	Nº Int.	
Delegación	ALVARO OBREGON	Código Postal	01430

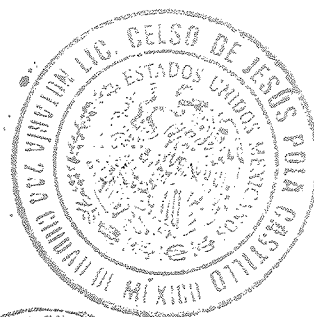
VIII. DATOS DE LA ESCRITURA

Naturaleza del acto o concepto de la adquisición	Compraventa		
Nombre del Notario	MOISES FARCA CHARABATI	Número	91
Entidad Federativa	Distrito Federal	De Fecha	14/08/2018
	Nº Escritura	Folio Real	
	81242		
Fecha de anotación preventiva de la escritura, sentencia o contrato privado			
Fecha de constitución del régimen en condominio			
Antecedentes Registrales del inmueble			

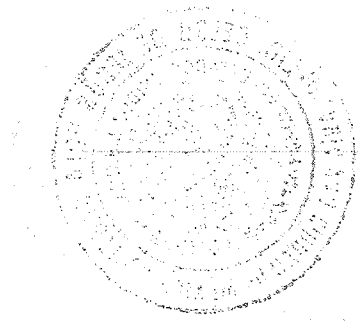
Dirección de Política Catastral
Subtesorería de Catastro y Padrón
Territorial
Secretaría de Finanzas



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 94 de 118.



PÁGINA: 95 de 118.



**RECIBO DE PAGO A LA TESORERÍA
PAGOS DE TESORERIA**



Realizado por internet

DATOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA	
CONCEPTO: PAGOS DE TESORERIA	
REFERENCIA: 020701	
FOLIO: 75788	

DATOS DEL PAGO	
Banco: BBVA Bancomer S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE	
No. de Autorización: 3718650	
Fecha de Pago: 03 de Septiembre del 2018 13:22:40	

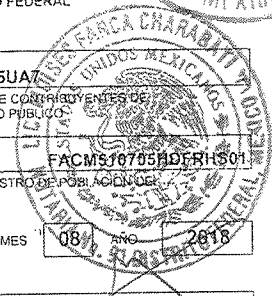
LÍNEA DE CAPTURA
7707010475788J603AN0

CERTIFICACIÓN DIGITAL DE TESORERÍA
H7cSHoPILIWCOJP+Z9rU6A

TOTAL PAGADO
\$118,051



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 96 de 118.


$$1 \quad 2 \quad 3$$

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA AL DISTRITO FEDERAL			
POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES			
ANTES DE INICIAR EL LLENADO LEA LAS INSTRUCCIONES			
(Cantidad en centavos alineada a la derecha, sin comas decimales a los números)			
SAT		GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL Secretaría de Finanzas y Fiscalia	
FACM510705UA7		REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES DE NOTARIO O FEDATARIO PUBLICO	
FACM510705HDERH501		CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION	
NÚMERO DE NOTARIO O FEDATARIO PUBLICO		FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA O MINUTA	
91		DIA 14 MES 08 AÑO 2018	
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) DEL NOTARIO O FEDATARIO PUBLICO			
FARCA CHARABATI MOISES			
DOMICILIO DEL NOTARIO O FEDATARIO PUBLICO			
CALLE		No. V/O LETRA EXTERIOR	
AVENIDA PASEO DE LA REFORMA		420	
DELEGACION		CÓDIGO POSTAL	
MIGUEL HIDALGO		11000	
NATURALEZA DEL ACTO O CONCEPTO DE ENAJENACIÓN		NÚMERO DE ESCRITURA	
COMPRAVENTA		81,242	
FECHA DE SENTENCIA O CONTRATO PRIVADO		FECHA DE CONSTITUCIÓN EN CONDOMINIO, EN SU CASO	
ANOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN			
N= NORMAL C= COMPLEMENTARIA R= CORRECCIÓN FISCAL			
N			
EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR			
DIA MES AÑO			
NÚMERO DE COMPLEMENTARIA			
CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (*)			
09			
1 DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA A FAVOR DEL DISTRITO FEDERAL			
a. MONTO DE LA OPERACION		1 250 000	
b. DEDUCCIONES AUTORIZADAS		722 358	
c. GANANCIA OBTENIDA (a - b)		527 642	
d. TASA		5 %	
e. PAGO (c x d)		26 382	
f. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTICULO 154 DE LA LISR		43160	
g. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (e o f el menor)		26382	
h. MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD			
i. CANTIDAD A CARGO ([g - h] cuando g es mayor)			
j. PAGO EN EXCESO ([h - g] cuando h es mayor)			
2 PAGO DEL IMPUESTO			
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		26 382	
A. (Anote el dato del campo g o i, según corresponda)		D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anotará la diferencia entre su impuesto y el mismo ya actualizado conforme lo dispone el CFF)		E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	
C. RECARGOS			
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES		CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN	
ZAPL580414455		ZAPL580414HDFMRS01	
DENOMINACION O RAZÓN SOCIAL O NOMBRE (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES(S))			
ZAMORA PEREZ JOSE LUIS			
CALLE		No. V/O LETRA EXTERIOR	
AV. YUCATAN		69	
COLONIA		CÓDIGO POSTAL	
ROMA NORTE		TELEFONO	
CIUDAD DE MEXICO			
MUNICIPIO O DELEGACION EN EL D.F.			
CUAUHTEMOC			

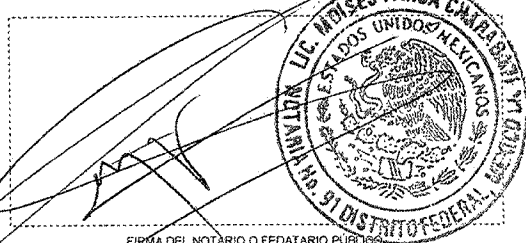


REVERSO

2

3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN										
CALLE	CERRADA CENTENARIO				No. Y/O LETRA EXTERIOR	S/N	No. Y/O LETRA INTERIOR	LT. 11		
COLONIA	COLINA DEL SUR				DELEGACIÓN	ALVARO OBREGON		CÓDIGO POSTAL	1430	
CUENTA CATASTRAL	REGIÓN	MANZANA	LOTE	LOC.	D.V.	GEOCÓDIGO		TOMA	DERIV.	D.V.
	154	177	11	000	9					

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



FIRMA DEL NOTARIO O FEDATARIO PÚBLICO

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos.
- El pago se deberá presentar en la Entidad en donde se ubique el inmueble objeto de la operación.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a fechas se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año. Ejemplo: 17 de abril del año 2003.
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:**
En caso de presentar espontáneamente una declaración para corrección supresión omisiones de una declaración anterior, anotará "C" en el recuadro y 17 04 2003 la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior.

