

Ciudad de México a 10 de febrero de 2023

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

MONICA LOZANO SERRANO, en mi calidad de REPRESENTANTE LEGAL de ESTUDIO MÉXICO FILMS S.A. DE C.V. que se tiene acreditada mediante la escritura número 34,875 de fecha 24 de junio 2010 pasada ante la fe del Lic. Pedro Vázquez Nava, titular de la notaría 70, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones en calle Adolfo Prieto No. 1381, colonia Del valle, alcaldía Benito Juárez, CP 03100 de esta Ciudad de México, autorizando con el objetivo de darle seguimiento a la presente solicitud a los C. Luis Antonio Rosales Villar, Paola Leticia Ventura Vázquez, Fanny Lorena García Alvarado, Suri Sarai Santiago Martínez y/o Aylin Iridian Hernández Gómez, número telefónico 55 55 59 70 52 y correo electrónico mlozanoss@icloud.com y/o 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 Calle Manuel M. Ponce número 278, Colonia Guadalupe Inn, C.P. 01020, Alcaldía Álvaro Obregón con el fin de cambiar a una zonificación HM/13/40/Z (Habitacional Mixto, 13 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 la Delegación Álvaro Obregón con clave ANX-03
- 11.4 Levantamiento Uso de Suelos Actual con clave ANX-04
- 11.5 Levantamiento Niveles Actuales con claves de ANX-5.1 al ANX-5.6
- 11.6 Rutas de acceso con clave ANX-06
- 11.7 Larguillos y Reporte Fotográfico con claves de ANX-7.1 al ANX-7.4

Anexo B Información del Proyecto

- 11.8 Memoria Arquitectónica Descriptiva
- 11.9 Tabla de áreas y Niveles
- 11.10 Proyecto arquitectónico, planos

Anexo C Documentos Legales

- 12.1 Copia Certificada de la escritura pública del inmueble número 36,892 con fecha 15 de enero del 2019
- 12.2 Copia Certificada del Acta Constitutiva De Estudio México Films S.A. de C.V. número 28,093 con fecha de 22 de diciembre del 1998
- 12.3 Copia Certificada del Poder Notarial número 34,875 con fecha 24 de junio del 2010
- 12.4 Copia Certificada Identificación Oficial Del Solicitante
- 12.5 Copia Certificada de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 0814-2021 fecha 01 de marzo de 2022
- 12.6 Copia Certificada Certificado Único De Zonificación De Usos De Suelo folio 18822-151VEPA22 fecha 22 de agosto de 2022
- 12.7 Copia Simple de boleta de Impuesto Predial del primer bimestre del 2023.
- 12.8 Copia Simple Boleta de Agua primer bimestre del 2023
- 12.9 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


MÓNICA LOZANO SERRANO
REPRESENTANTE LEGAL DE
ESTUDIO MÉXICO FILMS S.A. DE C.V.

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 MANUEL M PONCE No. 278, COLONIA GUADALUPE INN, ALCALDÍA
ÁLVARO OBREGÓN, C.P. 01020, CIUDAD DE MÉXICO.**

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

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

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



F E B R E R O 2 0 2 3

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
FUNDAMENTO JURÍDICO	5
I. DENOMINACIÓN DEL DECRETO PROPUESTO	6
II. OBJETIVO DEL DECRETO PROPUESTO	6
III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE CON EL DECRETO SE PRETENDE RESOLVER Y LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE;	7
SOLUCIÓN	8
IV. EL PROGRAMA O PROGRAMAS QUE SE PROPONE MODIFICAR, Y TEXTO ESPECÍFICO DE LOS MISMOS	8
PROGRAMA QUE SE PRETENDE MODIFICAR	8
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.	11
1.- Factor económico	13
2.- Factor Ambiental	23
3.- Factor Social	24
4.- Factor Infraestructura Urbana	30
5.- Factor de Riesgo	45
6.- Análisis del contexto urbano	50
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	85
VII. RAZONAMIENTOS SOBRE LA CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD DEL DECRETO PROPUESTO	87

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.	92
a) Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	92
b) Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Ciudad de México)	94
c) Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	96
IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO EN LA INICIATIVA	127
X. LUGAR, FECHA, NOMBRE Y RÚBRICA AUTÓGRAFA DE QUIENES PRESENTEN LA INICIATIVA DE DECRETO	128
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.	128
Anexo A Planos	128
Anexo B Información del Proyecto	128
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	129
Anexo C Documentos Legales	129
XIII. BIBLIOGRAFÍA	130

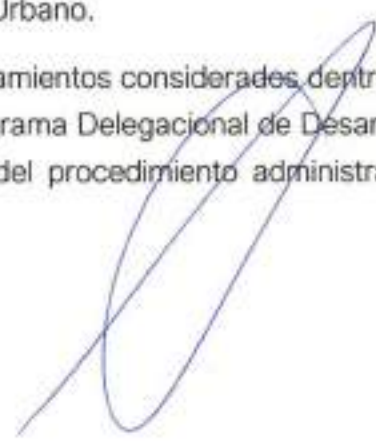
INTRODUCCIÓN

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 Manuel M. Ponce, número 278, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01020, con una zonificación actual de H/2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad "R" Una vivienda por cada 500.00 m² de terreno) donde la propuesta consiste en obtener una zonificación **HM/13/40/Z (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción con 40% mínimo de área libre y literal Z)**; 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 modifica 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 Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013, así como se reforma 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, para el predio ubicado en **Calle Manuel M. Ponce, número 278., Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón**, para permitir la zonificación HM/13/40/Z (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre, Densidad Z = Lo que indique la zonificación del Programa). Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

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 objetivo de cambiar el Uso de Suelo actual del predio ubicado en la calle Manuel M. Ponce número 278, colonia Guadalupe Inn, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, CP 01020, que es Habitacional 2 Niveles Máximos de Construcción, 60% Mínimo de Área Libre, Densidad Restringida (1 vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno), para obtener un Uso de Suelo Habitacional Mixto, 13 niveles, 40% de área libre y literal Z = Lo que resulte de la zonificación del presente Programa Delegacional.

OBJETIVOS PARTICULARES

- Señalar la congruencia del desarrollo propuesto en un uso permitido (Habitacional) dentro del entorno urbano inmediato actual, donde se estaría facilitando el desarrollo urbano y dinámica económica, que actualmente se encuentra en proceso de consolidación en la colonia Guadalupe Inn, específicamente sobre la calle Manuel M. Ponce. Con esto, el predio se estaría integrando al paisaje contiguo inmediato en uso habitacional mixto y actividades compatibles 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 Guadalupe Inn, 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 Plan de Desarrollo Urbano 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, sin embargo limita el uso de oficinas en el predio de interés, desaprovechando el potencial de desarrollo en esos predios; la presente solicitud busca tener la oportunidad de construir edificios de más niveles, integrándose en el entorno urbano y así dar mayor oferta de vivienda acorde a los requerimientos de la alcaldía.

Con lo anterior se visualiza que es factible para el proyecto de transición a Habitacional Mixto, aprovechar las condiciones urbanas, la infraestructura y equipamientos, así como la conectividad para promover proyectos de máxima calidad ligados al servicio de comercio de cualquier tipo, además de que existe 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:

Cambio de Uso de Suelo del predio ubicado en calle Manuel M. Ponce No. 278 en: Uso de Suelo Habitacional Mixto en 13 niveles con 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 para la Delegación Álvaro Obregón" aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado el día 10 de mayo de 2011, reimpressa en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 04 de diciembre de 2013.

TEXTO EXISTENTE:

"4.4.3. Normas de Ordenación Particular

...

Normas por Colonia

Estas normas no tienen efectos en los ámbitos de aplicación de las Normas de Ordenación sobre Vialidades.

...

Guadalupe Inn

En toda la colonia, aplica un incremento adicional del 20% a la demanda de cajones de estacionamiento a lo estipulado por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

No se permitirán estacionamientos públicos al interior de la colonia."

Refiriéndose a la norma escrita se da a conocer el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", del presente Programa Delegacional con la zonificación estipulada en la colonia Guadalupe Inn.



Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación"



Fuente: Plano E-3 "Zonificación y normas de Ordenación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón."

TEXTO PROPUESTO:

4.4.3. Normas de Ordenación Particular

...

Normas por Colonia

Estas normas no tienen efectos en los ámbitos de aplicación de las Normas de Ordenación sobre Vialidades.

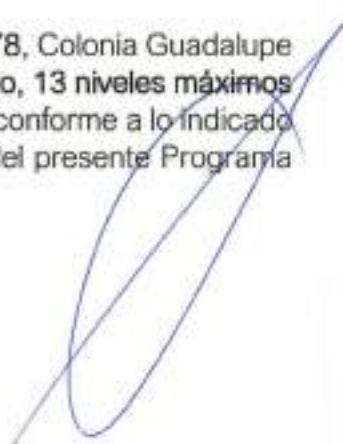
...

Guadalupe Inn

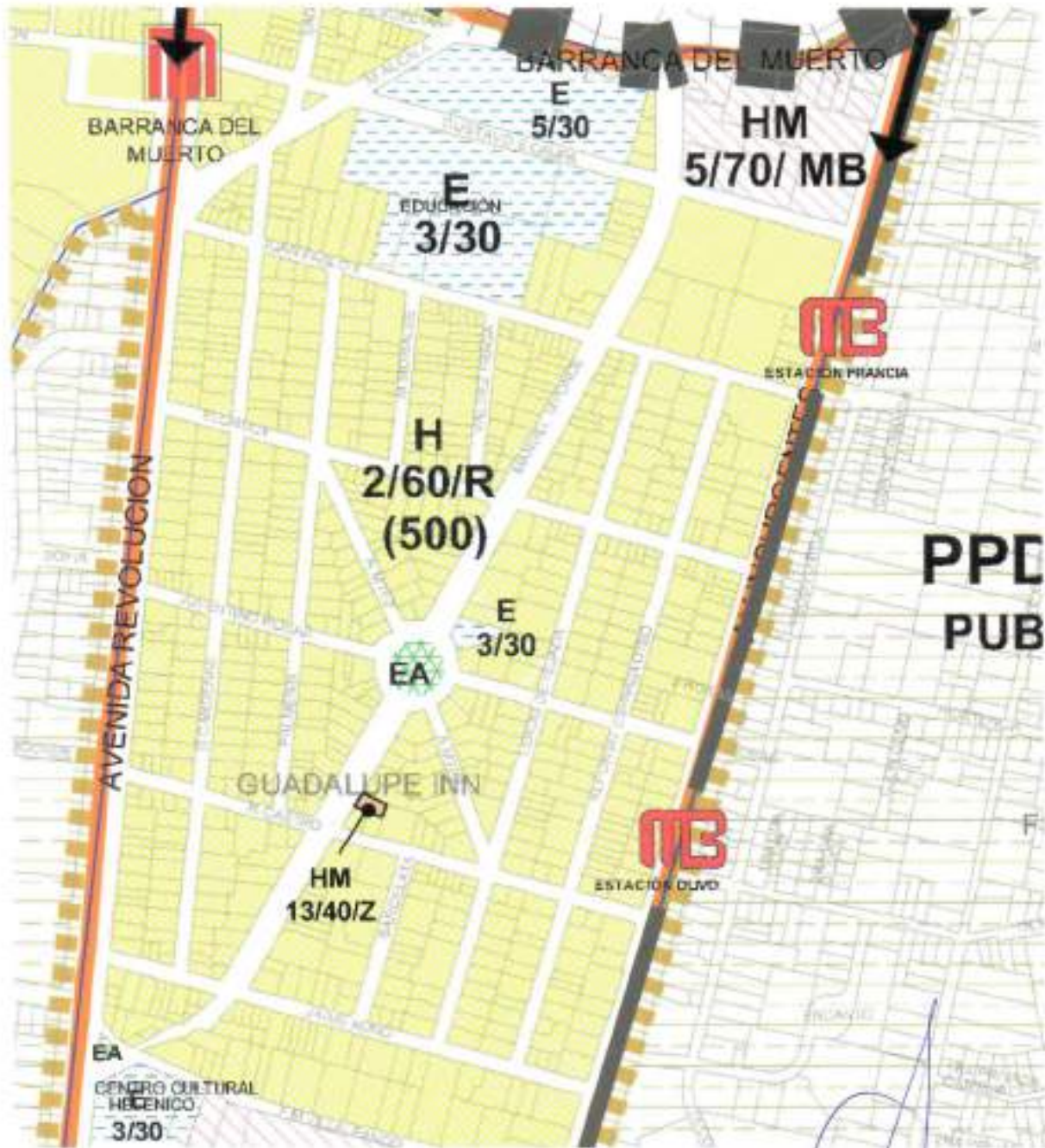
En toda la colonia, aplica un incremento adicional del 20% a la demanda de cajones de estacionamiento a lo estipulado por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

No se permitirán estacionamientos públicos al interior de la colonia.

Para el predio ubicado en la calle **Manuel M. Ponce No. 278**, Colonia Guadalupe Inn, aplicará la zonificación **HM/13/40/Z (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre, densidad Z)** conforme a lo indicado en el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" del presente Programa Delegacional.



Usos del Suelo en Suelo Urbano



Fuente: Autoría propia con base en Plano E-3 "Zonificación y normas de Ordenación del 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.

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.

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.

1.- Factor económico

Según datos del Censo Económico 2019, la producción bruta total fue de \$496,827,000,000 MX. Los estados con mayor producción bruta total fueron **Ciudad de México (\$427,660,000,000 MX)** y Nuevo León (\$50,642,000,000 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).

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).

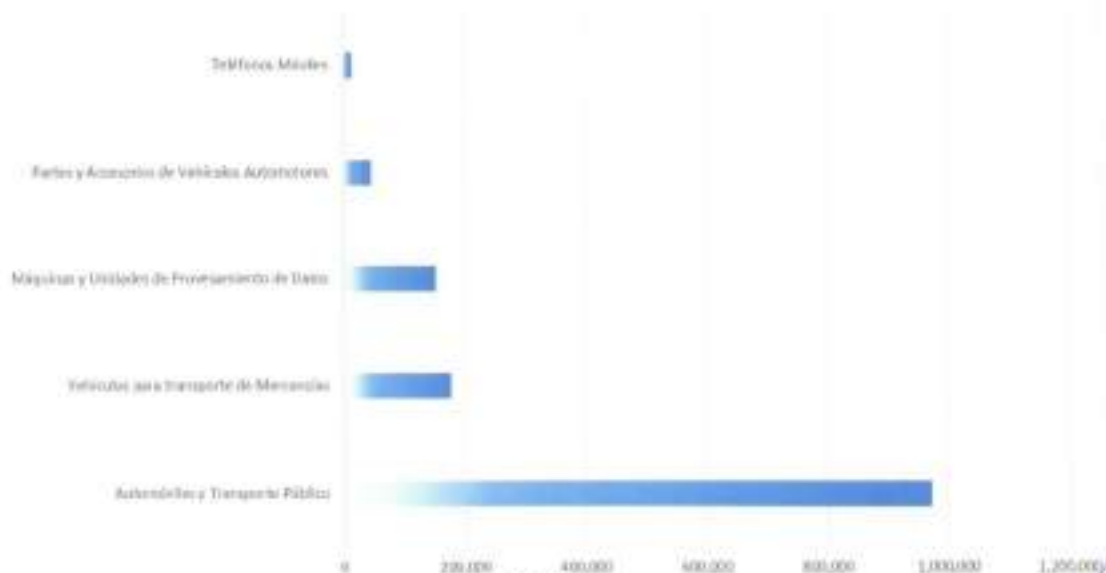
Comercio internacional neto en Álvaro Obregón

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



Gráfica 1

Fuente: 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 de Álvaro Obregón 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: Programa Sociodemográfico de Ciudad de México, Censo de Población y Vivienda 2020

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

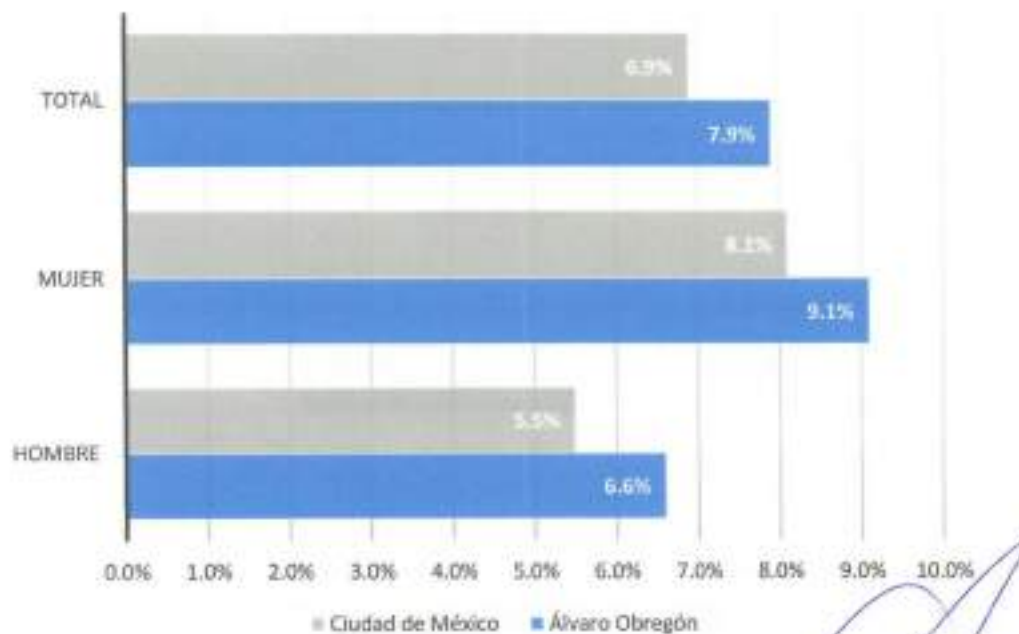
Este indicador presenta una brecha por género; mientras que 54 hombres por cada cien en edad de trabajar se encuentran activos laboralmente, en las mujeres 46 por cada cien son activas; esta magnitud en la brecha es similar a la que se presenta en la Ciudad de México en su conjunto, por lo que se requieren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

Cualificación de la fuerza laboral

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

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

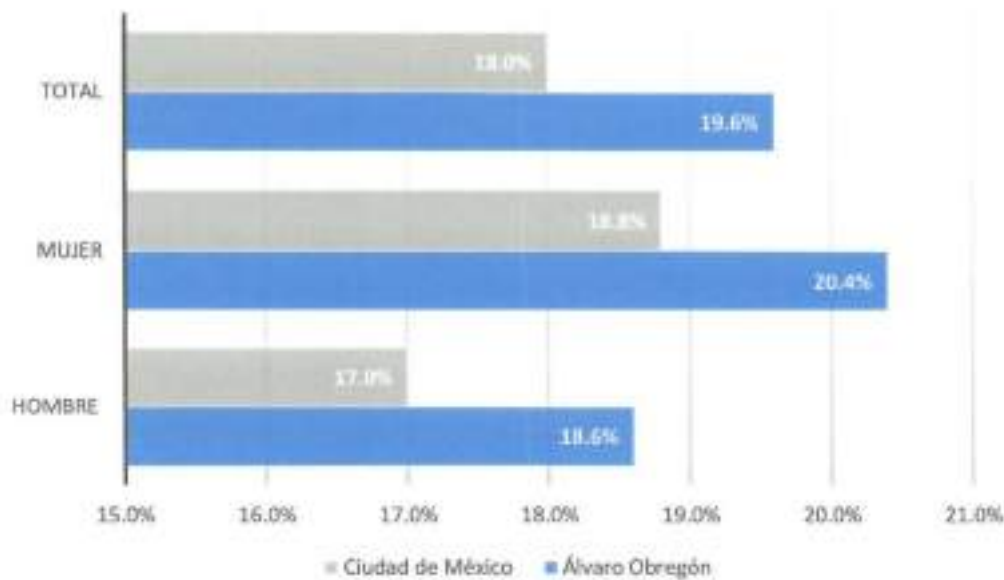
Población de 15 y más años con rezago educativo, 2015 Sin primaria



Gráfica 4

Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

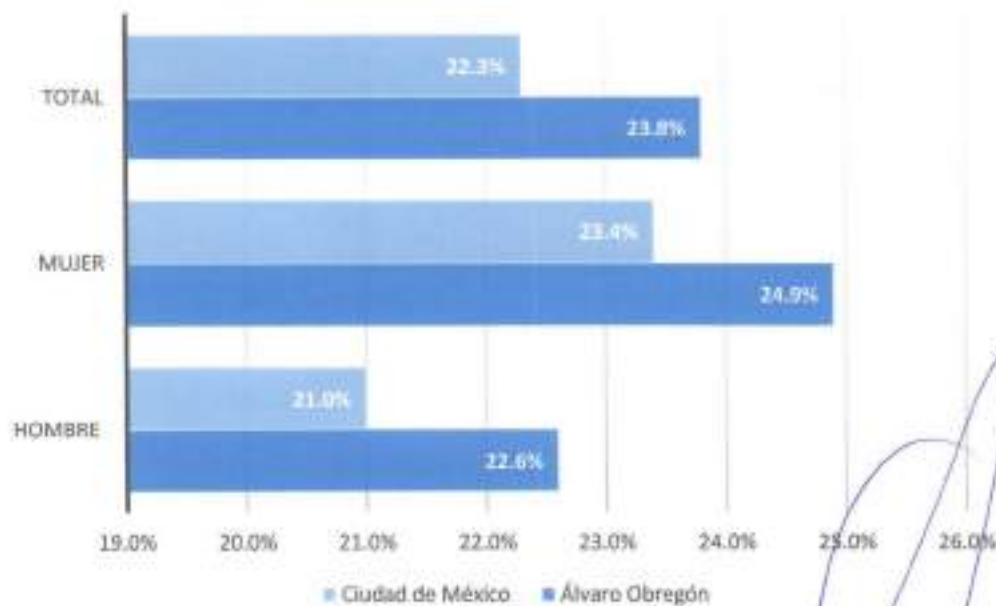
Población de 15 y más años con rezago educativo, 2015 Sin secundaria



Gráfica 5

Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

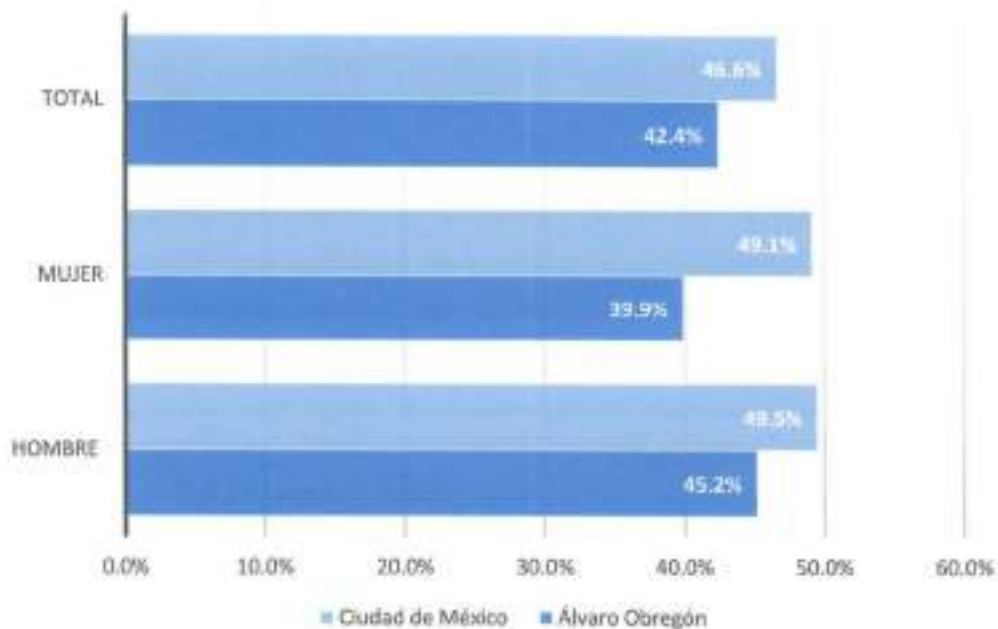
Población de 15 y más años con secundaria y con educación terciaria, 2015 Con secundaria



Gráfica 6

Fuente: Encuesta Intercensal (INEGI-STPS)

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



Gráfica 7

Fuente: Encuesta intercensal (INEGI-STPS)

Informalidad

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

Desocupación

El desempleo afecta una menor proporción de personas económicamente activas en la demarcación Álvaro Obregón (3.03%) que en la Ciudad de México (4.09%), tendencia que se manifiesta tanto en las mujeres como en los hombres. Las mujeres presentan menores niveles de desocupación que los hombres tanto en la Alcaldía como en la Ciudad de México

en su conjunto. El grupo poblacional más afectado por el desempleo son los jóvenes de 15 a 29 años con una tasa de 7.6% en la ciudad y de 5.4% en la Alcaldía Álvaro Obregón. En la Alcaldía los jóvenes hombres registraron una tasa (6.6%) superior a la presentada en las jóvenes (3.7%).

Salario

El salario mínimo durante el periodo de referencia de la Encuesta Intercensal 2015 fue de 70.1, pesos, lo que significa un salario mensual de \$2,100 pesos. Actualmente (2022) se cuenta con un salario mínimos de 172.87, y un salario mensual de 5,186.10 pesos mexicanos.

Según esta fuente, en la Ciudad de México 30.86% de la población ocupada recibía a lo más hasta dos salarios mínimos, por lo que su ingreso máximo era de \$4,200 pesos mensuales. 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 pesos, 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 a lo más tres salarios mínimos. En las mujeres ocupadas de la Alcaldía 6 por cada diez ganan hasta 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: 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%	6.80%
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 de su hogar, 15.3% de pensionados 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.

En contraparte, 42.4% de la población en edad de trabajar cuenta con educación en el nivel medio superior o superior, por debajo del porcentaje de la metrópoli que fue de 46.6% en 2015. Las mujeres con ese nivel de instrucción suman 39.9% en la Alcaldía, lo que contrasta con 45.2% de los hombres que han alcanzado tal nivel de estudios.

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 trimestre anterior (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 y Servicios de Alojamiento Temporal y de Preparación de Alimentos y Bebidas 3,056 unidades económicas y demás como se puede observar en la figura 12.

Su clima es templado en la mayor parte del territorio, pasando a ser semifrío en su porción sur. Esta condición obedece a que esta Alcaldía se encuentra ubicada en la zona de influencia de la Sierra de las Cruces y cuenta por ello con un mayor gradiente de humedad y una buena circulación de los vientos, lo que unido a las masas boscosas de coníferas y latifoliadas, propician temperaturas más bajas y una mayor precipitación pluvial que llega a alcanzar un promedio anual de 1, 200 mm.

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.

En Álvaro Obregón se producen 420 toneladas al día de residuos sólidos, lo cual representa el 3.4% con respecto al total de los generados en la Ciudad, la demarcación también cuenta con una estación de transferencia, que son instalaciones intermedias entre las diversas fuentes generadoras de residuos sólidos y las plantas de selección o el sitio de disposición final; localizada en la Avenida Prolongación San Antonio No. 424, Colonia Carola. Estas instalaciones están a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), está constituida como la infraestructura autorizada de destino de los residuos sólidos recolectados por el servicio público de limpia delegacional

3.- Factor Social

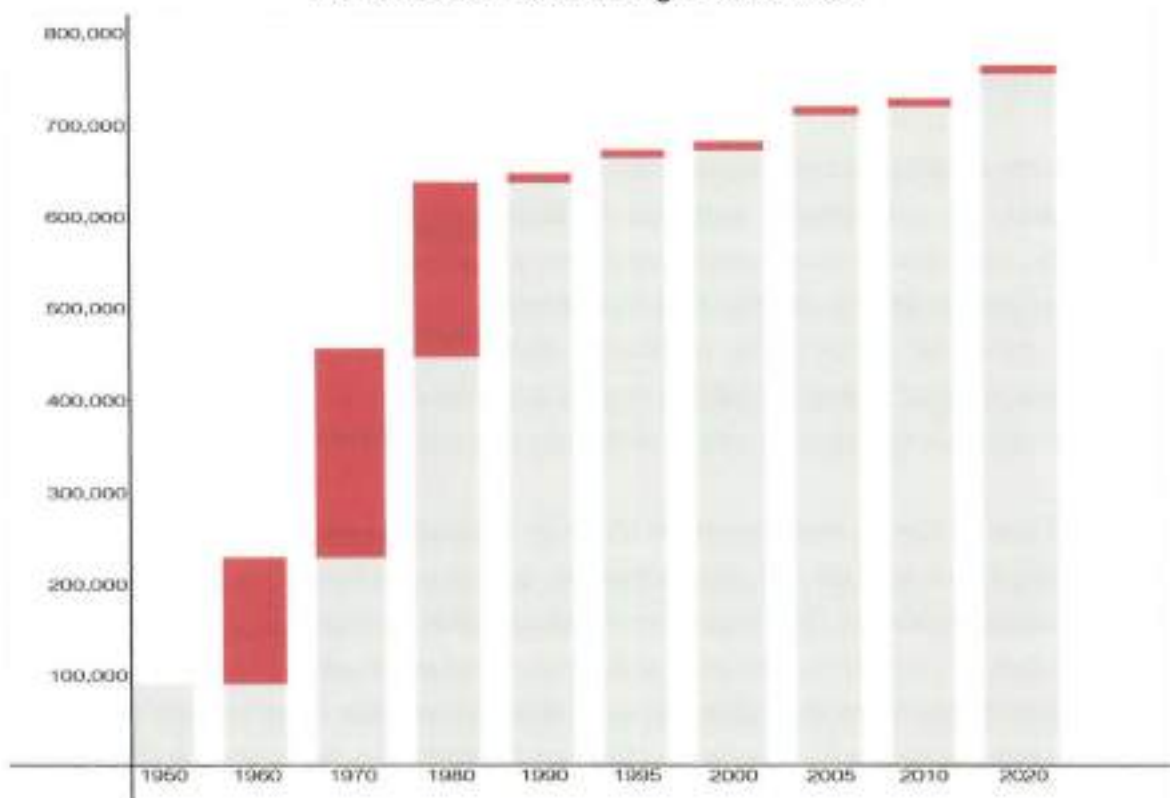
El Programa Delegacional establece la búsqueda de condiciones sociales de igualdad y de progreso para sus habitantes, promoviendo entre otros, además de la implementación de proyectos ordenados con espacios públicos amplios, diseñados con criterios de sustentabilidad y habitabilidad que fortalecen el arraigo social. La distribución espacial de actividades socioeconómicas ha variado en los años de aplicación del Programa

Delegacional vigente, 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, como en el resto de las entidades Delegacionales, 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 Guadalupe Inn 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.

Tabla 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 contraparte 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.

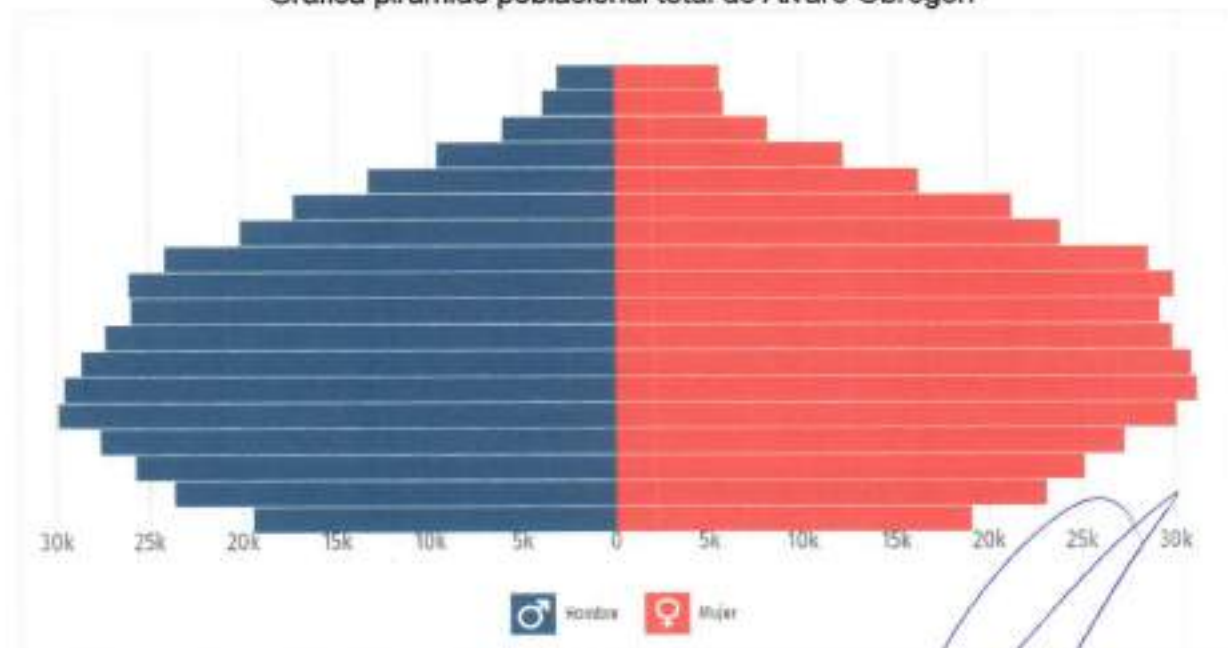
El grupo de población más importante está entre 20 y 29 años, y representa casi 20.0 % de la población total de la Alcaldía, lo cual indica la necesidad de ampliar las fuentes de empleo. Al día actual esa población está en su cuarta década de vida; lo que los convierte en demandantes de otro tipo de 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.

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 capital. 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 Guadalupe Inn, dicho rango de población ya comienza a demandar servicios de educación básica dado que ya tienen hijos de menos de 15 años y además comienzan a heredar las propiedades e inmuebles de la colonia; es decir, los fundadores de la colonia se encuentran en rangos de edad mayores de 70 años por lo que los actuales residentes de la colonia son los segundos dueños de los inmuebles y éstos tienen concepciones de vivienda distintas a la de los fundadores de la colonia.

Gráfica pirámide poblacional total de Álvaro Obregón

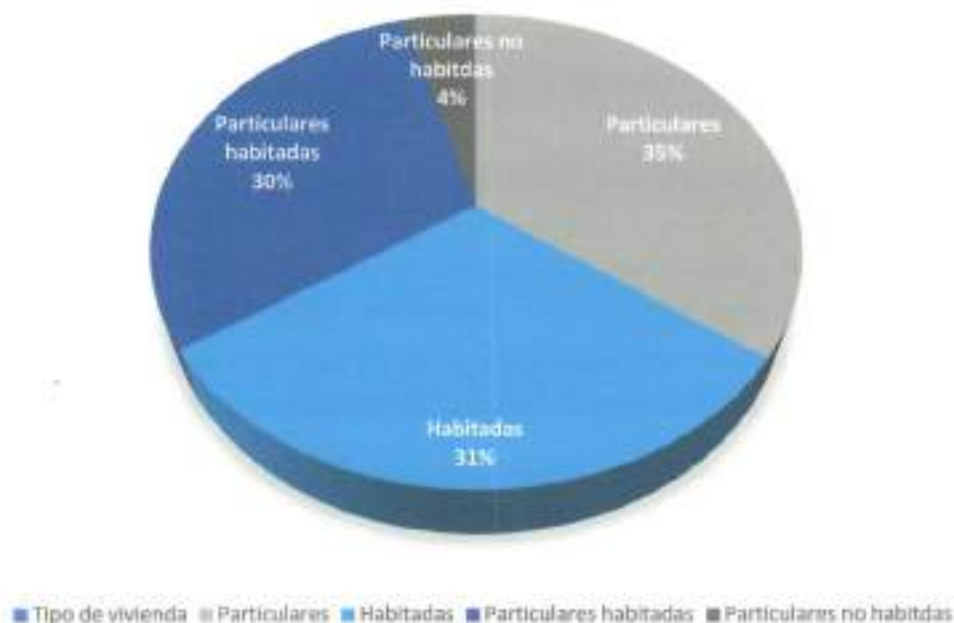


Gráfica 10

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

En cuanto a número de viviendas en la colonia; se presenta un crecimiento muy similar al crecimiento poblacional hasta la década de los 80's que fue cuando se acabó el espacio físico dentro de la colonia; a partir de esa década el crecimiento de viviendas ha sido casi nulo. Sin embargo, en la colonia Guadalupe Inn se observa que hay un 30% 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 35% de viviendas particulares sin información de ocupantes como se puede observar en la Gráfica 11.

Viviendas en la colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón



Gráfica 11

Fuente: Elaboración propia con apoyo en datos de 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 y de oficinas de más de 10 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 Guadalupe Inn en los años ochenta 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 mono-funcionalidad 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 1

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

4.- Factor Infraestructura Urbana

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

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

Para el sector inmobiliario, los proyectos buscan sean 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.

El suministro de agua para el inmueble proviene de la de la red hidráulica con que actualmente cuenta la alcaldía, donde se existe una toma de agua potable de 13 mm (ver anexo C-12.7) y se estima que los requerimientos de agua para la operación del proyecto pretendido sean de 36,000 litros/día, además de considerando lo indicando en las **Normas Técnicas Complementarias Hidráulicas** se debe tener un almacenamiento de tres días, por lo que arroja un total de 108,000 lts., se desglosa el cálculo correspondiente:

Requerimientos de agua para vivienda

Conceptos	Totales
20 recámaras x *2 personas	40
40 x **150 litros	6,000 lts
6,000 x 3 días (reserva)	18,000 lts

Tabla 5. De autoría propia

**Punto 2.6.2. Datos del proyecto. Dato obtenido de Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 103-bis, el 6 de octubre de 2004.*

En términos generales, las necesidades de agua potable demandadas por empleados o trabajadores se consideran por separado a razón de 100 l/trabajador/día.

*Se tomarán como población y dotación del proyecto, en caso de edificios o unidades habitacionales, el número de recámaras con dos ocupantes por recámara, y en los casos de edificios comerciales o de servicios e industrias la que se presenta en la tabla 2.13.**

*** Tabla 2.12 Dotación mínima de agua potable Habitacional de las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones Hidráulicas. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal número 103-bis, el 6 de octubre de 2004.*

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 (hoy Ciudad de México) 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 cuál 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 Guadalupe Inn, por lo que se infiere que el servicio energía es óptimo.

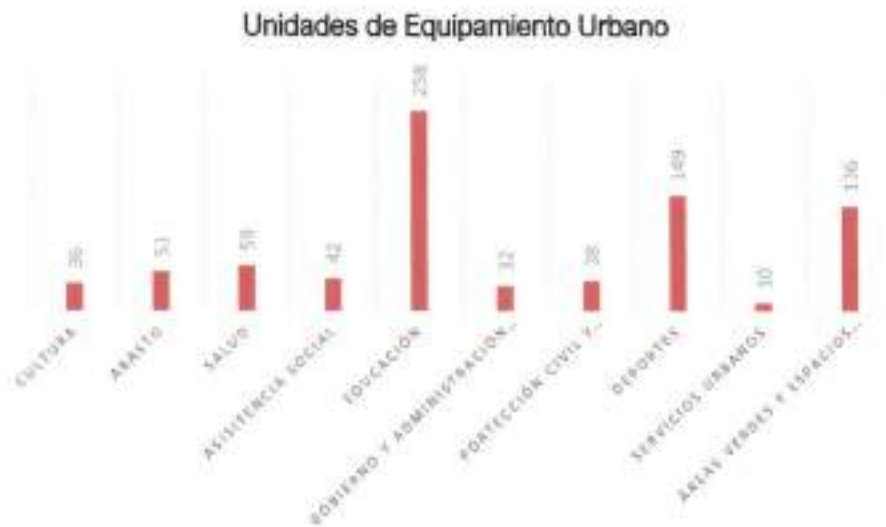
Para el año 2020, de acuerdo al último Censo de Población y Vivienda, del total de las viviendas particulares habitadas, el 99.8% disponía de energía eléctrica.

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 Guadalupe Inn, 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.



Gráfica 12

Fuente: Plan de Desarrollo Delegacional para la Delegación 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 Guadalupe Inn específicamente sobre la vialidad Manuel M. Ponce. 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.

Promover la redensificación, atender las demandas de vivienda en las zonas aledañas de concentración de servicios y oficinas donde será necesario el desarrollo de nuevos espacios habitacionales, así expandiendo y promoviendo el uso original de la zona (habitacional)

dando oportunidad al crecimiento vertical, mejorando espacios públicos cercanos a las ciudades verticales; que hoy son una solución a los problemas de vivienda como parte de los objetivos de desarrollo de la Ciudad de México, mediante instrumentos de desarrollo urbano aplicables.