R= CORRECCIÓN FISCAL. Cuando la autoridad en el ejercicio de sus facultades de comprobación determine errores u omisiones y el contribuyente opte por corregir su situación fiscal, anotará "R" en el recuadro y anotará el(los) campo(s) **MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL** que proceda(n).

En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el(los) campo(s) **MONTO PAGADO** (en la declaración que rectifica) **CON ANTERIORIDAD** en el(los) rubro(s) de pago que proceda(n).

Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la siguiente dirección: www.finanzas.df.gob.mx/tesoreria o comunicarse a Contributel al 5709-1266; o bien, acudir a las Oficinas Recaudadoras del Distrito Federal y a los Módulos Universales de las Administraciones Tributarias.

- En el caso de enajenación a través de copropiedad, se deberá anexar, en su caso, una copia del Anexo 1 de la forma 1-A, que se presente conforme al artículo 154 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

LISTADO DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

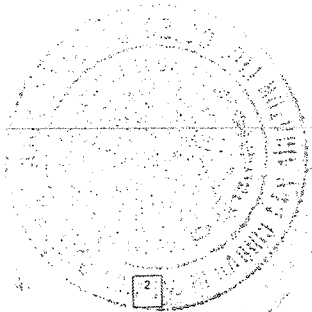
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 98 de 118.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO



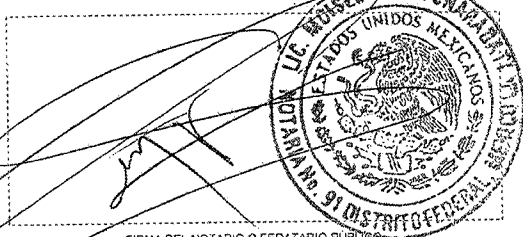
PÁGINA: 99 de 118.



REVERSO

3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN										
CALLE	CERRADA CENTENARIO				No. Y/O LETRA EXTERIOR	SIN	No. Y/O LETRA INTERIOR	LT. 11		
COLONIA	COLINA DEL SUR				DELEGACIÓN	ALVARO OBREGON		CÓDIGO POSTAL	1430	
CUENTA CATASTRAL	REGIÓN	MANZANA	LOTE	LOC.	D.V.	GEOCÓDIGO		TOMA	DERIV	D.V.
	154	177	11	000	9					

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



FIRMA DEL NOTARIO O FEDATARIO PÚBLICO

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para ello establecidos.
- El pago se deberá presentar en la Entidad en donde se ubique el inmueble objeto de la operación.
- Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a fecha: se anotarán utilizando dos números arábigos para el día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de abril del año 2003.
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS:
En caso de presentar espontáneamente una declaración para corregir errores u omisiones de una declaración anterior, anotará "C" en el recuadro y la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior.

R= CORRECCIÓN FISCAL. Cuando la autoridad en el ejercicio de sus facultades de comprobación determine errores u omisiones y el contribuyente opte por corregir su situación fiscal, anotará "R" en el recuadro y anotará el(los) campo(s) MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL que proceda(n).

En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto la corregida como la que no se modifica y utilizará el(los) campo(s) MONTO PAGADO (en la declaración que rectifica) CON ANTERIORIDAD en el(los) rubro(s) de pago que proceda(n).

Para cualquier aclaración en la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la siguiente dirección:
www.finanzas.df.gob.mx/tresoreria o comunicarse a Contributel al 5709-1285; o bien, acudir a las Oficinas Recaudadoras del Distrito Federal y a los Módulos Universales de las Administraciones Tributarias.

- En el caso de enajenación a través de copropiedad, se deberá anexar, en su caso, una copia del Anexo 1 de la forma 1-A, que se presente conforme al artículo 154 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

LISTADO DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 100 de 118.



FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERIA

CONCEPTO DE COBRO ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES	
DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA ISR POR ENAJENACION (5%) RFC: FACM510705 CUENTA PREDIAL: 154177110009	
IMPUESTO	LIQUIDACIÓN DEL PAGO CONCEPTO 52,764.00
TOTAL A PAGAR 52,764.00	

Las cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 28 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

ESTOY FIRMANDO AL ARTÍCULO 28 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR LA VERDAD QUE LOS DATOS ASERTADOS SON CIERTOS

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

LÍNEA DE CAPTURA
9815417711000J2JK290



VIGENCIA HASTA: 04-09-2018



9815417711000J2JK29000052764071

CDMX
CIUDAD DE MEXICO

CONCEPTO DE COBRO
ISR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

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

LÍNEA DE CAPTURA
9815417711000J2JK290

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
IMPUESTO	CONCEPTO
	52,764.00
TOTAL A PAGAR 52,764.00	

ARCA ORDENADORA, EN SU CASO

Para su tranquilidad verifique su pago después de 24 hrs. en www.finanzas.cdmx.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 101 de 118.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



**RECIBO DE PAGO A LA TESORERÍA
OTRAS CONTRIBUCIONES**

BBVA Bancomer

Realizado por internet

DATOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

CONCEPTO: IMPUESTOS FEDERALES
SUBCONCEPTO: IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION 5% (ISR)
REFERENCIA: 154177110009
TIPO DECLARACION: NORMAL
VIGENCIA: VIGENTE
NUM. NOTARIO: 91
NUM. ESCRITURA: 81242

DATOS DEL PAGO

Banco: BBVA Bancomer S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
No. de Autorización: 2484779
Fecha de Pago: 03 de Septiembre de 2018 10:39:14

LÍNEA DE CAPTURA

9815417711000J2JK290

CERTIFICACIÓN DIGITAL DE TESORERÍA

683ygE8xJde01G8gtzsaeA

TOTAL PAGADO

\$ 52764



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 102 de 118.

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



RECIBO DE PAGO A LA TESORERÍA OTRAS CONTRIBUCIONES



BBVA Bancomer

Realizado por internet

DATOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

CONCEPTO: IMPUESTOS FEDERALES
SUBCONCEPTO: IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION 5% (ISR)
REFERENCIA: 154177110009
TIPO DECLARACION: NORMAL
VIGENCIA: VIGENTE
NUM. NOTARIO: 91
NUM. ESCRITURA: 81242

DATOS DEL PAGO

Banco: BBVA Bancomer S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
No. de Autorización: 2484779
Fecha de Pago: 03 de Septiembre de 2018 10:39:14

LÍNEA DE CAPTURA

9815417711000J2JK290

CERTIFICACIÓN DIGITAL DE TESORERÍA

683ygE8xJde01G8gtzsaeA

TOTAL PAGADO

\$ 52764



RED INTEGRAL NOTARIAL.

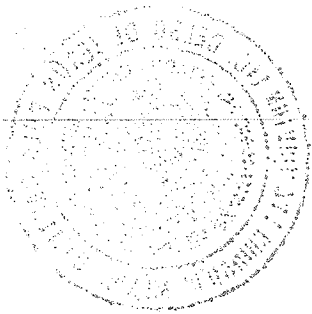
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 103 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 104 de 118.