Movilidad y espacio público

Rutas de acceso al predio (Anexo A 11.6)



Imagen 2
Fuente: Elaboración propia.

Rutas de transporte público que pasan por la colonia Guadalupe Inn

Tipo	Nombre	Origen	Destino
Rtp	Ruta 115A	Metro Juanacatlán	Puente Colorado
Rtp	Ruta 116A	Metro General Anaya	Río de Guadalupe
Rtp	Ruta 124	Metro Mixcoac	Tlacuitlapa/Puerta Grande
Rtp	Ruta 13A	Metro Chapultepec	Torres de Padierna /Pedregal De San Nicolás
Microbús	Sruta 2-12	Metro Barranca Del Muerto	Las Águilas
Microbús	Sruta 2-29	Metro Observatorio	San Ángel, Clínica B
Microbús	Sruta 2-30	Metro Chapultepec	San Ángel
Microbús	Sruta 1-94	Metro Observatorio	Metro Taxqueña
Microbús	Sruta 2-52	Metro Juanacatlán	Paradero Metro Universidad
Rtp	Ruta 155-A	Pedregal De San Nicolás /Torres de Padierna	Metro Boulevard Puerto Aéreo
Microbús	R 164	Dr. Gálvez	Chapultepec (Metro)
Microbús	R 187	Plaza Loreto	Chapultepec (Metro)
Microbús	R 255	San Ángel	Barranca Del Muerto (Metro)
Microbús	R 324	San Ángel	Chapultepec (Metro)
Microbús	R 409	Calle 29 De Octubre	Barranca Del Muerto (Metro)
Microbús	R 415	San Ángel	Observatorio (Metro)
Microbús	R 450	Observatorio (Metro)	Clinicas 4 y 8
Microbús	R 466	Mixcoac (Metro)	San Ángel
Microbús	R 628	Chapultepec (Metro)	Estadio Ciudad Universitaria

Tabla 6

Fuente: <https://viadfi.mx/directorio/ciudad-de-mexico/alvaro-obregon/guadalupe-inn>

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:

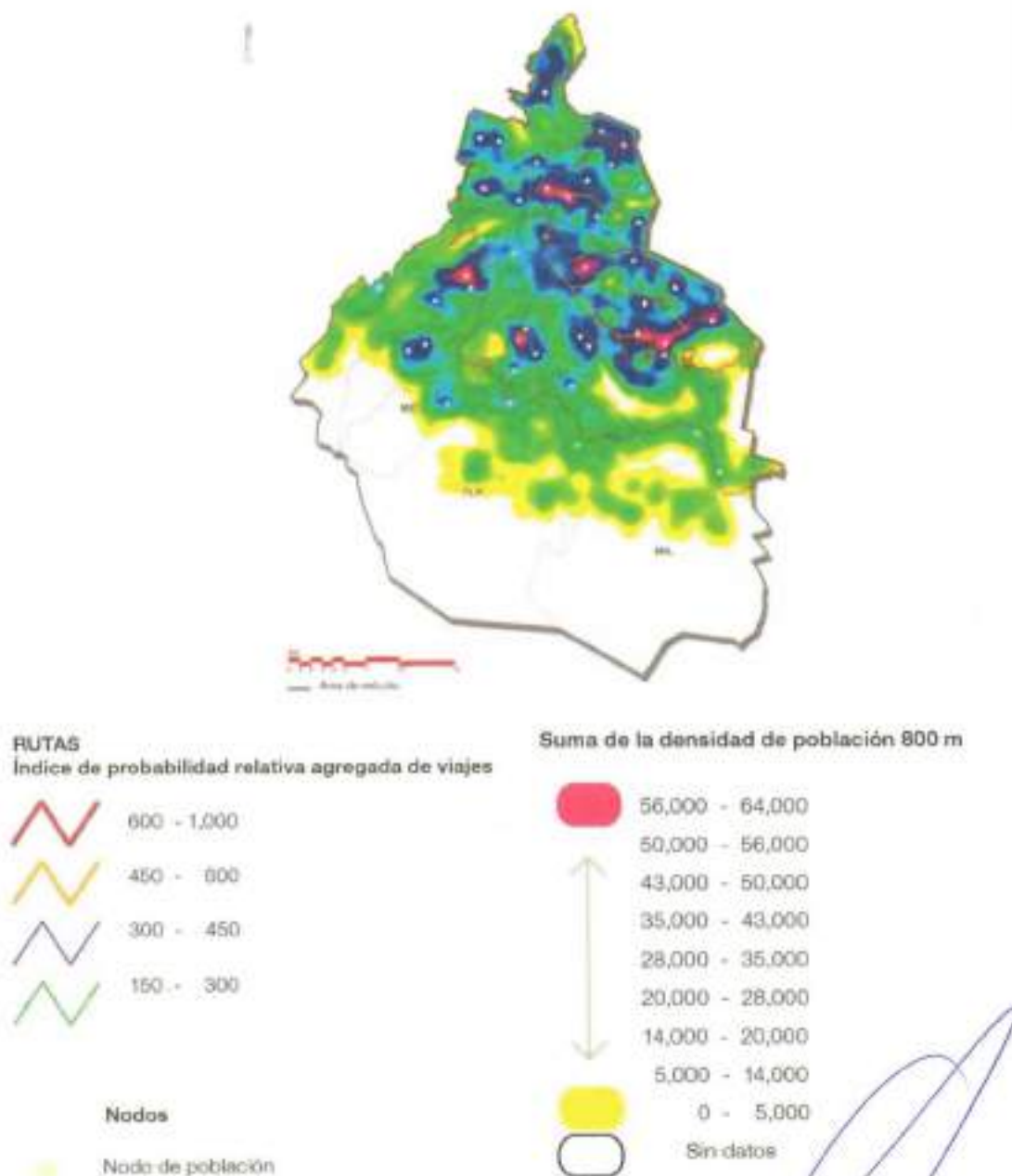


Imagen 3

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	14,827	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	Coyula	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 4

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 **Manuel M Ponce** 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29 Av. Chapultepec y Eje 2 Poniente Monterrey (Cuauhtémoc)

30 José María Izazaga y Pino Suárez (Cuauhtémoc)

31 José María Izazaga e Isabel la Católica (Cuauhtémoc)

32 Lago Alberto y Mariano Escobedo (Miguel Hidalgo)

33 Parque Lira y Vicente Egula (Miguel Hidalgo)

34 Anillo Periférico y Calle 10 (Benito Juárez)

35 Anillo Periférico y Zacatépetl (Tlalpan)

FUENTE: Gobierno del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Secretaría de Transporte y Vialidad. Secretaría de Obras y Servicios. Datos de 2005-2006.



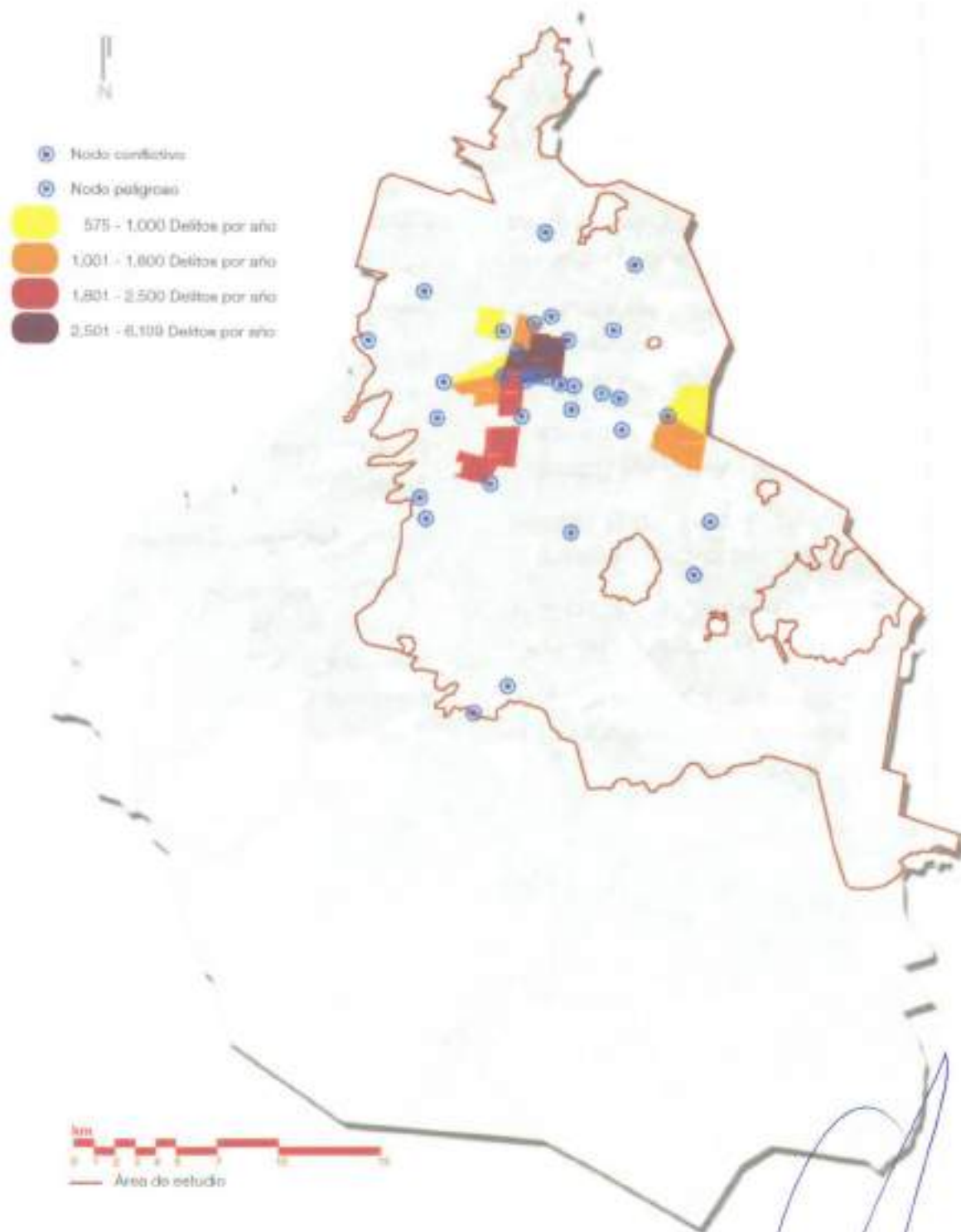


Imagen 5

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.

Riesgo de desastre, se refiere a la probabilidad de daños y pérdidas asociadas con el impacto de un evento físico externo sobre una comunidad vulnerable, donde la magnitud de estos daños rebasa la capacidad del área y la comunidad afectada así como de la capacidad para recuperarse por sus propios medios.

El riesgo depende de las condiciones específicas de un sitio y estos dependen desde su ubicación y de los fenómenos que pueden manifestarse con mayor o menor intensidad en la zona.

Asimismo, las condiciones de vulnerabilidad de los sistemas expuestos en la región son los 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.

La formación de las distintas capas del suelo y subsuelo, la geomorfología de la zona poniente de la Ciudad de México y en particular Álvaro Obregón, ha sido impactada de manera grave e irreversible por el manejo desmedido orientado al usufructo histórico del área.

Lo anterior coloca a la Alcaldía Álvaro Obregón en situación "de riesgo" y por consiguiente a la realización de estudios específicos lote por lote, para asegurar las mejores condiciones para la edificación así como la regulación de intensidades y destinos a los que se pueda destinar.

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.

Clasificación de los Riesgos

- Geológicos
- Hidrometeorológicos
- Químico
- Sanitario
- Socio-Organizativos

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 manera particular en esta Alcaldía se enlistan:

Fallas geológicas

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.

Hundimientos

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.

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 a antiguas barrancas. Bajo estos materiales se encuentran estratos arcillosos que yacen en 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 yacen sobre las tobas y depósitos fluvio-glaciales y glaciares 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 sobreyace los abanicos volcánicos Tarango a los depósitos volcánicos del terciario medio (formación Xochitepec) y del mioceno superior (sierras menores).

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 ocasionan 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

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.

Vulnerabilidad

La vulnerabilidad es la condición de estar propenso o ser susceptible de daño o perjuicio es decir, las características de una persona o grupo desde el punto de vista de su capacidad para anticipar, sobrevivir, resistir y recuperarse del impacto de una amenaza. Implica una combinación de factores que determinan el grado hasta el cual la vida y la subsistencia de alguien quedan en riesgo por un evento distinto e identificable de la naturaleza o de la sociedad.

Existen diversos tipos de vulnerabilidad: natural, física, técnica, económica, social, política, ideológica, cultural, educativa, ecológica, e institucional, además de la vulnerabilidad informativa, debido a que la población es vulnerable al no conocer e identificar los riesgos.

Se observa una relación directa entre los ingresos de las comunidades o de los individuos y el impacto de los fenómenos perturbadores. Es decir, la pobreza aumenta la exposición al riesgo. La vulnerabilidad económica de los sectores con menos recursos se debe a factores como la insuficiencia de ingresos, desempleo, explotación, inestabilidad laboral, dificultad de acceso a los servicios de educación, salud, ocio, entre otros.

En el plano colectivo hablamos de vulnerabilidad social cuando se tiene un grado deficiente de organización y cohesión interna de la sociedad bajo riesgo, que limita su capacidad de prevenir, mitigar o responder a situaciones de desastres.

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, Jalapa 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.

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 Guadalupe Inn, se ubica en la parte sur oriente de la Alcaldía y tiene como límites al norte la Av. Barranca del Muerto, al oriente Av. Insurgentes, al sur Río San Ángel y al poniente Av. Revolución; se caracteriza por ser una colonia de nivel medio alto y que contiene construcciones estilo californiano; el trazo de la colonia fue planeado con un diseño moderno, con una glorieta (actual Plaza Valverde) como punto central del cual partían diagonalmente varias calles arboladas y viviendas unifamiliares.

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 Guadalupe Inn.

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-orienté 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.

En 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 de la Ciudad de México 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 6
Geógrafo Miguel Ansaig, México 1900

Durante el proceso de consolidación política, posterior a la Revolución de 1910, se derogan las figuras de las municipalidades y se aprobó la organización de la Ciudad de México en Delegaciones Políticas, dependientes del recientemente creado Gobierno Central de la Ciudad de México. 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 de la Ciudad de México, 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 residenciales tales como Guadalupe Inn, Florida, Hacienda Guadalupe Chimalistac e incluso el Pedregal de San Ángel.



Imagen 7

Plano de la Ciudad de México en 1930, Guía ROJI

Para el año de 1930; la zona sur de ciudad ya empezaba a configurarse con la traza urbana como hoy se conoce, en el caso específico de la Colonia Guadalupe Inn y gracias a la extensión de la Av. de los Insurgentes su puede apreciar para ese año el trazo de la colonia, aunque con muy pocas construcciones; tal como se aprecia en la ampliación del mapa anterior y en la siguiente fotografía aérea.

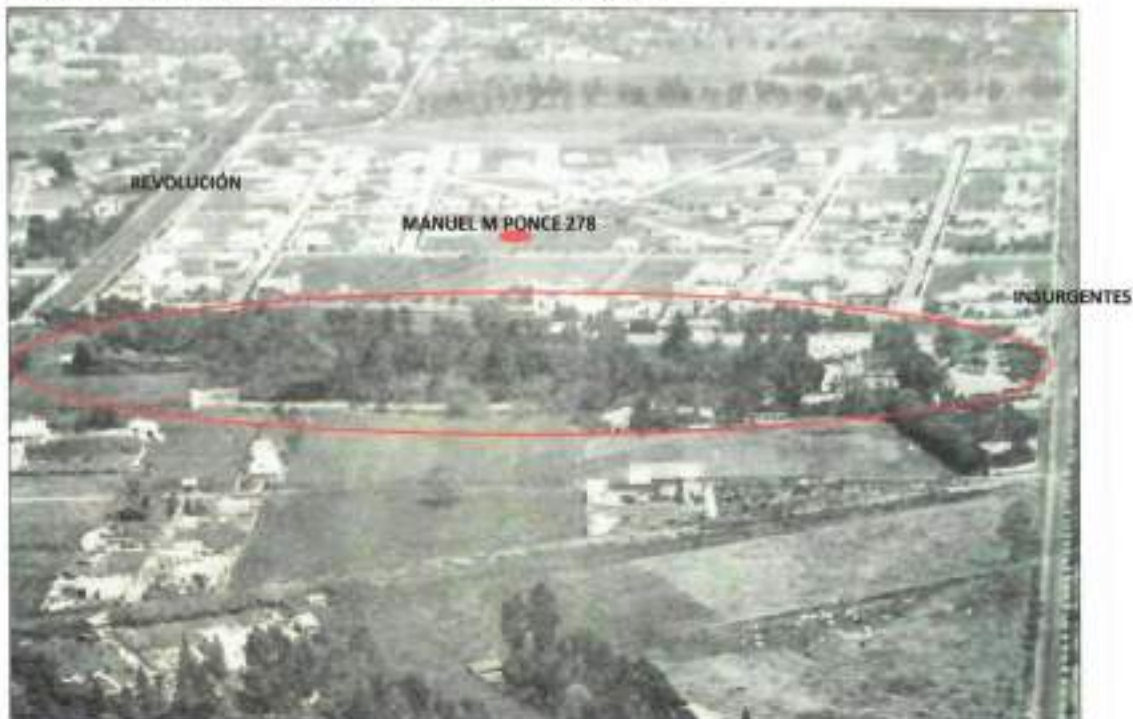


Imagen 8
CIA MEXICANA AEROFOTO, 1921

En la foto anterior realizada en 1921 por CIA MEXICANA AEROFOTO, S.A. se puede apreciar del lado derecho la Av. de los Insurgentes, del lado izquierdo la Av. Revolución; al fondo Barranca del Muerto y justo en medio de las vías antes mencionadas la incipiente colonia Guadalupe Inn con su glorieta central y la ubicación aproximada del terreno objeto del presente estudio.

La colonia Guadalupe Inn, se ubica en un perímetro comprendido entre las avenidas Revolución e Insurgentes, limitada al norte por la avenida Barranca del Muerto y al sur por Altavista que es continuación de Vito Alessio Robles. La colonia se desarrolló sobre los terrenos de la antigua hacienda de Guadalupe (propiedad de José de Teresa,

calles dedicadas a compositores mexicanos y por encontrarse ahí la sede de la Nunciatura Apostólica en México.

Para 1943 la traza de la colonia se encontraba en 90% configurada como actualmente se conoce, tal como se muestra en el siguiente plano elaborado por la empresa Guía Roji; la colonia ya estaba perfectamente delimitada por vialidades que pronto se hicieron de gran dinamismo vehicular, peatonal, comercial y de servicios.



Imagen 9

"Crop" de Plano de la Ciudad de México; elaborado por Guía ROJI en 1943

San Ángel Inn, Tlacopac y Las Flores se distinguen de las colonias Florida y Guadalupe Inn por tener calles empedradas, a semejanza del antiguo San Ángel y construcciones de tipo rústico-colonial. Hasta los años 60 estas tres colonias se dividían por el río San Ángel, que bajaba desde el Desierto de los Leones hasta incorporarse con el río Mixcoac y que, junto con el río de Tizapán, fue aprovechado por los monasterios, ranchos y haciendas para la irrigación. Hoy, el río se encuentra entubado y sobre el lecho se trazó una calle empedrada nombrada en honor del poeta León Felipe. Ésta abarca desde el periférico (entre las salidas Altavista y Las Flores) hasta la calle José de Teresa. Profusamente arbolada, León Felipe es prácticamente un paseo que ofrece varios rincones pintorescos y agradables para caminar.

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.

Para entonces la Colonia Guadalupe Inn ya se encuentra como lo hoy la conocemos, se extendieron algunas calles como Gustavo E Campa casi hasta Revolución y Sagredo; algunas otras se crearon como Silvestre Revueltas y Macedonio Alcalá y otras se cortaron como Ricardo Palmerín de Manuel M Ponce a Ricardo Castro y una pequeña calle que atraviesa la manzana comprendida entre Revolución, Jaime Nunó y Manuel M Ponce.

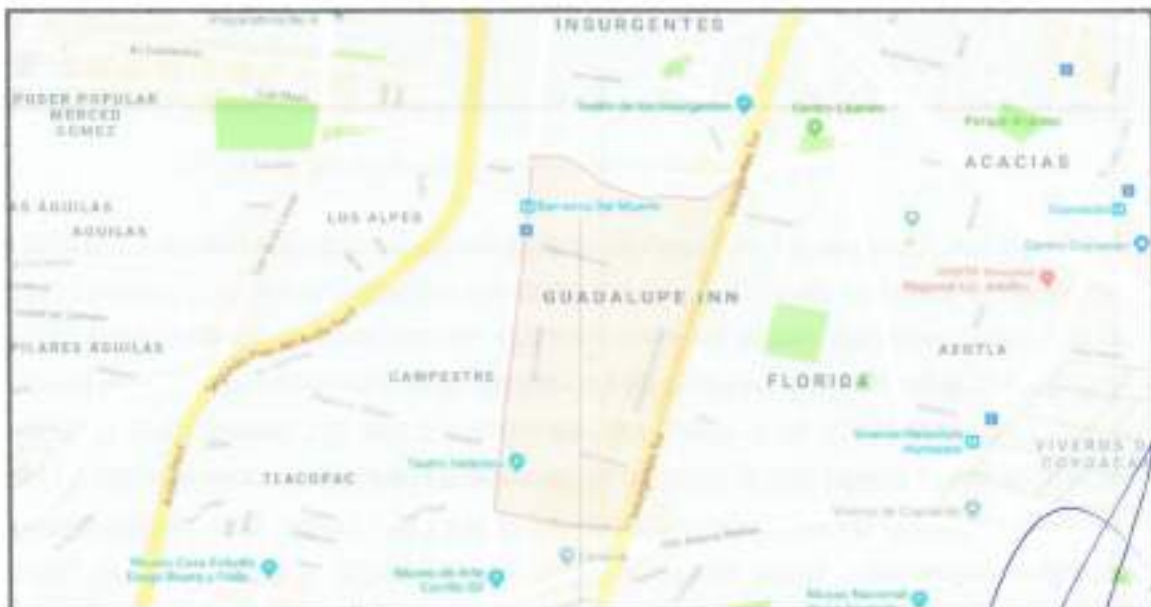


Imagen 10
Google Maps, 2022

IMAGEN URBANA: PATRIMONIO URBANO-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 Gurria); 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.

En el caso particular de la colonia Guadalupe Inn por su desarrollo y configuración urbano-histórico se han asentado edificaciones de relevancia arquitectónica, tal es el caso de las Oficinas Centrales de Infonavit y el Instituto Cultural Helénico, que a continuación se describen de manera breve.

Las Oficinas Centrales del Infonavit se inauguraron el 1° de mayo de 1975 en Barranca del Muerto 280, en la Ciudad de México. El edificio fue diseñado por Teodoro González de León y Abraham Zabludovsky, reconocidos arquitectos mexicanos.

Ante el objetivo de mejorar el control y las actividades del Infonavit, se crean unidades administrativas básicas, como la Coordinación del Valle de México y la Auditoría Interna. De igual modo, se modifica el sistema de pago de los créditos para que los trabajadores de bajos ingresos puedan adquirir una vivienda digna; el financiamiento para la construcción de viviendas muestra una expansión muy significativa.

La presencia del Infonavit era ya una realidad en todo el país: durante los últimos 6 meses de 1975, se entrega, en promedio, un conjunto habitacional cada cuatro días y, en total, el número de viviendas terminadas asciende a 40,683 unidades, tres veces más en comparación con el año anterior.

Los datos descritos en párrafos anteriores dan cuenta del número de visitantes que tendrían las oficinas del Infonavit de Barranca del Muerto; así como del tamaño de sus instalaciones que hasta el día de hoy operan con regularidad.



Imagen 11

Oficinas centrales del INFONAVIT; obra de Teodoro González de León y Abraham Zabludovsky, inaugurado en 1975.

Con respecto a la segunda edificación mencionada, el 14 de diciembre de 1973 nace oficialmente el Instituto Cultural Helénico que tiene como función principal el fomento y la difusión de la cultura en México, mediante la promoción de ciclos de conferencias, cursos, diplomados y talleres, la licenciatura en Historia y Arte, maestrías en Humanismo y culturas, en Historia de México y en Arte, así como la realización de conciertos, ediciones, etcétera.

El Instituto fue fundado por el Dr. Pablo de Ballester, obispo perteneciente a la Iglesia ortodoxa griega, quien fuera un expositor y conferencista brillante. El Dr. De Ballester fue muy conocido en México tanto por su labor episcopal (tenía a su cargo la supervisión de la Iglesia ortodoxa en México, Centroamérica y algunos países del Caribe), así como por su amplia labor de difusión cultural, siendo un profundo conocedor tanto de la Grecia clásica como de la Grecia actual. Sus actividades principalmente se centraron en la difusión de la cultura griega y helénica, así como en sus manifestaciones en la cultura occidental; por lo cual el Instituto se denominó Helénico.

Su patrimonio arquitectónico y artístico ha condicionado y facultado en gran medida el cumplimiento de los objetivos del Instituto. Se trata de un conjunto formado por una Capilla, un gran salón o estancia y el Claustro —o elementos de éste— en dos niveles, que se ha convertido en un lugar único, donde la historia, el arte y la cultura encuentran un afortunado espacio para confluir.

El magnate del periodismo estadounidense William Randolph Hearst, quien fue conocido por el coleccionismo de arte al que se entregó compulsivamente, compró varios monasterios que envió piedra por piedra a su país natal. El declive de su imperio supuso la venta de muchas de estas piezas. Adquirió la Capilla Gótica en la década de los 20, del siglo XX, probablemente en la provincia de Ávila, España, sin embargo, las piedras quedaron almacenadas en una bodega de Nueva York. Se dice que, para su transporte, las piedras fueron embaladas en paja. Al llegar a Nueva York, el cargamento fue confiscado ante el temor de que el embalaje pudiera estar contaminado con la fiebre aftosa (en aquella época, muy extendida en España) y puesto en cuarentena; fue inmovilizado 30 meses.

Con la depresión económica de 1929 las piedras se dejaron almacenadas en Nueva York, y se olvidó el proyecto de Mr. Hearst de llevarlo a su rancho californiano. Casi 30 años después, tras la muerte de Hearst, sus herederos lo vendieron. Mediante un oportuno aviso, el licenciado Nicolás González Jáuregui, empresario y coleccionista de arte mexicano tuvo conocimiento de este valiosísimo tesoro y, previo pago del almacenamiento de varios años como único gasto, lo adquirió y lo transportó a México donde lo armó en el año 1954, con un criterio de adaptación y bajo la supervisión de excelentes arquitectos mexicanos.

La construcción en realidad está formada por tres cuerpos:

- Capilla
- Estancia a la Capilla
- Pasillos y arquería del claustro

Estos cuerpos pertenecen a dos o tres construcciones españolas diferentes y los arquitectos mexicanos consiguieron reensamblar las piezas en una sola, logrando una sorprendente uniformidad. El licenciado González Jáuregui añadió a lo anterior una colección de estatuas de piedra de los siglos XII a XIV, originarias en su mayor parte del sur de Francia, pinturas atribuidas a maestros como Tintoretto, Tiziano, Bellini y Murillo; artesanados españoles e italianos; vitrales franceses y españoles; gobelinos flamencos y franceses.

El 12 de junio de 1979 el Gobierno Federal, por decreto, donó el inmueble al Instituto Cultural Helénico, quien hasta la fecha ha cumplido con su labor de difusión de la cultura. El Instituto cuenta con un amplio patrimonio artístico y arquitectónico distribuido en diversas áreas de sus instalaciones tales como: Capilla, Claustro, Oratorio, Salón de las Madonas, Aula Magna, Vestíbulo y la escalera principal.



Imagen 12:
Edificio estilo gótico del Instituto Cultural

diversas áreas de sus instalaciones tales como: Capilla, Claustro, Oratorio, Salón de las Madonas, Aula Magna, Vestíbulo y la escalera principal.

Imagen 12
Edificio estilo gótico del Instituto Cultural

El Instituto Cultural Helénico es sin duda el inmueble arquitectónico con más relevancia histórica dentro de la colonia Guadalupe Inn; se encuentra ubicado en el extremo sur de la colonia y promueve actividades culturales y educativas que generan movimiento a otro estrato de población, pero sin dejar de ser significativo para el dinamismo de la colonia.

Estas dos edificaciones son ejemplo de la riqueza cultural de la Ciudad de México, pero en particular de la colonia Guadalupe Inn, pues además de ser parte de la imagen urbana generan atmósferas y prácticas culturales que impactan en la dinamización de su entorno inmediato.

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)

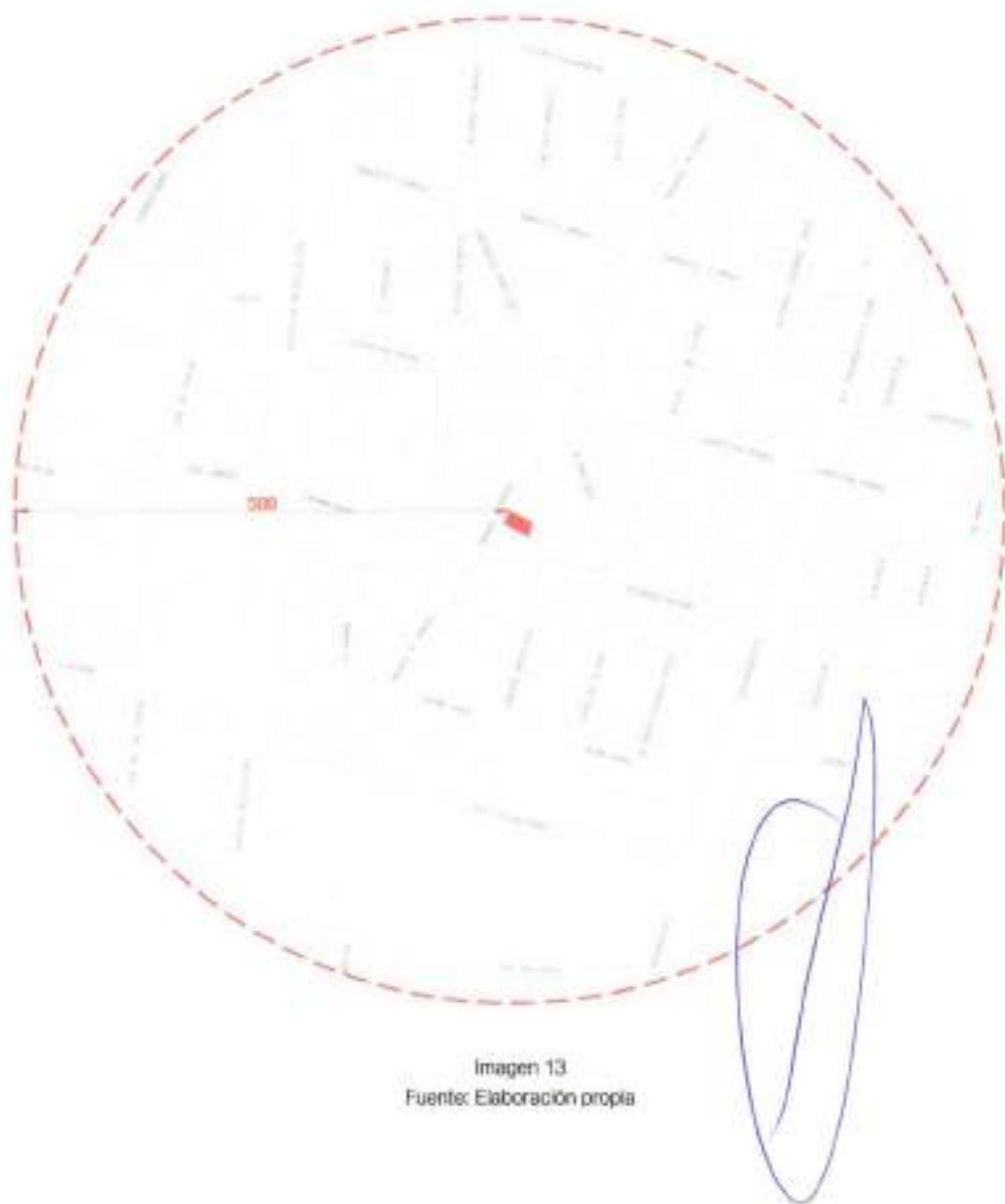


Imagen 13
Fuente: Elaboración propia

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 (hoy Ciudad de México) Federal de fecha 04 de diciembre de 2013l a zonificación aplicable al predio es **H/2/60/R (500) ***, Habitacional con altura máxima de dos niveles, 60% de área libre con una densidad restringida de una vivienda por 500m² de terreno (ver Anexo A 11.3).

Uso de suelo PDDU- Álvaro Obregón



Imagen 14

Plano de Usos de suelo de la Colonia Guadalupe Inn.

Situación actual del Uso del Suelo de la zona

En este apartado se presenta los resultados del trabajo de levantamiento de campo de las calles que conforman la Colonia Guadalupe Inn para detectar los actuales usos y niveles de las edificaciones, como técnica se empleó larguillos fotográficos (ver anexo 5) de algunos tramos de las siguientes calles: Manuel M. Ponce, Felipe Villanueva, Ernesto Eludoy, Juventino Rosas, Ricardo Castro, Jaime Nunó, Glorieta Valverde, Guty Cárdenas, Barcelata, Alfonso Esparza Oteo, Av. Insurgentes. Como producto final se presenta un plano de uso de suelos actuales (ver Anexo A 11.4), al interior de la colonia, la ubicación de los edificios con altura (niveles) mayores a la establecida dentro del Programa Delegacional Álvaro Obregón.

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón (PDDU-AO) el 90% de la Colonia Guadalupe Inn tiene uso de suelo Habitacional con 2 niveles de altura y 60% de área libre, al cual se supedita el predio objeto del presente estudio; No obstante, con levantamiento de usos de suelo elaborado para el presente estudio, se pueden apreciar otros usos de suelo al interior de la colonia tan diversos como: habitacional con comercio, habitacional con oficina, oficinas y comercio, equipamiento y servicios (ver Anexo A 11.4).

Para iniciar, el Uso Habitacional (H), se clasifica de acuerdo con las características físicas de la vivienda e ingresos de la población, en tres zonas. Para efectos de este estudio se hará hincapié en la primera zona; que es donde se ubica la colonia Guadalupe Inn; objeto del presente estudio. Esta primera zona corresponde a San Ángel la cual se delimita al norte por la avenida Barranca del Muerto, al sur por el límite Delegacional con Tlalpan y La Magdalena Contreras, al este por la avenida Universidad y el límite con Coyoacán y al oeste por el Anillo Periférico.

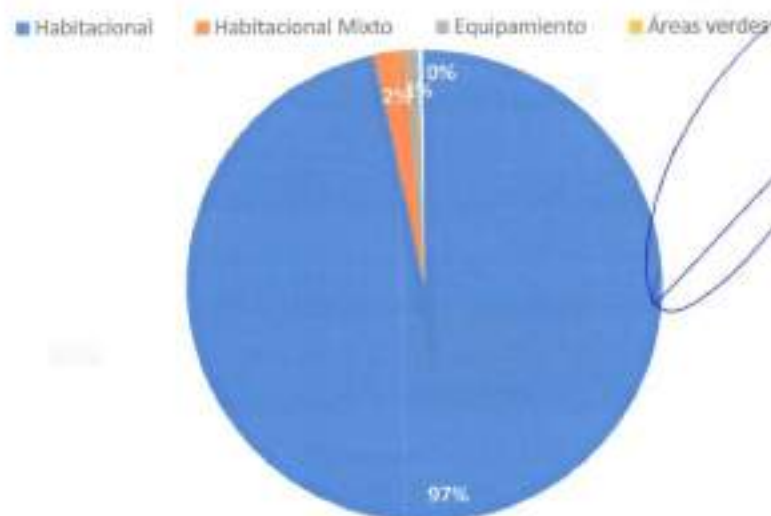
Esta área presenta vivienda para ingresos medios altos, principalmente en las colonias San Ángel, San Ángel Inn, Guadalupe Inn, Campestre, Florida, Chimalistac, Tizapán, Progreso, entre otras. Algunas de estas colonias eran originalmente pueblos o barrios ubicados en la periferia por lo que al abrirse 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 20 niveles principalmente sobre vialidades primarias. La mayor parte de las viviendas son unifamiliares, aunque existen algunos casos de vecindades que se conservan desde hace más de 40 años ubicadas en desarrollos como Tizapán, además de los edificios

de condominios que se localizan sobre las avenidas Universidad, Revolución, Barranca del Muerto y en menor medida sobre Av. de los Insurgentes y el Anillo Periférico. 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 1063 predios (considerado en el radio de influencia del análisis), de los cuales, de acuerdo con el plano de divulgación del Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, el 96.71% de ellos están destinados al uso de suelo Habitacional, el 2.12% al Habitacional Mixto, el 0.94% (8 predios) a Equipamiento y el 0.24% a Espacio abierto; En contraste con el plano de uso de suelos actual (ver Anexo A 11.4) de los 1063 predios el 80.43% tienen uso habitacional, el 3.29% habitacional con comercio, 2.54% habitacional con servicios, el 2.92% Oficinas, 0.75% Oficinas con comercio, 1.41% Equipamiento, 2.76% Servicio, 1.13% Obra en construcción, 1.13% Deshabitados y 0.12% Espacio abierto. 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 16.28%, esto refleja los cambios socio-urbanos que se están dando de acuerdo con las necesidades actuales de esta zona urbana.

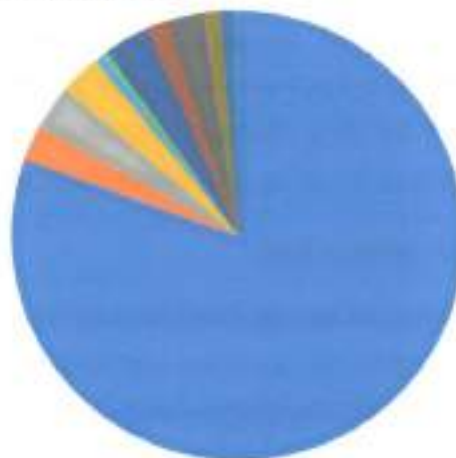
Gráfica con el tipo de usos de suelo vigente en el PDDU para la alcaldía Álvaro Obregón



Gráfica 13
Fuente: Elaboración propia

Gráfico de los porcentajes de Uso de suelo en radio de estudio urbano de 500 metros al predio Manuel M Ponce 278

■ Habitacional
 ■ Habitacional con Servicio
 ■ Habitacional con Comercio
 ■ Oficinas
 ■ Oficinas con Comercio
 ■ Oficinas con Servicio
 ■ Comercio
 ■ Equipamiento
 ■ Servicio
 ■ Obra en Construcción
 ■ Área verde



Gráfica 14
 Fuente: Elaboración propia

Levantamiento de Uso de suelo en radio de estudio urbano de 500 metros al predio Manuel M Ponce 278



Imagen 15
 Fuente: Ver en Anexo A 11.4

Tabla comparativa de zonificación Programa Delegacional - Levantamiento de campo

PLANO DE DIVULGACIÓN		PLANO DE USO DE SUELOS ACTUAL	
Uso de suelos	%	Uso de suelos	%
Habitacional	96.71	Habitacional	80.43
Habitacional mixto	2.12	Habitacional con comercio	3.29
		Habitacional con servicio	2.54
		Oficina	2.92
		Oficina con comercio	0.75
		Comercio	3.29
Equipamiento	0.94	Equipamiento	1.41
		Servicio	2.73
		Obra en construcción	1.13
		Deshabitado	1.13
Espacio abierto	0.24	Espacio abierto	0.09
Total	100		100

Tabla 7
Fuente: Elaboración propia

Como complemento al levantamiento de usos del suelo actual, se verificó el número de niveles; como resultado, se identificaron 56 inmuebles construidos y uno en proceso con una variación de niveles de altura que van desde los 5 hasta 20 niveles y aunque en la Av. Insurgentes; Av. Revolución y Barranca del Muerto los usos permitidos pueden variar por la norma de ordenación específica para la optimización del potencial urbano en vialidades aplicando según el Programa Delegacional para la Delegación Álvaro Obregón vigente; lo relevante es que al interior de la colonia Guadalupe Inn se encuentran construcciones con mayor número de niveles a los permitidos, aún sin tener frente a las vialidades antes mencionadas como se puede apreciar en la imagen 16.

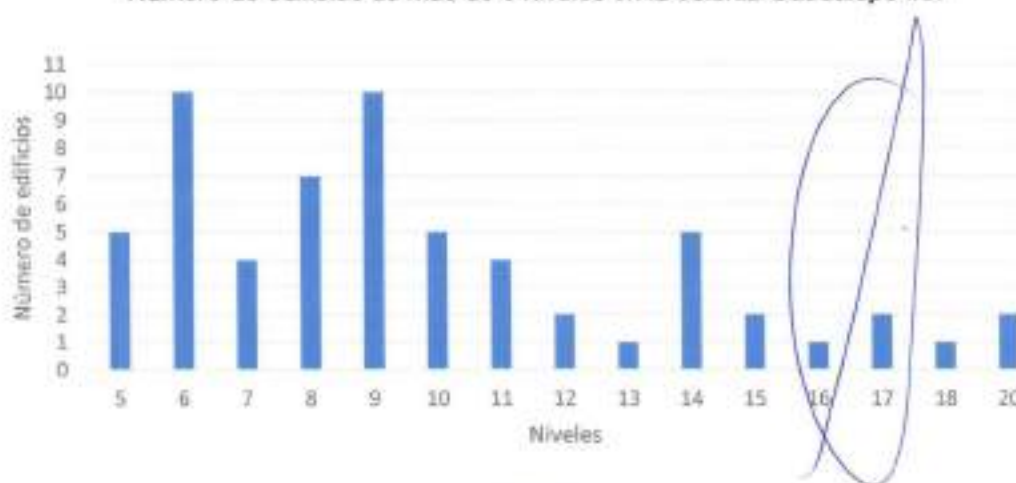


Imagen 16

Fuente: Autoría propia con base en Plano E-3 "Zonificación y normas de Ordenación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón".

También se identificó que el 87.71% de inmuebles presentan más de 7 niveles, como lo muestran las gráficas que a continuación se presentan:

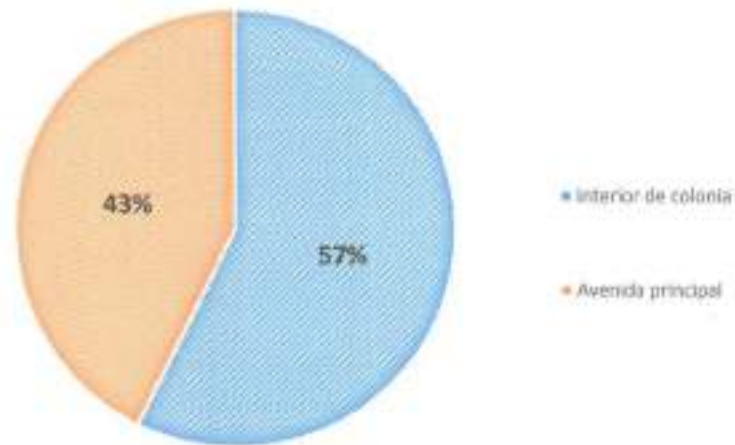
Número de edificios de más de 5 niveles en la colonia Guadalupe Inn



Gráfica 15

Fuente: Elaboración propia

Edificios de más de 5 niveles en la colonia Guadalupe Inn



Gráfica 16
Fuente: Elaboración propia

Otro ejercicio que se realizó para identificar nuestro predio actualmente y los edificios que lo rodean, se puede observar en las imágenes de la 17 y 18, en donde se ven las alturas reales de los edificios construidos actualmente. Las imágenes 19 y 20 muestran el edificio con la zonificación propuesta adaptándose perfectamente a su entorno.

Volumetría con representación del predio actualmente



Imagen 17
De autoría propia

Volumetría con representación del predio actualmente

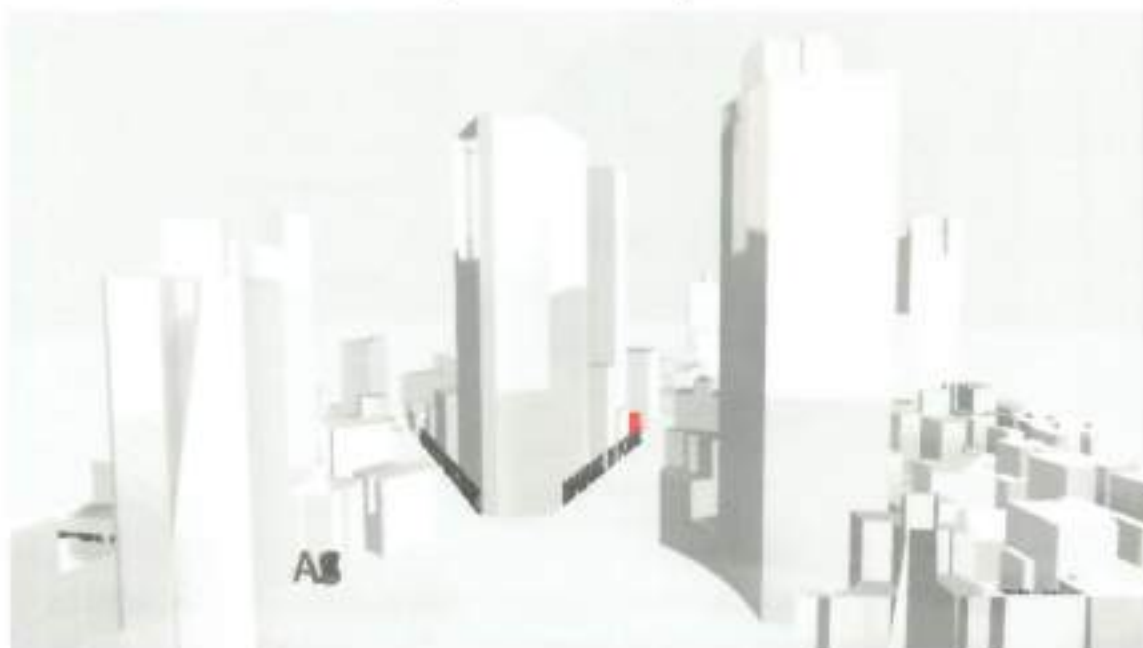


Imagen 18
De autoría propia

Volumetría con representación de la propuesta para el predio 278



Imagen 19
De autoría propia

Volumetría con representación de la propuesta para el predio 278



Imagen 20
De autoría 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 ubican en la colonia Guadalupe Inn. 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 Guadalupe Inn tal y como se aprecia en las siguientes fotografías.

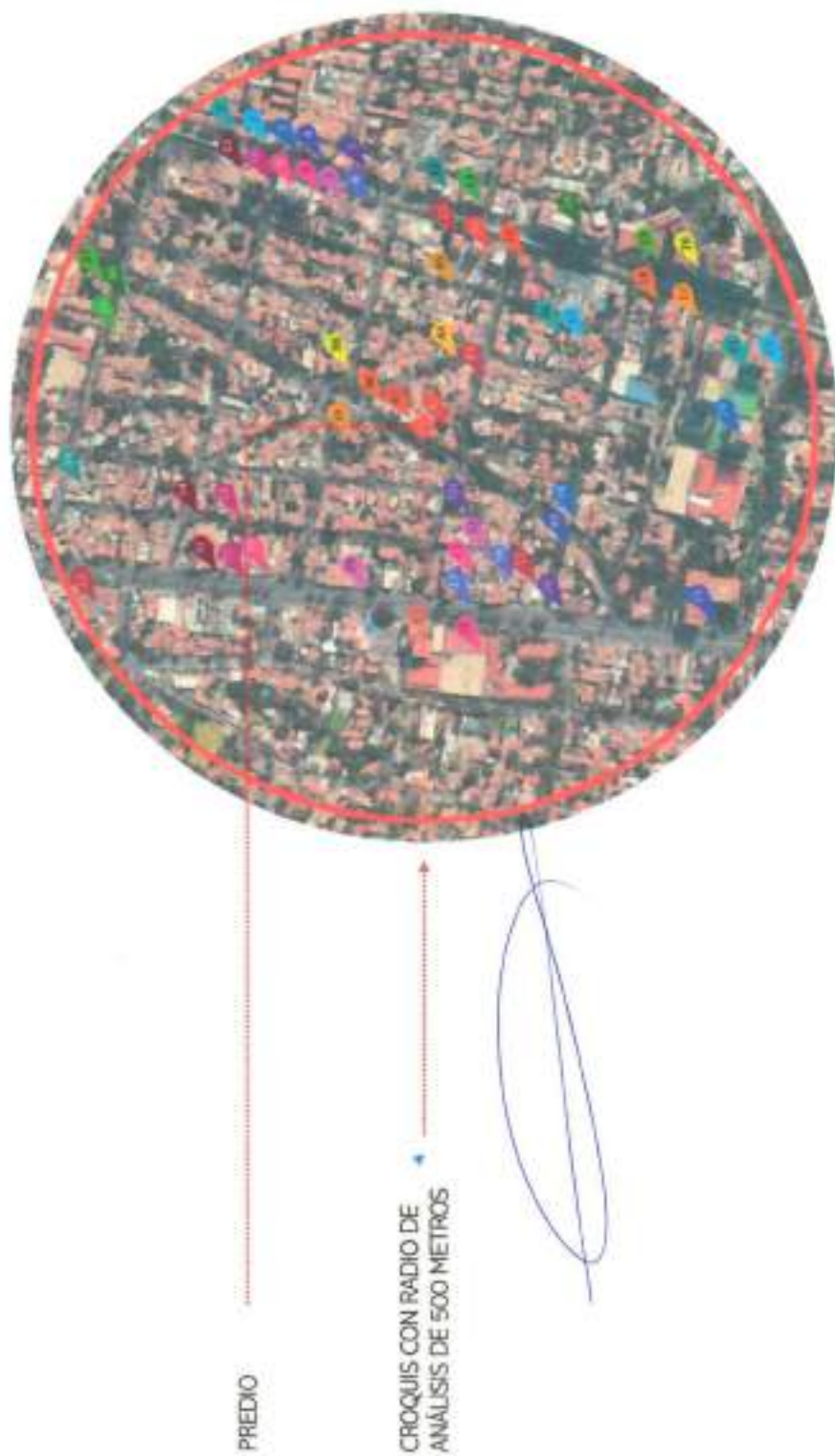


Imagen 21
De autoría propia

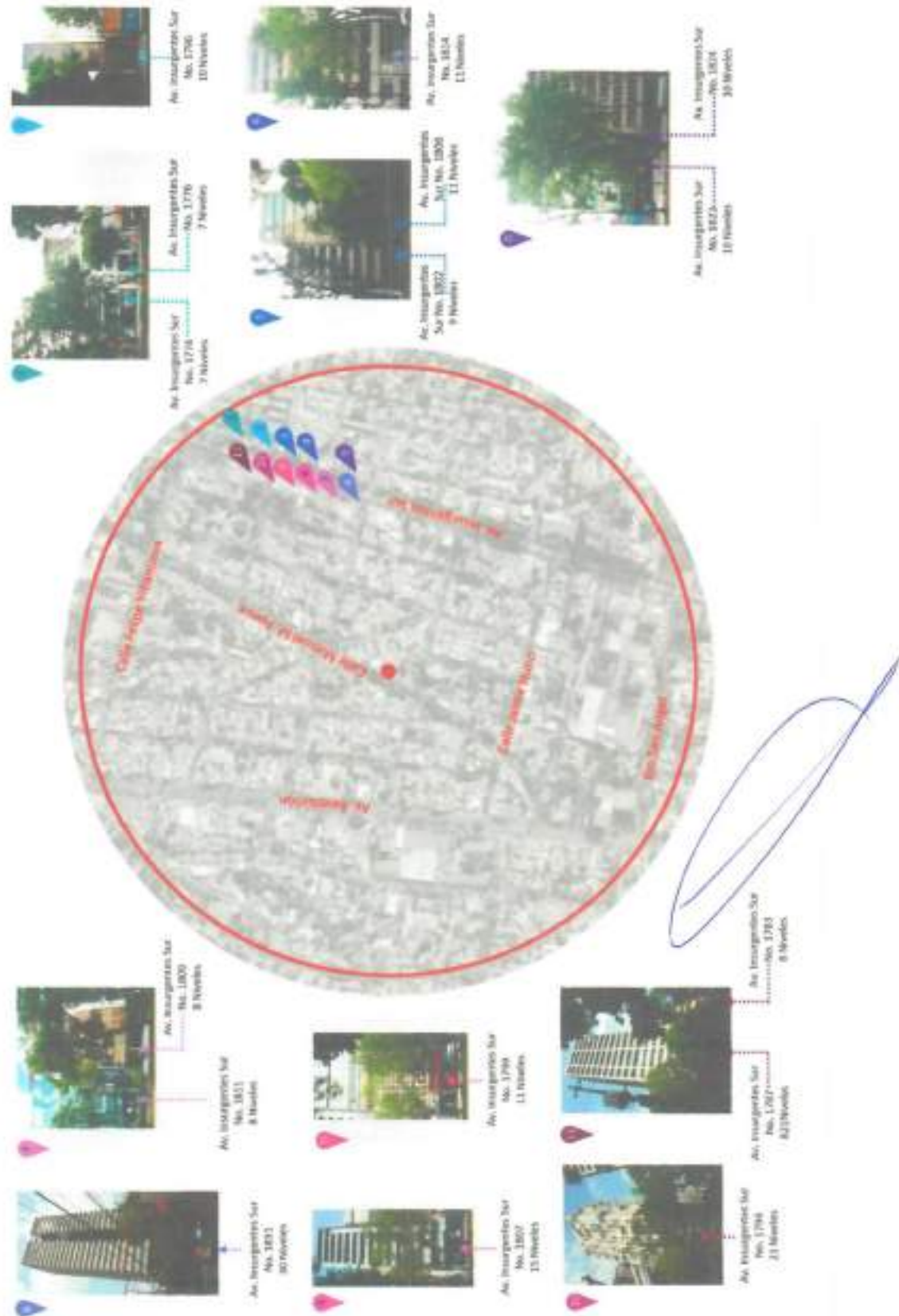


Imagen 22
De autoría propia

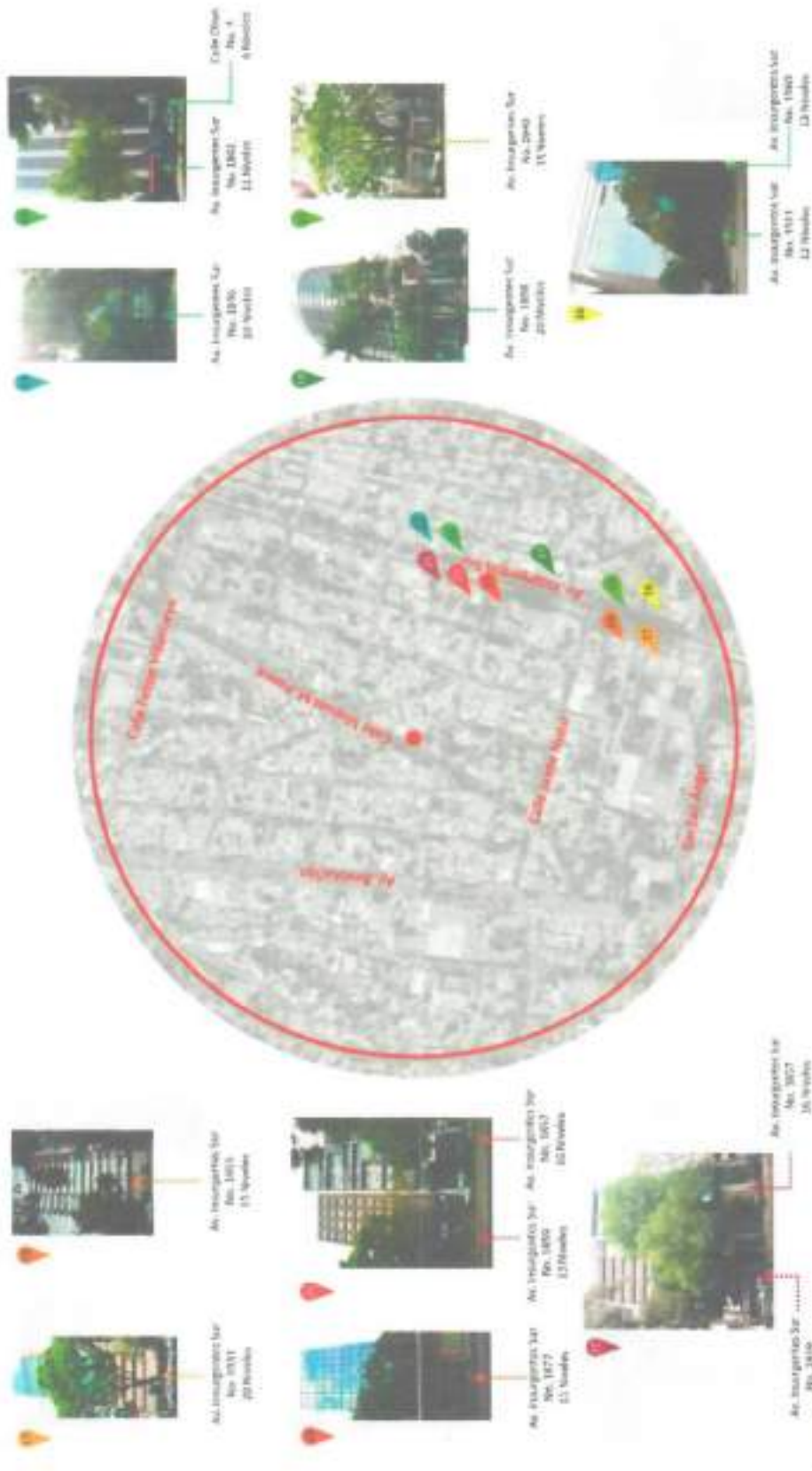
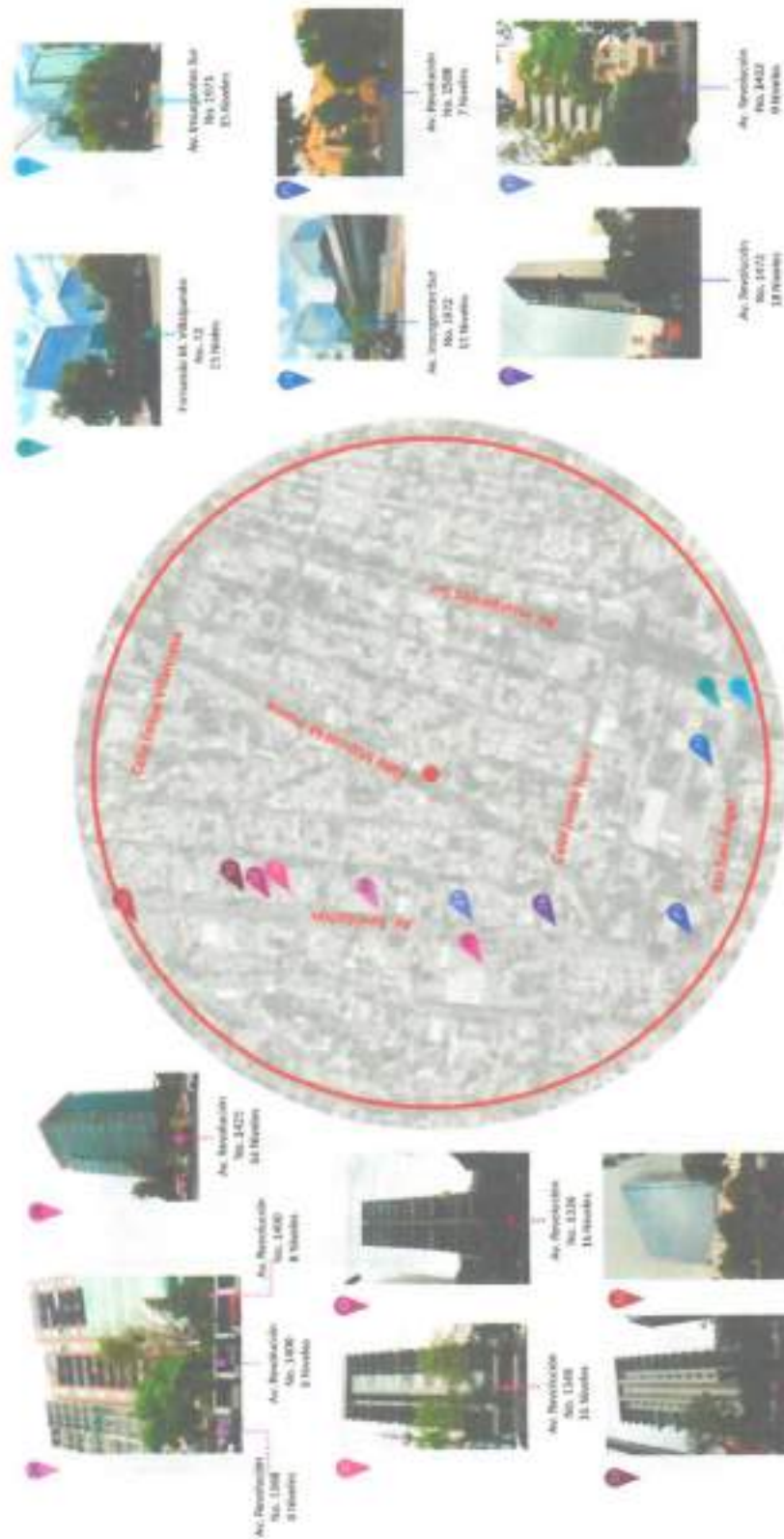


Imagen 23
De autoría propia



Imagin 24
De autoria proprie

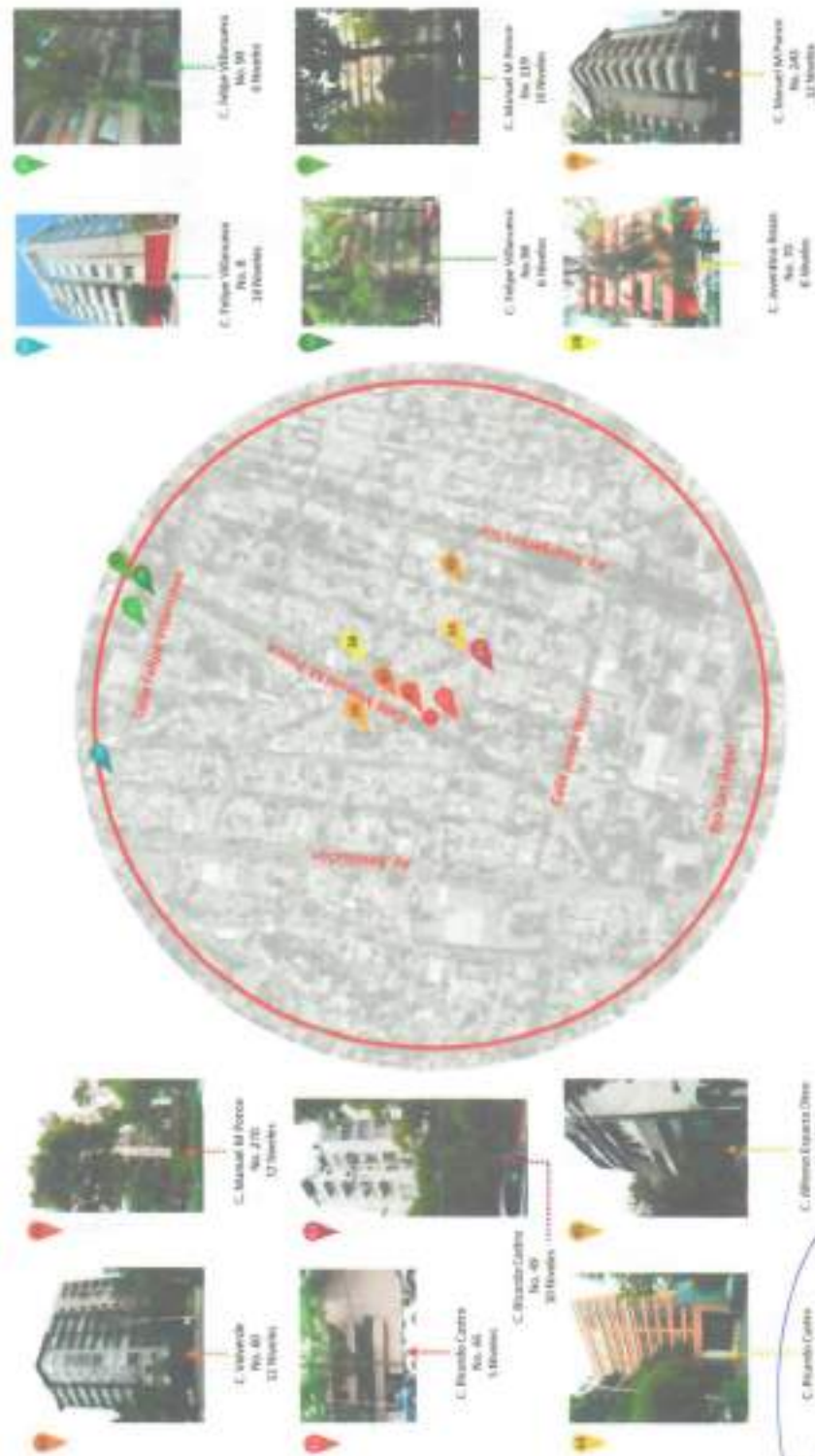


Imagen 26
De autoría propia

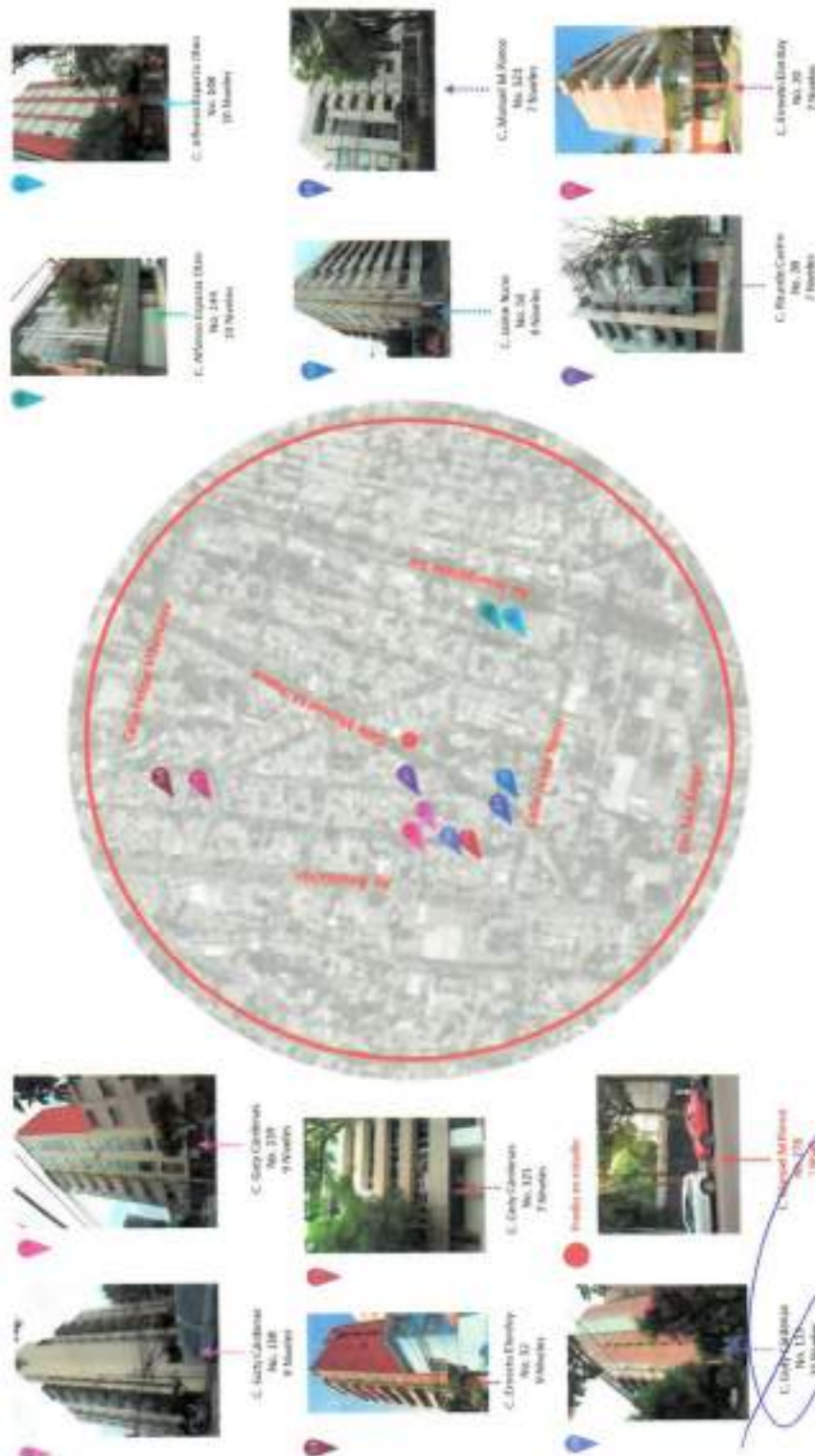


Imagen 26
De autoría propia

En las imágenes anteriores se puede apreciar la redensificación que está sufriendo la colonia como resultado del gran dinamismo comercial y de grandes corporativos de las avenidas que limitan la colonia; así como de los grandes equipamientos que se ubican en torno a la colonia.

Por tanto, los resultados presentados del levantamiento de usos de suelo actuales dan cuenta de la modificación que ha sufrido la colonia Guadalupe Inn por las necesidades socio-urbanas de esta época en comparación con el H2/60/Z establecido en el PDDU-AO. Así, principalmente en los bordes perimetrales de la colonia se han asentado nuevos usos como: habitacional con comercio, habitacional con oficina, oficina, oficina con comercio, comercios, equipamiento y servicio.

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 12 edificaciones construidas y una en proceso cuyas alturas varían entre los cinco a veinte niveles. Estas edificaciones también se encuentran esparcidas al interior de la colonia Guadalupe Inn. Ahora bien, respecto al área libre solicitado, se está proponiendo un área libre del 40% y un área de desplante de 60%.

En la elección del sitio, entre los criterios más importantes que se tomaron en cuenta, se tienen dos: primero se ubica en una zona urbana con todos los servicios disponibles, que en función de sus características de infraestructura, densidad de población y nivel socioeconómico permite la sustitución de la edificación existente y dar paso al nuevo concepto para el desarrollo del proyecto y seguridad colindando con edificios que van de 12 a 25 niveles para usos Habitacional Mixto en la cercanía.

Situación del predio en estudio

El terreno marcado con el número 278 de la calle Manuel M. Ponce tiene una superficie de 412.87 m², y cuenta con las siguientes medidas y colindancias; al noreste en 15.00m en línea recta con calle Manuel M. Ponce, al oriente a 15.45m propiedad privada denominada Lote 14, al noreste en 25.65m con el Lote 8, y al suroeste en 29.40m con el Lote 12. conforme a la imagen 27 y su fachada en la imagen 28.

Croquis de localización Manuel M. Ponce N° 278



Imagen 27

Croquis de localización indicando medidas y calles que rodean la manzana





Imagen 28

Fachada de situación actual de Manuel M. Ponce 278

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 8 y la imagen 29

GENERO	SUBGENERO	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 de la Ciudad de México. 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; 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 8

Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de México SEDUVI a través del portal

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	PC1 min. Viviendas:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional	2	-H-	60	0	R(500) (una vivienda cada 500.0 m ² de terreno)	475	0

Normas por Ordenación:

Generales	
Art. de la Norma	1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Art. de la Norma	2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano
Art. de la Norma	Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
Art. de la Norma	Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
Art. de la Norma	8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
Art. de la Norma	9. Subdivisión de predios
Art. de la Norma	11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de linderos
Art. de la Norma	13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
Art. de la Norma	17. Vía pública y estacionamientos subterráneos
Art. de la Norma	18. Ampliación de construcciones existentes
Art. de la Norma	19. Estudio de Impacto Urbano
Art. de la Norma	26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular.
Art. 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
Art. de la Norma	27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales
Particulares	
Art. de la Norma	Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
Art. de la Norma	Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
Art. de la Norma	Norma Técnica para Zonas de Riesgo
Art. de la Norma	Normas por Colonia

Imagen 20

Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de México SEDUM a través del portal <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx/>

La colonia Guadalupe Inn no está adscrita a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. Por consiguiente, la delimitación del área de influencia para Manuel M. Ponce No. 278 se compone de la siguiente manera:

Croquis de localización respecto al área de estudio



Imagen 30
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

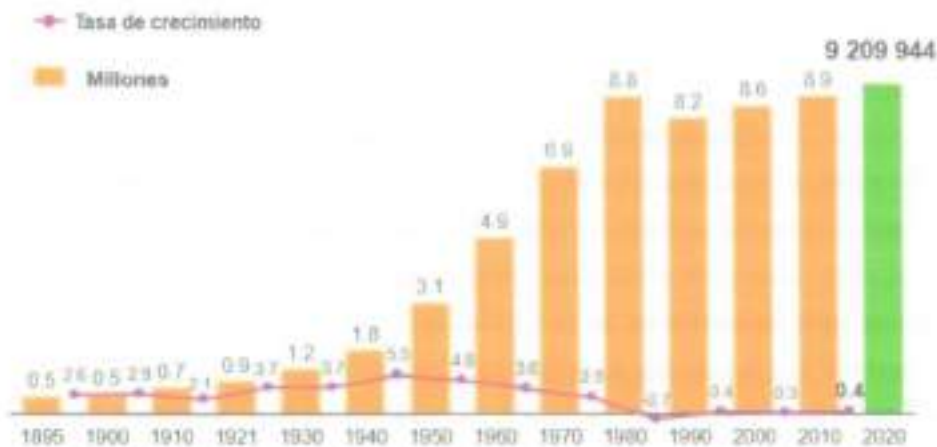


Gráfico 17

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 Manuel M. Ponce 278.

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 podrán 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.

Titulo 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

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

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

7. La regulación del uso del suelo considerará:

- f. La vigencia de los cambios de uso del suelo, considerando el tiempo de ejecución de las obras y las circunstancias de su cancelación;
- g. La improcedencia de la afirmativa ficta en los cambios de uso del suelo y certificados de zonificación; y
- h. Los programas y planes parciales contemplarán cambios o actualizaciones de usos del suelo cuando se disponga de la dotación suficiente de infraestructura y servicios públicos.

Artículo 17. Bienestar social y economía distributiva

2. Corresponde al gobierno, planear, conducir, coordinar y orientar el desarrollo de la ciudad, junto con las alcaldías, con la congruencia participativa y responsabilidad social de los sectores público, privado y social que establezcan

un sistema de bienestar social y desarrollo económico distributivo. En el ámbito de sus competencias, garantizarán los medios de coordinación con el gobierno federal, las instancias metropolitanas y los sectores privado y social, considerando los mecanismos de participación ciudadana.

B. De la política económica

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

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

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

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

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

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

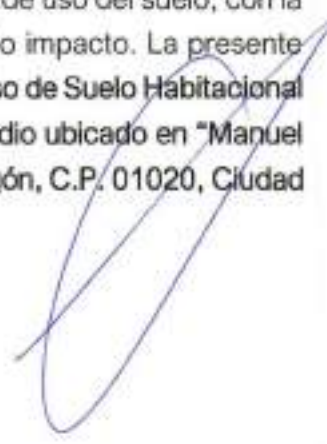
XII. Promover la consulta ciudadana y la participación social bajo el principio de planeación participativa en los programas de ordenamiento territorial;

Artículo 53. Alcaldías, C) De los Concejos

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

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

En este sentido, le corresponde al gobierno regular los cambios de uso del suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto. La presente iniciativa de decreto se apega a lo establecido para permitir el **Uso de Suelo Habitacional Mixto en 13 niveles con 40% de área libre y literal Z para el predio ubicado en "Manuel M Ponce No. 278, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México.**



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 reformada 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;

Titulo 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.

Titulo 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.

Titulo 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;

- II. 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:

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.

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:

- IV. 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 **Uso de Suelo Habitacional Mixto en 13 niveles con 40% de área libre y literal Z** para el predio ubicado en "Manuel M Ponce No. 278, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México.

c) Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

1. 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 reciclaje de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada e infraestructura, optimizando el uso del suelo, re densificando 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 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.

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	8,534.63	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 9

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 10

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 periodo 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 periodo 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 11
Fuente: Alcaldía Álvaro Obregón

Demanda de vivienda (miles) por nivel de ingresos



Gráfica 18
Fuente: Alcaldía Álvaro Obregón

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

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

Demanda de suelo con base en crecimiento y densidad de población

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

Tabla 12

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 13

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 Manuel M. Ponce 278 en la colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón. Actualmente se tiene una zonificación permitida de H/2/60/500 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% de área libre y densidad R (restricción) una vivienda cada 500m² de la superficie de terreno), es decir, 3 viviendas.

Se propone el uso habitacional plurifamiliar con 20 viviendas en 13 niveles, contando con planta baja, nivel 1 y 13 para amenidades del conjunto; 2 niveles subterráneos para 24 cajones de estacionamiento, estacionamiento para bicicletas con capacidad de 55 bicicletas, y servicios, en una superficie de terreno de 412.87 m², los metros cuadrados construidos son de 3,838.41 m², teniendo 245.15 m² de desplante equivalente al 59.38%.

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.

ZONIFICACIÓN VIGENTE

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón

H/2/60/R

Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad "R" Restrictiva.

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:

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

SUPERFICIE DEL TERRENO 412.87 m²

$$\text{COS} = 1 - 0.60 = 0.40 * 412.87 = 165.15 \text{ m}^2 \text{ de desplante}$$

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

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

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

$$\text{CUS} = 165.15 \text{ m}^2 * 2 = 330.30 \text{ m}^2 / 412.87 \text{ m}^2 = 0.8 \text{ (V.A.T.)}$$

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

$$\text{Superficie máxima de construcción: } 0.80 * 412.87 = 330.30 \text{ m}^2$$

Se puede observar en la siguiente volumetría la zonificación actual para el predio en estudio, teniendo solo 2 niveles de construcción.

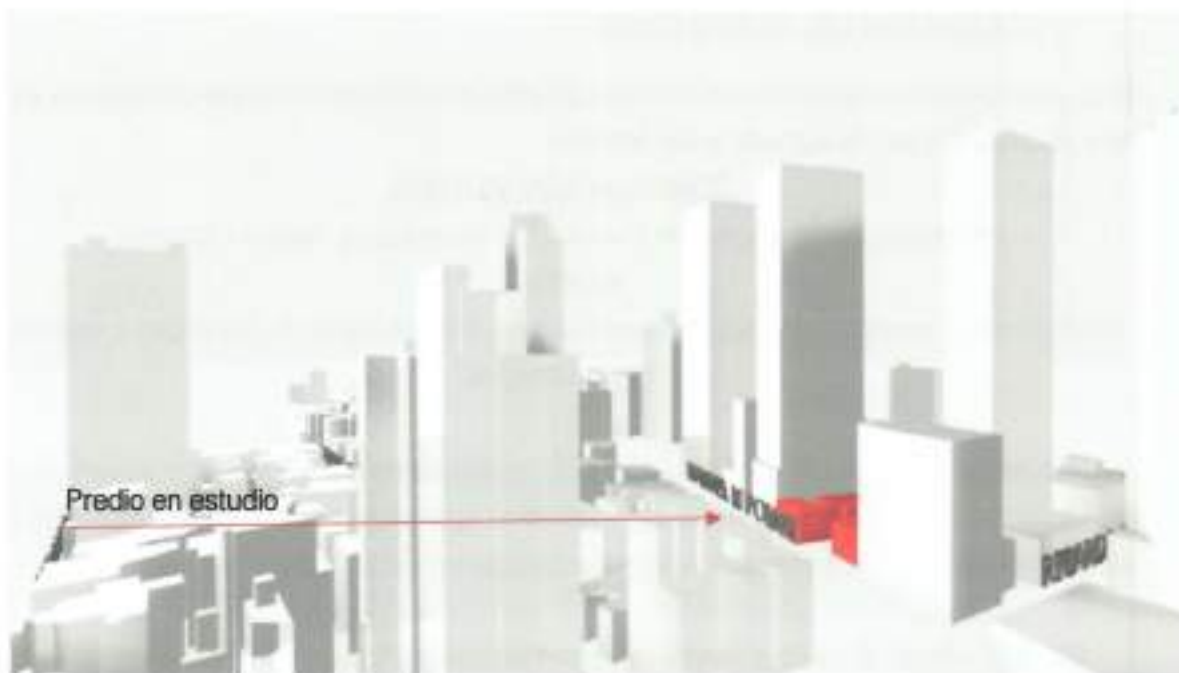


Imagen 31
Fuente: Elaboración propia

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

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

HM/13/40/Z

Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad "Z"

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

SUPERFICIE DEL TERRENO 605.00 m²

$COS = 1 - 0.40 = 0.60 * 412.87 = \underline{247.72 \text{ m}^2 \text{ de desplante}}$

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

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

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

$$CUS = 247.72 \text{ m}^2 * 13 = 3.220.36 \text{ m}^2 / 412.87 \text{ m}^2 = 7.8 \text{ (V.A.T.)}$$

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

$$\text{Superficie máxima de construcción: } 7.8 * 412.87 = 3.220.36 \text{ m}^2$$

Se puede observar en la siguiente volumetría la zonificación propuesta para el predio en estudio considerando 13 niveles de construcción, adaptándose perfectamente a su entorno.