Si desea reimprimir más acuses, presione [aquí](#)

[Terminar Sesión](#)



SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

ACUSE DE ACEPTACIÓN

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS PÚBLICOS Y DEMÁS FEDATARIOS



Nombre del Notario Público o Fedatario:	MOISES FARCA CHARABATI
R.F.C. del Notario Público o Fedatario:	FACM510705UA7
Nombre del Archivo Electrónico:	FACM510705UA70NOT39I1IC19515381.dec
Fecha y Hora de Presentación de la Declaración:	05/09/2018 10:40
Número de Operación del Acuse:	44E25
Ejercicio:	2018
Tipo de Declaración:	Normal
Periodo:	Agosto - Agosto
Periodicidad:	Por Operación
Total de Operaciones de Enajenación de Bienes:	1
Total de Operaciones de Adquisición de Bienes:	0
Total de Operaciones de Omisión de Presentación de Solicitud de inscripción o avisos de liquidación o cancelación de Personas Morales:	0
Total de Operaciones de Socios o Accionistas:	0
Total de Operaciones del Aviso de Actividades Vulnerables en la Transmisión o Constitución de Derechos Reales sobre Inmuebles:	0
Total de ISR Calculado y Enterado por Enajenación de Bienes:	\$ 33,556
Tótal de IVA Pagado por Cuenta de Terceros:	\$ 0

Fecha y Hora de Emisión de Este Acuse: 9/5/2018 10:56:31 AM

Cadena Original:

||10001=FACM510705UA7|10002=FACM510705HDFRHS01|10021=2018|10100=08|10101=08|10102=2|20001=19080|20002=14398533|40002=20180905|40003=10:40|121=1|421=1|521=2|621=2|721=2|821=2|100121=1|100221=33556|100321=0|30003=000001000007000112188||

Sello Digital:

||XXiaatas4x/kInwCkCvFhh3/WAGZAPDrDT1vtKqVAurxGMuNjXTTTHb/sjD6FjzSYjO+/KvLWEYdoM2PYGo5KYIVsDhBTOUINXiybL6se7OZ17fR6eP+TVob7yLUtOgW1xEn6iZIJesomV6+uiawwIPRZKKGdNCZO9RJM=||

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

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 105 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

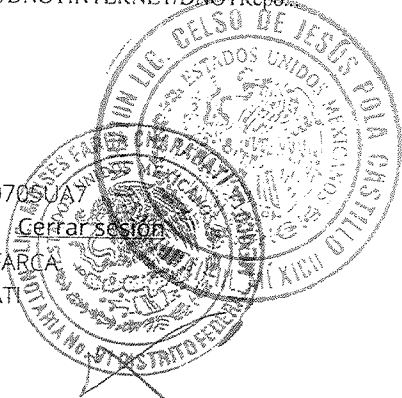
PÁGINA: 106 de 118.

- 🏠 (<http://www.gob.mx/>)
- Inicio (DNOTLogout.asp?Accion=SI)
- Carga de archivo (DNOTUpload.asp) ➤ **Notificación**

SHCP



FACM510705UA7
Cerrar sesión
MOISES FARCA
CHARABATI



Declaración informativa de notarios públicos y demás federatarios

Notificación

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

El estado de su declaración es el siguiente:

Contribuyente: **FACM510705UA7**
Archivo recibido: **FACM510705UA70NOT3911ICI9515381.dec**
Tamaño de archivo: **1682 bytes**
Fecha de recepción: **5/9/2018**
Hora de recepción: **10:40:28**
Folio de recepción: **14398533**

Espere por favor su acuse, el cual le llegará a la dirección de su correo electrónico. Si no lo recibe de inmediato, le recomendamos acceder al servicio de "Reimpresión de Acuses", en el portal del SAT, donde lo podrá obtener oportunamente.

Enlaces

[Reformas \(<http://reformas.gob.mx/>\)](http://reformas.gob.mx/)
[Portal de Obligaciones de Transparencia](#)

¿Qué es gob.mx?

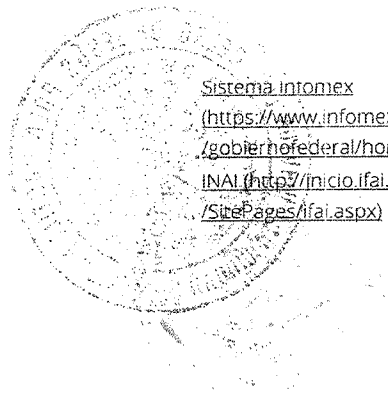
Es el portal único de trámites, información y participación ciudadana. [Leer más](#)
(<https://www.gob.mx/que-es->

Contacto

Mesa de ayuda: dudas e información
gobmx@funcionpublica.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 107 de 118.



Sistema infomex
(<https://www.infomex.org.mx/gobierno/federal/home.action>)
INAI (<http://inicio.ifai.org.mx/SitePages/ifai.aspx>)

[gob.mx](https://www.gob.mx/)
English (<https://www.gob.mx/en/index>)
Temas (<https://www.gob.mx/temas>)
Declaración de Accesibilidad (<https://www.gob.mx/accesibilidad>)
Aviso de privacidad integral (<https://www.gob.mx/privacidadintegral>)
Aviso de privacidad simplificado (<https://www.gob.mx/privacidadesimplificado>)
Términos y Condiciones (<https://www.gob.mx/terminos>)
Política de seguridad (<https://www.gob.mx/terminos#medidas-seguridad-informacion>)
Marco Jurídico (<http://www.ordenjuridico.gob.mx>)
Mapa de sitio (<https://www.gob.mx/sitemap>)

[Quejas y Denuncias en la SFP](https://www.gob.mx/quejas-y-denuncias-en-la-sfp/SFP54)
públicos (<https://www.gob.mx/tramites/ficha/presentacion-de-quejas-y-denuncias-en-la-sfp/SFP54>)

Mantente informado.
Suscríbete.

usuario@ejemplo.com

>

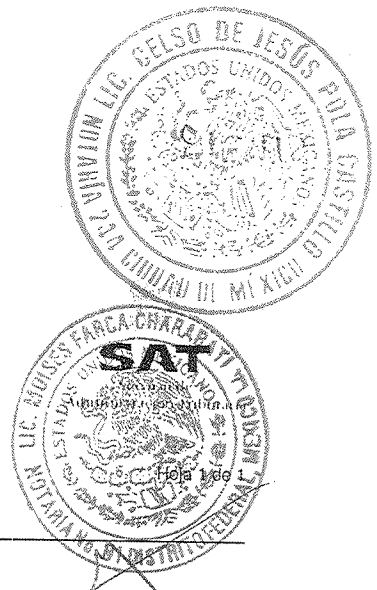
Síguenos en



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 108 de 118.



ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES



RFC: FACM510705UA7
Nombre: FARCA CHARABATI MOISES

Tipo de declaración: Normal
Tipo de periodicidad: Sin Período
Fecha de causación: 14/08/2018
Fecha y hora de presentación: 31/08/2018 14:06 Medio de presentación: Internet
Número de operación: 274696705

Impuestos que declara:	
Concepto de pago 1:	ISR FEDATARIOS PÚBLICOS Y RETENCIONES. ENAJENACIÓN DE BIENES
Impuesto a cargo:	33,556
Parte actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a cargo:	33,556
Cantidad a pagar:	33,556

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.

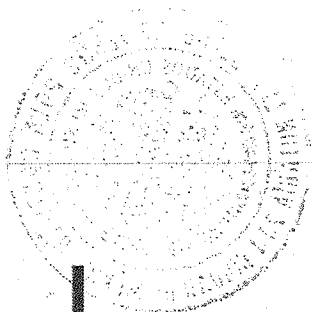
Línea de Captura: 0218 26EB 0900 2111 2210 Importe total a pagar: \$33,556
Vigente hasta: 04/09/2018



Sello Digital : Uno6GXn0H0IN3BSO7+64k1Mg+C9iy9ZAYPxjU1oohc2jstggZfdaxH1FoamGyRi4no0mRcwDeaA42x+IdizFP9BP6QBnI3FSia8n6HQVcPM3n4OYhl/PNObpG9zySzXY4Iln6YKypxLGUh24LI013jLNo5sT90Yy4Vs1GoWKW8=



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 109 de 118.



BBVA Bancomer

FARCA CHARABATI MOISES

Pago Referenciado SAT

03/Sep/2018 11:12:45

Comprobante

RECIBO BANCARIO DE PAGO DE CONTRIBUCIONES FEDERALES

Nombre o razón social: **MOISES FARCA CHARABATI**

Línea de captura: **021826EB090021112210**

Importe pagado: **\$33,556.00**

Fecha y hora de pago: **03/09/2018 11:12 hrs**

Cuenta de cargo: **0196949991**

Número de operación: **122468006187**

Llave de pago: **64A64CF294**

Medio de presentación: **INTERNET (BANCOMER.COM)**

Sucursal: **1002**

Guía: **002717011**

Certificación de pago

10122BNET11121002009012BE6227170118120211105234522

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 110 de 118.

BBVA Bancomer

Pago Referenciado SAT

Comprobante

RECIBO BANCARIO DE PAGO DE CONTRIBUCIONES FEDERALES

Nombre o razón social: MOISES FARCA CHARABATI

Línea de captura: 021826EB090021112210

Importe pagado: \$33,556.00

Fecha y hora de pago: 03/09/2018 11:12 hrs

Cuenta de cargo: 0196949991

Número de operación: 122468006187

Llave de pago: 64A64CF294

Medio de presentación: INTERNET (BANCOMER.COM)

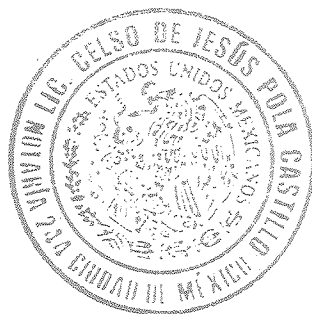
Sucursal: 1002

Guía: 002717011

Certificación de pago

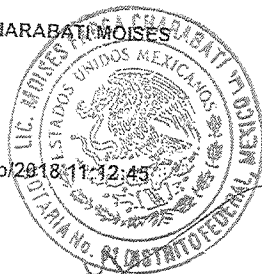
10122BNET11121002009012BE6227170118120211105234522

BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.



FARCA CHARABATI MOISES

03/Sep/2018 11:12:45



RED INTEGRAL NOTARIAL.

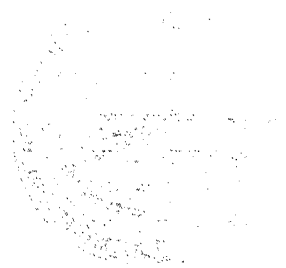
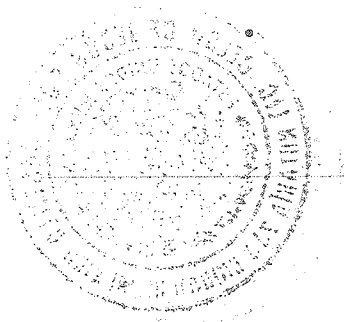
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 111 de 118.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17
NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.
PÁGINA: 112 de 118.

05/09/2018

CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA
PÚBLICA
DE ENAJENACIÓN DE BIENES

Identificación de la Operación (Enajenación) (1)	
Tipo de bien inmueble que se enajena	TERRENO
Especifique tipo de inmueble de que se trate	
Indique si obtuvo ingresos exentos de casa habitación	
Número de escritura o instrumento público	14337
Fecha de firma de escritura o instrumento público	14/08/2018
Folio real	372238
Gravamen del inmueble	NO
Fecha de entero de ISR ante la Federación.	03/09/2018
Número de operación del pago de ISR ante la Federación, asignado por el banco	002717011
Fecha de entero de ISR ante la entidad federativa	03/09/2018
Número de operación del pago de ISR ante la entidad federativa	2484779
Número de metros cuadrados totales de terreno	594
Número de metros cuadrados totales de construcción	0
Detalle de pago del inmueble. (1)	
Tipo de pago.	TRANSFERENCIA
Forma de pago.	
Monto.	2389650.00
Institución financiera.	BBVA BANCOMER, S.A
Número de cuenta.	0150796409
Detalle de pago del inmueble. (2)	
Tipo de pago.	TRANSFERENCIA
Forma de pago.	
Monto.	110350.00
Institución financiera.	BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA
Número de cuenta.	0150796409
Datos de la operación del enajenante (1)	
Registro federal de contribuyentes.	ZAPL580414455
Clave única de registro de población.	ZAPL580414HDFMRS01
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	ZAMORA PÉREZ JOSÉ LUIS
Proporción correspondiente (tratándose de enajenación de bienes en copropiedad y sociedad conyugal).	50.0000
Monto de la contraprestación o valor del avalúo (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	1250000
Total de ingresos exentos, (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	0
Total de deducciones autorizadas (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	722358
Ganancia o pérdida (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	527642
Ganancia acumulable (base del impuesto sobre la renta) (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	527642
Ganancia no acumulable (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	0
Total del ISR enterado por enajenación de bienes (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	16778
ISR correspondiente a la entidad federativa (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	26382
Monto de la actividad gravada para efectos del IVA.	0
IVA recaudado y enterado por cuenta del tercero.	0
Nacionalidad.	MEXICANA
Nacionalidad.	1
Entidad federativa.	9
Municipio o delegación.	CUAJIMALPA



RED INTEGRAL NOTARIAL.

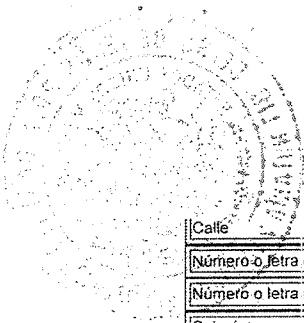
UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 113 de 118.