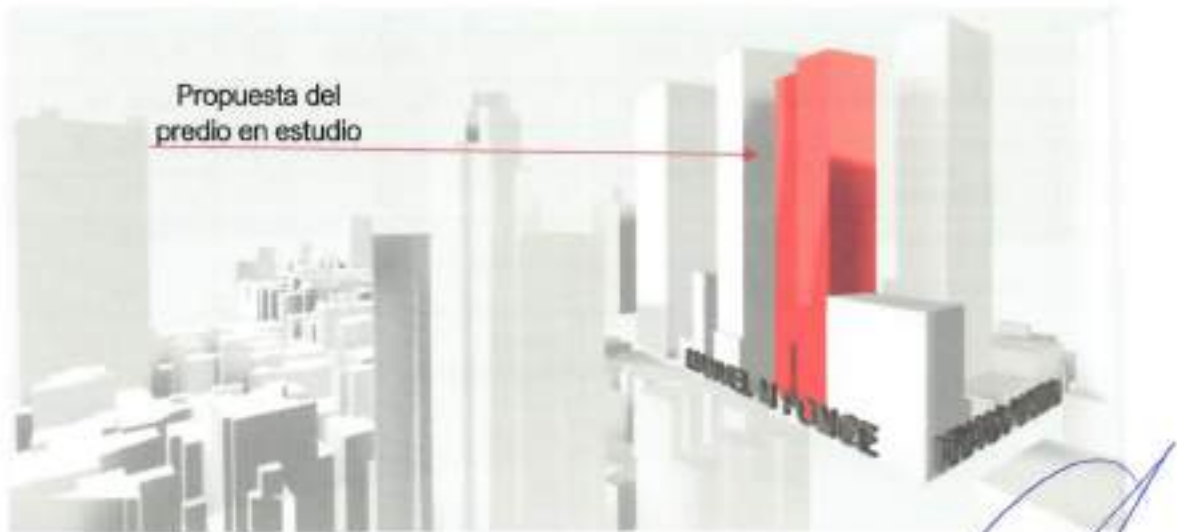


Imagen 32
Fuente: Elaboración propia



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

RESUMEN				
CONCEPTO	Zonificación propuesta		Anteproyecto	
	Total m ²	%	Total m ²	%
Superficie de terreno (m ²)	412.87	100	412.87	100
Desplante (m ²)	247.72	40	245.15	59.38
Área libre (m ²)	165.15	60	167.72	40.62
Superficie de construcción S.N.B. (m ²)	3,220.39	100	3,212.67	-
Superficie de construcción B.N.B. (m ²)	825.74	-	625.74	-
Superficie total de construcción (m ²)	4,046.13	-	3,838.41	-
Número de niveles	13	-	13	-
Cajones de estacionamiento	-	-	24	-
Estacionamiento para bicicletas	-	-	55	-

Tabla 13
Fuente: Elaboración propia

Tabla de áreas y niveles de Anteproyecto arquitectónico

Planta (nivel)	Uso del suelo por nivel	Localización	Total m ²
Sótano 1	ESTACIONAMIENTO	B.N.B.	312.87
Sótano 2	ESTACIONAMIENTO	B.N.B.	312.87
Nivel 1 (Planta baja)	ESTACIONAMIENTO	S.N.B.	245.15
Nivel 2	MIXTO	S.N.B.	245.15
Nivel 3	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 4	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 5	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 6	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 7	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 8	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 9	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 10	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 11	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 12	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 13	MIXTO	S.N.B.	245.15
Azotea	SOBREPASO ELEVADOR	S.N.B.	25.72
TOTAL CONSTRUIDO			3,838.41

Tabla 14
Fuente: Elaboración propia

PLANTA ESQUEMÁTICA DE DESPLANTE Y ÁREA LIBRE



Imagen 33
Fuente: Elaboración propia, Área de construcción y Área libre

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





NIVEL 1 (AMENIDADES)

Imagen 35

Fuente: Elaboración propia





NIVELES DEL 10 Y 11 (PENTHOUSE)

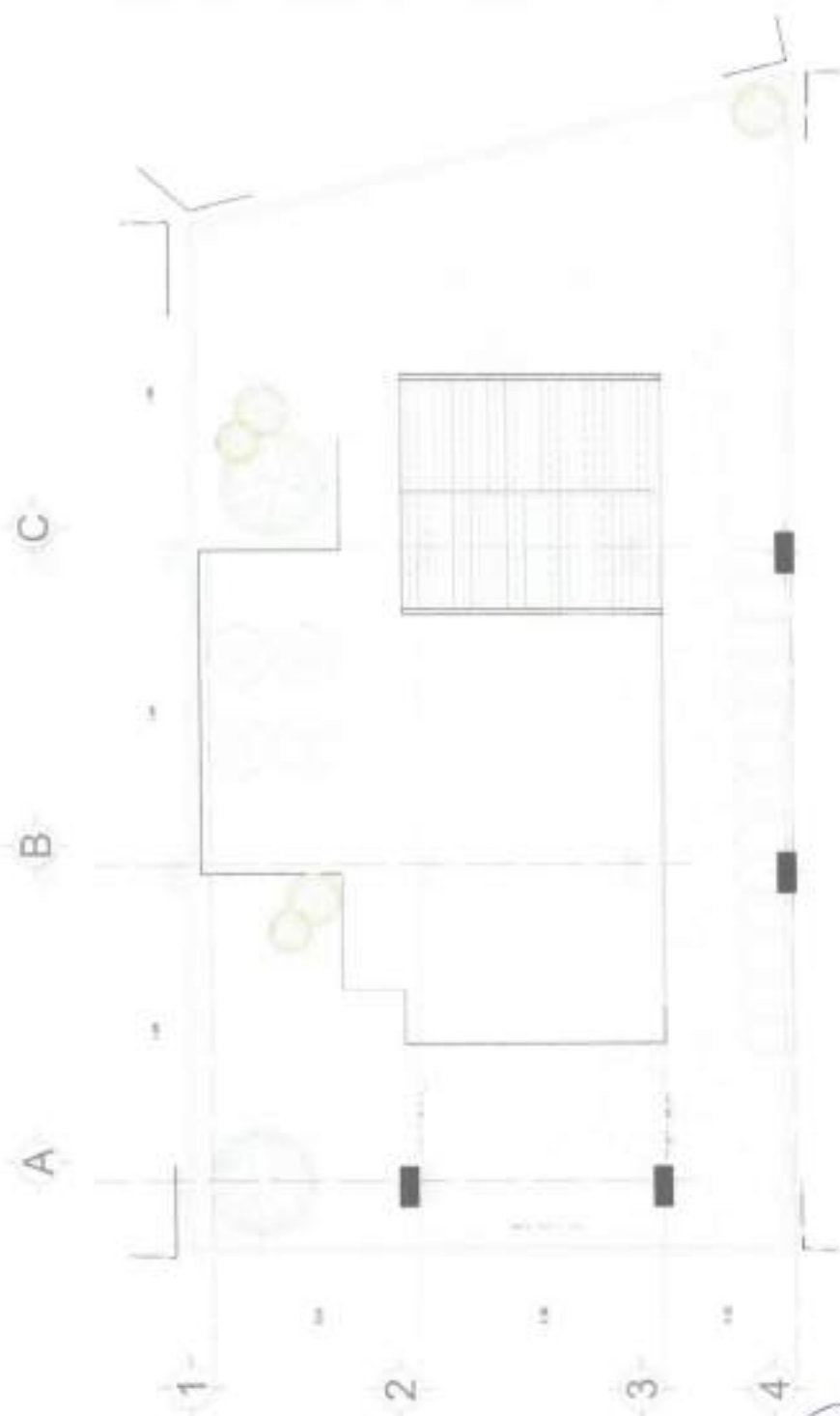
Imagen 37
Fuente: Elaboración propia



NIVELES DEL 12 (ROOF GARDEN)

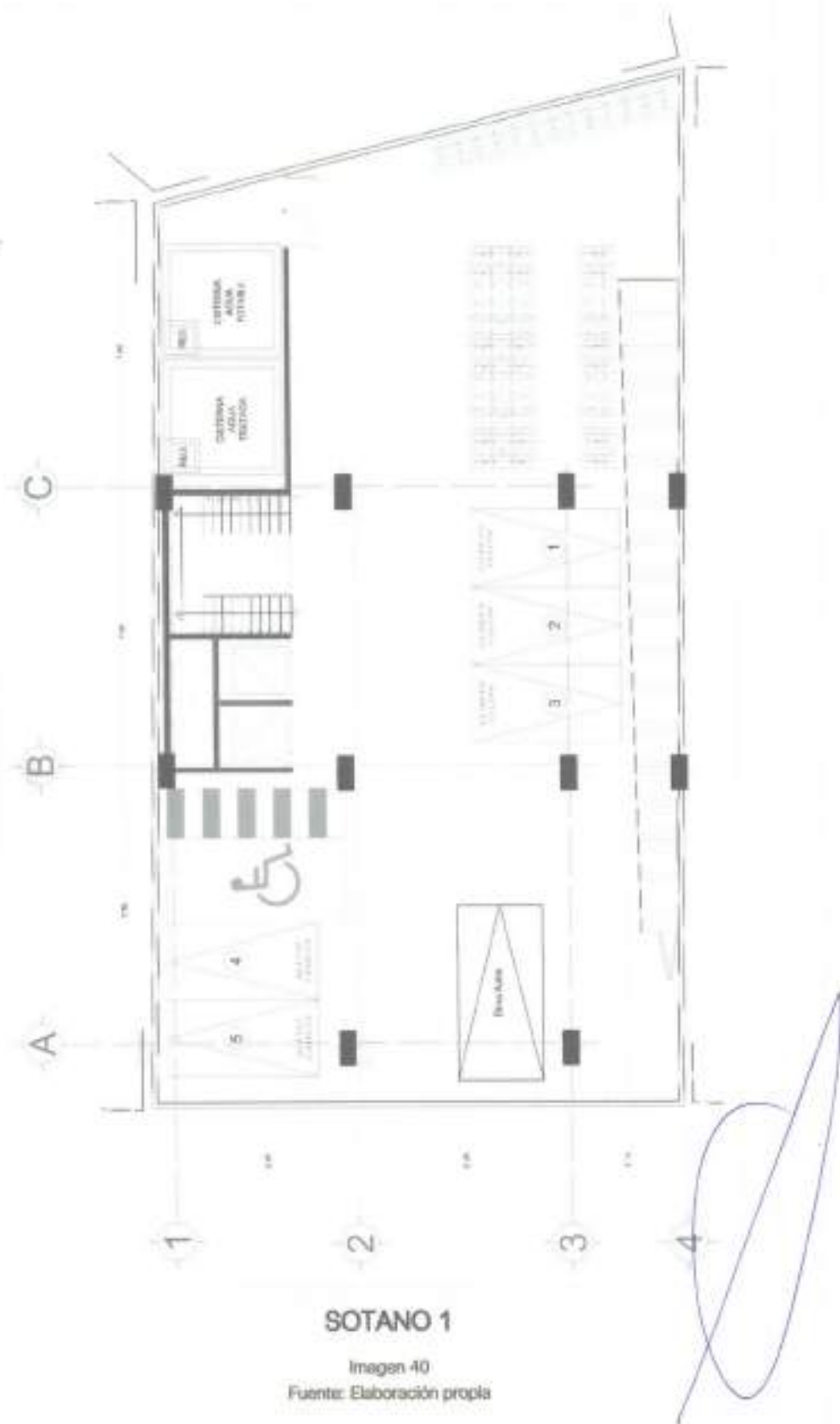
Imagen 38

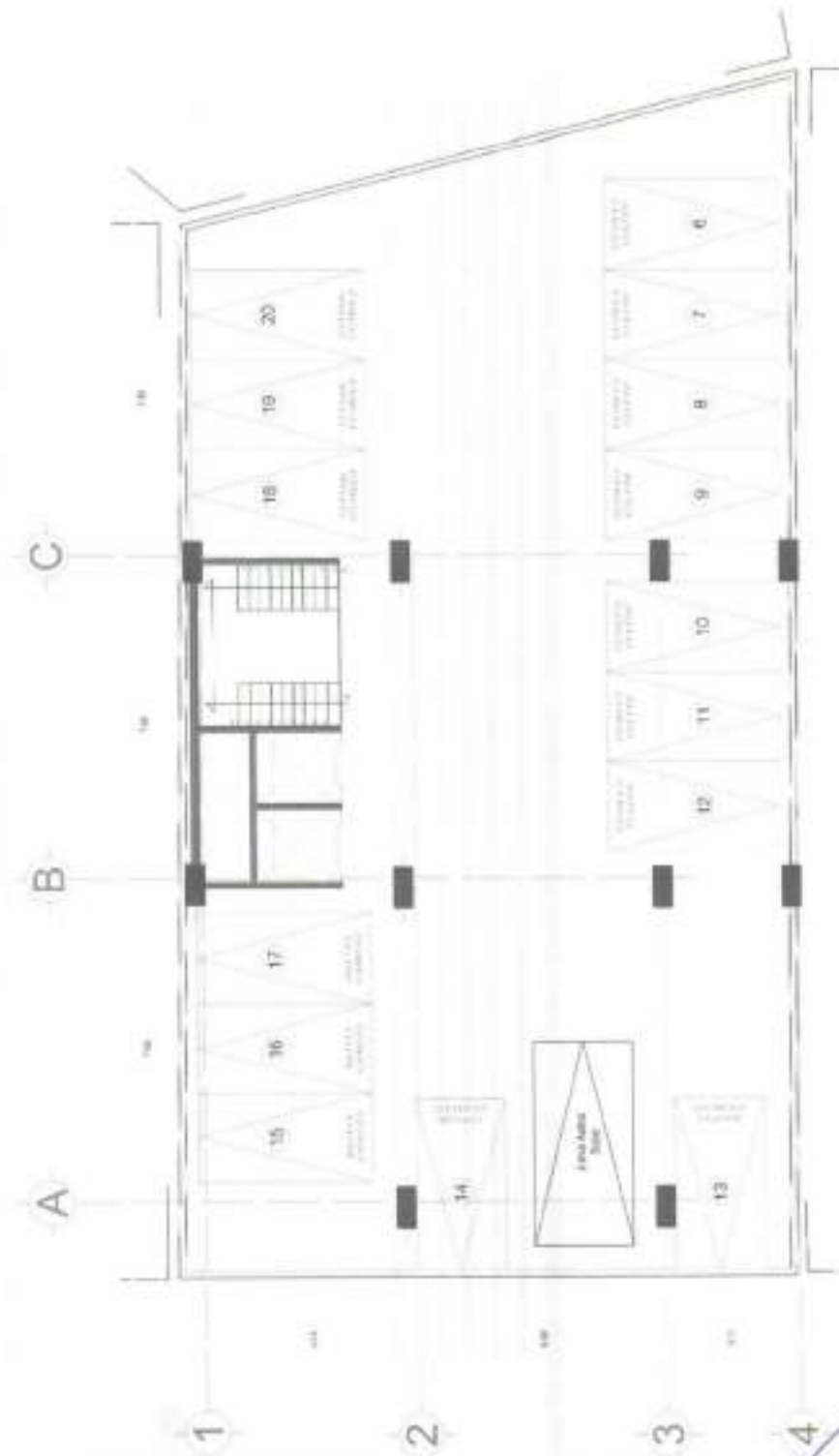
Fuente: Elaboración propia



NIVEL DE AZOTEA

Imagen 39
Fuente: Elaboración propia





SOTANO 2

Imagen 41
Fuente: Elaboración propia



2. TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO

No aplica para el proyecto, no se tiene terreno con 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 banqueteta.

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

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

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

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

$$\text{Altura} = 2 \times (20.83 \text{ calle Manuel M. Ponce} + 1.50)$$

$$\text{Altura} = 2 \times (22.33 \text{ metros}) = 44.66 \text{ metros}$$

Altura resultante: 44.66 metros

La edificación considerará una altura de 42.00 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 (Ciudad de México), con respecto a patios de iluminación y ventilación. Se tomará en cuenta lo siguiente:

$$\begin{aligned}\text{Colindancia posterior} &= \text{Altura del edificio} \times 15\% \\ \text{Colindancia posterior} &= 42.00 \text{ metros} \times 0.15 = 6.30 \text{ metros} \\ \text{Colindancia posterior} &= 6.30 \text{ metros}\end{aligned}$$

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.

...

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 (Ciudad de México), 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/2/60/R (500) se determina que se permite la construcción de 1 vivienda en 165.15 m² debido a la superficie del terreno que es de 412.87 m² conforme a:

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

$$412.87 \text{ m}^2 / 500.00 \text{ m}^2 = 0.82 = 1 \text{ vivienda}$$

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

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

$330.30\text{m}^2 / 1 \text{ vivienda permitida} = 330.30\text{m}^2 \text{ por vivienda con la actual zonificación.}$

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

$3,220.39 \text{ m}^2 - 322.04 \text{ m}^2 \text{ de indivisos} = 2,898.35 \text{ m}^2 \text{ SMC} / 1 \text{ vivienda} = 2,898.35\text{m}^2$

El anteproyecto presentado considera 20 viviendas aplicando la densidad Z, la cual es factible debido a que la colonia Guadalupe Inn tiene buena infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presenta, comparativamente, un potencial mayor que otras zonas de la ciudad para absorber crecimiento, y mantener una capacidad instalada suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas, y que inciden, integrándose en su entorno de adecuadamente.

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 MÁS ZONIFICACIONES CUANDO UNA DE ELLAS SEA
ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) O ESPACIO ABIERTO (EA)**

No aplica para el proyecto.

17. VÍA PÚBLICA Y ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

No aplica para el proyecto.

18. AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

No aplica para el proyecto.

19. ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

No aplica para el proyecto.

20. SUELO DE CONSERVACIÓN

No aplica para el proyecto.

21. BARRANCAS

No aplica para el proyecto.

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

No aplica para el proyecto.

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

No aplica para el proyecto.

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

Se contarán con los requerimientos necesarios y aplicables para la construcción

28. ZONAS Y USOS DE RIESGO

No se registrarán manifestaciones de construcción, ni se expedirán licencias para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable; sobre los derechos de vía de carreteras, ferrocarriles o vialidades de acceso controlado;

asimismo, no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gasolina, diésel, gas LP, gas natural comprimido y sus derivados".

De acuerdo con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial el predio no se encuentra en Zona de Riesgo, por lo que no queda condicionada a esta aplicación normativa.

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 Manuel M. Ponce 278, Colonia Guadalupe Inn obedece al desarrollo de la misma colonia que desde sus inicios se vio claramente delimitada por importantes avenidas que conectan grandes zonas dentro de la 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 Guadalupe Inn 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 (Habitacional Mixto).

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 Guadalupe Inn es conservar el uso de suelo habitacional en dos 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 Mixto
- 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 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 Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013, así como se reforma 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 para el predio ubicado en Calle Manuel M. Ponce, número 278., Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, para permitir la zonificación HM/13/40/Z (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre, Densidad Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

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 Manuel M. Ponce, número 278. Colonia Guadalupe Inn. Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01020."

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 10 de febrero de 2023.

MÓNICA LOZANO SERRANO
REPRESENTANTE LEGAL DE
ESTUDIO MÉXICO FILMS S.A. DE C.V.

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 Suelos Actual con clave ANX-04
- 11.5 Levantamiento Niveles Actuales con claves de ANX-5.1 al ANX-5.6
- 11.6 Rutas de acceso con clave ANX-06
- 11.7 Larguillos y Reporte fotográfico con claves de ANX-7.1 al ANX-7.4

Anexo B Información del Proyecto

- 11.8 Memoria Arquitectónica Descriptiva
- 11.9 Tabla de áreas y Niveles
- 11.10 Proyecto arquitectónico, planos

XII. TRATÁNDOSE DE UNA INICIATIVA CIUDADANA, DEBERÁ ADJUNTARSE COPIA, CERTIFICADA POR NOTARIO, DE LA C

REDENCIAL 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 pública del inmueble número 36,892 con fecha 15 de enero del 2019
- 12.2 Copia Certificada del Acta Constitutiva De Estudio México Films S.A. de C.V. número 28,093 con fecha de 22 de diciembre del 1998
- 12.3 Copia Certificada del Poder Notarial número 34,875 con fecha 24 de junio del 2010
- 12.4 Copia Certificada Identificación Oficial Del Solicitante
- 12.5 Copia Certificada de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 0814-2021 fecha 01 de marzo de 2022
- 12.6 Copia Certificada Certificado Único De Zonificación De Usos De Suelo folio 18822-151VEPA22 fecha 22 de agosto de 2022
- 12.7 Copia Simple de boleta de Impuesto Predial del primer bimestre del 2023.
- 12.8 Copia Simple Boleta de Agua primer bimestre del 2023
- 12.9 Copia Simple de Identificación oficial de personas autorizadas para oír y recibir notificaciones,



XIII. 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_Gacetitas/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:

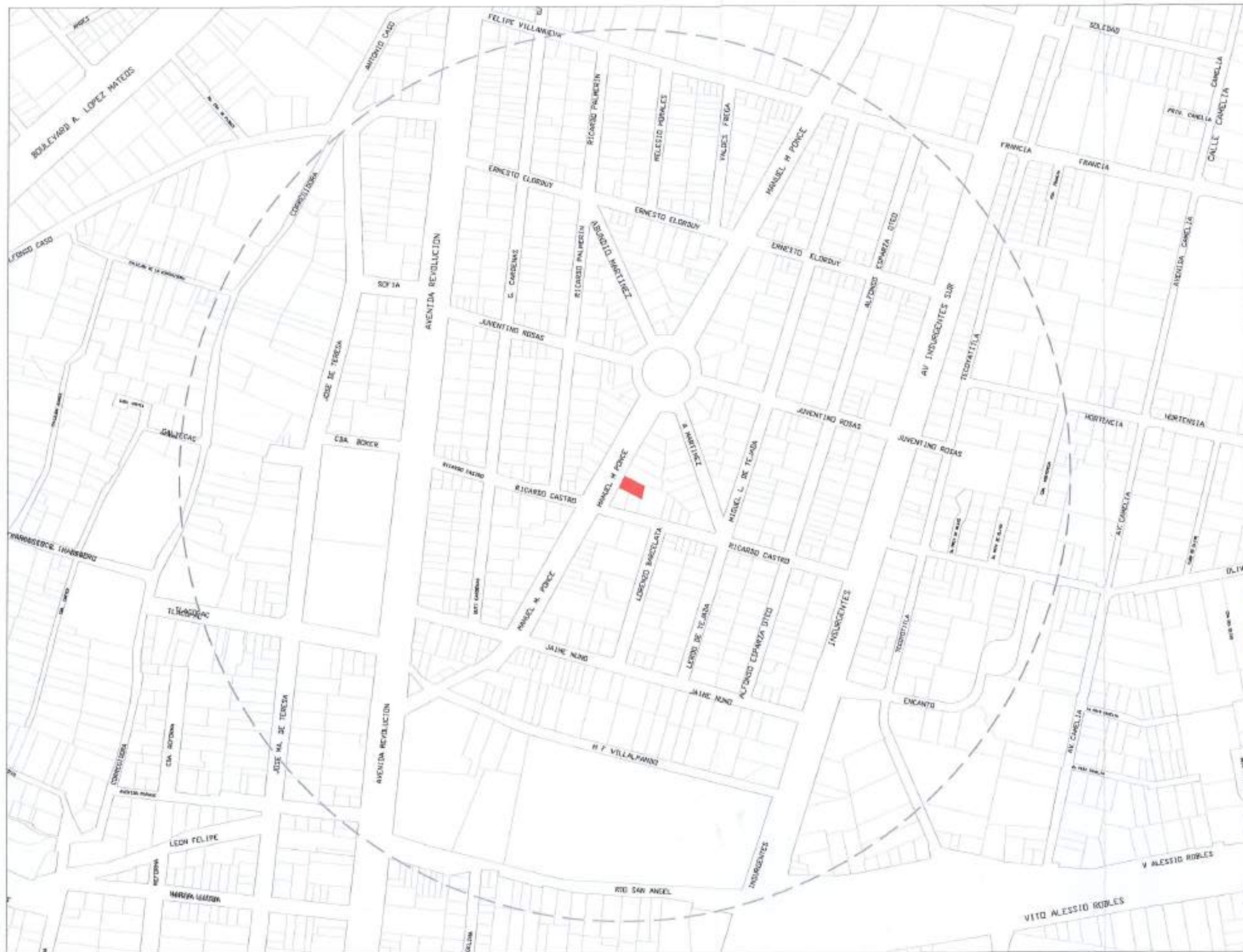
<https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>

<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



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA

TEXTO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA SELECCIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN*

PROCESO DE LOCALIZACIÓN



etymology



PERIOD OF STUDY:
January 1994 to July 1995

© 2005 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 258: 103–110

... ..

800-451-7243

ARG. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAN
PERITO EN INGENIERIA LEONARDO POLJERO
DIRECTOR RESPONSABLE DE OMA SRO-1774

RODOLFO LUIS HERRERO
REPRESENTANTE LEON

PROPRIETARY

ESTUDIOS MÉXICO FILMS S.A. DE C.V.

DEDICACIÓN

CALLE EMANUEL M. PONCE NO. 37E, COLONIA GUADALUPE PIV,
ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.F. 06120

ANEXO
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

PROJECTS

FAVORITE LABEL

PCCH

JAL-000000

THE ALA FACTS

SE

FROM A DOCTOR

NC

ANX-01

ANEXO A, 11.2

Delimitación Entorno Urbano ANX-02



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION ALVARO OBREGON"	
OPCIONES DE LOCALIZACION 	
LEGENDA ■ PREDIO DE ESTUDIO ■ MANIFIESTO DE INTERES — DELINEACION DE INTERIO URBANO — LÍNEA DE ESTUDIO	
DR. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR PROYECTO EN DESARROLLO URBANO PDU-0283 DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRAS DE 1774	
MONICA LOZANO BERRIANO REPRESENTANTE LEGAL	
PROYECTO "ESTUDIO MÉXICO FILMS S.A. DE C.V."	
DIRECCIÓN CALLE MANUEL M. PONCE NO. 378, COLONIA GUADALUPE H.M. ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.F. 06000	
"ANEXO" DELIMITACIÓN DE ESTUDIO	
PROYECTO PDU-0283	CLAVE ANX-02
FECHA JULIO 2020	
ESCALA DE METROS 0M	
ESCALA GRÁFICA 0M	

ANEXO A, 11.3

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

Mapa de localização do Estado de Mato Grosso do Sul em relação ao Brasil e ao Paraguai. O Brasil é representado em amarelo e o Paraguai em verde. O Estado de Mato Grosso do Sul é destacado em verde claro, com o nome 'MATO GROSSO DO SUL' e o nome do curso 'CURSO DE COORDENAÇÃO DELOGIA' indicados.



© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

For a complete list of all active commissions, see the complete list of publications.



E-3 ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

N	NABEADICIÓN
HC	NABEADICIÓN CON CORRIENTE PLASMA BAJO
EM	NABEADICIÓN ENDO
ED	NABEADICIÓN CON DISEÑO
E	EQUIPAMIENTO
E	ERRORES
EA	ESPACIO ADJUNTO
AN	ANÁLISIS NÚMERO
CB	CONTRATO DE BÚSQUEDA
DEP	PROGRAMA NACIONAL DE OCUPACIÓN DE BÚSQUEDA

INBI	INSTITUCIONAL PARA DESARROLLO
IN	INSTITUCION PARA
INIC	INSTITUCION PARA DESARROLLO
IN	INSTITUCION PARA DESARROLLO
INIA	INSTITUCION PARA DESARROLLO
IN	INSTITUCION PARA DESARROLLO

- 1. Límite del país
- 2. Límite del estado
- 3. Límite de municipio
- 4. Límite de zona de conservación
- 5. Límite de zona turística
- 6. Límite de zona de protección ambiental
- 7. Límite de zona de conservación
- 8. Límite de zona de conservación
- 9. Límite de zona de conservación
- 10. Límite de zona de conservación
- 11. Límite de zona de conservación
- 12. Límite de zona de conservación
- 13. Límite de zona de conservación
- 14. Límite de zona de conservación
- 15. Límite de zona de conservación

ROLE

ESPAÑA LA VIGILANCIA

ANEXO A, 11.4

Levantamiento Uso de Suelos Actual ANX-04



PROF. LUIS ANTONIO ROSALES VELAZQUEZ
 PROFESOR EN DESARROLLO URBANO DEL SUR
 DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL SUR

PROPIETARIO
 "ESTUDIO MÉXICO FAMILIA DE C.V."

DIRECCIÓN
 CALLE MANUEL RIVERA NO. 278, COLONIA GUADALUPE, ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 06000

"ANEXO 04"
 LEVANTAMIENTO DE USOS DE SUELO

PROYECTO
 FAMILIA GARCÍA

FECHA
 JULIO 2022

ESCALA EN METROS
 1:1000

ESCALA GRÁFICA
 1:1000

ANX-04

ANEXO A, 11.5

Levantamiento niveles actuales
ANX-5.1 al ANX-5.6

PREDIO

CROQUIS CON RADIO DE
ANÁLISIS DE 500 METROS



INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIÓN DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN	
PROYECTO DE LOCALIZACIÓN 	
SIMBOLOGÍA PUNTO DE MUESTRO MANEJO DE PUNTO DE MUESTRO RADIO DESENVOLTO RADIO DESENVOLTO	
APO. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR PUNTO EN DESARROLLO URBANO POLICIA DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DES-1774	
PROPIETARIO "ESTUDIO MÉXICO PLAN S.A. DE C.V."	
DIRECCIÓN CALLE MANUEL M. PONCE NO. 208, COLONIA GUADALUPE DEL ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 06900	
"ANEXO 5.1" LEVANTAMIENTO DE NIVELES	
PROYECTO PUNTO DE MUESTRO	CLASE ANX-5.1
FECHA JULIO 2023	
ESCALA EN METROS 1:100	
ESCALA GRÁFICA 	



**PRÓXIMO DE BERNARDO
LAPRUELLA, PONDERA 378**

DR. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
 PUERTO EN DESARROLLO URBANO PDU-0181
 DIRECTOR RESPONSABLE DE CSRA DR-0-1774

MONIE & LOZANO FERRAND
REPRESENTANTE LEGAL.

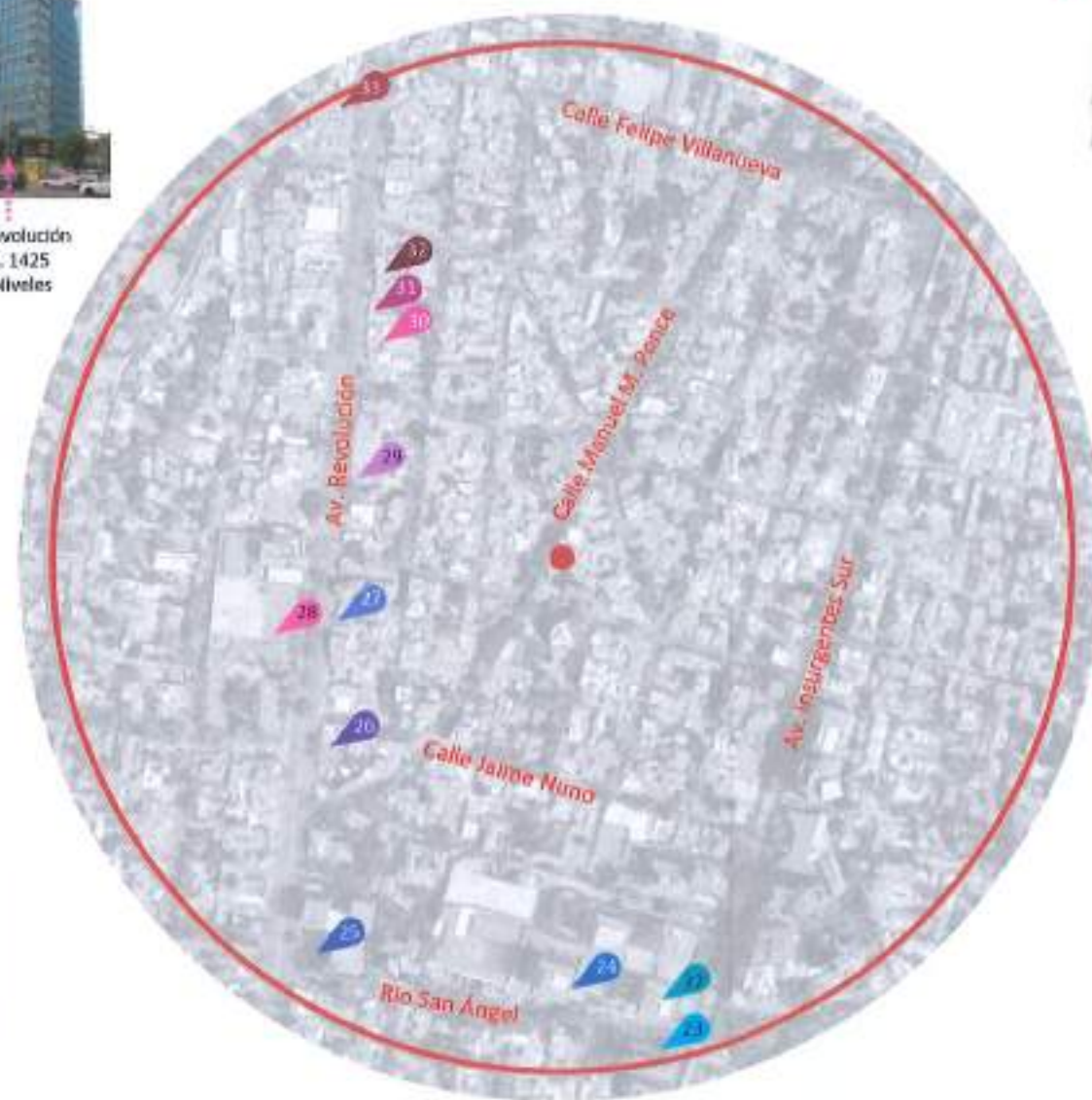
ESTUDIO MÉXICO FILMS S.A. DE C.V.*

CALLE MIGUEL B. PONCE NO. 378 COLONIA GUADALUPE INN
ALCALDIA ALVARO OBREGON, CIUDAD DE MEXICO, C.P. 01000

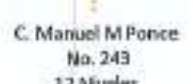
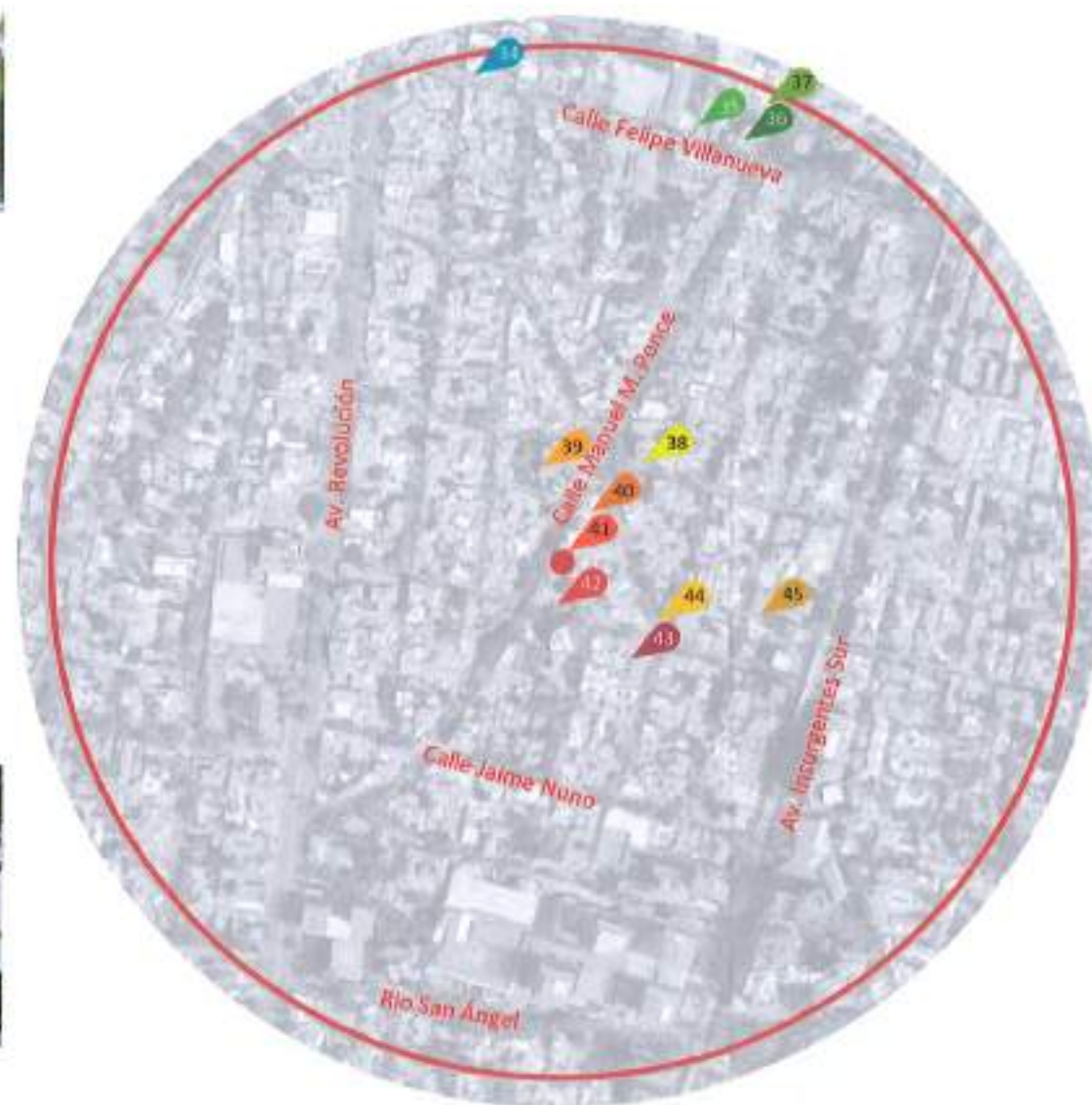
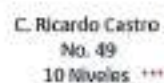
"ANEXO 5.2"
LEVANTAMIENTO DE NIVELES

PROYECTO FINANCIACIÓN	ELABORADO
FECHA AÑO 2020	ANX-5.2
ESCALA DE MEDIDAS DIE	
ESCALA GRÁFICA DIE	

ANX-5.2



INICIATIVA URBANÍSTICA DEMONSTRATIVA DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN	
CRONOGRAMA DE LOCALIZACIÓN 	
LEGENDA PUNTO DE INTERÉS MANEJO DE PUNTO DE INTERÉS MANEJO DE PUNTO DE INTERÉS	
ANEXO 5.4 LEVANTAMIENTO DE NIVELES	
PROYECTO FARMACIA	CLASE ANX-5.4
FECHA JULIO 2021	
ESCALA EN METROS 1:500	
ESCALA GRÁFICA 1:500	