05/09/2018

2

Calle	AVENIDA YUCATAN
Número o letra exterior	69
Número o letra interior	202
Colonia	ROMA NORTE
Código Postal	06700
Localidad	MEXICO
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación.	
(1)	
Registro federal de contribuyentes.	CDP050628BI6
Clave única de registro de población.	
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Entidad federativa.	9
Municipio o delegación.	CUAJIMALPA
Calle.	PASEO DE LOS TAMARINDOS
Número o letra exterior.	90
Número o letra interior.	PISO19
Colonia.	BOSQUES DE LAS LOMAS
Código Postal.	05120
Localidad.	MEXICO
Nacionalidad.	MEXICANA
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.	08
Mes Final.	08
Tipo de Declaración N= Normal, C= Complementaria.	Normal
Señale el tipo de operación que declara.	Enajenación de Bienes
Ejercicio.	2018
FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS FIRMA DE RECIBIDO POR EL CONTRIBUYENTE	



05/09/2018

CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA
PÚBLICA
DE ENAJENACIÓN DE BIENES

Identificación de la Operación (Enajenación) (1)	
Tipo de bien inmueble que se enajena	
Especifique tipo de inmueble de que se trate	
Indique si obtuvo ingresos exentos de casa habitación	
Número de escritura o instrumento público	81242
Fecha de firma de escritura o instrumento público	14/08/2018
Folio real	372238
Gravamen del inmueble	NO
Fecha de entero de ISR ante la Federación.	03/09/2018
Número de operación del pago de ISR ante la Federación, asignado por el banco	002717011
Fecha de entero de ISR ante la entidad federativa	03/09/2018
Número de operación del pago de ISR ante la entidad federativa	2484779
Número de metros cuadrados totales de terreno	594
Número de metros cuadrados totales de construcción	0
Detalle de pago del inmueble. (1)	
Tipo de pago.	TRANSFERENCIA
Forma de pago.	
Monto.	2389650.00
Institución financiera.	BBVA BANCOMER, S.A
Número de cuenta.	0150796409
Detalle de pago del inmueble. (2)	
Tipo de pago.	TRANSFERENCIA
Forma de pago.	
Monto.	110350.00
Institución financiera.	BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA
Número de cuenta.	0150796409
Datos de la operación del enajenante (2)	
Registro federal de contribuyentes.	SIAG660409775
Clave única de registro de población.	SIAG660409MVZFRL09
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	SIFUENTES ARELLANO GLORIA
Proporción correspondiente (tratándose de enajenación de bienes en copropiedad y sociedad conyugal).	50.0000
Monto de la contraprestación o valor del avalúo (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	1250000
Total de ingresos exentos, (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	0
Total de deducciones autorizadas (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	722358
Ganancia o pérdida (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	527642
Ganancia acumulable (base del impuesto sobre la renta) [en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge].	527642
Ganancia no acumulable (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	0
Total del ISR enterado por enajenación de bienes (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	16778
ISR correspondiente a la entidad federativa (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	26382
Monto de la actividad gravada para efectos del IVA.	0
IVA recaudado y enterado por cuenta del tercero.	0
Nacionalidad.	MEXICANA
Nacionalidad.	1
Entidad federativa.	9



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

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

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 115 de 118.

Municipio o delegación.	CUAJIMALPA
Calle.	AVENIDA YUCATAN
Número o letra exterior.	69
Número o letra interior.	202
Colonia.	ROMA NORTE
Código Postal.	06700
Localidad.	MEXICO
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación.	
(1)	
Registro federal de contribuyentes.	CDP050628B16
Clave única de registro de población.	
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	CONTROLADORA DE DESARROLLOS PLUS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Entidad federativa.	9
Municipio o delegación.	CUAJIMALPA
Calle.	PASEO DE LOS TAMARINDOS
Número o letra exterior.	90
Número o letra interior.	PISO19
Colonia.	BOSQUES DE LAS LOMAS
Código Postal.	05120
Localidad.	MEXICO
Nacionalidad.	MEXICANA
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.	08
Mes Final.	08
Tipo de Declaración N= Normal, C= Complementaria.	Normal
Señale el tipo de operación que declara.	Enajenación de Bienes
Ejercicio.	2018
FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	
SELO DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS (En caso de tenerlo)	
FIRMA DE RECIBIDO POR EL CONTRIBUYENTE	



Identificación de la Operación (Enajenación) (1)

Detalle de pago del inmueble. (1)

Detalle de pago del inmueble. (2)



PÁGINA: 117 de 118.

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 2a27b405-c25f-4abd-8a71-bb3a0a945253

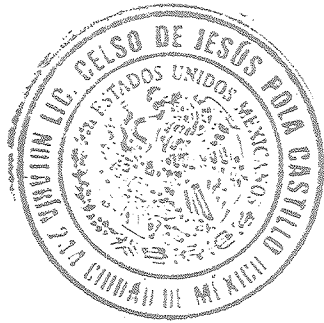
NOTARIO: Celso de Jesús Pola Castillo, Notario 244 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 23/01/2023 11:30:17

NÚMERO DE REGISTRO: 14337 del libro 17.

PÁGINA: 118 de 118.

CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, NOTARIO DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE CIENTO DIECIOCHO-----
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-----



N



FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: d5lqJkvW45M4fK62e3D1t7Taz0t5ZSrljcxxt6qFDhJ9lBI3
/N1CTpqcbtocCnaNVbtohE3YHKX7Nu1/oeQz6l0N+DuoF3syyp/dyA2915h31NhpZbbGZLma3
Q3W+tPNkC9c5dpwFrojMvXPj9sAsSufNnob8Dd2lHEXoilDRXf59U7hkRuOH//NPJf48aMVDK
jobLoT0a9xBOSwjSuZhTFyncc77MBVbp+KPndYSkxz7v3vsOpFlBFp3CqCCHYeLKcI/gFOBNf
Xl+tnQFapXLh9EQ1zB0QmWUkgK+ifvMeaoK0/XEGrTJFD4U5rvXUp6NjXuXM6CFBcG3fK6H1P
awQ==

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



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: 10 de 50.



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. - - - - -

- - - - - 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: - - -

- - - - - 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 proporcionarmelas 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

PASAPORTE
PASSPORT
PASSEPORT

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

MEX 95340002446

SACAL



CABABIE

CRÉDIT
Nombres / Given names / Prénoms

ALEX SINJE

Nacionalidad / Nationality / Nationalité

MEXICANA

Fecha de nacimiento/Date of birth - Date de naissance

Nom personal/Personal No /No personal

03 MAR 1975

Sexo/ Sex/ Sexo

Lugar de nacimiento/Place of birth/Lieu de naissance

M

MEXICO, D.F.

Fecha expedición/Date of issue/Date de entrega

Fecha caducidad / Expiration date / Date of expiration

25 ENE 1995

25 ENE 2005

Author(s) / Authority / Author(s)

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.

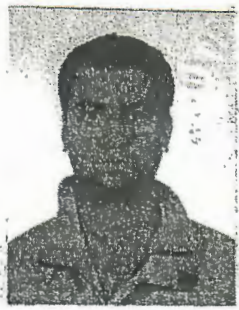


Asamblea _____
 Dirección _____
 Ciudad, Estado _____
 D.F. _____
 Teléfono: 57590199

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 PASSPORT EST VALABLE POUR TOUS PAYS

~~Prima del titolare / Holder's signature / Signature du titulaire~~

[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.



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 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.

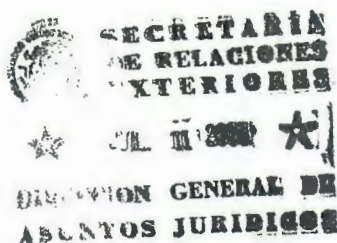
PÁGINA: 31 de 50.



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.



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.



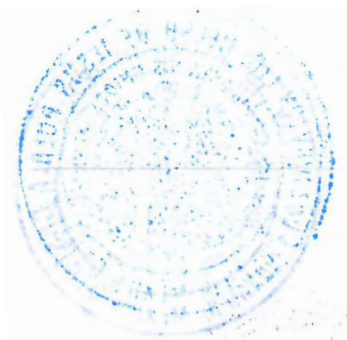
SIN TEXTO

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: A86MIfM9qZrskKKuopgMy0CAtAdSircpickrkmJhXwvXjaF
/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

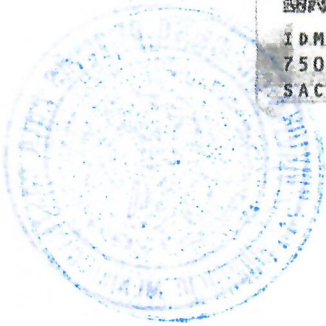
CLUP
SACA75030309HFCBLO9

AÑO DE REGISTRO
1993 04

FECHA DE NACIMIENTO 03/03/1975 SECCIÓN 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 3934/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020.

NOMBRE DEL TRÁMITE:

Constancia de alineamiento y/o número oficial

Ciudad de México, a

25

de

NOVIEMBRE

de

2020

Alcalde/a o Alcalde

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 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 Canario s/n esq. Calle 10, edificio delegacional planta baja, Col. Tlaxtecca, C. P. 01150, Alcaldía Álvaro Obregón, con número telefónico 52 75 66 27. Para conocer el Aviso de Privacidad Integral puede acudir directamente a la Unidad de Transparencia o ingresar a la página www.550.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

(Credencial para votar, Pasaporte, Cartilla, etc.)

Número / Folio

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 ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL



Alcaldía
Dirección General de
Coordinación de
Jefatura de Unidad
Alimentarios

Instrumento o documento con el que acredita la representación			
PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Número de Folio	64114	Nombre de la persona	MOISES FARCA CHARABATI
		titular de la Notaría, Correduría Pública o Juzgado	
Estado Federativo	DISTRITO FEDERAL	Número de Notaría	91
		Correduría o Juzgado	
Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio	337628		

DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES			
Las casas y lotes que constituyen este domicilio son:			
Calle	PASEO DE LOS TAMARINDOS	No. Exterior	90
Colonia	BOSQUE DE LAS LOMAS	No. Interior	PISO 19
Municipio	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	
Formulario debidamente llenado y firmado.	Identificación oficial vigente (credencial para votar, pasaporte, licencia de conducir, Cartilla del Servicio Militar Nacional o cédula profesional) de las personas: solicitante, su representante legal y acreditada para oír y recibir notificaciones, en su caso. Original y copia simple para cotejo.
Tratándose de persona moral, acta constitutiva y documento que acredite la personalidad de representante legal. Original y copia simple para cotejo.	Comprobante de pago de derechos correspondiente. El cual debe presentarse posterior al ingreso de la solicitud una vez que la autoridad informe al interesado el monto a pagar.
Documento que acredite la propiedad o posesión del medio, en original y copia.	

FUNDAMENTO JURÍDICO	
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 8.	Constitución Política de la Ciudad de México, Artículos 1 numeral 5, 3, 7 apartado A numeral 1, 53 apartado A numeral 12 fracción II, apartado B inciso a fracción XVIII.
Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, Artículos 32, 33, 35, 36 Bis, 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 Alcaldías de la Ciudad de México, Artículos 29 fracciones II y 31 fracciones IV, III, 32 fracción II, 71 fracción IV.	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículos 4 fracciones III y IV, 7 fracciones VI y VII, 8 fracción III y 57 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 3.
Reglamento de Construcciones 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:	5 días hábiles
Vigencia del documento a obtener:	2 años
Procedencia de la Afirmativa o Negativa Ficta:	Procede Negativa Ficta



Alcaldía
Dirección General de
Coordinación de
Jefatura de Unidad
Alimentarios



Alcaldía
Dirección General de C
Coordinación de
Jefatura de Unidad
Alimentarios y