DR. LUIS ANTONIO ROMERO VILLAR
DIRECTOR EN DESARROLLO URBANO PDU-GRU
SECTOR REGIONAL DE OBRAS DE ORO-1774

MONICA LOZANO CERRANO
INFORME N.º 156/2014

PROPIETARIO

DELEGACIÓN

"ANEXO 5.5"
LEVANTAMIENTO DE NIVELES

PROYECTO	CLAVE
FABRIC GARFOL	
FECHA	
21.03.2020	ANY-5 5

EDICIÓN DE OBJETOS	ANX-5.5
DE	

ESCALA GRÁFICA
50C

ANX-5.5



C. Gutty Cárdenas
No. 138
9 Niveles

C. Gutty Cárdenas
No. 139
9 Niveles



C. Ernesto Elorduy
No. 32
9 Niveles



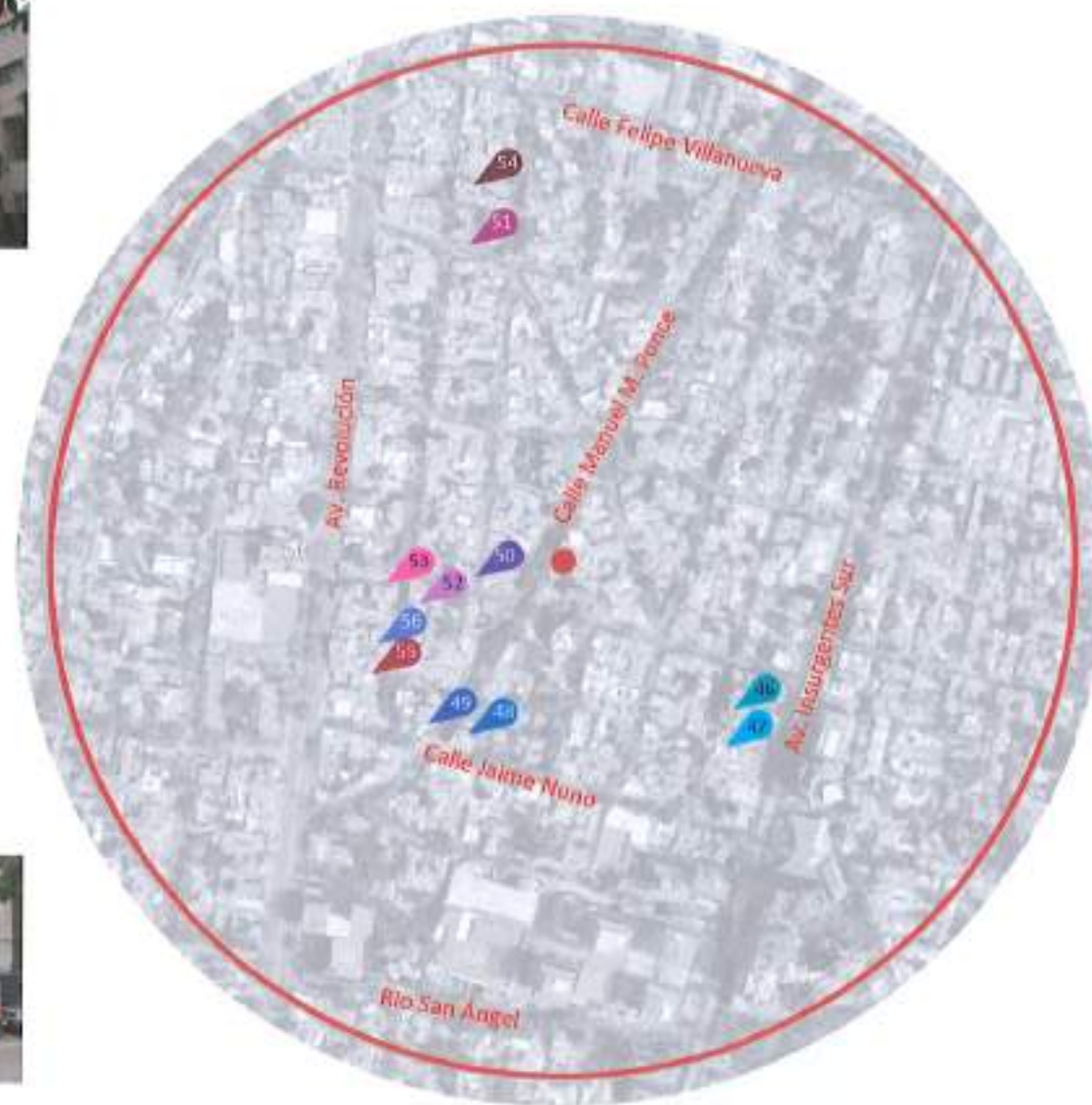
C. Gutty Cárdenas
No. 121
7 Niveles



C. Gutty Cárdenas
No. 113
15 Niveles



C. Manuel M. Ponce
No. 27B
1 Nivel



C. Alfonso Esparza Oteo
No. 144
10 Niveles



C. Alfonso Esparza Oteo
No. 148
10 Niveles



C. Jaime Nuno
No. 50
9 Niveles



C. Manuel M. Ponce
No. 321
7 Niveles



C. Ricardo Castro
No. 28
7 Niveles



C. Ernesto Elorduy
No. 20
7 Niveles

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

ORDEN DE LOCALIZACIÓN

EMBOLOSA

● PREDIO EN ESTUDIO
ANEXO AL PONDERO 27B

— AVENIDA EN ESTUDIO
EN LA FICHA

MR. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
PONTO EN DESARROLLO URBANO POLICERO
DIRECTOR RESPONSABLE DE GIRA DRO-1774

RODICA LOZANO SERRANO
RESPONSABLE LOCAL

PROPIETARIO

ESTUDIO MÉXICO FURS S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

CALLE MANUEL M. PONCE NO. 27B, COLONIA GUERRERITA IM,
ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 06000

"ANEXO 5.6"
LEVANTAMIENTO DE NIVELES

PROYECTO
FAMM GARCÍA

FECHA
JULIO 2023

ESCALA DE NIVELES
DE

ESCALA GRÁFICA
DE

ANX-5.6

ANEXO A, 11.6

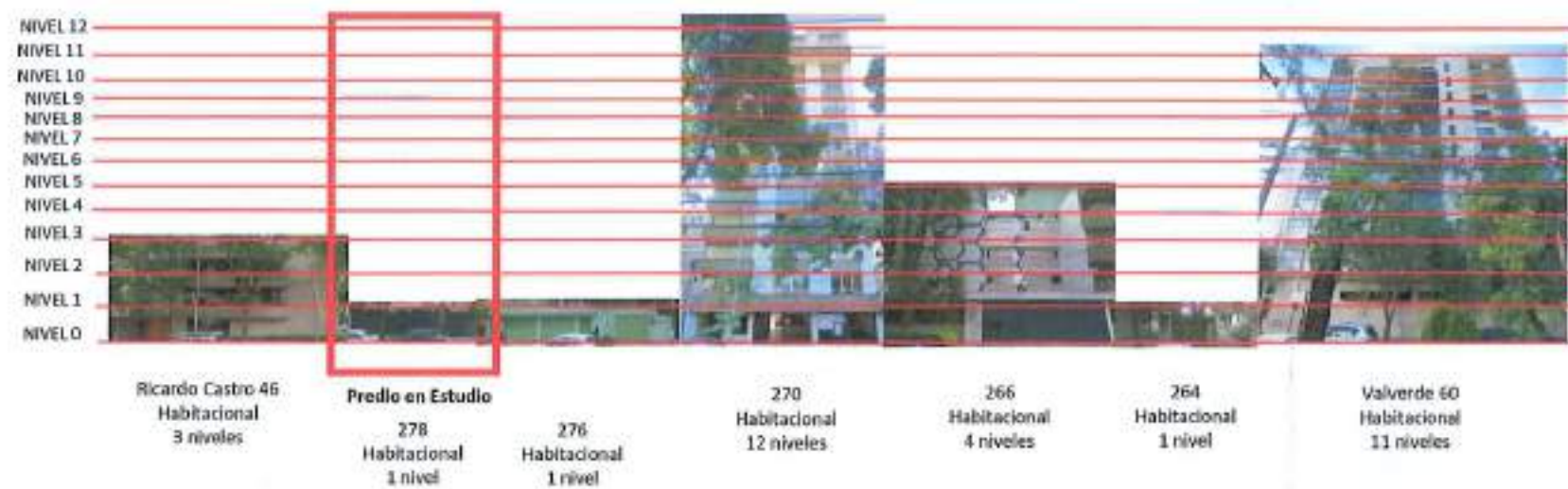
Rutas de Acceso, ANX-06

ANEXO A, 11.7

Reporte fotográfico ANX-7.1 al ANX-7.4

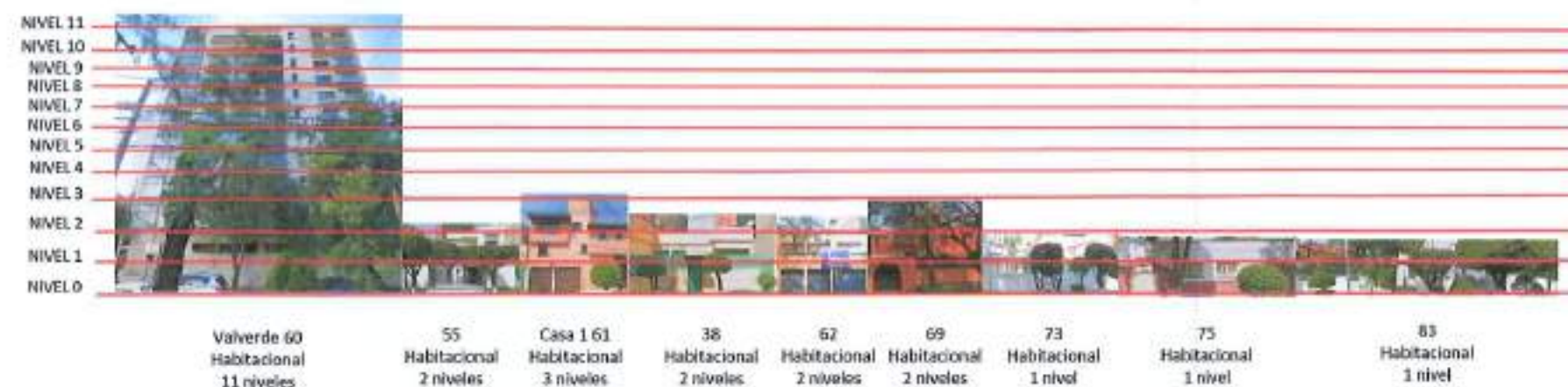
LARGUILLO A

MANUEL M. PONCE



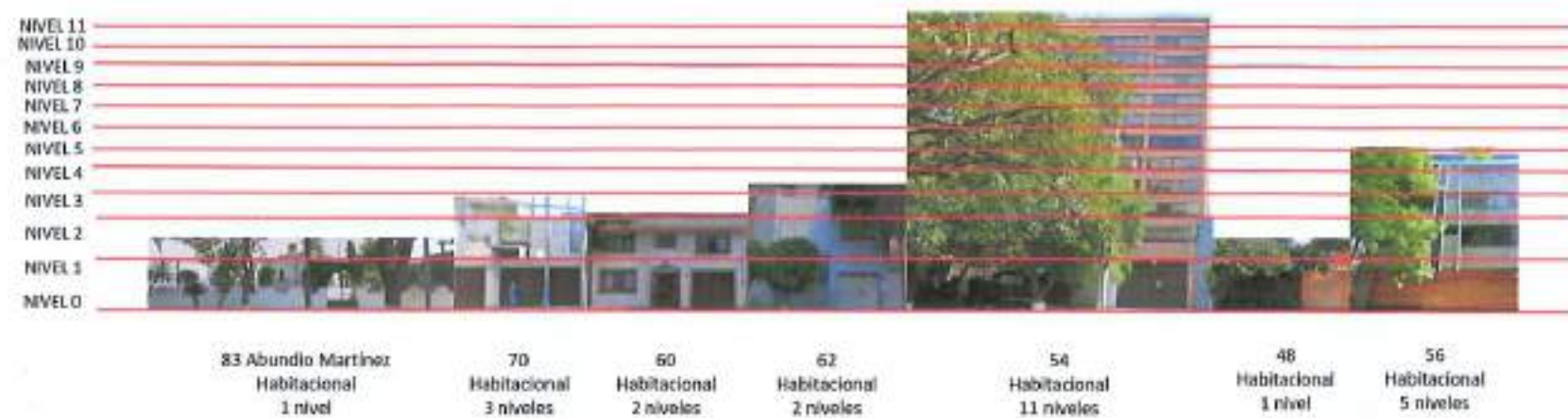
LARGUILLO B

ABUNDIO MARTÍNEZ



LARGUILLO C

RICARDO CASTRO



LARGUILLO D

MANUEL M. PONCE



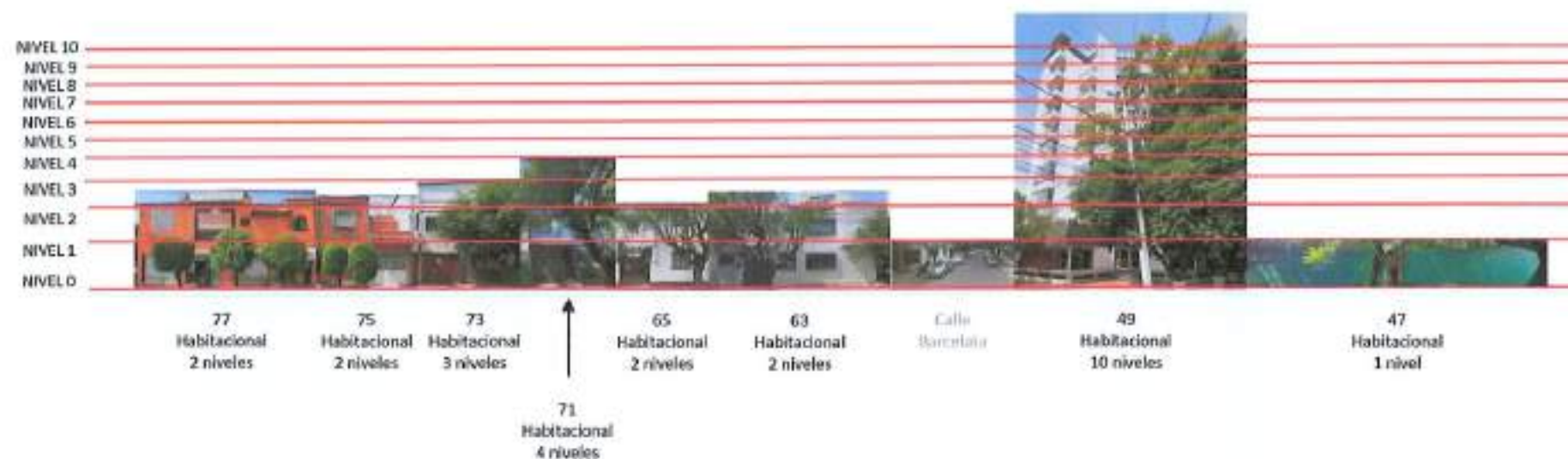
LARGUILLO E

ABUNDIO MARTÍNEZ



LARGUILLO F

RICARDO CASTRO



ENCUESTA CIDADANA DENOMINADA
DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA
DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA
DELEGACION ALVARO OBREGON

PROCESOS DE LOCALIZACION

LEGENDA

- PUNTO DE INTERES (MANUEL M. PONCE No. 100)
- LÍNEA DE INTERES (MANUEL M. PONCE No. 100)

ANEXO 7.3
LARGUILLOS

PROYECTO: FARMY GARCIA

FECHA: JULIO 2022

ESCALA EN METROS: 1:1

ESCALA GRAFICA: 1:1

ANX-7.3

1



Pie de foto: Calle Manuel M Ponce

2



Pie de foto: Calle Manuel M Ponce

3



Pie de foto: Calle Manuel M Ponce

4



Pie de foto: Camellón sobre la Calle Manuel M Ponce

CROQUIS DE UBICACIÓN.



PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

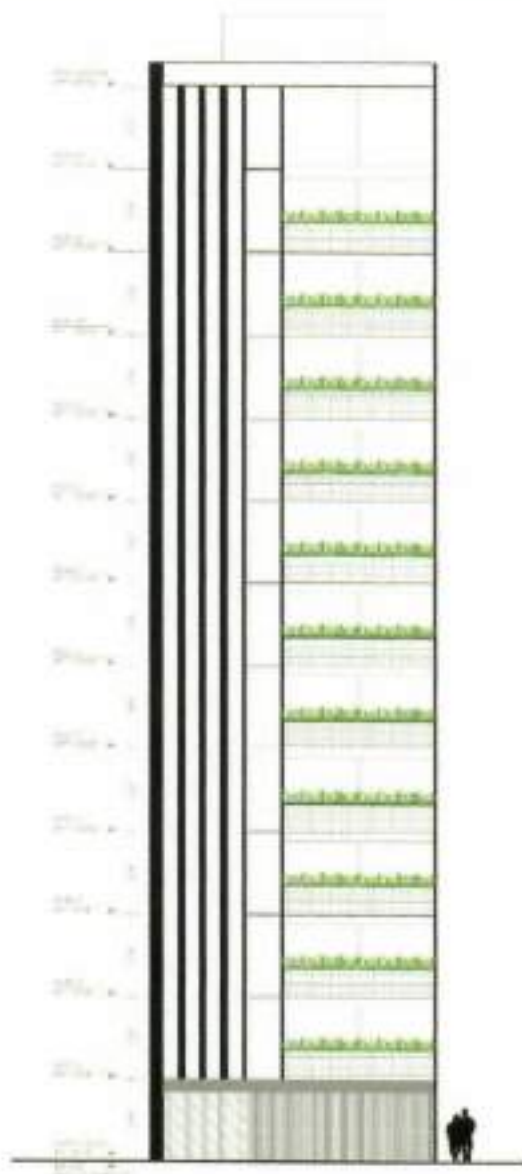
PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
PUNTO EN DESARROLLO URBANO PUNTO EN DESARROLLO URBANO

ANX-7.4

ANEXO B, 11.8

Memoria Arquitectónica Descriptiva



PROYECTO MANUEL M. PONCE 278
MEMORIA DESCRIPTIVA



ÍNDICE

1. Datos generales.....	3
2. Del terreno	3
2.1 Medidas y colindancias.....	4
3. Antecedentes	5
3.1 Accesibilidad.....	5
3.2 Uso de suelo.....	6
4. Del conjunto	8
4.1 Generalidades.....	8
4.2 Factibilidad.....	9
4.2.1 Uso Habitacional	9
4.2.2 Uso mixto	10
4.3 Plantas arquitectónicos.....	11



1. Datos generales

Fecha: Agosto 2022.

Ubicación: Calle Manuel M. Ponce, número 278. Colonia Guadalupe Inn. Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México. Código postal 01020

Tipo de Proyecto: Habitacional

Superficie del predio: 412.87 m²

2. Del terreno

El predio 278 cuenta con una superficie de 412.87 m² y un número catastral de 054_275_14.

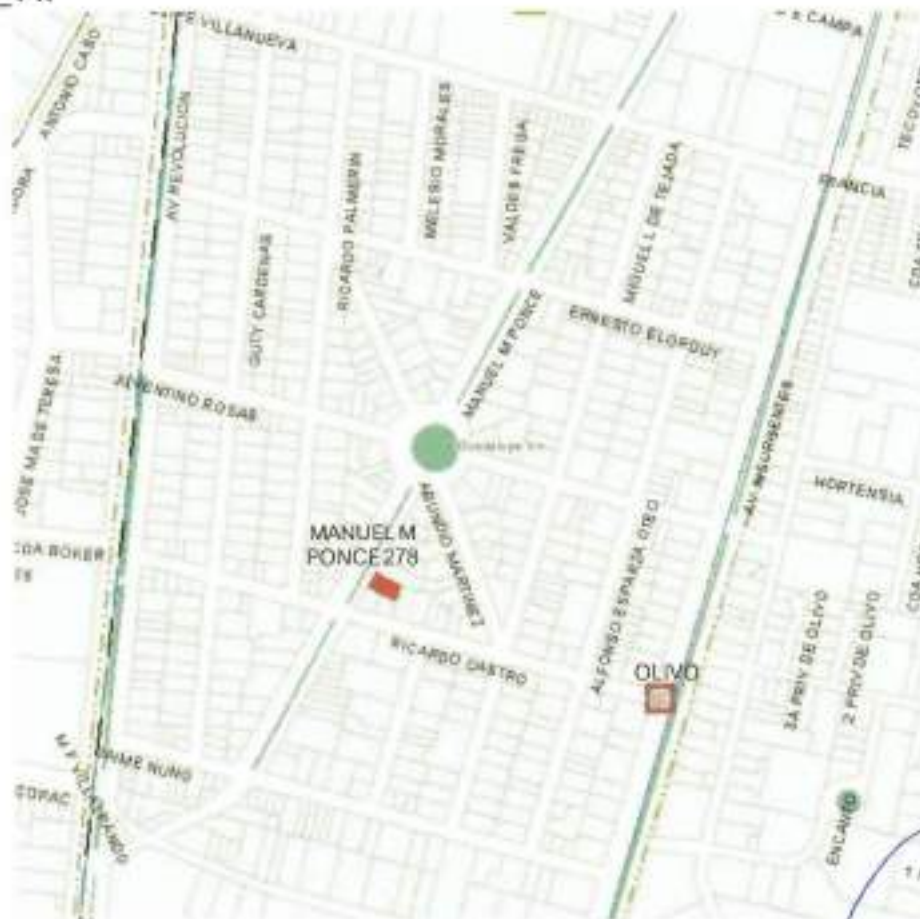


Imagen 1
Ubicación del predio 278

1 P

2.1 Medidas y colindancias

Al norte: en cuarenta y un metros sesenta centímetros, linda con lote seis.

Al sur: En cuarenta y cuatro metros sesenta centímetros, linda con lote diez, catorce y quince.

Al oriente: En diez metros sesenta y dos centímetros, linda con lote nueve, y

Al poniente: En quince metros, linda con Avenida Tizapán hoy Manuel M. Ponce.

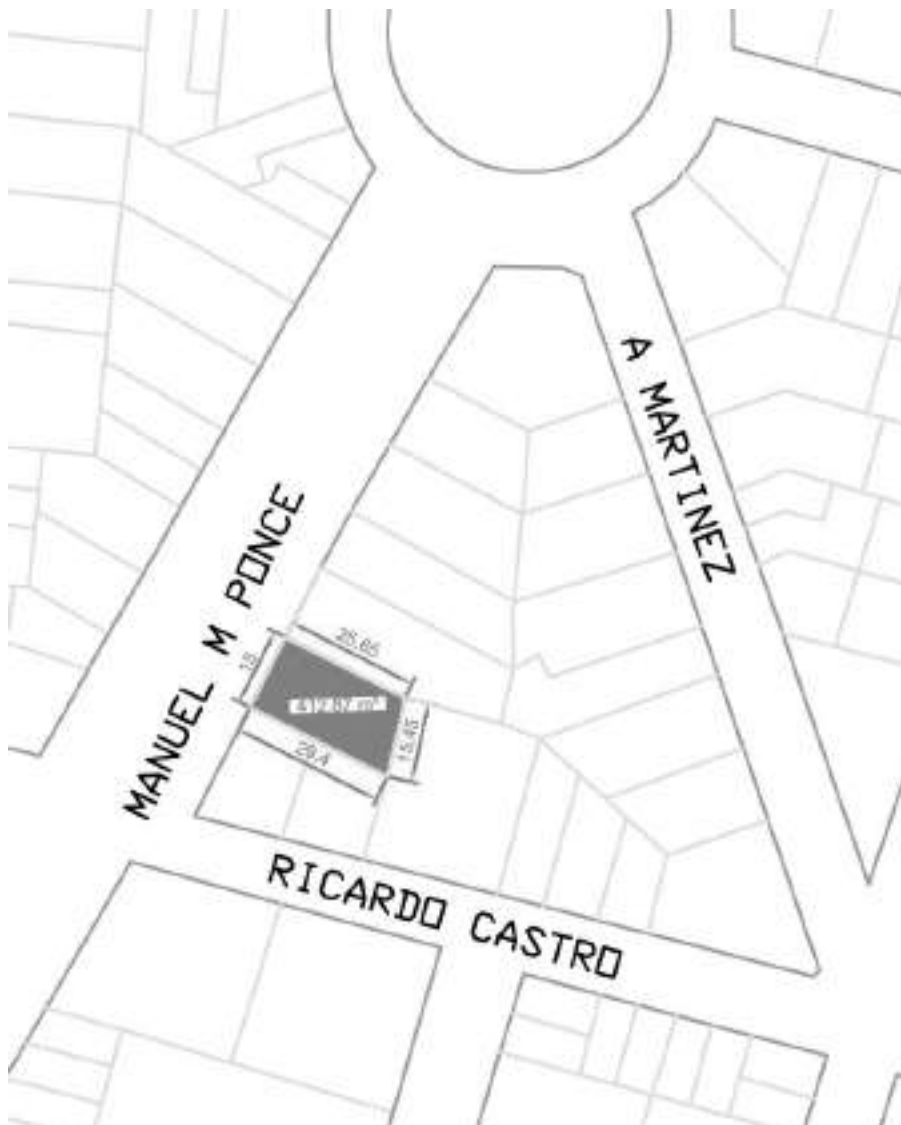


Imagen 2
Medidas del terreno

3. Antecedentes

La delegación 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

Un importante detonador de la colonia Guadalupe Inn fue la consolidación de la Av. de los Insurgentes; dicha avenida resguarda su propia historia desde sus orígenes hasta sus 28.8 km de recorrido que tiene actualmente. Así la parte histórica que comprende el objeto de éste estudio data de la década de los 40's luego de varios conflictos agrarios, como la desaparición del Pueblo de Xola que dieron paso a la construcción de la Colonia San José Insurgentes y a la Colonia del Valle, se ampliaron y unieron diferentes caminos para que, en el gobierno del presidente Miguel Alemán Valdés, el tramo entre Paseo de la Reforma y el incipiente Pueblo de San Ángel, reciba el nombre de Ejército Insurgente (en honor al Ejército Trigarante, que fuera el ejército definitivo en la guerra de independencia de México), sin embargo, el nombre no prosperó y rápidamente se cambió por el que era ya conocido popularmente: Avenida de los Insurgentes.

3.1 Accesibilidad

La importante conectividad de la Av. de los Insurgentes propicia un alto flujo vehicular y peatonal que a su vez se traducen en oportunidades de negocio para comerciantes y empresarios e instalación de oficinas y grandes corporativos.

Tal es el caso de la apertura de Plaza Inn en la década de los 80's que alberga por mencionar algunos corporativos a Nacional Financiera; Cetex; SAT entre otros; además de innumerables comercios.

Por otro lado, y no menos importante se encuentra la Av. Revolución que corre desde el Circuito Bicentenario hasta aproximadamente ciudad universitaria.

La Avenida revolución ha recibido diversos nombres: camino a San Ángel, avenida México, Camino Tacubaya a Mixcoac, Avenida Mixcoac, y desde 1957 avenida Revolución, en referencia a los grupos de revolucionarios que se asentaron en Mixcoac desde finales de 1914 y hasta mediados 1915 en donde se dice, cometieron infinidad de fechorías. La ampliación de la avenida empezó desde los años veinte y se volvió a retomar con la construcción del edificio Ermita en Tacubaya a fin de abrir el tráfico hacia el sur poniente de la ciudad y a colonias como San

Pedro de Los Pinos, Mixcoac y San Ángel. Aunque desde los años treinta era de doble sentido, esta característica permaneció en 1957. A principios de los años setenta, la Avenida Revolución corrió de norte a sur en un solo sentido.

De la misma forma que Av. de los Insurgentes, Av. Revolución alberga grandes corporativos e innumerables comercios que le dan gran dinamismo a dicha vialidad.

A finales de 1985, se inaugura la línea 7 del metro capitalino con la estación terminal en la colonia Guadalupe Inn que lleva por nombre Barranca del Muerto.

Cuentan las leyendas que, hace muchos años, existió una barranca tan ancha como la avenida actual, en donde se dice que durante la época de la Revolución mexicana, en los años 1910 a 1920, arrojaban los cadáveres de gente que moría durante las batallas, de ahí que la zona fue bautizada por los lugareños como "Barranca del Muerto", eventos que además suscitaron una serie de historias de fantasmas, aparecidos y personajes descabellados, incluso entre las historias llegaban a contar de uno que otro sin cabeza.

3.2 Uso de suelo

Uso Habitacional (H). -Este uso 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 Guadalupe Inn; objeto del presente estudio.

a) La primera es la zona de San Ángel la cual se delimita al norte por la avenida Barranca del Muerto, al sur por el límite Delegacional con Tlalpan y La Magdalena Contreras, al este por la avenida Universidad y el límite con Coyoacán y al oeste por el Anillo Periférico. Esta área presenta vivienda para ingresos medios altos, principalmente en las colonias San Ángel, San Ángel Inn, **Guadalupe Inn**, Campestre, Florida, Chimalistac, Tizapán, Progreso, 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 las viviendas son unifamiliares, aunque existen algunos casos de vecindades que se conservan desde hace más de 40 años ubicadas en desarrollos como Tizapán, además de los edificios de condominios que se localizan sobre las avenidas Universidad, Revolución,

Barranca del Muerto y en menor medida sobre Av. de los Insurgentes y el Anillo Periférico. Esta es la zona más accesible de la Delegación 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.



Fecha: 3/9/2022 04:42:39 PM | Imprimir | Cerrar

Información General

Cuenta Catastral: 034_275_14

Dirección:

Calle y Número: MANUEL M PONCE 275

Celonia: GUADALUPE CHN

Código Postal: 01020

Superficie del Predio: 396 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN. NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio

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 uso: Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Vivienda (Ver Tabla de Uso)	2	4.5m	40	0	R-300 (Una vivienda cada 300.00 m2 de terreno)	21.7	0

Imagen 3
Ubicación del predio de acuerdo con el SIG

3.3.1 Coeficiente de ocupación del suelo

Conforme a normatividad, el proyecto deberá ajustarse a contar con 60% de superficie de área libre y 40% de superficie de desplante.

Superficie del terreno	Superficie libre mínima 60 %	Superficie de desplante máxima 40 %
412.87 m2	247.72 m2	165.15 m2

Se propone 40% de superficie de área libre y 60% de superficie de desplante.

Superficie del terreno	Superficie libre mínima 40 %	Superficie de desplante máxima 60 %
412.87 m2	165.15 m2	247.72 m2

Tabla 1
Zonificación del suelo de acuerdo con la propuesta de la Iniciativa de Decreto

4. Del conjunto

4.1 Generalidades

El conjunto propone el uso habitacional plurifamiliar en el predio Ubicado en **Manuel M. Ponce, número 278, colonia Guadalupe Inn. Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México**, la propuesta consiste en la utilización del predio para uso habitacional con 18 viviendas en 13 niveles, contando con planta baja, nivel 1 y 13 para amenidades del conjunto; 2 niveles subterráneos para 24 cajones de estacionamiento, estacionamiento para bicicletas con capacidad de 55 bicicletas, y servicios, en una superficie de terreno de 412.87 m², los metros cuadrados construidos son de 3,838.41 m², teniendo 245.15 m² de desplante equivalente al 59.38%.

A continuación, se muestra una tabla de áreas del conjunto:

Espacio Arquitectónico	Área en m²
Servicios	
Caseta	9.40m ²
Cuarto eléctrico	17.45 m ²
Cuarto de basura	15.83m ²
Áreas comunes	
Área Común y elevadores	39.47 m ²
Amenidades	
Coworking	49.64 m ²
Roof Garden	99.29 m ²
Gimnasio	49.64 m ²
Departamentos	
Departamento A	49.64 m ²
Departamento B	99.29
Estacionamiento	
Estacionamiento	312.87 m ²
Estacionamiento para bicicletas	49.84 m ²
Azotea	
Sobrepaso elevador y escaleras	25.72 m ²

Total s.n.b	3,212.67 m²
Total b.n.b	625.74 m²
Total m² construidos	3,838.41 m²

Tabla 2

Zonificación del suelo de acuerdo con la propuesta de la Iniciativa de Decreto

4.2 Factibilidad

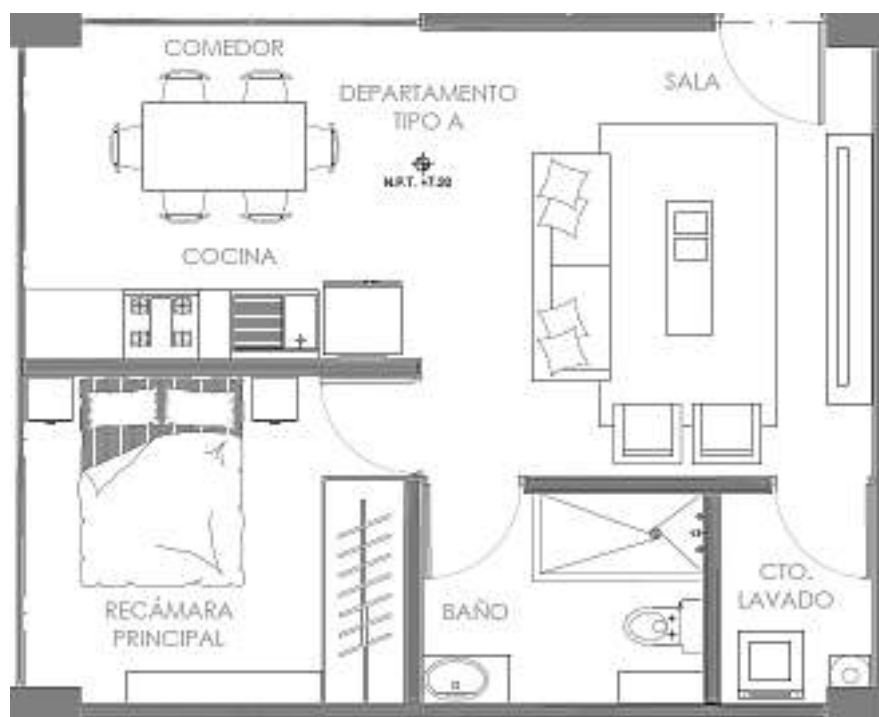
En Suelo Urbano, se plantea una zonificación acorde a la Imagen Objetivo-propuesta, que considera la optimización y una diversidad de usos que fomenten el aprovechamiento del territorio, así como la viabilidad de su ordenación.P

4.2.1 Uso Habitacional

El proyecto cuenta con 2 tipos de departamentos los cuáles cuentan con las siguientes características:

Departamentos tipo A

99.29 m²



Cuenta con:

- 1 Recámara con excelente iluminación
- 1 Baño completo
- Cuarto de lavado
- Cocina integral
- Comedor
- Sala

Departamentos tipo B

99.29m²



Cuenta con:

- 2 Recámaras, La recamara principal con Balcón y Baño propio
- 1 Baño completo de uso común
- Cuarto de lavado
- Cocina integral
- Comedor
- Sala
- Sala de TV

4.2.2 Uso mixto

Para este punto se requirió un estudio de radio de 1 km del predio ubicado, a continuación, se presentan los elementos con mayor relevancia.

4.2.2.1 Coworking

Debido a la gran demanda de trabajo en línea, producido por una pandemia, el uso de espacios destinados al área de estudio se ha vuelto indispensable en cualquier zona. No sólo para menores de edad, sino también para adultos que siguen estudiando, o bien, que su trabajo exige siga siendo en línea.

En el radio de giro de 1 km, sólo se encuentra un espacio destinado para coworking, ubicado en Av. Insurgentes Sur 1898-Piso 10-12, Florida, Álvaro Obregón, 01020 Ciudad de México. Haciendo esto un déficit de espacios destinados para el área de trabajo, por ende, se propone esta amenidad en el proyecto de departamentos Manuel M Ponce 278. Este espacio arquitectónico cumpliría con la demanda de uso

de estudio y/o trabajo para cualquier edad. La propuesta es un espacio destinado al estudio y trabajo, con áreas iluminadas y ventiladas para el seguimiento del protocolo de cuidado para la salud.

Las áreas estarán dividas por edades y usos, existirá una zona de libros, mesas de trabajo individuales y grupales manteniendo la sana distancia.

4.2.2.2 Gimnasio

Al igual que el estudio de zona para la ubicación de coworking, se plantea tener un gimnasio con equipos especializados para ejercitarse, esta área también será de uso privado para los habitantes del condominio. En el estudio de zona de 1 km, se cuenta con 2 gimnasios y un parque para hacer ejercicio al aire libre. Con esto se puede concluir que, de igual manera, carece de este servicio.