y Desarrollo Urbano
Control Urbano
Parlamental de
Oficiales

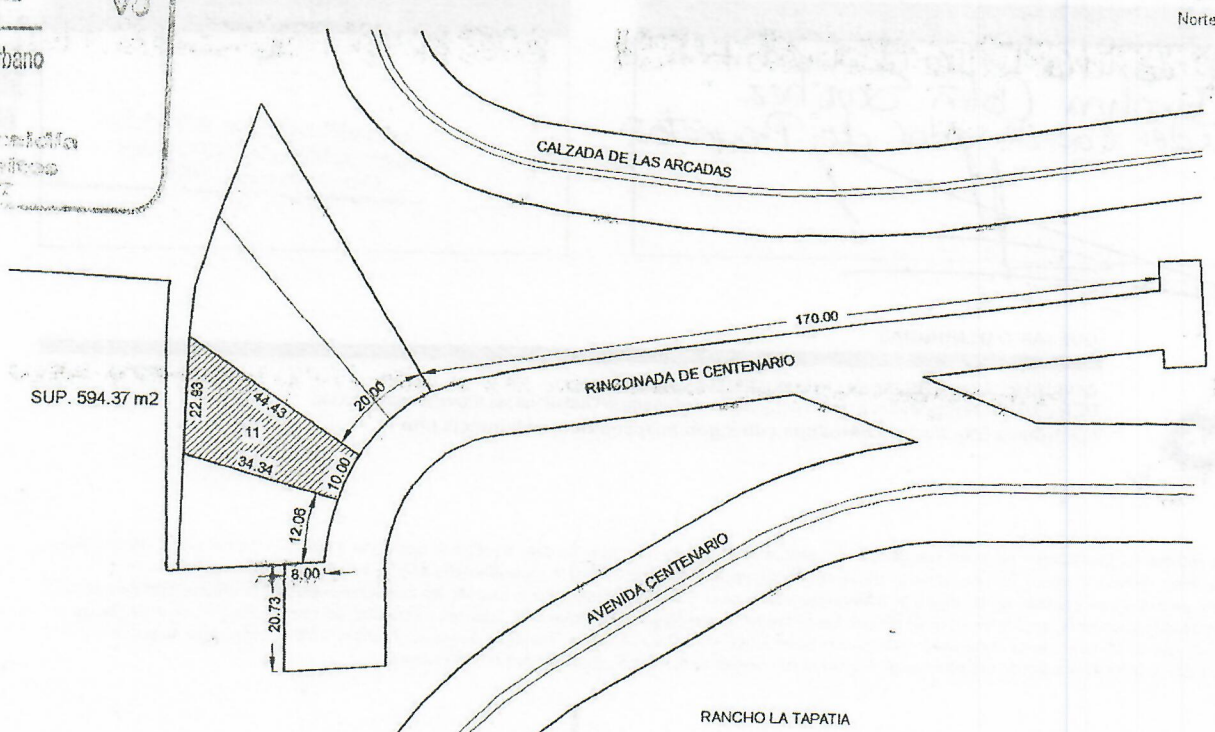
DATOS DEL PREDIO

Calle **RINCONADA CENTENARIO** No. Exterior **LT. 11, MZ. 86** No. Interior
Colonia **COLINAS DEL SUR** Alcaldía **ALVARO OBREGÓN**
Cuenta catastral **154.177.11.000.9** Superficie **594.37 M2** C.P. **01430**
Cuenta Predial **154.177.11.000.9**

Título de propiedad o documento con el que se acredita la legal posesión

Escritura pública número **81,242** Número de Notaría, Correduría o Juzgado **91** Fecha **14/AGOSTO/2018**
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 372238** Otro documento

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



y Desarrollo Urbano
Control Urbano
Parlamental de
Oficiales

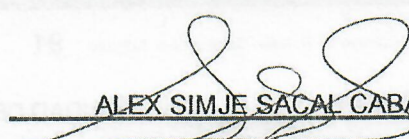
Región
2010-20

Desarrollo Urbano
Control Urbano
Parlamental de
Oficiales

Observaciones	o en campo, a Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial para establecimiento de servicios públicos en predios con frente a la vía pública de hecho o aquella que se pretenda como tal.
	Cuando el predio perteneciera 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 predios que tengan más de un frente a la vía pública, se podrá optar por la asignación del número oficial sobre la vialidad de su interés.
	El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley y su Reglamento.

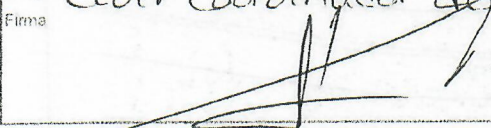
La Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial no crea ni prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión y se expide sobre datos y declaraciones proporcionadas bajo protesta de decir verdad por el solicitante.

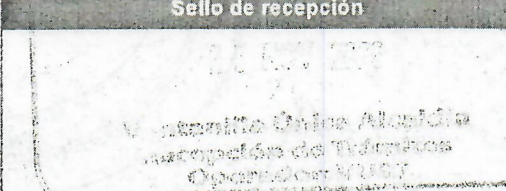
PERSONA INTERESADA O REPRESENTANTE LEGAL


ALEX SIMJE SACAL CABABIE
 Nombre y Firma

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 y conservará un ejemplar para acuse de recibo que contenga sello original y firma autógrafa del servidor público que reciba.

Recibió (para ser llenado por la autoridad)	
Área	Unidad Única de Trámites
Nombre	Carolina Colín Sánchez
Cargo	Ceder Coordinador de Proyectos
Firma	

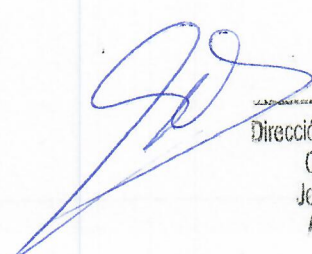
Sello de recepción
 Unidad Única de Trámites Recepción de Trámites Operación 1100



QUEJAS O DENUNCIAS

QUEJATEL, LOCATEL 56 58 11 11, HONESTEL 55 33 55 33.
 DENUNCIA irregularidades a través del Sistema de Denuncia Ciudadana vía Internet 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 solicitarlo siempre y cuando dicha edición o supresión tenga sustento en un ordenamiento jurídico y este validado por la Unidad de Mejora Regulatoria de la Ciudad de México. Por lo anterior, las actualizaciones sufrirán 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 exigir requisitos adicionales en forma distinta a los Trámites y Servicios.


 Alcaldía /
 Perforación
 Dirección General de
 Coordinación de
 Jefatura de Unidad
 Alineamientos y



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 3934-2020

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 **49** 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

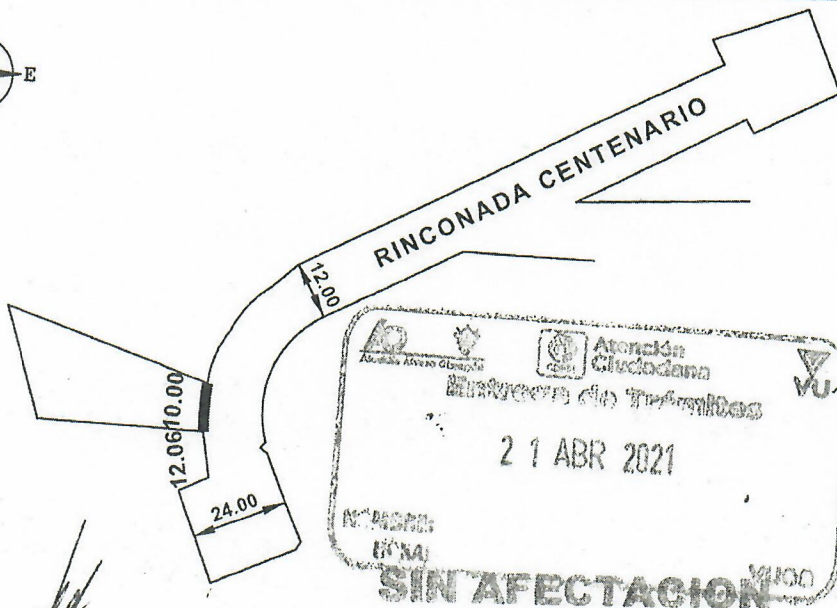
CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS

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 PREJUGA 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. 81,242 DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 2018, NOTARÍA No. 91 DEL DISTRITO FEDERAL, HOY CIUDAD DE MÉXICO, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL FOLIO REAL No. 372,236 DE FECHA 16 DE NOVIEMBRE 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.

NOTA: SE EXPIDE EN BASE AL OFICIO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA NÚMERO SEDUVI/DGCAU/6103/2019 DEL 29 DE NOVIEMBRE DEL 2019, MEDIANTE EL CUAL SE INSCRIBIÓ PREDIO EN EL PLANO DE ALINEAMIENTOS Y DERECHOS DE VÍA No. 183.

Vo.Bo.