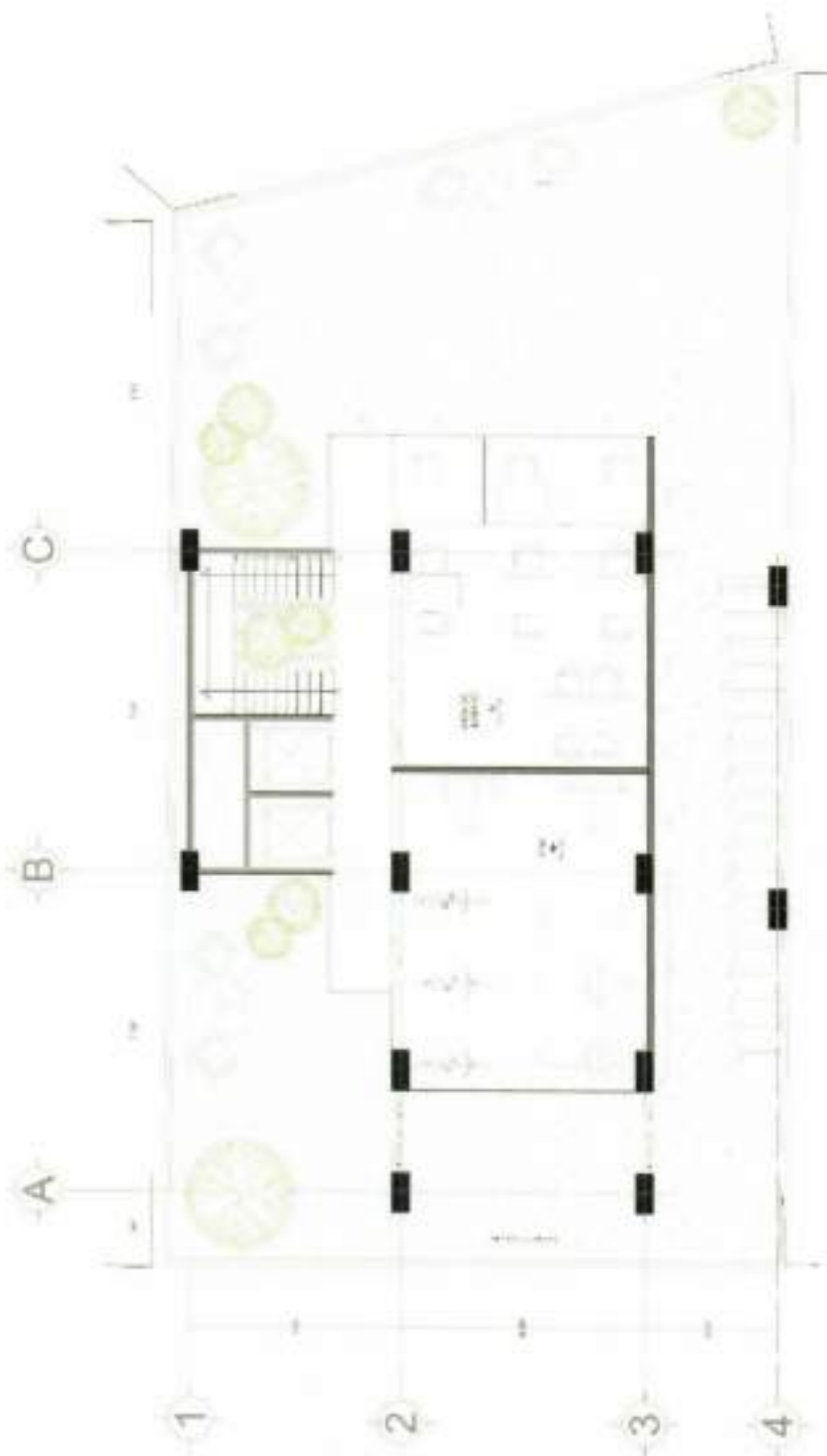
4.3 Plantas arquitectónicas



Imagen 4

Fuente: Elaboración propia, Área de construcción y Área libre

Fuente: Elaboración propia

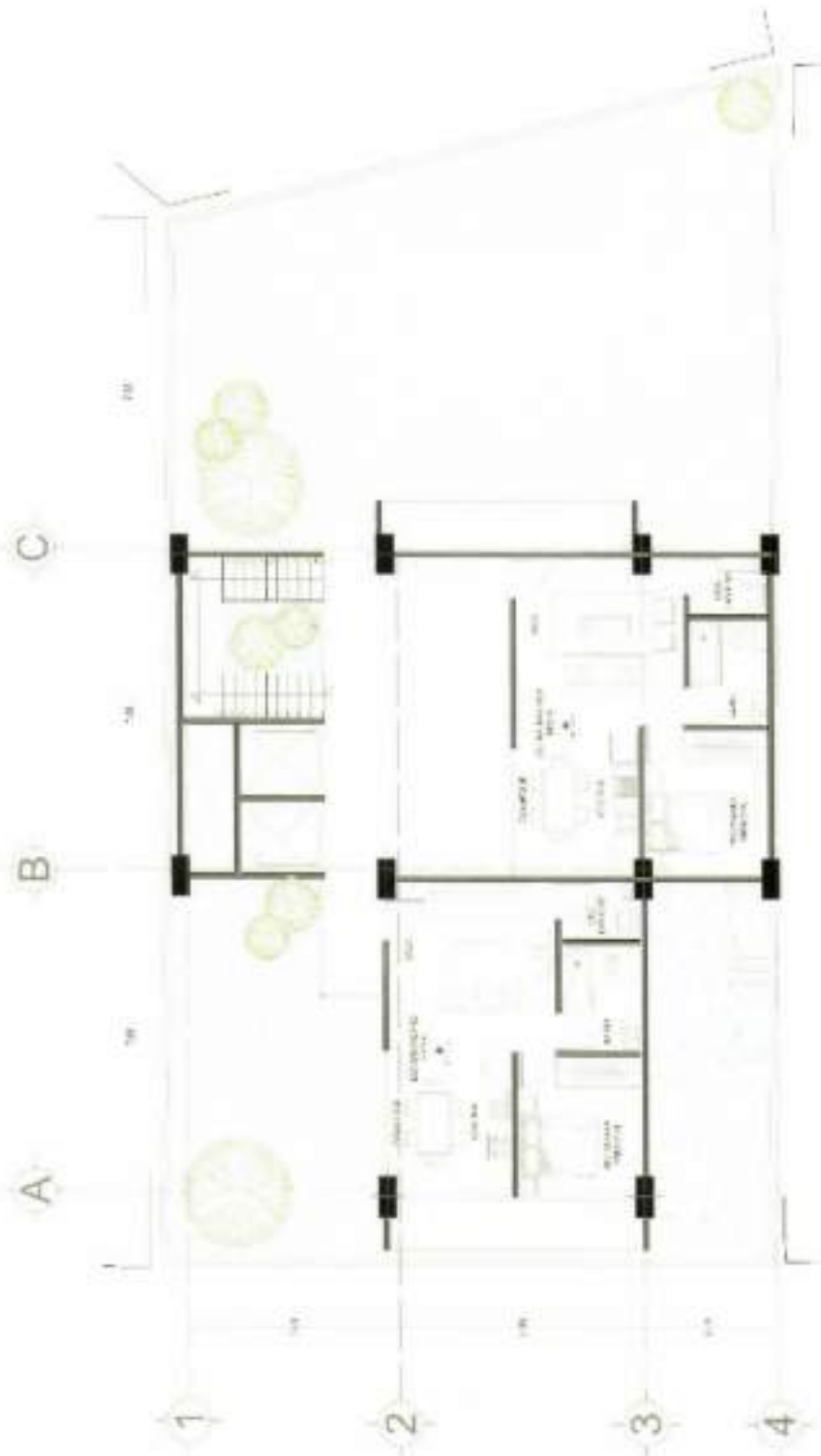


NIVEL 1 (AMENIDADES)

Imagen 8

Fuente: Elaboración propia





NIVELES DEL 2 AL 9 (DEPARTAMENTOS)

Imagen 7
Fuente: Elaboración propia

[Handwritten signature]



NIVELES DEL 10 Y 11 (PENTHOUSE)

Imagen 8
Fuente: Elaboración propia

[Handwritten signature]



NIVELES DEL 12 (ROOF GARDEN)

Imagen 9
Fuente: Elaboración propia



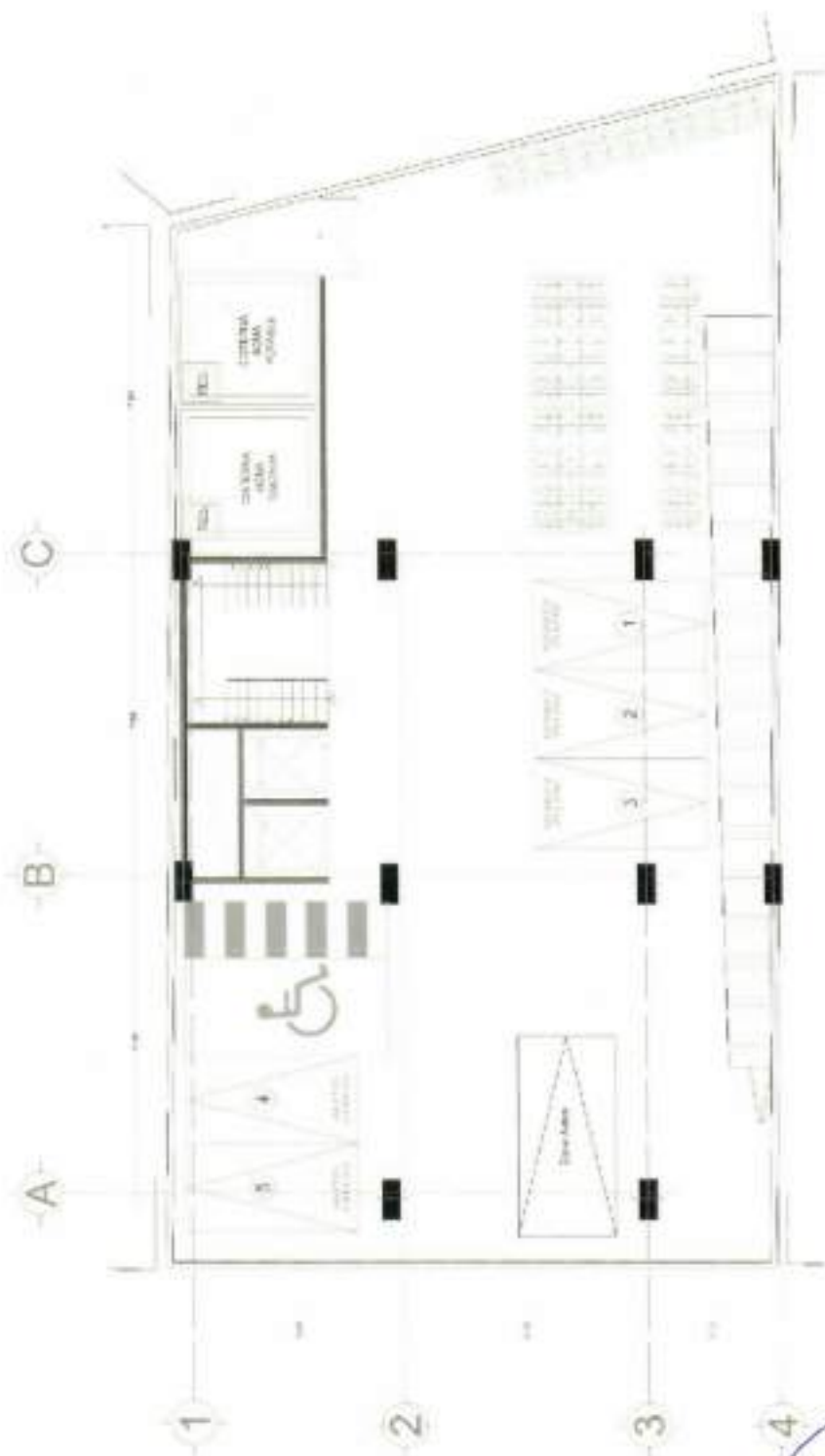


NIVEL DE AZOTEA

Imagen 10

Fuente: Elaboración propia

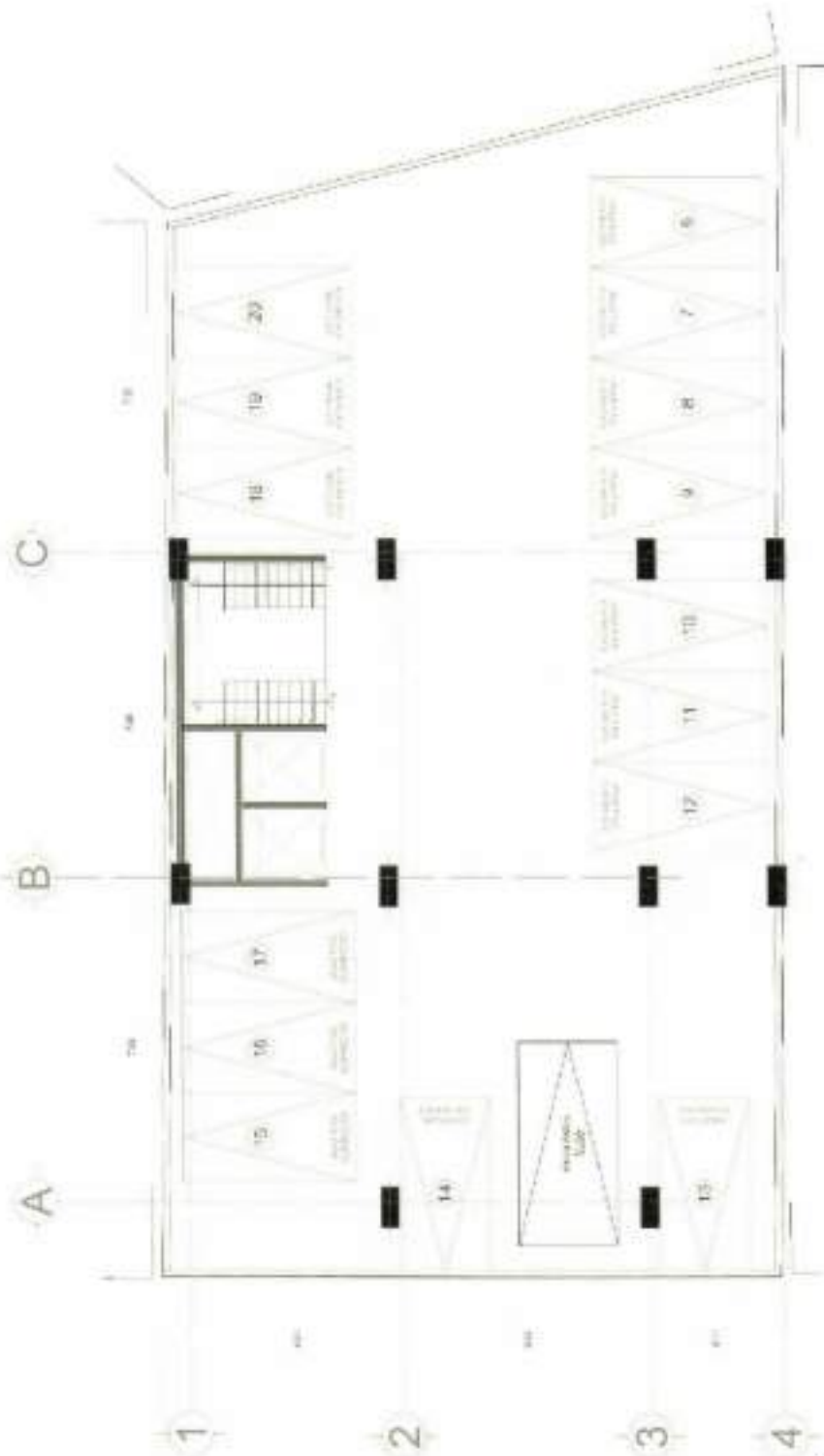




SOTANO 1

Imagen 11
Fuente: Elaboración propia

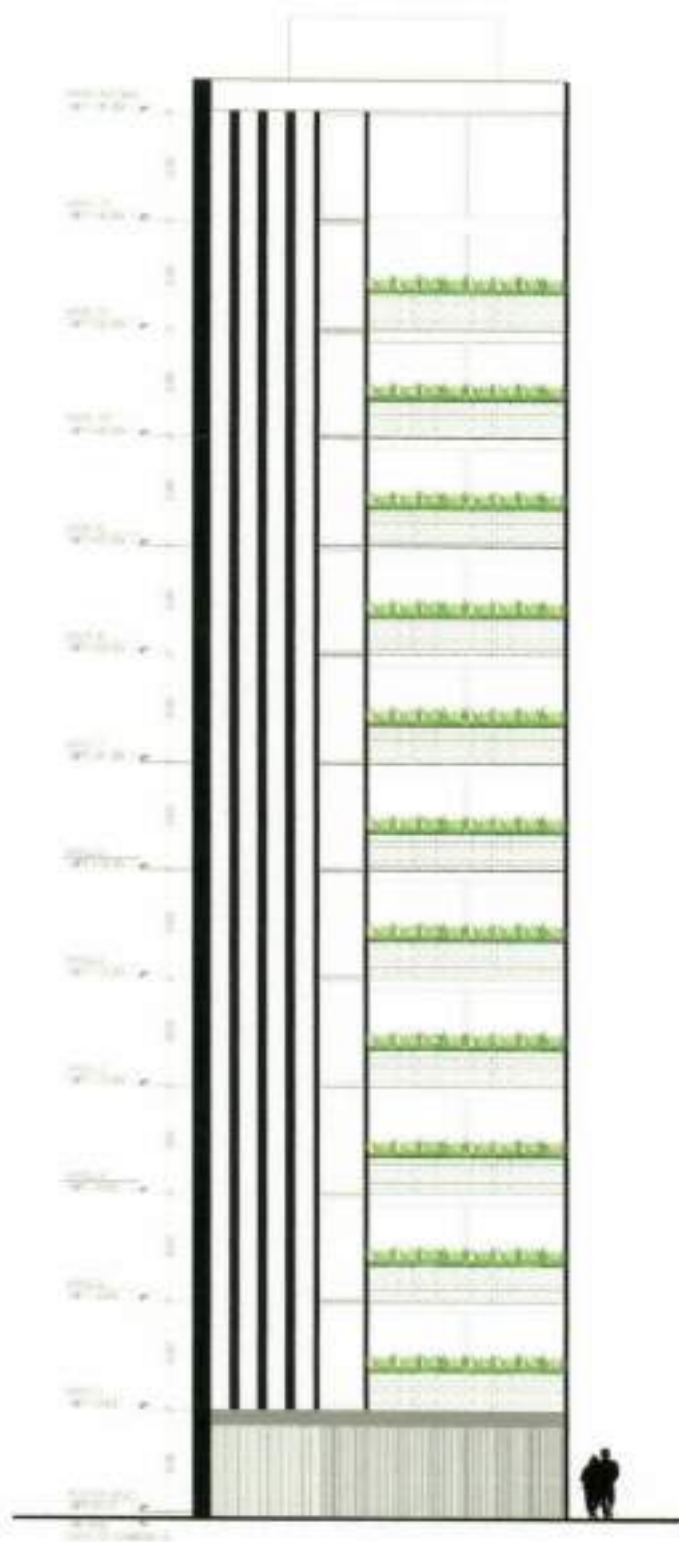




SOTANO 2

Imagen 12
Fuente: Elaboración propia





FACHADA FRONTAL

Imagen 13
Fuente: Elaboración propia



ANEXO B, 11.9

Tabla de áreas y niveles

TABLA DE ÁREAS Y NIVELES

A) CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR NIVEL

"MANUEL M PONCE 278"			
Planta (nivel)	Uso del suelo por nivel	Localización	Total m²
Sótano 2	ESTACIONAMIENTO	B.N.B.	312.87
Sótano 1	ESTACIONAMIENTO	B.N.B.	312.87
Nivel 1 (Planta baja)	ESTACIONAMIENTO	S.N.B.	245.15
Nivel 2	MIXTO	S.N.B.	245.15
Nivel 3	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 4	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 5	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 6	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 7	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 8	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 9	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 10	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 11	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 12	HABITACIONAL	S.N.B.	245.15
Nivel 13	MIXTO	S.N.B.	245.15
Azotea	SOBREPASO ELEVADOR	S.N.B.	25.72
TOTAL CONSTRUIDO			3,838.41

B) RESUMEN DE ÁREAS

CONCEPTO	RESUMEN		Propuesta	
	Zonificación vigente		Total m²	%
Sup. de terreno (m²)	412.87	100	412.87	100
Desplante (m²)	165.15	40	247.72	60
Área libre (m²)	247.72	60	165.15	40
Superficie de construcción S.N.B. (m²)	330.30	-	3,220.39	-
Superficie de construcción B.N.B. (m²)	-	-	825.74	-
Superficie total de construcción (m²)	484.00	-	4,046.13	-
Número de niveles	2	-	13	-
Cajones de estacionamiento	-	-	-	-
Estacionamiento para bicicletas	-	-	-	-

C) RESUMEN DE ÁREAS CON ZONIFICACIÓN PROPUESTA Y LA DE ANTEPROYECTO

CONCEPTO	RESUMEN		Anteproyecto	
	Zonificación Propuesta		Total m²	%
Sup. de terreno (m²)	412.87	100	412.87	100
Desplante (m²)	247.72	60	245.15	59.38
Área libre (m²)	165.15	40	167.72	40.62
Superficie de construcción S.N.B. (m²)	3,220.39	-	3,212.67	-
Superficie de construcción B.N.B. (m²)	825.74	-	625.74	-
Superficie total de construcción (m²)	4,046.13	-	3,838.41	-
Número de niveles	13	-	13	-
Cajones de estacionamiento	-	-	24	-
Estacionamiento para bicicletas	-	-	55	-

ANEXO B, 11.10

Anteproyecto arquitectónico



2 NIVEL 1

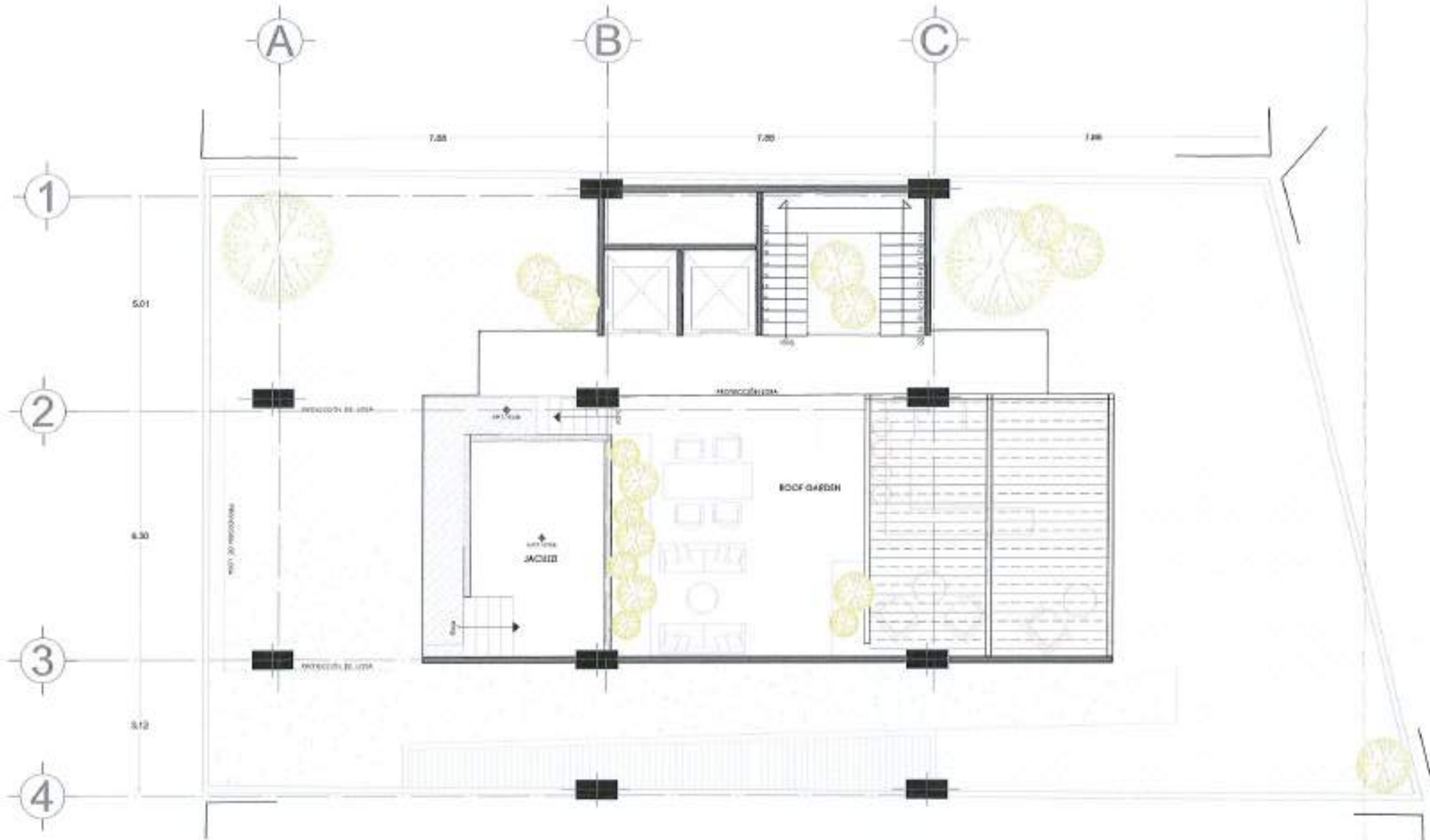
BOQUITA CUERDA DENOMINADA DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION ALVARO OBREGON	
OPORTUNIDAD DE LOCALIZACIÓN 	
LEGENDA SIMBOLOS DE IDENTIFICACION LINEAS DE IDENTIFICACION LINEAS DE IDENTIFICACION LINEAS DE IDENTIFICACION LINEAS DE IDENTIFICACION LINEAS DE IDENTIFICACION LINEAS DE IDENTIFICACION	
ARQ. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR PERITO EN DESARROLLO URBANO POU-0261 DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA CRO-1774	
MONICA LOPEZ GONZALEZ REPRESENTANTE LEGAL	
PROYECTADO ESTUDIO VIBRO FILMS S.A. DE C.V.	
DIRECCION CALLE BARRIO, MUNICIPIO NO. 278, COLONIA GUADALUPE DEL ALCAZAR, MUNICIPIO DE GUADALUPE DEL ALCAZAR, ESTADO DE GUANAJUATO, C.P. 37000	
NIVEL 1 PLANO ARQUITECTONICO	
PROYECTO DANIELA HERNANDEZ	CLAVE ARQ-02
FECHA AGOSTO 2022	
ESCALA EN METROS 1:50	
ESCALA GRAFICA	



4

NIVEL 10 Y 11

INICIATIVA CIUDADANA DENOMINADA "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION ALVARO OBREGON"	
CRONOGRAMA DE LOCALIZACION 	
LEGENDA [Icon] MANEJO DE LA OPORTUNIDAD [Icon] ALICATADO EN EL PISO [Icon] ALICATADO EN LA PARED [Icon] COLOMBA [Icon] PUNTALES EXTERIORES [Icon] ALICATADO EN LA PARED [Icon] ALICATADO EN LA PARED [Icon] ALICATADO EN LA PARED	
PROYECTO DR. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR PROYECTO EN DESARROLLO URBANO POLARIS DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DPO-1774	
PROPIETARIO MURCIA LÓPEZ SERRANO REPRESENTANTE LEGAL "ESTUDIO MEXICO PEREIRA, S. DE C.V."	
OBSECCIÓN CALLE MANUEL INFANTE NO. 278, COLONIA GUADALUPE PUE. ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 06100	
NIVELES 10 Y 11 PLANO ARQUITECTÓNICO	
PROYECTO DANIELA HERNÁNDEZ	CLAVE ARQ-04
FECHA AGOSTO 2022	ESCALA 1:50
ESCALA GRÁFICA 	



5 NIVEL 12

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

CROQUIS DE LOCALIZACION

BRASIL COCA

LEGENDA:

- INTERSECCION DE CALLES
- INTERSECCION DE CALLES
- ESTACIONAMIENTO
- ESTACIONAMIENTO
- PROYECTO DE CALLE
- PROYECTO DE CALLE
- PROYECTO DE CALLE
- PROYECTO DE CALLE
- PROYECTO DE CALLE
- PROYECTO DE CALLE

ABD. LUIS ANTONIO ROSALES VILLAR
 PERITO EN DESARROLLO URBANO PDU-2010
 DIRECTOR RESPONSABLE DE OMA 090-1774

MONICA LOZANO SERRANO
 REPRESENTANTE LEGAL

PROPIETARIO

ESTUDIO MÓNICA FLORES S.A. DE CV

DIRECCION

CALLE MARCEL H. FONSECA NO. 215, COLONIA GUADALUPE AM, ALCALDIA ALVARO OBREGON, CIUDAD DE MEXICO, C.P. 06109

NIVEL 12
 PLANO ARQUITECTONICO

PROYECTO: DANIELA HERRERA
 FECHA: AGOSTO 2012
 ESCALA: EN METROS
 1:50

ARQ-05

ESCALA GRAFICA



ANEXO C, 12.1

Copia certificada de la escritura pública del
inmueble número 36,892 con fecha 15 de enero
del 2019

TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO DE



LA COMPRAVENTA QUE CELEBRAN DE UNA
PARTE "ESTUDIO MÉXICO FILMS"
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL
VARIABLE, EN LO SUCESIVO "LA PARTE
COMPRADORA" Y DE OTRA PARTE LOS
SEÑORES RICARDO ARTURO FAJER
GARFIAS Y RENÉ MAURICIO FAJER
GARFIAS, EN LO SUCESIVO "LA PARTE
VENDEDORA".

21958

36,892.-
1,193.-
2019.-
MEPC/CV.-
R.P.P./CDMX.-



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0d8bc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 1 de 170.



020120

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 2 de 170.



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.



LIBRO MIL CIENTO NOVENTA Y TRES. -----MEPC/HAE/2023/1000
INSTRUMENTO TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS
CIUDAD DE MÉXICO, a quince de enero de dos mil
diecinueve. -----

CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, titular de la notaría
número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de
México, hago constar LA COMPRAVENTA que celebran de una
parte "ESTUDIO MÉXICO FILMS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL
VARIABLE, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA",
representada en este acto por la señora Mónica Lozano
Serrano y de otra parte los señores RICARDO ARTURO FAJER
GARFIAS y RENÉ MAURICIO FAJER GARFIAS, en lo sucesivo "LA
PARTE VENDEDORA", al tenor de los siguientes
antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas: -----

21958

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

I.- Por instrumento número veintiocho mil seiscientos
setenta y ocho, de fecha veinticinco de octubre de mil
novecientos ochenta y cinco, ante el licenciado Javier
Correa Field, en aquel entonces, titular de la notaría
número noventa y cinco de la Ciudad de México, cuyo
primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público
de la Propiedad de la Ciudad de México, en el folio real
número quinientos treinta y dos mil doscientos ochenta y
nueve, la señora ROSA EDITH GARFIAS JOSEPH (quien
manifiestan los comparecientes también acostumbró usar
los nombres de ROSA EDITH GARFIAS JOSEPH DE FAJER y EDITH
GARFIAS JOSEPH), estando casada con el señor RENÉ FAJER
CRUZ, bajo el régimen de separación de bienes, y declaran
los comparecientes que dicho inmueble jamás lo aportó a
sociedad conyugal alguna, adquirió por compraventa, en
precio de DIEZ MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL PESOS,
MONEDA NACIONAL, (actualmente DIEZ MIL SETECIENTOS ONCE
PESOS, MONEDA NACIONAL), la casa marcada con el número
doscientos setenta y ocho de la calle Manuel M. Ponce, y
su terreno correspondiente, o sea el lote número diez de



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0fdb99f8e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 3 de 170.

la manzana veinte, en la colonia Guadalupe Inn, código postal cero mil veinte, Villa Álvaro Obregón, en esta Ciudad de México, con la superficie, medidas y linderos que en el título que se relaciona quedaron especificados:

II.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por instrumento número treinta y seis mil trescientos sesenta y dos, de fecha primero de noviembre de dos mil dieciocho, ante mí, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, se hizo constar, entre otros actos, la adjudicación de bienes a título de legado, en la sucesión testamentaria a bienes de la señora ROSA EDITH GARFIAS JOSEPH (quien manifiestan los comparecientes también acostumbró usar los nombres de ROSA EDITH GARFIAS JOSEPH DE FAJER y EDITH GARFIAS JOSEPH), por la cual la señora ALEJANDRA FAJER GARFIAS, en su carácter de albacea en la mencionada sucesión, adjudicó en favor de los señores RICARDO ARTURO FAJER GARFIAS y RENÉ MAURICIO FAJER GARFIAS, en valor de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, pro indiviso y por partes iguales, la casa marcada con el número doscientos setenta y ocho de la calle Manuel M. Ponce, y su terreno correspondiente, o sea el lote número diez de la manzana veinte, en la colonia Guadalupe Inn, código postal cero mil veinte, Villa Álvaro Obregón, en esta Ciudad de México, con la superficie, medidas y linderos que en el título que se relaciona se describieron como sigue: -----

"...con superficie de cuatrocientos doce metros cuadrados, ochenta y siete centésimos, y con las medidas y linderos siguientes: al Noroeste, en quince metros, con la Avenida Tizapán, hoy Manuel M. Ponce; al Oriente, en quince metros, cuarenta y cinco centímetros, con el lote catorce; al Noreste, en veinticinco metros, sesenta y cinco centímetros, con el lote ocho; y al Suroeste, en



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda3cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 21.

PÁGINA: 4 de 170.



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.

36892



veintinueve metros, cuarenta centímetros, con el lote doce, todos de la misma manzana...".

III.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.- Declara "LA PARTE VENDEDORA", que inmueble objeto de este instrumento, se encuentra libre de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas, asimismo declara que no tiene declaratoria alguna de destinos, usos o reservas, lo que justifica con el certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único presentado en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, el día diez de enero de dos mil diecinueve, fecha en que se solicitó la anotación del aviso preventivo, que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A".

IV.- CONTRIBUCIONES FISCALES.- Declara "LA PARTE VENDEDORA", que el inmueble objeto de este instrumento, le corresponden para el pago de sus contribuciones los siguientes números de cuenta.

A.- PREDIAL: "054-275-14-000-9" (cero cinco cuatro guion dos siete cinco guion uno cuatro guion cero cero cero guion nueve).

B.- AGUA: "17-35-819-604-01-000-2" (uno siete guion tres cinco guion ocho uno nueve guion seis cero cuatro guion cero uno guion cero cero cero guion dos).

Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo veintisiete del Código Fiscal de la Ciudad de México, "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA", por conducto de su representante, declaran que no existen adeudos del Impuesto Predial ni por Derechos por Suministro de Agua del inmueble objeto de este instrumento, lo que justifican con las constancias de adeudos del Impuesto Predial y por Derechos de Suministro de Agua, que agrego al apéndice de este instrumento con las letras "B" y "C", respectivamente.

21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1db099f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 5 de 170.

V.- VALOR CATASTRAL.- El valor catastral del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS, OCHENTA Y TRES CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, según consta en el documento que agrego en copia al apéndice de este instrumento con la letra "D". --

VI.- VALOR COMERCIAL.- El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, según consta en el avalúo formulado por "ASESORÍA PROFESIONAL EN VALUACIÓN Y ARQUITECTURA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el día primero de noviembre de dos mil dieciocho, que agrego en copia al apéndice de este instrumento con la letra "E". -----

VII.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN. Con la letra "F", agrego al apéndice de este instrumento el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

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

-----C L Á U S U L A S -----

PRIMERA.- Los señores RICARDO ARTURO FAJER GARFIAS y RENÉ MAURICIO FAJER GARFIAS, venden a "ESTUDIO MÉXICO FILMS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada como ha quedado dicho, quien compra y adquiere para sí, la casa marcada con el número doscientos setenta y ocho de la calle Manuel M. Ponce, y su terreno correspondiente, o sea el lote número diez de la manzana veinte, en la colonia Guadalupe Inn, código postal cero mil veinte, Villa Álvaro Obregón, en esta Ciudad de México, con la superficie, medidas, linderos y porcentaje de indiviso que aparecen descritos en el antecedente segundo de este





CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.

36892



instrumento y que se tienen aquí por reproducidos como si
a la letra se insertasen. -----

SEGUNDA.- El precio de la compraventa importa la suma de
DIECISIETE MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL. -----

TERCERA.- La propiedad vendida pasa a poder de "LA PARTE
COMPRADORA": -----

A.- Sin limitación alguna en su dominio. -----

B.- Sin gravamen de ninguna especie. -----

C.- Sin ningún adeudo, incluso de carácter fiscal o
laboral. Cualquier adeudo de la índole que fuere a la
fecha de firma de este instrumento, será por cuenta
exclusiva de "LA PARTE VENDEDORA". -----

CUARTA.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a destinar el
inmueble objeto de este instrumento a un uso que no
contravenga las disposiciones legales vigentes. -----

QUINTA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y
honorarios que se causen con motivo de este instrumento,
serán cubiertos por "LA PARTE COMPRADORA", con excepción
del Impuesto Sobre la Renta por enajenación, el cual será
a cargo de "LA PARTE VENDEDORA". -----

SEXTA.- Para la interpretación y cumplimiento de este
instrumento, las partes se someten a las leyes y
tribunales de la Ciudad de México, renunciando a
cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles
en razón de sus domicilios presentes o futuros. -----

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

I.- Que me identifiqué plenamente como notario ante los
comparecientes, a quienes conceptúo capacitados
legalmente para el otorgamiento de este instrumento y de
quienes me aseguré de su identidad como consta al final
de sus generales. -----

II.- Que advertí a "LA PARTE COMPRADORA", a través de su
representante, que será responsable solidaria en el pago
de las contribuciones que pudiesen aparecer relacionadas

21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db099f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 7 de 170.

con el inmueble objeto de este instrumento, anteriores a la fecha de firma de este instrumento. -----

III.- Que respecto al IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, "LA PARTE COMPRADORA", a través de su representante, declara tener que hacer un pago en los términos de la ley fiscal aplicable. -----

IV.- Que respecto al IMPUESTO AL VALOR AGREGADO declara "LA PARTE VENDEDORA", que está exenta, ya que el inmueble objeto de este instrumento ha sido construido para ser destinado a uso habitacional. -----

V.- Que respecto al IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN, declara "LA PARTE VENDEDORA", que el ingreso de la presente operación se encuentra exento parcialmente en términos del artículo noventa y tres fracción diecinueve inciso "A" de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y que el inmueble materia de la presente operación es su casa habitación, lo que justifican con los documentos que en copia cotejada agrego al apéndice de este instrumento con la letra "G" y manifiestan: -----

i) Que el ingreso obtenido mediante la celebración del contrato consignado en este instrumento, rebasa la cantidad de SETECIENTAS MIL UNIDADES DE INVERSIÓN, como consta en el precio aquí consignado; -----

ii) Que ésta es la primera enajenación de casa habitación exenta que realizan dentro de los últimos tres años anteriores a la operación que se consigna en este instrumento, lo que declaran de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, y lo declararán ante las autoridades fiscales correspondientes, a fin de que sea aplicable dicha exención; -----

iii) Que están conscientes que deberán de informar el ingreso que percibe con motivo de la presente enajenación en su declaración anual, siempre y cuando esté obligada a presentar la misma. -----





CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.

36892



iv) Por lo que se refiere a la parte del precio que supera la cantidad de SETECIENTAS MIL UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS) declara "LA PARTE VENDEDORA", tener que hacer pago provisional por la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS, MONEDA NACIONAL, según consta en la determinación del cálculo que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "H", cuyo procedimiento les expliqué y un tanto de dicha determinación hice entrega a "LA PARTE VENDEDORA", sirviendo la firma del presente instrumento como acuse de recibo de la misma. -----

Asimismo en este acto le informo a "LA PARTE VENDEDORA", que presentaré al Servicio de Administración Tributaria el aviso de la operación consignada en este instrumento lo anterior de conformidad con las disposiciones fiscales en vigor. -----

VI.- Que declaran "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA", a través de su representante, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de este instrumento no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno. -----

VII.- Que declara la representante de "ESTUDIO MÉXICO FILMS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que su representada se encuentra legalmente capacitada para la celebración de éste acto, y me acredita la personalidad que ostenta, la cual no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada y que está vigente en términos de ley, mediante copia certificada del primer testimonio del instrumento número treinta y cuatro mil ochocientos setenta y cinco, de fecha veinticuatro de junio de dos mil diez, ante el licenciado Pedro Vázquez Nava, titular de la notaría número setenta de la Ciudad de México, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, en

21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 32fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccl8bc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 9 de 170.



36892



términos de la certificación que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "I". -----

VIII.- Que declara la representante de "ESTUDIO MÉXICO FILMS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que su representada no tiene obligación de estar inscrita en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. -----

IX.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser: -----

René Mauricio Fajer Garfias, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día quince de abril de mil novecientos ochenta y uno, casado, con domicilio en calle Manuel M. Ponce número doscientos setenta y ocho, colonia Guadalupe Inn, código postal cero mil veinte, Álvaro Obregón, Ciudad de México, empleado, con Registro Federal de Contribuyentes "FAGR OCHO UNO CERO CUATRO UNO CINCO CINCO Y CINCO", con Clave Única de Registro de Población "FAGR OCHO UNO CERO CUATRO UNO CINCO HDFJRN CERO SIETE" y se identifica con el documento que en copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "J", certificando que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. -----

Ricardo Arturo Fajer Garfias, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día cuatro de abril de mil novecientos ochenta y cinco, soltero, con el mismo domicilio que el anterior compareciente, gerente de mercadotecnia, con Registro Federal de Contribuyentes "FAGR OCHO CINCO CERO CUATRO CERO CUATRO MU CINCO", con Clave Única de Registro de Población "FAGR OCHO CINCO CERO CUATRO CERO CUATRO HDFJRC CERO SIETE" y se identifica con el documento que en copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "K", certificando que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. -----



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db099f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 10 de 170.



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.

36892



Mónica Lozano Serrano, mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día trece de octubre de mil novecientos sesenta y uno, soltera, con domicilio en calle La Acordada número setenta y seis, penthouse uno, colonia San José Insurgentes, código postal cero tres mil novecientos, Benito Juárez, en esta Ciudad de México, productora de películas y se identifica con el documento que en copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "L", certificando que dicha copia es una reproducción fiel y exacta de su original con el que la cotejé. -----

Y declara que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "EMF NUEVE OCHO UNO DOS DOS DOS CUATRO TRES DOS". -----

X.- Declaran "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA", a través de su representante, que el importe de la compraventa por la cantidad de DIECISIETE MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, ha quedado pagado de conformidad con los documentos que agrego en copia al apéndice de este instrumento con la letra "M". -----

XI.- Que para los efectos de la Ley de Extinción de Dominio vigente para la Ciudad de México, declaran los comparecientes, después de explicarles el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, declarando los referidos comparecientes después de que les hube advertido de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente, que los bienes y recursos objetos del presente instrumento son de procedencia lícita; y que su actuación es de buena fe en su calidad de titulares de los mismos. -----

XII.- Que los comparecientes otorgan su consentimiento en términos de los Artículos Ocho y Nueve de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, en lo referente al tratamiento de sus datos personales que constan en este instrumento y en el



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 11 de 170.

expediente respectivo, y autorizan que los mismos puedan ser proporcionados a las autoridades competentes, entre ellas las tributarias, judiciales y registros públicos al igual que las personas que tengan interés legítimo en los mismos. -----

XIII.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento. -----

XIV.- Que manifiestan los comparecientes que las declaraciones que realizaron en este instrumento, las hicieron bajo protesta de decir verdad, y que los enteré de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante notario. -----

XV.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente este instrumento, y de que su contenido les fuera explicado por mí. -----

XVI.- Que leído y explicado este instrumento a los comparecientes, habiéndoles ilustrado acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido del mismo, manifestaron su conformidad y comprensión plena, y lo firmaron el día dieciocho de enero del año en curso, mismo momento en que lo autorizo. -----Doy fe. -----

Firma de los señores Mónica Lozano Serrano, Ricardo Arturo Fajer Garfias y René Mauricio Fajer Garfias. -----

Celso de Jesús Pola Castillo. -----Rúbrica. -----

El sello de autorizar. -----

NOTAS AL APÉNDICE. -----

-----NOTAS COMPLEMENTARIAS -----

-----NOTA UNO -----

Con la letra "N", agrego respectivamente al apéndice de este instrumento, los documentos para dar cumplimiento a lo establecido en las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. -----

Doy fe. -----

Ciudad de México, a treinta de enero de dos mil diecinueve. -----



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fde2cb-4b64-4e47-abf1-c0d0c99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 12 de 170.



CELSO DE J. POLA CASTILLO

NOTARIA 244
MEXICO, D.F.

36892



C. Pola.-----Rúbrica.-----

-----NOTA DOS-----

Con la letra "N", agrego al apéndice de este instrumento, el pago del 3% cinco por ciento a que se refiere el artículo Ciento veintisiete de la Ley del impuesto sobre la Renta.-----

Ciudad de México, a treinta de enero de dos mil diecinueve.- Doy Fe.-----

C. Pola.-----Rúbrica.-----

-----NOTA TRES-----

Con la letra "O", agrego al apéndice de esta escritura, el comprobante de pago al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, presentado en la Tesorería de la Ciudad de México.-----

Doy Fe.-----Ciudad de México a primero de febrero de dos mil diecinueve.-----

C. Pola.-----Rúbrica.-----

EXPIDO PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN, PARA CONSTANCIA DEL ADQUIRENTE, "ESTUDIO MÉXICO FILMS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, A FIN DE QUE LE SIRVA COMO TÍTULO DE PROPIEDAD, EN ONCE PÁGINAS Y DIECISÉIS ANEXOS SELLADOS.-----

CIUDAD DE MÉXICO, A CINCO DE FEBRERO DE DOS MIL DIECINUEVE.-----DOY FE.-----

JSMH/aarj.

[Handwritten signature]



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d8c99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 13 de 170.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d8c99f5e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 14 de 170.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Emisor: JORGE ARTURO SANTIBÁÑEZ SALAZAR
Fecha: 2019.03.27 13:15:20
Motivo: Finalización de Trámite
Localización: México, D.F.

CONSTANCIA DE FINALIZACIÓN DE TRÁMITE

FINALIZADO EL TRÁMITE SOLICITADO CON EL NÚMERO DE ENTRADA P-85547/2019 (01) DE FECHA 15/02/2019
13:05:26 A.M.

I. DOCUMENTOS PRESENTADOS

-INSTRUMENTO NO. 36,892 DE FECHA 15/01/2019 OTORGADO ANTE NOTARIO NO. 144 UC. CELSO DE LOS RÍOS
POLA CASTILLO, DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

II. DOCUMENTOS DE PAGO APORTADOS

-LÍNEA DE CAPTURA - Nº 8390010251016MPPHC34 IMPORTE \$18,407.00 PAGADO EL 13/02/2019.

III. ASIENTOS ELECTRÓNICOS PRACTICADOS

-(INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 532289 - COMPRAVENTA. Inscripción Electrónica Num. 9 PERSONA QUE FIRMA:
JORGE ARTURO SANTIBÁÑEZ SALAZAR. FECHA FIRMA: 27/03/2019 01:47:11 p.m.

-(INMUEBLE) FOLIO REAL Nº 532289 - USO DE SUELO. Inscripción Electrónica Num. 10 PERSONA QUE FIRMA:
JORGE ARTURO SANTIBÁÑEZ SALAZAR. FECHA FIRMA: 27/03/2019 01:48:05 p.m.

SE TOMO RAZON EN
NOTA COMPLEMENTARIA



Página: 1 de 1 Identificador Electrónico: 3ED9826A-6286-4745-8107-3D89264961C3
Av. Manuel Villalaz N° 15 - Col. Cuajimalpan - México, D.F. -
Tel. 5140-1700 - <http://www.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/dgppyc>



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01dbce99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 15 de 170.



ESTADO DE GUATEMALA

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 16 de 170.



COMUNICADO DE CONCLUSIÓN DE ASIENTO

DOCUMENTO(S) DE PAGO

(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 532289 ASIENTO N° 9

Inscripción

Entrada P-86547/2019 (0) de Fecha 15/02/2019 11:05:26 A.M.

COMPRAVENTA

POR INSTRUMENTO NO. 36,892 DE FECHA 15/01/2019 OTORGADO ANTE NOTARIO NO. 244 LIC. CELSO DE JESUS POLA CASTILLO, DE LA CIUDAD DE MEXICO. CONSTA QUE LOS SEÑORES RICARDO ARTURO FAJER GARFIAS Y RENE MAURICIO FAJER GARFIAS, VENDEN A "ESTUDIO MEXICO FILMS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADO POR LA SEÑORA MONICA LOZANO SERRANO, QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD ANTE EL NOTARIO, QUIEN COMPRO Y ADQUIERE PARA SI LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO. PRECIO: \$17,000,000.00 (DIECISIETE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.). GENERALES: DEL REPRESENTANTE DE QUIEN ADQUIERE: MONICA MEXICANA, MAYOR DE EDAD, SOLTERA, PRODUCTORA DE PELICULAS, CON DOMICILIO EN CALLE LA ACORDADA NUMERO 76, PENTHOUSE 1, COLONIA SAN JOSE INSURGENTES, BENITO JUAREZ, EN ESTA CIUDAD. OBSERVACIONES: SE PRESENTO DECLARACION Y PAGO DE I.S.A.I. DERECHOS \$18,407.00 -DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS LINEA DE CAPTURA 9390010151016NPPHC34 DE FECHA 13/02/2019.

INSCRIBIDOR: DARINKA GARDUÑO BOBADILLA
REGISTRADOR: LIC. JORGE ARTURO SANTIBAÑEZ SALAZAR
CIUDAD DE MÉXICO, A 07/03/2019.
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. SOLO 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/dgproyc>



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbcc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 17 de 170.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 18 de 170.



COMUNICADO DE CONCLUSIÓN DE ASIENTO

DOCUMENTOS DE PAGO

(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 532289 ASIENTO N° 19

Inscripción
Entrada P-88547/2019 (0) de Fecha 15/02/2019 11:05:26 A.M.

USO DE SUELO

CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO FOLIO: 32275-151POCE18D, NÚMERO H/2/80/R, DE FECHA 17/09/2018, SE DETERMINA QUE EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PRESENTE FOLIO TIENE USO PERMITIDO DE HABITACIONAL, CIUDAD DE MÉXICO, A 07/03/2019.

INSCRIBIDOR: DARINKA GARDUÑO BOBADILLA
REGISTRADOR: LIC. JORGE ARTURO SANTIBAÑEZ SALAZAR
CIUDAD DE MÉXICO, A 27/03/2019
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/dgppoyc>



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db099f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 19 de 170.



820750

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d8c99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 20 de 170.

Firmado por: MARISSA DEL ROCÍO ALMENDARES
MENDOZA
Fecha: 2019.01.10 17:37:04 -06:00
Motivo: Solicitud de Publicidad
Localización: México, D.F.

A

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



CERTIFICADO DE (INMUEBLE) FOLIO REAL N° 532289

I. DATOS DE LA SOLICITUD.

ENTRADA P-13954/2019 (0) DE FECHA 10/01/2019 01:36:39 P.M. PERSONA QUE PRESENTA
CELSO DE JESUS POLA CASTILLO NOTARIO QUE SOLICITA: LIC. CELSO DE JESUS POLA
CASTILLO NO. 244, 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:

21958

II. DATOS DEL INMUEBLE.

INMUEBLE UBICADO EN CALLE MANUEL M. PONCE Y TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA
CONSTRUIDA, CASA 278, MANZANA 20, LOTE 10, FRACCIONAMIENTO EN SAN ANGEL,
COLONIA GUADALUPE INN, CÓDIGO POSTAL 01020, ALVARO OBREGON, DISTRITO
FEDERAL

CON UNA SUPERFICIE DE 412.87 M². MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NOROESTE: EN
QUINCE METROS, CON LA AVENIDA TIZAPAN, HOY MANUEL M. PONCE. AL ORIENTE: EN
QUINCE METROS, CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS, CON EL LOTE CATORCE, AL
NORESTE: EN VEINTICINCO METROS, SESENTA Y CINCO CENTIMETROS, CON EL LOTE
OCHO. AL SUROESTE: EN VEINTINUEVE METROS, CUARENTA CENTIMETROS, CON EL
LOTE DOCE, TODOS DE LA MISMA MANZANA.,

III. TITULAR(ES) REGISTRAL(ES).

* ROSA EDITH GARFIAS JOSEPH DE FAJER DE PROPIEDAD SEGÚN ASIENTO
ELECTRÓNICO N° 1 (MIGRACIÓN A FOLIO REAL ELECTRÓNICO). FECHA DE INSCRIPCIÓN
13/08/2018

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

NO CONSTAN GRAVAMENES

COMPRVENTA INSCRITO EN LA ENTRADA 76529 DE FECHA 17/12/1985

Página: 1 de 3 Identificador Electrónico: 95E53585-FD85-4ACD-875F-A7F5A7E20039



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 21 de 170.



820758



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d8c99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 22 de 170.

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



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 COMPRAVENTA ANTE EL NOTARIO N° 244 LIC CELSO DE JESUS POLA CASTILLO DEL DISTRITO FEDERAL A FAVOR DE VENEDORES: RENÉ MAURICIO FAJER GARFIAS Y RICARDO ARTURO FAJER GARFIAS, COMPRADORA: " ESTUDIO MÉXICO FILMS ", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. PRESENTADO EL DÍA: 10/01/2019 01:38:39 P.M. CON EL NÚMERO DE ENTRADA: P-13964/2019 (0)

SI SE ANOTÓ AVISO DE OTORGAMIENTO ADJUDICATARIOS: RENE MAURICIO FAJER GARFIAS Y RICARDO ARTURO FAJER GARFIAS. ADJUDICACION DE BIENES A TITULO DE LEGADO DEL NOTARIO N° 244 DEL DISTRITO FEDERAL LIC. CELSO DE JESUS POLA CASTILLO. PRESENTADO EL DÍA: 13/11/2018 11:37:47 A.M. CON EL NÚMERO DE ENTRADA: P-711199/2018 (0)

VII. ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO.

ENTRADA P-804330/2018 (0) DE FECHA 17/12/2018 11:19:46 A.M. NOTARIA NO. 244 DISTRITO FEDERAL. REGISTRO ADJUDICACIÓN POR HERENCIA.

VIII. OBSERVACIONES.

NINGUNA

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EL DÍA 10/01/2019 05:31:55 P.M., POR LA DIRECCIÓN DE ACERVOS REGISTRALES Y CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 3000, 3001, 3008 Y 3016 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 81, 83 Y 84 DE LA LEY REGISTRAL PARA EL DISTRITO FEDERAL; 130, 132, 133 Y 134 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

LÍNEA DE CAPTURA: 9390010018940KP13V6T \$ 31.0000 PESOS 08/01/2019 LÍNEA DE CAPTURA: 9330000515325R0MW7F6 \$ 592.0000 PESOS 07/12/2018 RECIBO DE COMUNICADO DE CONCLUSIÓN DE ASIENTO: 438226 \$ 258.0000 PESOS 14/12/2018

Página: 2 de 3 Identificador Electrónico: RSE58682-FD95-4ACD-875F-A7F9A7E20036



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 51fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldabc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 23 de 170.



180/18



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 24 de 170.

21958

Página: 3 de 3 Identificador Electrónico: 95E6888-FD98-4ACD-975F-A7F0A7E20039



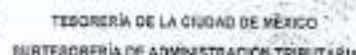
RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d8c99f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 25 de 170.



802 130



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc16bc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 26 de 170.



B

CONFIDENTIAL - PRELIMINARY

FOLIO DIGITAL:	229183230117281838
LINEA DE CAPTURA DEL RASGO DE BERSERK POR LA CONSTANCIA:	811710001688178282
CREDITO:	914207048188

Abstract

8.000

8.00.0000

0.0000

1999

SIN TEXTO

EL LIC. JUAN MANUEL MARCOS MARTÍNEZ, DIRECTOR DE ATENCIÓN Y PROCESOS REFERENTES A SERVICIOS TRIBUTARIOS EMITE ESTA CONSTANCIA DE ADEUDOS CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 246, FRACCIÓN II, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL PODER EJECUTIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 248, FRACCIÓN VII, 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 16 DE ENERO DEL 2013 SIN CONSIDERAR MULTAS Y GASTOS DE EJECUCIÓN, QUE EN SU CASO GENEREN LA PRESENTE CONSTANCIA NO EXIME A LA AUTORIDAD DE SUS FACULTADES DE COMPARACIÓN Y DETERMINACIÓN.

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

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.



Author's note

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

WILLIAMS DISTAL

[illegible]

Source: *Journal of the American Statistical Association*, 1997, Vol. 92, No. 439, pp. 1023-1032.

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 395–402

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Fonte de informação	FMSE M. do WFF	Unidade de transmissão	Coluna
---------------------	----------------	------------------------	--------

Environ Biol Fish (2015) 98:1171–1181



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6ee

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 27 de 170.



802138



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 28 de 170.



920120



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Parades Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 30 de 170.

21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

* NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México

SELO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 31 de 170.



808194



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db0c99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 23.

PÁGINA: 32 de 170.



ASESORIA PROFESIONAL EN VALUACION Y ARQUITECTURA,
S.A. DE C.V.

PLAZA VENEZUELA, AV. DE LA UNIDAD, 100, CUERPO DE GUARDIA
Teléfono: 55 5241 3541 Ext. 1001 - 1002 Email: info@apva.com.mx

Fecha: 01/11/2023
Avalúo No.: 11-10043
N° Único: A-CDM-2018-02207
Registro T.D.F.: V-0160-179

AVATOD



21958

VALUADOR: V-0160-179
FECHA DEL AVALÚO: 01/11/2023
SOLICITANTE: Tipo persona: Física
LIC. GUSTAVO PEREZ
Calle: MANUEL M. PONCE
N° Exterior: 278
N° Interior: -
Colonia: GUADALUPE INY
CP: 07020
Delegación: ALVARO OREGON
INMUEBLE QUE SE VALÚA: 854-275-14-000-0
REGIMEN DE PROPIEDAD: Privada
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Tipo persona: Física
ROSA EDITH GARCIA JOSEPH DE PAER
Calle: MANUEL M. PONCE
N° Exterior: 278
N° Interior: -
Colonia: GUADALUPE INY
CP: 07020
Delegación: ALVARO OREGON
OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
PROPÓSITO DEL AVALÚO: SENTAR LAS BASES PARA EFECTOS DE PAGO DEL IBI

UBICACION DEL INMUEBLE:
Calle: MANUEL M. PONCE
N° Exterior: 278
N° Interior: -
Colonia: GUADALUPE INY
CP: 07020
Delegación: ALVARO OREGON
Edificio: -
Lote: 34
Cuenta agua: 0



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52f8a2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d8c99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 33 de 170.



15-11-23



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 34 de 170.



ASESORIA PROFESIONAL EN VALUACIÓN Y ARQUITECTURA,
S.A. DE C.V.

PROFESIONISTAS: DR. RAFAEL GARCÍA GARCÍA, DR. JOSÉ ANTONIO GARCÍA GARCÍA
TÉCNICOS: JESÚS GARCÍA GARCÍA, JESÚS GARCÍA GARCÍA, JESÚS GARCÍA GARCÍA

Fecha: 01/11/2023
Aviso No. 11-18043
Nº Único: A-COM-2016-04461
Registro T.D.P.: V-0120-171



CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:	100 %
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	MUY BUENA
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	Densa
NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LA ZONA:	C+ Medio Alto
CONTAMINACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:	Alta, sonora producida por vehículos automotores.
CLASE GENERAL DE INMUEBLES DE LA ZONA:	MUY BUENA
USO DEL SUELO:	H Habitación
AREA LIBRE OBLIGATORIA:	60
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	AVENIDAS INSURGENTES Y REVOLUCIÓN, COMO LAS PRINCIPALES

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Red de distribución agua potable:	Cantamiento al inmueble
Red de recolección de aguas residuales:	Cantamiento al inmueble
Red de drenaje de aguas pluviales en la calle:	Si existe
Red de drenaje de aguas pluviales en la zona:	Si existe
Sistema alcantarillas (aguas pluviales y residuales):	Cantamiento al inmueble
Suministro eléctrico:	Reservado
Accesibilidad al inmueble:	Si EXISTE
Alumbrado público:	Alumbrado con catódodo aereo
Utilidades:	Concreto aptilico
Bancos:	Concreto
Quiniotones:	Concreto
Nivel de infraestructura en la zona (%):	100 %
Cae natural:	Existe en la zona sin accesibilidad al inmueble
Teléfonos semáforos:	Red satelital
Señalización de vías:	Si
Accesibilidad al inmueble (%):	Si EXISTE
Distancia transporte urbano:	250.00
Frecuencia transporte urbano:	10.00
Distancia transporte subterráneo:	1,000.00
Frecuencia transporte subterráneo:	10.00
Región:	Municipal
Recolección de basura:	Si Existe
Templo:	Si
Mercados:	Si
Plazas públicas:	Si
Parques y jardines:	Si
Escuelas:	Si
Hospitales:	Si
Bancos:	Si



21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1db099f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

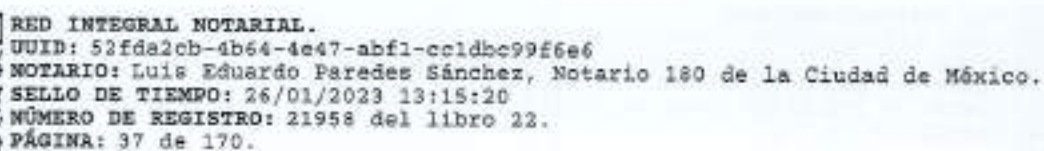
PÁGINA: 35 de 170.



SECRETARÍA



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 36 de 170.





80058



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda3cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 38 de 170.



2023-01-26



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 40 de 170.

RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccd8bc99f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 41 de 170.



000150



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 42 de 170.



ASESORIA PROFESIONAL EN VALUACION Y ARQUITECTURA,
S.A. DE C.V.

AVILA 1000, PISO 10, COL. LINDERO, CDMX 06702, CDMX
Tel: 55 11 11 11 - 55 11 11 11 - 55 11 11 11

Fecha: 01/11/2016
Avalúo No.: 11-10043
Nº Único: A-CDM-2016-00007
Registro T.O.F.: V-0100-171



21958

II OBRAS MAYORES O GRUESAS:

CIMENTOS: Zapatas corridas de concreto armado

ESTRUCTURA: A base de muros de carga

MUROS: De bloque rojo de 14 cm de espesor

ENTREPIEDOS: No cuenta

TECHOS: De lámina de asbestos y acrílico en general

AZOTEAS: Asfálticas

BARRAS: De bloque rojo de 14 cm de espesor

III REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS: A base de yeso liso

PLAFONES: Plafones plásticos de 120x120 laminado en yeso liso en las salas, dormitorios de lámina en el edificio

LAMBRINES: No cuenta

RISOS: Laminas de cartón en salas, Pisos de cemento esmalado en sala y cocina

BOGLOS: No cuenta

ESCALERAS: No cuenta

PINTURA: Verifica en general

REQUERIMIENTOS ESPECIALES: No cuenta

IV CARPINTERIA



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 43 de 170.



2023



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 44 de 170.

245

ASESORIA PROFESIONAL EN VALUACION Y ARQUITECTURA,
S.A. DE C.V.

Para información de: AMPLIACIÓN DEL TERRENO DE LA LINDANTE
SITIO: CALLE 14 DE SEPTIEMBRE 1400, COL. SAN JUAN, CDMX

Fecha: 01/11/2018
Folio No.: 11-10041
M^o Único: A.CDM 2018-50357
Registro T.D.F.: V 0100-171

PUERTAS INTERIORES: De doble hoja de tijera y herraje de pino o piala

GUARDARROPAS: No cuenta

MUEBLES EMPOTRADOS O FIJOS: No cuenta

4) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

MUEBLES DE BAÑO: Lavabos de esmalte, WC de cerámica blanca

RAMALES HIDRAULICOS: A base de tubería de cobre

RAMALES SANITARIOS: A base de planales de cerámica con logbo de latón y tubería de fierro fundido y pvc



21958

5) INSTALACIONES ELECTRICAS Y ALUMBRADO

5.1 PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA

HERRERÍA: Puertas de fierro estructural

VENTANERÍA: perfiles de fierro tubular y fierro estructural

5.2 VIDRIERIA: Sencillo en general

5.3 CORRAJERIA: Tipo poseter y perfil de máxima calidad

5.4 PACHADAS: A base de masilla fina

6) INSTALACIONES ESPECIALES

7) ELEMENTOS ACCESORIOS

8) OBRAS COMPLEMENTARIAS

Código	Descripción	Unidad	Cantidad	Excl.	Valor Unit.	Valor Unitario
CC02	RATOS Y ANADORES	M2	25.00	40.00	70.00	280.00
CC01	BARDAS, CELOSIAS	M2	25.00	40.00	70.00	280.00
CC10	CISTERNAS O ALIBES	M2	1.00	40.00	70.00	28.000.00





RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ce1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 46 de 170.



ASESORIA PROFESIONAL EN VALUACION Y ARQUITECTURA,
S.A. DE C.V.

PLAZA DE LA FERIA, S/N, COL. DOCTOR GUERRA, ST. JOSE DEL CARMEN, CDMX
Teléfono: 5715 0012 / 5715 0013 - Cu. 00000000 - Email: info@apva.com.mx

Fecha: 01/11/2015
Avalúo Mo.: 11-18013
Nº Único: A-CDM 2018-58553
Registro T.O.F.: V-0380-171



№21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b54-4e47-abf1-coldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 47 de 170.



928128



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 48 de 170.

[illegible]

CONSEJO DE LA UNIÓN 11. REAFIRMANDO DE QUE LOS TRABAJADORES ADICIONALES SON DISTINTOS A LOS UTILIZADOS POR LA AUTORIDAD FISCAL PARA EL MANEJO Y CONSERVACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO, EL PARRAFO DE LOS NÚMEROS ARTÍCULO 20 DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE ANÁLISIS Y PUBLICACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LOS ANÁLISIS DE LA CALIDAD DEL AGUA DE LOS DOMINIOS PÚBLICOS, DEBE SER SUPLENIDO POR EL SIGUIENTE MANEJO TÉCNICO.

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

4.71. PARA EL VALOR DE LOS FACTORES, PRESENTE VALOR DEBE NOTARMENTE LA INFLUENCIA DE LA OFERTA Y DEMANDA DE PRODUCTOS SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO INTERNO. BASÁNDOSE EN EL MÉTODO COMPARATIVO O BASEADO EN EL MERCADO SE TIENE EL DECIMOSEGUNDO PASO PARA OBTENER EL VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL VALOR QUE SE OBTIENE AL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO DE LOS PRODUCTOS SIMILARES ALABORADOS POR SUS PRINCIPALES FACTORES DE PRODUCCIÓN. ES IMPORTANTE RECORDAR QUE SE HAN DE USAR INFORMACIONES Y SON ÚNICAMENTE LA TIPO DE PRODUCCIÓN, MATERIAL O MATERIALES, Y EL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO DE LOS PRODUCTOS SIMILARES. SE DEBE ACEPTAR EL VALOR MÁS ALTO DE LOS FACTORES ESPECÍFICOS APLICABLES A ESTA METODOLOGÍA DE DESGLOSE EN EL SIGUIENTE CAPÍTULO DE LA DESARROLLO DEL MÉTODO.

[illegible]

EXISTEN IMPUESTOS DIFERENCIALES ORIENTADOS EN EL MEDIANO PROBLEMA DE INERTA POR LO QUE REGULA IMPORTANTE CONOCER EL VALOR PRESENTE NETO DE LOS INGRESOS QUE DA EL TITULO DE LAS CARAS DE GENERAR EL IMAGEN.

8. DESGLOSE DE LA INFORMACIÓN QUE SUSTENTA LOS CÁLCULOS EFECTUADOS

4. LA INFORMACIÓN QUE SE UTILIZA EN LOS TRES MÉTODOS DE VALUACIÓN DIFERENCIADOS SE REQUIERE EN EL DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA Y SU APLICACIÓN POR LO QUE SE CONSIDERA EL CAPÍTULO DE LA MEMORIA DE ANÁLISIS A QUE GUÍA EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, EN SU ARTÍCULO 21 CONTIENE LA COBERTURA CON EL PROPIO DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

18. DESCRIPCIÓN DE LOS CÁLCULOS REALIZADOS

A LOS CRUCIOS REALIZADOS EN LOS TRES MÉTODOS DE VALUACIÓN EMPLEGADOS SE REFIEREN EN EL DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA Y SU APLICACIÓN POR LO QUE SE CAPTURA DE LA MANERA DE AMPLIAR A QUE OBLIGA EL MANEJO DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS DE TÉCNICAS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA. EN SU ARTÍCULO 21 EXPONE SU CONSENTO CON EL PROPIO DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES DEL APLICAR

[illegible]

Figure 1 is a graph showing the relationship between the logarithm of the rate of polymerization ($\log R_p$) and the logarithm of the concentration of the initiator ($\log [I]$). The graph shows a linear decrease in $\log R_p$ as $\log [I]$ increases, with a slope of -1. The data points are labeled with numbers 1 through 10. The y-axis is labeled $\log R_p$ and the x-axis is labeled $\log [I]$.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 49 de 170.



88014



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 50 de 170.



ASESORIA PROFESIONAL EN VALUACIÓN Y ARQUITECTURA,
S.A. DE C.V.

Para mayor información, consulte en: www.asa.com.mx, www.asa.com.mx
Teléfono: 55 55 55 55 55 - 55 55 55 55 55 - Email: asesoria@asa.com.mx

Fecha: 01/11/2023
Avalúe No.: 11-18013
Nº Único: A-COM-2019-00007
Registro T.D.F.: V-0390-171



EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL SEÑOR MOTIVO DEL PRESENTE, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICES OCULTOS QUE PUEDAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD VALUADA, SOLO SE CONSIDERAN LOS QUE SE EXPRESAN COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR EFECTOS CUALESQUIER DEL SEÑOR MOTIVO DEL PRESENTE, SIN QUE SE CONSIDERE EL DUEÑO DEL PRESENTE, AVISO NO ES CONSTATADO VERIFICAR OCULTOS DE INVENTARIO, NI DE OCUPACIÓN IRREGULAR O CUALQUIER OTRO ASPECTO LEGAL, EL VALOR CONSTATADO ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE SOLO CONSIDERA LAS EXPRESIONES EN EL PRESENTE, SIN QUE SE CONSIDERE LA OBSERVACIÓN OCULAR AL SEÑOR MOTIVO DEL PRESENTE, PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA OBSERVACIÓN PROPORCIONAL AL EFECTO, LOS CUALES SE CONSIDERAN LOCALIZACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE DISTRIBUCIÓN EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO PLANO DE ESCALA, NI COMO REFLEJO DE MODO EXACTO LA REALIDAD FOTOGRÁFICA DEL SEÑOR MOTIVO QUE SE VALUÓ.

TERMINOS DIRECTOS

TERRENOS

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción	C.U.S.	Uso del suelo
1	RICARDO PALMERIN TL. GUADALUPE INV. 01220.	TERRENO	0.8	H 2/60
2	GUADALUPE INV. GUADALUPE INV. 01220.	TERRENO	0.8	H 2/60
3	INSURGENTES 1807. GUADALUPE INV. 01220.	TERRENO	0.8	H 2/60
4	GUADALUPE INV. GUADALUPE INV. 01220.	TERRENO	0.8	H 2/60

No.	F. Negociación	Superficie	Fco.	Fab.	FFr.	Fta.	Fsu.	Fjeto	Fie	Procto. solicitada
1	1.00	204.48	1	1	1	1	1		1.0000	\$4,536,800.00
2	1.00	108.10	1	1	1	1	1		1.0000	\$9,135,800.00
3	1.00	210.00	1	1	1	1	1		1.0000	\$4,410,800.00
4	1.00	275.00	1	1	1	1	1		1.0000	\$4,800,800.00

Conclusiones homologación terrenos

Valor unitario de tierra promedio	22,004.35
Valor unitario de tierra homologada	22,004.35
Valor unitario sin homologar mínimo	21,142.88
Valor unitario sin homologar máximo	22,604.88
Valor unitario homologado mínimo	21,142.88
Valor unitario homologado máximo	22,004.35

TERRENOS RESIDUALES

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

Investigación productos comparables

Conclusiones homologación comp. residuales

Valor unitario promedio
Valor unitario homologado
Valor unitario sin homologar mínimo
Valor unitario sin homologar máximo
Valor unitario homologado mínimo
Valor unitario homologado máximo
Valor unitario aplicable al residual



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 51 de 170.



820150



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 52 de 170.



ASESORIA PROFESIONAL EN VALUACION Y ARQUITECTURA,
S.A. DE C.V.

ALVARO GARCIA GONZALEZ, INGENIERO EN VALUACION, CREDITO REGISTRADO
Teléfono: 55-56517243 - 55-56517243 - Correo: info@asprova.com.mx

Fecha: 01/11/2019
Anexo No.: 11-100-13
Nº Único: A-COM-2018-00557
Registro T.O.F.: V-0350-171

Análisis residual

Total de ingresos	0
Total de egresos	0
Utilidad proyectada	0
Valor unitario de tierra residual	0

VALOR UNITARIO DE TIERRA DEL AVALÚO:

0.000.000

CONSTRUCCIONES EN VENTA

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1	GUADALUPE INM. GUADALUPE INM. 01020.	INMUEBLE SIMILAR
2	LÓRDO DE TEJADA, GUADALUPE INM. 01020.	INMUEBLE SIMILAR
3	GUTY CARGENAS, GUADALUPE INM. 01020.	INMUEBLE SIMILAR
4	GUADALUPE INM. GUADALUPE INM. 01020.	INMUEBLE SIMILAR

No.	F. Negociación	Superficie vendible	Precio solicitado
1	1.00	018.80	\$0,000,000.00
2	1.00	069.83	\$21,000,000.00
3	1.00	408.80	\$12,000,000.00
4	1.00	438.80	\$16,800,000.00

Conclusiones homologación construcciones en venta

Valor unitario promedio	30,326.88
Valor unitario homologado	30,326.88
Valor unitario sin homologar mínimo	23,333.33
Valor unitario sin homologar máximo	36,842.11
Valor unitario homologado mínimo	23,333.33
Valor unitario homologado máximo	36,842.11

VALOR UNITARIO APLICABLE AL AVALÚO:

\$30,326.88

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:

\$6,875,008.88

CONSTRUCCIONES EN RENTA

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción
1	JARDIN SA. TLACORAC. 01042	INMUEBLE SIMILAR
2	GUADALUPE INM. GUADALUPE INM. 01020.	INMUEBLE SIMILAR
3	GUADALUPE INM. GUADALUPE INM. 01020.	INMUEBLE SIMILAR
4	LÓRENZO BARCELATA, GUADALUPE INM. 01020.	INMUEBLE SIMILAR

No.	F. Negociación	Superficie en renta	Precio solicitado
1	1.00	275	\$60,000.00
2	1.00	130	\$40,000.00
3	1.00	280	\$70,000.00
4	1.00	130	\$70,000.00

Se ha verificado que el valor de mercado del inmueble es de \$6,875,008.88.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0d8c99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 53 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d9c99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 54 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 56 de 170.



ASESORIA PROFESIONAL EN VALUACION Y ARQUITECTURA,
S.A. DE C.V.

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

Fecha:	01/11/2018
Avale No.:	11-1801A
Nº Único:	A-CX38-2018-08551
Registro T.O.F.:	V-0380-731

4. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Fracc.	Area de Valor	Superficie (m2)	Fco	Fub	FPr	Fto	Fva	Fgt	F.Resultados	VALOR REGIONAL
1	NOB07	412,87	1,20	1,00	1,00	1,00		1,35		US\$ 39.267,00
Total superficie:		412,87	Valor del inmueble total:							

VALOR TOTAL (SEI) TRIMESTRE ANTERIORES: -



B) CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS:

Proc.	Descripción	Uso	Grado	Superficie (m ²)	Valor unitario	Edes	Tco	Flte	Valor FRACCIÓN
1	ESCUELA	E	EDUC.	200.00	4,000.00	10.00	3.00	0.00	1400.000.00
2	ARCHIVO	A	ECONOMICA	10.00	4,000.00	10.00	3.00	2.00	80.000.00
Total superficie:				210.00	Total construcciones, privativas:				1480.000.00

CRUMPER.

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES	38.52.000,00
-----------------------------------	--------------

e) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

INTERVIEW:

	Circ	Categoría	Cantidad	Valor unitario	Edad	Importe
0	OC09	PATIOS Y ANDADORES	25.00	289.00	40	86.150.00
0	OC01	BARRAS, CELOSÍAS	39.00	733.00	40	215.750.00
0	OC18	CISTERNAS O ALJIBES	1.00	28.800.00	40	218.800.00
Total de las instalaciones afectadas:						43.800.00

Copyright © 2004

Indice de la unidad que se Valua: 100 %
 TOTAL DE LAS INSTALACIONES: 643.506,00

INCOME TAX CREDIT (repairs total de cadaque de conserto)	ETI-195-210.00
--	----------------



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 57 de 170.



830150



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b54-4e47-abf1-cc1db099f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 58 de 170.



ASESORIA PROFESIONAL EN VALUACION Y ARQUITECTURA,
S.A. DE C.V.

Carretera México-Toluca, km. 45.5, CP. 70700, MX. Tel. 01 (55) 55 55 55 55
Calle de la Libertad, No. 100, CP. 06000, MX. Tel. 01 (55) 55 55 55 55

Fecha: 01/11/2023
Avalúo No: 11-115043
Nº Único: A.COM.2013-56557
Registro T.O.F.: 9-0760-171

RENTA ESTIMACIÓN

No.	Ubicación	Superficie (m ²)	Renta Mensual	Renta por m ²
1	JARDIN SA. TLADOPAC. STOS.	375	\$50,000.00	\$133.33
2	GUADALUPE INN. GUADALUPE INN. 01000	130	\$40,000.00	\$307.69
3	GUADALUPE INN. GUADALUPE INN. 01000	300	\$70,000.00	\$233.33
4	LORENZO BARCELATA. GUADALUPE INN. 01000	300	\$70,000.00	\$233.33

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

Concepto	Monto (\$)	Concepto	Monto (\$)
a) Vacíos:	\$2,485.54	g) Seguros:	0
b) Impuesto predial:	\$6,140.00	h) Otros:	0
c) Servicio de agua:	\$421.73	i) Depreciación Física:	0
d) Conserv. y mant.:	\$885.46	j) Deterioro. Físicos:	0
e) Administración:	\$2,428.54	k) I.S.R.	\$1,183.15
f) Energía eléctrica:	\$23.46	SUMA:	\$14,102.07

REDUCCIONES MENSUALES:

PRODUCTO LIQUIDO MENSUAL:

\$14,702.67

PRODUCTO LIQUIDO ANUAL:

\$31,476.16

TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE:

\$41,304.17

5.08 %

La tasa de capitalización aplicable aquí indicada deberá ser justificada en el apartado de consideraciones propias.

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL EMPLOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):

\$5,272,815.34

ADICIONADO DIRECTO:

\$71,485,268.00

VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

\$8,272,805.32

VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES:

\$6,875,000.00



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db0c99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 59 de 170.



6261314



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 92fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 60 de 170.



ASESORIA PROFESIONAL EN VALUACIÓN Y ARQUITECTURA,
S.A. DE C.V.

AVILA Y CORTES, S.L. DE CV, EN AVILA Y CORTES, S.L. DE CV, EN AVILA Y CORTES, S.L. DE CV,
Teléfono de contacto: 55-5555-1111 Email: asesoria@avila-y-cortes.com.mx

Fecha: 01/11/2018
Avalúo No.: 11-18041
Nº Único: A-GCM-2018-56667
Registro T.D.F.: V-0765-171



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA, EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2013 CON EL TÍTULO DE:

MANUAL DE VALUACIÓN: EL DOCUMENTO TÉCNICO PRÁCTICO POR PERSONA AUTÓNOMA O REGISTRADA ANTE LA AUTORIDAD FISCAL, QUE SIRVE DE BASE PARA LA VALUACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE, CONFINAR EN SU USO, CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, ASÍ COMO LAS CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA EL BIEN INMUEBLE, ASÍ COMO LA INFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, Y QUE CONTIENE UN DOCUMENTO O ARCHIVO ELECTRÓNICO QUE INCLUYE LOS PROCEDIMIENTOS DE FORMA Y CONTENIDO ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE MANUAL, SIRVE COMO BASE PARA DETERMINAR ALGUNAS DE LAS CONTRIBUCIONES DE LA FISCALÍA.

VALUACIÓN FISCAL: EL DOCUMENTO TÉCNICO PRÁCTICO POR PERSONA AUTÓNOMA O REGISTRADA ANTE LA AUTORIDAD FISCAL, QUE SIRVE DE BASE PARA LA VALUACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE, CONFINAR EN SU USO, CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, ASÍ COMO LAS CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA EL BIEN INMUEBLE, ASÍ COMO LA INFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, Y QUE CONTIENE UN DOCUMENTO O ARCHIVO ELECTRÓNICO QUE INCLUYE LOS PROCEDIMIENTOS DE FORMA Y CONTENIDO ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE MANUAL, SIRVE COMO BASE PARA DETERMINAR ALGUNAS DE LAS CONTRIBUCIONES DE LA FISCALÍA.

EL PRESENTE AVALÚO ES DE USO EXCLUSIVO DELUSO SOLICITANTE PARA EL DETERMINAR O PROPÓSITO EXPRESADO EN LA HOJA 1, CAPÍTULO 1, POR LO QUE NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.

LA VALUACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTARÁ DETERMINADA POR SU PROPÓSITO O DETERMINAR O PROPÓSITO EXPRESADO EN LA HOJA 1, CAPÍTULO 1, POR LO QUE NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.

LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALÚO CORRESPONDE A LA "APARENTE" O "ESTIMADA" POR EL PERITO VALUADOR EN BASE A LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE LOS ALEROS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, POR LO QUE NO ES NECESARIAMENTE LA EDAD FOTOLÓGICA PRECISA DEL INMUEBLE.

EL FACTOR DE DETERMINACIÓN APLICADO PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL EMPLEO DE CEMENTO, INCLUYE TAMBIÉN LA DETERMINACIÓN POR ESTADO COMO POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN.

SE AVALUARÁN LOS VALORES OBTENIDOS EN EL PRESENTE AVALÚO EN FUNCIÓN DE LOS FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN Y A LAS CONDICIONES QUE ACTUALMENTE PREVALGAN EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE ESTA ZONA DE LA CIUDAD, SE LLEGA A LAS SIGUIENTES CONCLUSIONES:

CONSIDERACIONES:

SE CONSIDERA QUE EL VALOR OBTENIDO DEL MÉTODO DEL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO, ES EL MÁS APROXIMADO AL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL CORRESPONDE A: **\$11,495,000.00**

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

VALOR REFERIDO:

\$100

FECHA:

FACTOR:

0

Firma del evaluador: **V-0765-171 INMOBILIARIA ZAMORA, MONICA**

Registro T.D.F.:



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db999f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 61 de 170.



872130



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d6c99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 62 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 64 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 66 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b54-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 68 de 170.



CDMX
190 años

SEDUMI

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital

POSGIO NO. 3223-AL-00000000

Cadena Verificable: aLGEIII+gD0C1+mp0+446=

FECHA DE EMISIÓN: 17 de septiembre de 2023			
Delito del predio o inmueble (datos proporcionados por el interesado en la nota de los artículos 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 310 del Código Penal para el Distrito Federal).			
MANUEL M PONCE	278	---	---
Dirección	No. 01	Intersección	Manzana
GUADALUPE INN	---	---	01020
Colonia	Polanco	Dédalo Postal	
ALVARO OBREGON	054_275_14_0009	390.59 m²	---
Delegación	Cuarta Cuadrante	*Superficie del Predio	*Superficie Construida
Otros			
* La superficie del predio reportado puede no contener las áreas mediciones al predio producto de salones, subterráneos y/o modificaciones hechas a cargo del propietario.			

ZONIFICACIÓN

Se Certifica, que de acuerdo con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN DEL DISTRITO FEDERAL, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica las zonificaciones: MZ(SO/R)(500) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad: R(500) = Una vivienda cada 500.0 m² de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 317.27 m². Número máximo de viviendas permitidas: 1.

USOS DEL SUELO

Habitacional Unitario, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia, 1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2. La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que éstos cuentan con normatividad específica.

NORMAS DE ORDENACIÓN

NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD

NO APLICA

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Norma Referente a "1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"

El presente documento es una copia digitalizada de un documento original emitido por el Notario Público Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México. El documento original se encuentra en el libro 22, página 69. El presente documento es una copia digitalizada de un documento original emitido por el Notario Público Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México. El documento original se encuentra en el libro 22, página 69. El presente documento es una copia digitalizada de un documento original emitido por el Notario Público Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México. El documento original se encuentra en el libro 22, página 69.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0d0c99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 69 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d9c99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:29
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 70 de 170.