C. Alfredo Javier González Mejía

NOTA: Esta constancia de alineamiento y número oficial, no prejuga sobre derechos de propiedad y se expide sobre datos proporcionados exclusivamente por el propietario o poseedor y bajo su estricta responsabilidad

Elabora: **Arq. Alejandro López Gutiérrez**

Firma

Coordinador de Desarrollo Urbano
Cargo

Expide y Autoriza: **Ing. Joel Salmerón de la Cueva**

Firma

Director General de Obras y Desarrollo Urbano
Cargo



Alcaldía Álvaro Obregón
Por todos, para todos. 2018-2021

Dirección 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 2292, AO CDU 2293** 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 VIA PUBLICA ART. 233 CFCDMX

DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

RFC: CDP050628B16
FOLIO: A129

LIQUIDACIÓN DEL PAGO

DERECHOS

21 ABR 2021

IMPORTE

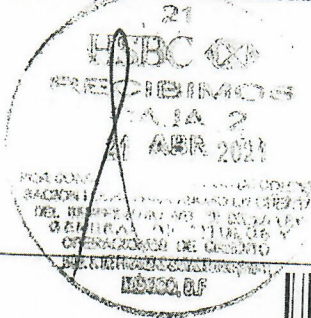
475.00

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 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

7723170104894362KN79



7723170104894362KN7900000047548



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

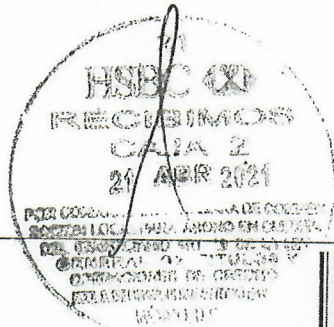
RFC: CDP050628B16
FOLIO: A130

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

7724250104895362M8BM



7724250104895362M8BM00000031 091

ANEXO C, 12.5

Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso de
Suelo folio 24675-151SAAL21 de fecha 25 de noviembre de
2021



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

2021

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

FOLIO N° 24675-151SAAL21

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

49

Calle

N° Of.

Manzana

Lote

CANUTILLO 2DA SECC.

01560

Colonia

Poblado

Código Postal

ÁLVARO OBREGÓN

154-177-11-000-9

Alcaldía

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/340/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).

140% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 237.74 m²; y 60% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 356.62 m² [-----]
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1,069.86m² y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 06 (SEIS) [-----]

TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H (Habitacional): Habitación -- Habitación Unifamiliar, Habitación Plurifamiliar, Servicios -- Garitas 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 Técnica para Zonas de Riesgo.

➤ Datos retomados de la Boleta Predial y de la Constancia de Alineamiento y No. Oficial con folio No. 3934-2020 de fecha de expedición 17 de diciembre de 2020. ZONA DE RIESGO. (1) Superficie del predio retomada del oficio folio SEDUVI/DGCAU/5103/2019 de fecha 29 de noviembre de 2019.

"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 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 108 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 conocimiento de dicha resolución, observando lo dispuesto en los artículos 109, 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

—La vigencia 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 cita:

"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, 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), 156 -fracciones XVI, XXIX y XXX- del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 -fracciones I, VI y XVIII-, 6 -fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX y X-; 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, XXII, XXIV, XXV y XXVIII-; 4 -fracción III-, 7 -fracciones I, III y IV-, 9 -fracción IV-, 11, 48, 50, 51, 57 -fracción II-, inciso a), 160 -fracción I-, del Reglamento 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 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 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° 7724260107569522ARCU;
7724260060735YQ2R5Q0

P. T. MARÍA DEL ROCÍO HERNÁNDEZ DE LA CRUZ
CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

SEDUVI
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL
SELLO ADMINISTRATIVO URBANO
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.



037131

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

Letra II

FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO	
IMPUESTO PREDIAL EMITIDO ANTICIPADO	
DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA	
Cuenta: 154177110009 Periodo Inicial: 2023-01 Periodo Final: 2023-06	
LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO:	7,545.18
REDUCCIÓN PAGO ANTICIPADO:	603.61
TOTAL A PAGAR	
\$ 6,942.00	

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

80154177110006J6UQQD

VIGENCIA HASTA: 31-01-2023



80154177110006J6UQQD000000006942



CONTRIBUYENTE



SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

CONCEPTO DE COBRO	
IMPUESTO PREDIAL EMITIDO ANTICIPADO	
LÍNEA DE CAPTURA	
80154177110006J6UQQD	

ÁREA ORDENADORA, EN SU CASO

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO:	7,545.18
REDUCCIÓN PAGO ANTICIPADO:	603.61
TOTAL A PAGAR	
\$ 6,942.00	

Para su tranquilidad verifique su pago después de 24 horas de haberlo realizado en finanzas.cdmx.gob.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 7a7f4994-81d6-4e1b-8dd3-58a9af1a405b
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 2.



Bx+

Pagos y Transferencias

Comprobante	
Pagos y Transferencias	
Folio:	FT230188256H
Tipo de Operación:	Pago de servicios
Cuenta de retiro:	XXXXXXXX8497
Servicio:	Tesorería del Distrito Federal
Alias:	cdmx
Nombre comercial:	Gobierno de la Ciudad de México
Monto:	\$6,942.00
Referencia:	80154177110006J6UQQD
Correo electrónico:	
Número celular:	
Fecha de captura:	18/01/2023
Hora de captura:	12:35 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: 7a7f4994-81d6-4e1b-8dd3-58a9af1a405b
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: 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----
TRESIENTOS 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: KubSXx0BlssvUG9FRjlOKNAdlrlEn4lhfulAmtrq0Xrok0U
sXmbUpO3f1Kw8tnd6S0H3xdC5RusPEIElBqFw8DQlUAMVoDnBo7ZPX2QbSlF1bdt4XmUODtif
F2rtEBeA/D0+thoOkgmFRmOFazhYyVmD7yBR4ekWCx2RrU8X9U5zIpTrGCTNDEhJ24qX1g0Cj
45fdia0fhX/ZsJWnBpp17GI2C2dyZytrAQgZXU13UDSbSG65aSIjR2F2+V0DLB32sm/zaWwln
d47zd0SPe8Kc+wseGGI1i3G9eGCX/eKK7ZGP1wDWqXhaMhyK2Ikz4AGlifS0AIsrjUGTcXKe9
11Q==

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

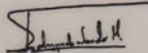


FIRMA



ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE.
NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHA-
DURAS O ENMENDADURAS.

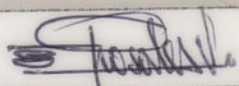
EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTI-
FICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN
LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE
OCURRA.



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

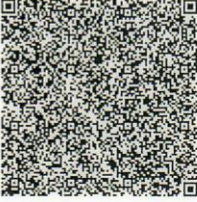
SECCIÓN
5060

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
CREDECIAL 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 LOCALS Y EXTRAORDINARIAS

EDMUNDO JACOBO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1417272084<<3212105168906
9801266M2612317MEX<00<<04147<0
HERNANDEZ<GOMEZ<<AYLIN<IRIDIAN