CDMX
190 años



Norma Referente a "2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano"
Norma Referente a "Área libre de construcción y carga de aguas pluviales al subsuelo"
Norma Referente a "Muros de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio"
Norma Referente a "6. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles"
Norma Referente a "9. Subdivisión de predios"
Norma Referente a "11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de límites"
Norma Referente a "13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)"
Norma Referente a "17. Vía pública y estacionamientos subterráneos"
Norma Referente a "18. Ampliación de construcciones existentes"
Norma Referente a "19. Estudios de Impacto Urbano"
Norma Referente a "26. Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular".
Supersada, de acuerdo con la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 19 de agosto de 2013; promulgada del 1º de julio al 31 de diciembre de 2018 conforme a la publicación de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 29 de junio de 2018. ("SEGUNDO.- Se establece que la presente suspensión temporal no aplica para los proyectos de promoción y/o programas que tengan como finalidad la construcción de vivienda de interés social y popular y que sean desarrollados por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México o otros Organismos Públicos.")
Norma Referente a "27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales"

NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES

Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
Norma Técnica para Zonas de Riesgo
Normas por Colonia

* A la superficie total del predio y de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Una vez ejercido en tiempo y forma el derecho conferido en el presente Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (uso e intensidad de construcción), a través del Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente, ésta será permanente y no requerirá de su actualización, mientras no se modifique el uso e intensidad de construcción, de conformidad con lo establecido en el último párrafo de la Sección II, del artículo 156 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de marzo de 2016.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal, ...". "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución." observando lo dispuesto en los artículos 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

Este documento es válido en todo el territorio de la Ciudad de México, salvo en los casos de competencia de los Tribunales de Justicia de la Ciudad de México, en materia de lo Contencioso Administrativo.

Este documento es válido en todo el territorio de la Ciudad de México, salvo en los casos de competencia de los Tribunales de Justicia de la Ciudad de México, en materia de lo Contencioso Administrativo.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 71 de 170.



428758



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01d8c99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 72 de 170.



CDMX
190 años

[illegible][illegible]

ÁREAS DE ACTUACIÓN

NO APPLIC

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

NO APPLICA

FACTIBILIDAD HIDRÁULICA

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 Otorgamiento de Facilidad de conexión de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 92 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 IX; 87, fracción II; 89 y 92 párrafo primero, segundo y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 6 fracciones VI, VII, IX y X; 11, 12 y 39 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículos 7 fracción II, numeral 1.2, y 95A fracciones II, 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 solicitada 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 válido en el portal de internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la dirección <http://certificadosdigital.df.gob.mx/000/CertificadoDigital/CertificadoValidacionCertificado>, previo al registro de cualquier manifestación de construcción, licencia, permiso o autorización por la Delegación.

[illegible]

RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d8c99f6e6

*NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22

PÁGINA: 73 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 74 de 170.



CDMX
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 indebito para si 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 335 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA

21958

CDMX
190 años
SEDUVI
Luis Eduardo Paredes Sánchez
Notario 180 de la Ciudad de México
26/01/2023 13:15:20
21958 del libro 22
75 de 170



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01dbc99f8e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

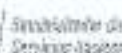
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 75 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52f6a2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 76 de 170.



The Consultant in Creative Media
Dr. Philip de Kretzschmar Ltd.
De Jure De Consul - 620-8998, Canada/Mexico
www.dejuresdeconsul.com

MANUEL M. PONCE 278
RICARDO CASTRO Y GUERRETA WILVEREIS
GUADALUPE 204 C.A. 01320
SAMUEL L. DOMÍNGUEZ

NOCHICENTOS CUARENTA Y NUEVE (2019)

NO. DE SERVICIO : 981851071210
REGU : 2022 05-10-11 ZACU-210701 DEE CFE

PERIODO FACTURADO: 15 JUN 18 - 15 JUL 18

TARIFA: 3007 NO. MEDIDOR: 600.71 MULTPLICADOR: 1 LÍMITE DE PAGO: 31 AGO 2018

Concentration (mM)	22000	20419	180
--------------------	-------	-------	-----

NO 21958



(b) The 1997 tax liability is \$0 because the 1997
 (c) The 1997 tax liability is \$0 because the 1997
 (d) The 1997 tax liability is \$0 because the 1997

[illegible]

TOTAL A PREZ:
\$849.00



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c6d8c99f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 23.
 PÁGINA: 77 de 170.

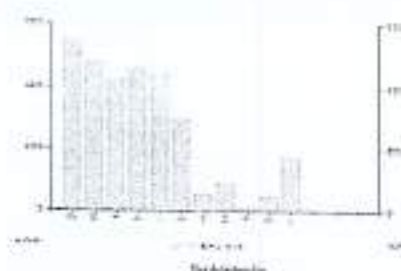


8201576



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 78 de 170.

Consumo histórico



Periodo	Consumo
---------	---------

del 10 AGO 18 al 14 JUN 18	175
del 10 FEB 18 al 12 AGO 18	10
del 11 DIC 17 al 11 FEB 18	9
del 10 OCT 17 al 11 DIC 17	88
del 14 AGO 17 al 10 OCT 17	30
del 14 JUN 17 al 14 AGO 17	202
del 11 AGO 17 al 14 JUN 17	472
del 10 FEB 17 al 11 AGO 17	402
del 10 OCT 16 al 10 FEB 17	473
del 14 OCT 16 al 10 OCT 16	401
del 10 AGO 16 al 14 OCT 16	342

CVE

155

¡Ahora es más fácil!

21958



No puedes pagar la cuenta de CVE con tarjeta de crédito, débito y servicios al instante. Contáctanos al momento.

Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente



SECCIÓN DE ATENCIÓN AL CLIENTE - SECCIÓN DE ATENCIÓN AL CLIENTE - SECCIÓN DE ATENCIÓN AL CLIENTE - SECCIÓN DE ATENCIÓN AL CLIENTE - SECCIÓN DE ATENCIÓN AL CLIENTE

Indicadores y métricas disponibles de tus cuentas para analizarlas mejor.

CVE

Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente

¡Ahora es más fácil!

Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente - Sección de Atención al Cliente



¡Ahora es más fácil!

¡Ahora es más fácil!

¡Ahora es más fácil!

¡Ahora es más fácil!

¡Ahora es más fácil!

¡Ahora es más fácil!

¡Ahora es más fácil!

¡Ahora es más fácil!

¡Ahora es más fácil!



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1db999f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 79 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

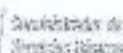
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-celdbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 80 de 170.



C&E Publications Co. Service Editors
Dr. James A. Chalkley, Ed.
Vol. Editor: Dr. James A. Chalkley, C.P., FRCGS, Oxford, England
C&E Publications



EDITH GARFIAS

MANUEL M. PONCE DE LEON
RICARDO CASTRO Y GILBERTA VALVERDE
GUADALUPE PARRA, C.P. 91220
SAN ANGELES, TEXAS

NÚMERO DE SERVIDIO : 807851801816
 REFÚ : 000025-13-11 XAOX-81091 000 250

TOTAL A PAGAR:
\$1,044.00

LIN. 101. CUMPRYTA Y CUMTRO-PSOS 83-70
L.M.1

PERIODO FACTURANDO: 04 AGO 18 - 15 OCT 18

TARIFA: F207	NO. MEDIDOR: 000172	MULTIPLICADOR: 1	LIMITE DE PAGO: 25 OCT 2014	CORTE A PARTIR: 01 OCT 2014
--------------	---------------------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

Power (W)	Time (s)	Temperature (°C)	Pressure (atm)	Flow rate (L/min)
1000	100	100	1.0	1.0
1000	200	100	1.0	1.0
1000	300	100	1.0	1.0
1000	400	100	1.0	1.0
1000	500	100	1.0	1.0
1000	600	100	1.0	1.0
1000	700	100	1.0	1.0
1000	800	100	1.0	1.0
1000	900	100	1.0	1.0
1000	1000	100	1.0	1.0

Site g. Plus isolé, le site de l'ancien A. même une petite maison.



© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 395–401

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

Appendix

Supervisión	100.00	0.00	0.00	100.00	Cargo Fijo	150.00
Salud/Higiene	0.00	0.00	150.00	150.00	Energía	769.51
Transportación	0.00	0.00	20.12	20.12	Suicidal	900.41
OTRACOS	0.00	0.00	1.79	1.79	NA 10%	144.06
Otros	0.00	0.00	259.57	259.57	Fac. del Periodo	1,044.47
Capacidad	0.00	0.00	249.46	249.46	Diferencia por redondeo	0.19
OTRACOS	0.00	0.00	1.83	1.83	Total	\$1,044.66
Total	470.00	0.00	750.63	750.63		

© 1994 EBC. Tutti i diritti sono riservati. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla EBC.

(1) The plaintiff's complaint is dismissed with prejudice.

Article 17, paragraph 1, of the Italian Constitution states that the Republic is founded on the principles of the separation of powers and the independence of the judiciary.

© 2011 Deutscher Fachschriften-Verlag



NUMERO DE NOTICIA: 2019-03-11 / 2019-01111-000000

01 267821007616 181028 036001044 3



TOTAL A PAGAR:
\$1.044.00

Call 800-451-1100



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b54-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 81 de 170.



000185



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

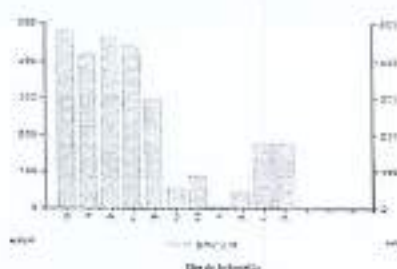
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 82 de 170.

Consumo histórico



Consumo histórico

01/11/2017 a 01/12/2017	100
02/12/2017 a 02/01/2018	110
03/01/2018 a 03/02/2018	120
04/02/2018 a 04/03/2018	130
05/03/2018 a 05/04/2018	140
06/04/2018 a 06/05/2018	150
07/05/2018 a 07/06/2018	160
08/06/2018 a 08/07/2018	170
09/07/2018 a 09/08/2018	180
10/08/2018 a 10/09/2018	190
11/09/2018 a 11/10/2018	200
12/10/2018 a 12/11/2018	210
01/11/2019 a 01/12/2019	220

CFE

WDA

¡Ahora es más fácil!



Te puedes pagar tu recibo de CFE con tarjeta de crédito, débito y servicios en nuestra Oficina de Atención.

21958

Este Procedimiento Notarial, fue elaborado en una representación impresa de un CFE. Por lo que, se debe verificar.



PROCESO NOTARIAL DEL ESTADO DE MÉXICO. Este documento es una representación impresa de un CFE. Por lo que, se debe verificar. Para más información, consulta el sitio web de la Notaría Pública de la Ciudad de México, en el portal de Internet de la Notaría Pública de la Ciudad de México.

Indicador y sistema de gestión de los recursos para el área legal:

CFE

PROCESO NOTARIAL

Sección de servicios de los diferentes departamentos:

<http://www.cfe.com.mx>

AVISO IMPORTANTE

Corte a partir de las 30 OCT 2019.
Su consumo de energía eléctrica está dentro del rango con bajo para alta 22.
Le invitamos a que se registre en nuestro portal y disfrute de la comodidad de nuestros servicios en línea.



Nuestro compromiso es seguir creciendo contigo. CFE contigo

En qué podemos ayudarte:

CFE



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 83 de 170.



808121



RED INTEGRAL NOTARIAL.

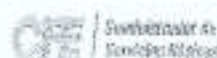
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccidbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 84 de 170.



CFE Servicios a la Salud S.A.
Calle México 10, Edificio 10,
2a. planta, Col. Condesa, CP 06050, Ciudad de México
DL 02862007

EDITH GARFIAS

MANUEL M PONCE 378
RICARDO CASTRO Y GILBERTA VALVERDE
GUADALUPE IVA, C.A. 01828
SAN ANSELMO, CDMX

TOTAL A PAGAR:
\$719.00

DETALLES DE CARGOS POR CATEGORÍA

NO. DE SERVICIO: 907851801818
RND: 01028 85-10-11 1000-41031 000 CFE

PERIODO FACTURADO: 10 OCT 18 - 12 DIC 18

TARIFA: F007 NO. MEDIDOR: 022712 MULTIPLICADOR: 1 LÍMITE DE PAGO: 20 DÍAS 20% CORTE A PARTIR: 29 DIC 2018

Consumo (kWh)	- 02712	12728	123
---------------	---------	-------	-----

21958



Consumo	100.00	0.00	0.00	0.00	Cargo Fijo	130.00
Distribución	0.00	0.00	0.00	0.00	Energía	488.08
Transmisión	0.00	0.00	0.00	0.00	Subtotal	618.08
CDNACE	0.00	0.00	0.00	0.00	IVA 16%	99.12
Recarga	0.00	0.00	0.00	0.00	Fps. del Periodo	718.21
Capacidad	0.00	0.00	0.00	0.00	Diferencia por redondeo	0.00
SENER	0.00	0.00	0.00	0.00	Total	\$718.21
Total	132.00	0.00	488.08	013.00		

El presente documento es una copia impresa de la factura electrónica emitida por el sistema de facturación de la CFE. Para más detalles consulte el sitio web de la CFE.



NÚMERO DE SERVICIO: 907851801818 RND: 01028 85-10-11 1000-41031 000 CFE



TOTAL A PAGAR:
\$719.00

DETALLES DE CARGOS POR CATEGORÍA



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 85 de 170.



100150



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db0c99f6e6

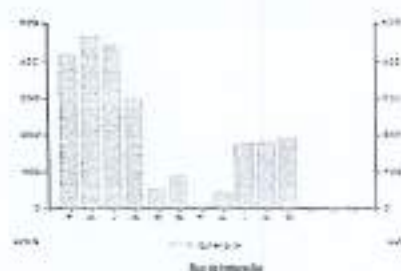
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 23.

PÁGINA: 86 de 170.

Consumo histórico



Consumo histórico

Periodo	Consumo (kWh)
del 15 AGO 18 al 15 OCT 18	130
del 15 AGO 18 al 15 AGO 18	180
del 15 AGO 18 al 15 JUL 18	170
del 15 JUL 18 al 15 JUN 18	40
del 15 JUN 18 al 15 MAY 18	0
del 15 MAY 18 al 15 ABR 18	80
del 15 ABR 18 al 15 MAR 18	90
del 15 MAR 18 al 15 FEB 18	200
del 15 FEB 18 al 15 JAN 18	400
del 15 JAN 18 al 15 DIC 17	410

¡Pagar es más fácil!



¡Ya puedes pagar la tarifa de CFE con tarjeta de crédito, débito y servicios de transferencias de dinero!

21958

Elaboración de la Tarifa: Cuentas Original. Se le entregará en una copia impresa impresa en la CFE. Paga en casa o en cualquier lugar.

Para mayor información sobre la Tarifa, consulte el sitio web de la CFE. Para más información sobre la Tarifa, consulte el sitio web de la CFE. Para más información sobre la Tarifa, consulte el sitio web de la CFE.



Indicador y manera a disposición de los usuarios para obtener ayuda:



Conoce los servicios de los diferentes servicios de atención al cliente.

www.cfe.com.mx

¡MÁS IMPORTANTE!

Desde el 20 de DIC 2018, su consumo de energía eléctrica está dentro del rango con tarifa 00. Le invitamos a que se registre en nuestro portal y disfrute de la comodidad de nuestros servicios en línea.



Nuestro compromiso es seguir creciendo contigo.

CFE contigo

¿Quieres pagar con tarjeta? CFE 0120-40 1010 CFE, tu tarifa 12.14



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 87 de 170.



88 de 170



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 88 de 170.



ACTA DE NACIMIENTO

ENTIDAD	DELEGACION	JUZGADO	LIBRO	ACTA	AÑO	CLASE	FECHA DE REGISTRO
	I	17		2938	1985	NA	1985-05-07

REGISTRADO

Nombre RICARDO ARTURO FAJER GARCIA

Género MASCULINO

Fue Presentado(a) VIVO

Fecha de Nacimiento 04 DE ABRIL DE 1985

Lugar de Nacimiento TIERPANTÉPEC NO. 135 - COLONIA ROMA BENTON JUAREZ, DISTRITO FEDERAL

PADRES

Nombre del Padre RENE FAJER CRUZ

Edad 37

Nacionalidad MEXICANA

Nombre de La Madre ROSA ELITH GARCIA JOSEPH

Edad 37

Nacionalidad MEXICANA

ABUELOS

Abuelo Paterno RENE FAJER

Abuela Paterna ANGELINA CRUZ

Abuelo Materno TIBDOMIRO GARCIA

Abuela Materna ROSA ELITH JOSEPH

La presente certificación es un extracto del acta cuyos datos arriba se precisan y que se expide firmada electrónicamente y de manera autógrafa con fundamento en los artículos 48 del Código Civil para el Distrito Federal y 13 fracción VII del Reglamento del Registro Civil del Distrito Federal en esta Ciudad de México.

GOBIERNO DEL
DISTRITO FEDERAL



DIRECCION GENERAL DEL
REGISTRO CIVIL
CERTIFICACIONES

FIRMA

El C. Juez Central del Registro Civil del Distrito Federal A

02 DE AGOSTO DEL AÑO 2016

QnXBnD3hIu2ppD7cCFoXaTTX5yOGx00NELTdqMSnyjhcnp0eWY6d26VAAD8gn/a70CFB0EWn9r7riQHHQJen0PmRpB0Lff4QPNr6qD3+pWj5XkUvyS6SsznM0NYCNI4wllcnRIGKXadQ0Tq0t11EHPdonI6dSYBUC/11Xic=

LIC. ANTONIO PABIERNA LUNA

Para verificar la validez del contenido de esta copia visite pagina en internet:
<http://www.consejeria.df.gob.mx/civil>

43601823



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 89 de 170.



930/22



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NUMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 90 de 170.

"0" N° 912119

En nombre de los Estados Unidos Mexicanos y como Juez del Registro Civil en el Distrito Federal, certifico que en el archivo de este Juzgado se encuentra un acta del tenor siguiente:

RC-5

JUZGADO	LIBRO	FOJA	AÑO DE REGISTRO

09 01 17 N° 1221 1981 NA



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

ACTA DE NACIMIENTO

21958

EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A LAS OCHO HORAS DE LA NOCHE, Y CINCO MINUTOS DEL DIA PRIMERO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO, ANTEMI RAYFANDO VENTIS REYES, JUEZ DEL REGISTRO CIVIL, COMPAÑEROS DE NUESTRO PAIS Y ROSA EDITH GARCIA, Y PRESENTAN VIVO, A EL (LA) NIÑ(A) AQUENSE LE PUSO EL NOMBRE DE SAN RAULITO PAZIN GARCIA, QUENACIO A LAS OCHO HORAS Y CINCO MINUTOS DEL DIA EN TREINTA Y TRES DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO.

EL	LA
NOMBRE ALBA PAZIN	ROSA EDITH GARCIA
EDAD TREINTA Y DOS AÑOS	TREINTA Y DOS AÑOS
OCCUPACION GERENTE DE PRODUCCION	CUENAL
NACIONALIDAD MEXICANA	MEXICANA
DOMICILIO CALLE DE LOS RIOS 158-3-300	CALLE DE LOS RIOS
NOMBRE MARIA PAZIN	ANGELICA VERA
DOMICILIO TORREON, COAHUILA	TORREON, COAHUILA
NOMBRE TIBERTINO GARCIA	ROSA EDITH JOYOTA
DOMICILIO JOSEFINA PRIMA 67	JOSEFINA PRIMA 67
NOMBRE MONICA GUTIERREZ	SALVADOR REYES
EDAD TREINTA Y DOS AÑOS	TREINTA Y DOS AÑOS
OCCUPACION SU NOMBRE	GERENTE DE SERVICIO
DOMICILIO CALLE DE LOS RIOS 158-3-300	CALLE DE LOS RIOS

IMPRESION DIGITAL DEL PRESENTADO



Para que sea de fe y constancia el acta y el acta se publica, para constancia, en el acta de nacimiento y en los que se imprimen en la revista digital de la ciudad de México, D.F.

ESPACIO PARA AMOTACIONES

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL QUE EXPIDIO EN LA CIUDAD DE MEXICO A LOS 29 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 1999 LA C.DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO CIVIL DEL D. F. LIC. LETICIA ROMERO ODRIOLZOLA



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UVID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1db099f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 91 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccidbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 92 de 170.

Fecha enajenación: 18/01/2019

Nombre cálculo: 19/A/2 asesoría

NOTARIA 244 DE LA CIUDAD DE MÉXICO

LIC. CELSO DE JESUS POLA CASTILLO (POCC731G06F16)

MONTO DE LA CONTRAPRESTACION: 17,000,000.00
 INGRESOS EXENTOS: 8,745,294.60
 INGRESO GRAVABLE: 8,254,705.40

TERRENO	CONSTRUCCIÓN
TIPO:TERRENO	TIPO:CONSTRUCCION
FECHA: 25/10/1985 FACTOR: 198.5200	FECHA: 25/10/1985
12142399.00 * 198511 * 45.0011 COSTO: 1,040.19	19.580308.00 * 198511 * 45.0011 COSTO: 4,160.29
COSTO ACTUALIZADO: 204,418.18	AT20DISMINUCION: -3,328.61
	COSTO INVERSION NETA: 831.68
	FACTOR: 198.5200
	COSTO ACTUALIZADO: 163,634.84
ING. GRAV. TERRENO: 1,850,941.88	ING. GRAV. CONSTRUC.: 8,863,704.32

UTILIZAMOS DEDUCCION MINIMA: (10% del Ingreso Gravable) = 825,470.54
 (por ser mayor al costo actualizado de terreno y construcción)

(2)TIPO:DERECHOS	(1)TIPO:MEJORA CONSTRUCCION
FECHA: 19/12/2018 FACTOR: 1.0000	FECHA: 15/08/2018
111.485.00 * 45.0011 * 20% COSTO: 1,899.01	5.820388.00 * 45.0011 COSTO: 3,219,141.50
COSTO ACTUALIZADO: 1,899.01	AT2 DISMINUCION: -193,148.49
(3)TIPO:GASTOS NOTARIALES	COSTO INVERSION NETA: 3,025,993.01
FECHA: 19/12/2018 FACTOR: 1.0000	FACTOR: 1.1533
155.709.00 * 45.0011 * 20% COSTO: 5,221.73	COSTO ACTUALIZADO: 3,489,877.74
COSTO ACTUALIZADO: 5,221.73	(2)TIPO:DERECHOS
(4)TIPO:GASTOS NOTARIALES	FECHA: 19/12/2018 FACTOR: 1.0000
FECHA: 19/12/2018 FACTOR: 1.0000	117.485.00 * 45.0011 * 20% COSTO: 6,795.05
163.014.00 * 45.0011 * 20% COSTO: 8,061.84	COSTO ACTUALIZADO: 6,795.05
COSTO ACTUALIZADO: 8,061.84	(3)TIPO:GASTOS NOTARIALES
(5)TIPO:MEDIACIONES	FECHA: 19/12/2018 FACTOR: 1.0000
FECHA: 18/01/2019 FACTOR: 1.0000	155.709.00 * 45.0011 * 20% COSTO: 20,895.93
200.000.00 * 45.0011 * 20% COSTO: 24,278.55	COSTO ACTUALIZADO: 20,895.93
COSTO ACTUALIZADO: 24,278.55	(4)TIPO:GASTOS NOTARIALES
	FECHA: 19/12/2018 FACTOR: 1.0000
	200.000.00 * 45.0011 * 20% COSTO: 32,247.35
	COSTO ACTUALIZADO: 32,247.35
	(5)TIPO:MEDIACIONES
	FECHA: 18/01/2019 FACTOR: 1.0000
	215.000.00 * 45.0011 * 20% COSTO: 87,114.20
	COSTO ACTUALIZADO: 87,114.20

TOTAL DE DEDUCCIONES: 4,511,653.95

INGRESO GRAVABLE: 8,254,705.40

GANANCIA GRAVABLE O PERDIDA: 3,743,051.45

AÑOS TRANSCURRIDOS: 20

GANANCIA ACUMULABLE: 187,152.57

PAGO PROVISIONAL: 289,216

No	ENAJENANTES	%	GG	AT	GA	Tarifa	Pago Prov.	5%	Pago Local	Pago federal
1.-	5 VOUCHER VOUCHER/10 ASIGNADO	50	1,871,526	20	93,578	7,230	144,808	93,578	93,578	51,032
2.-	5 VOUCHER VOUCHER/10 ASIGNADO	50	1,871,526	20	93,578	7,230	144,808	93,578	93,578	51,032
TOTALES:							289,216		187,152	102,064

RESUMEN PARA DECLARANTO

ENAJ	%	CASA	MC	IE	DED	G o P	GA	GNA	ISRE	ISRLOC	ISRFD	ACT IVA	IVA
1)	50.0000	SI	8,500,000	4,372,847	2,255,627	1,871,526	93,578	1,777,950	144,808	93,578	51,032	0	0
2)	50.0000	SI	8,500,000	4,372,847	2,255,627	1,871,526	93,578	1,777,950	144,808	93,578	51,032	0	0



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 93 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 94 de 170.

TOTI	100.0000	SI	17,300,000	8,745,294	4,011,864	3,743,092	107,152	3,355,900	209,210	107,152	102,054	0	0
------	----------	----	------------	-----------	-----------	-----------	---------	-----------	---------	---------	---------	---	---

(Espacio de recibo de la parte engorrosa).

[Firma]

[Firma]



21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 95 de 170.



051020



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0fdb999f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 23.

PÁGINA: 96 de 170.

AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

FOTOGRAFÍA DE FACHADA PRINCIPAL



Nº21958

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL SOLICITANTE: RICARDO ARTURO Y RENÉ MAURICIO FAJER GARFAS

OBJETO DEL AVALÚO: EL PRESENTE AVALÚO DETERMINA EL VALOR COMERCIAL DE LAS INVERSIONES REALIZADAS A LAS CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE (mejoras a las construcciones) AL DIA 15 DE JUNIO DE 2018, PARA EFECTOS DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO N° 205 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

INMUEBLE QUE SE VALÚA: INMUEBLE DESTINADO A ESCUELA SIN USO ACTUAL

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

MANUEL M. PONCE

275

SALLE

NOMEST

981117

GUADALUPE INN

01 028

ÁLVARO
OBREGÓN

CELENA

CP.

DELEGACIÓN D. MEXICO

AVALUOS
AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

VALOR COMERCIAL

\$

8,287,000.00

Tels. 5794.8692 / 2551.9849

Correo: ventas@avaluocomerciales.com.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0d8bc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 97 de 178.



8501



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 32fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 98 de 170.

AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.



I. ANTECEDENTES

INSTITUCIÓN QUE PRACTICA EL AVALÚO: AVALÚOS COMERCIALES S.A. DE C.V.
SOLICITANTE: RICARDO ARTURO Y RENÉ NAURICIO FAJER GARFAS
DOMICILIO: NO SE PROPORCIONÓ
VALUADOR: ARQ. PEDRO GUERRERO ORTEGA
VALUADOR ADJUNTO: ARQ. GUILLERMO ROMERO COVARRUBIAS
REG. TESORERIA D.F. V-0271-229
REG. CAM-SAM N° R 1200
Especialidad: Inmuebles

INMUEBLE QUE SE VALÚA: INMUEBLE DESTINADO A ESCUELA SIN USO ACTUAL
FECHA DEL AVALÚO: 02 DE ENERO DE 2019
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: ROSA EDITH GARFAS JOSEPH DE FAJER
DOMICILIO DEL PROPIETARIO: NO SE PROPORCIONÓ

PROPÓSITO DEL AVALÚO: EL PRESENTE AVALÚO DETERMINA EL VALOR COMERCIAL DE LAS INVERSIONES REALIZADAS A LAS CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE (mejoras a las construcciones) AL DIA 15 DE JUNIO DE 2019, PARA EFECTOS DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO N° 205 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

MANUEL M. PONCE	279	
CALLE	NOMBRE	NÚMERO
GUADALUPE INN	01 020	ÁLVARO OREGÓN
COLON	CP	UBICACIÓN

NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: 054-275-14-000-9
NÚMERO DE CUENTA AGUA: 54-275-14-000-0

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HABITACIONAL DE 2° ORDEN
USO DE SUELO: H 260 HABITACIONAL
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: CASAS HABITACIÓN DE BUENA CALIDAD Y EDIFICIOS TIPO ALBERGUE Y DE OFICINAS DE V.
ALTURAS VARIABLES.



Tels. 5794.8502 / 2651.0049

Ciudad de México, Distrito Federal, México





RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccl4bc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21938 del libro 22.
PÁGINA: 100 de 170.

AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.



ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 100%

POBLACIÓN: NORMAL-FLOTANTE

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: ALTA NO SATISFATORIA, DEBIDO AL INTENSO TRÁFICO.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: LAS AVENIDAS INSURGENTES Y REVOLUCIÓN, CON INTENSO FLUJO VEHICULAR, VÍAS PRINCIPALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO: SERVICIOS COMPLETOS, CUENTA CON ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RED DE DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL, ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO EN POSTERÍA DE CONCRETO, PAVIMENTO ASFÁLTICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO, RED TELEFÓNICA, NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO.

21958

III. TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN: PREDIO CON FRENTE A LA CALLE MANUEL M. PONCE EN LA ACERA QUE VA AL NOROESTE, LIMITADO AL NORESTE POR CALLE ABUNDIO MARTÍNEZ Y AL SURESTE POR LA CALLE RICARDO CASTRO.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: ESCRITURA PÚBLICA N° 28,678, DE FECHA 25 DE OCTUBRE DE 1985, DEL LIC. JAVIER CORREA FELD, NOTARIO PÚBLICO N° 85 DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

COLINDANCIAS:

AL NOROESTE	EN:	15.00 M., CON LA AVENIDA TIZAPÁN, HOY MANUEL M. PONCE.
AL ORIENTE	EN:	15.45 M., CON EL LOTE 14.
AL NORESTE	EN:	25.00 M., CON EL LOTE 8.
AL SURESTE	EN:	29.40 M., CON EL LOTE 12, TODOS DE LA MISMA MANZANA.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURAS:

DEL TERRENO: 412.87 M²

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO PLANO, DE FORMA REGULAR.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: PAISAJE URBANO NORMAL

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

LAS PROPIAS DEL PLAN DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE



Web: 5794.8092 / 2021.5349

Contacto: telefono_avaliacion@avaco.com.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 53fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1db0c99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 101 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ce1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 102 de 170.

AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

CROQUIS



21958

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL

USO ACTUAL:

SE TRATA DE UN INMUEBLE DE CONSTRUCCION MODERNA DESARROLLADO EN UN NIVEL, DESTINADO A ESCUELA DISTRIBUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA: AL FRENTE PATIO DESCUBIERTO, 3 AULAS DESTINADAS A LA ENSEÑANZA, MODULO DE SANITARIO PARA HOMBRES Y MUJERES Y UNA ZONA DE ARCHIVO ALMACEN AL FONDO DEL PREDIO.

TIPO DE CONSTRUCCIONES:

MODERNO, DE REGULAR CALIDAD.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

TIPO 1, (E-03-4) EN EL INMUEBLE DESTINADO A AULAS PARA ESCUELA TIPO 1, A-03-4 EN LA ZONA DE ARCHIVO ALMACEN.

NÚMERO DE NIVELES:

UN NIVEL



Tel. 5794.8692 / 2651.51-19

Correo: info@avacom.com.mx / info@avacom.com.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db099f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 103 de 170.



808/18



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 104 de 170.

AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

EDAD APROXIMADA DE LA
CONSTRUCCIÓN:

40 AÑOS

VIDA ÚTIL REMANENTE:

40 AÑOS CON MANTENIMIENTO ADECUADO

		USO, RANGO, CLASE	EDAD (AÑOS)	VUR (AÑOS)	VUT (AÑOS)	FACTOR EDAD
TIPO 1	INMUEBLE DESTINADO A ESCUELA CON TECHUMBRE PROVISIONAL	E-02-3	40			
TIPO 2	ARCHIVO/ ALMACÉN CON TECHUMBRE DE LÁMINA	A-02-3	40			
FACTOR APLICADO						1.00

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

DE BUENA CALIDAD

CALIDAD DEL PROYECTO:

ADECUADO A SU USO

UNIDADES RENTABLES:

EL INMUEBLE CON TODOS SUS ELEMENTOS Y MEJORAS.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: DE CONCRETO ARMADO EN TRABES DE CIMENTACIÓN

ESTRUCTURAS: DE CONCRETO ARMADO EN TRABES Y CASTILLOS

MUROS: DE LADRILLO RECOCIDO EN MUROS, CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO.

ENTREPISOS: NO TIENE

TECHOS: LOSA DE CONCRETO ARMADO REFORZADO

AZOTEAS: ESCOBILLADAS E IMPERMEABILIZADAS

BARDAS: DE LADRILLO RECOCIDO EN MUROS, CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS: DE YESO LISO A PLOMO Y REGLA EN GENERAL.

PLAFONES: DE YESO SENCILLO EN GENERAL.

LAMBRINES: DE AZULEJO DE CERAMICA DE PISO A TECHO EN SANITARIOS

PISOS: FIRME ÚNICAMENTE Y LOSETA DE CERÁMICA EN BUENA CALIDAD

Tel.: 5794.8502 / 2651.5349

Correo: avaluacion@redintegral.com.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b54-4e47-abf1-coldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 105 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda1cb-4b64-4e47-abf1-cc1db099f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 106 de 170.

AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.



ZOCLOS: DE CERÁMICA EN BUENA CALIDAD

PINTURA: VINÍLICA EN GENERAL DE BUENA CALIDAD

ESCALERAS: DE SERVICIO DE HIERRO SENCILLO

C) RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: NO TIENE

CARPINTERÍA: PUERTAS INTERIORES DE TRIPLAY DE MADERA DE PINO DEL TIPO TAMBOR, CON ACABADO DON PINTURA DE ESMALTE Y ACABADO DE BARNIZ.

D) INSTALACIONES SANITARIAS E HIDRÁULICAS: TUBO DE COBRE EN ALIMENTACIONES Y TUBO DE PVC EN DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

MUEBLES DE BAÑO Y COCINA: DE BUENA CALIDAD, NUEVOS, INTEGRADOS POR EXCUSADOS DE TANQUE BAJO ACOPLADO, LAVABOS DE PARED, ACCESORIOS DE MATERIAL PLÁSTICO Y ACERO INOXIDABLE.

E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS: APARENTES Y ENTUBADAS, SALIDAS CENTRALES, CONTACTOS Y APAGADORES DE CALIDAD DEFECTUOSA.

F) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS: VENTANERÍA DE HIERRO ESTRUCTURAL DE BUENA CALIDAD

G) VIDRIERÍA: DE 6 MM DE ESPESOR

H) CERRAJERÍA: COMPLETA, DE BUENA CALIDAD.

I) FACHADA: APLANADA DE MEZCLA CON PINTURA VINÍLICA DE EXTERIORES

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: PATIOS, BARDAS, CISTERNA Y BOMBA, SISTEMA DE CCTV, AUTOMATIZACIÓN PARA CIRCUITO CERRADO CON CONEXIÓN A SISTEMA DE SEGURIDAD PÚBLICA.

21958

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

PARA EL PRESENTE CASO NO SE EFECTUÓ INVESTIGACIÓN ALGUNA DEL VALOR DE TIERRA, YA QUE NO ES MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO, POR LO TANTO ÚNICAMENTE SE DETERMINÓ EL VALOR DE LOS GASTOS EMPLEADOS EN LA DEMOLICIÓN DE ACABADOS, DEMOLICIÓN DE MUROS Y CAMBIO AL PROYECTO ORIGINAL DEL INMUEBLE; EN CUANTO A LOS ACABADOS, SON DE BUENA CALIDAD Y EN SU MAYORÍA TOTALMENTE NUEVOS.



Tel. 5794.8902 / 2651.0349

Correo: informes_avaluado@avacom.com.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db099f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 107 de 170.



850150



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 23.
PÁGINA: 108 de 170.

AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.



III. AVALÚO FÍSICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO

LOTE MOD. Y/O TIPO 0.00 M²
VALORES DE CALLE O DE ZONA \$ 0.00/M²

NO APLICA										
N°	ÁREA O CORREDOR	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	FICa	FICB	FICc	FICd	FICe	FICf	VALOR UNITARIO NETO

21958

B) DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

N°	DESCRIPCIÓN	USO, RANGO Y CLASE	SUPERFICIE	VALOR	FICa	FICB	FICc	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
1	INMUEBLE DEDICADO A ESCUELA, CON TECHUMBRE DE ALTO MATERIAL TÉRMICO, AISLANTE DE RUIDO Y TEMPERATURA	E-203	230.00 M ²	\$ 16,500.00	1.00	1.00	1.00	\$ 16,500.00	\$ 3,795,000.00
2	ARMATO BODOGA ARCHIVO CON TECHUMBRE AISLANTE	A-203	35.00 M ²	\$ 15,400.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,400.00	\$ 544,000.00
3	VENTANAS PERIMETRALES AISLANTE DE TEMPERATURA Y SONIDO		1.00 M ²	\$ 485,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 485,000.00	\$ 485,000.00
4	CCTV, CIRCUITO DE ALTA SEGURIDAD, CON CONTROLES REMOTOS Y CONTROLES A DISTANCIA CON CONEXIÓN DE NET		1.00 M ²	\$ 654,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 654,000.00	\$ 654,000.00
5	SISTEMA CONTRA INCHIDO MONITORIO DE SEGURIDAD SOLO ALARMA Y CABLEADO PARA DICHOS MONITORIO, SOLICITADO POR PROTECCIÓN CIVIL		1.00 M ²	\$ 305,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 305,000.00	\$ 305,000.00
6	MEJORAS REALIZADAS A LA GUARDINOCH PARA EL MEJOR SUSTENTO DE LA ESTRUCTURA DE SOPORTES DERIVADO DEL MATERIAL DE TECHUMBRE POR SOSTENER DE FORMA ESTABLE		1.00 M ²	\$ 120,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00



Tel. 5794.3000 / 2651.9349

Correo: evaluos_comerciales@yahoo.com.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0d8bc99f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 109 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d8c99f5e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 110 de 170.

AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.



7	ESTRUCTURA METALICA: MODIFICACION Y AJUSTE DE ESTRUCTURA DE SOPORTE PARA LA TENDIEMBRE DE ALTA TECNOLOGIA	1.80 M²	\$ 1,250,000.00	1.80	1.00	1.00	\$ 1,250,000.00	\$ 1,250,000.00
8	SISTEMA DE PANELES SOLARES PARA LA AUMENTACION DE ENERGIA ELECTRICA -INSTALACION PARA SISTEMA SUSTENTABLE ENERGETICO	1.00 M²	\$ 558,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 558,000.00	\$ 558,000.00
SUB-TOTAL (2):								\$ 1,808,000.00

21958

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

N°	DESCRIPCION	USO, RANGO Y CLASE	SUPERFICIE	VALOR	FIJO	FIJE	FIJE	VALOR UNITARIO METO DE REPOSICION	VALOR PARCIAL
1	PANES	OC-03	35.80 M²	\$ 1,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,000.00	\$ 35,800.00
2	BARDAS	OC-01	48.80 M²	\$ 900.00	1.00	1.00	1.00	\$ 900.00	\$ 43,920.00
3	QUOTRYA Y BOMBA	OC-12	1.80 M²	\$ 250,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 250,000.00	\$ 250,000.00
SUB-TOTAL (3):									\$ 229,720.00

VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL (1)+(2)+(3)	\$ 2,297,720.00
--	-----------------

[Handwritten signature]

Tels. 52794.8692 / 3651.0349



Correo: notario@avalcom.com.mx



AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.



IX. AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS - - NO APLICA

NO APLICA

21958

X. RESUMEN

VALOR FÍSICO DIRECTO:	\$	8,286,900.00
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:		NO APLICA
VALOR DE MERCADO:		NO APLICA
VALOR COMERCIAL:	\$	8,287,000.00

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE CONSIDERA COMO VALOR COMERCIAL AL VALOR FÍSICO DIRECTO OBTENIDO EN NÚMEROS REDONDOS

Tel. 579-18692 / 2651 9349

Correo: notario@avaluocomerciales.com.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 113 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 114 de 170.

AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.



XI. CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL:	\$	8,287,000.00
(OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)		

21958

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR AL DÍA:

02 DE ENERO DE 2019

PERITO VALUADOR


ARMO GUERRERO ONTIVERO
VALUADOR ADSCRITO
ASO. CALLES 100 NOMBRO GUERREROS
REG. TESORERIA D.F. 0074-001
REG. CALSAM 11 R 120

ASISTENTE



Tel. 5794,8892 / 2651,9049

Cuicuil notario_guerrero@redintegral.com.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db099f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 115 de 170.

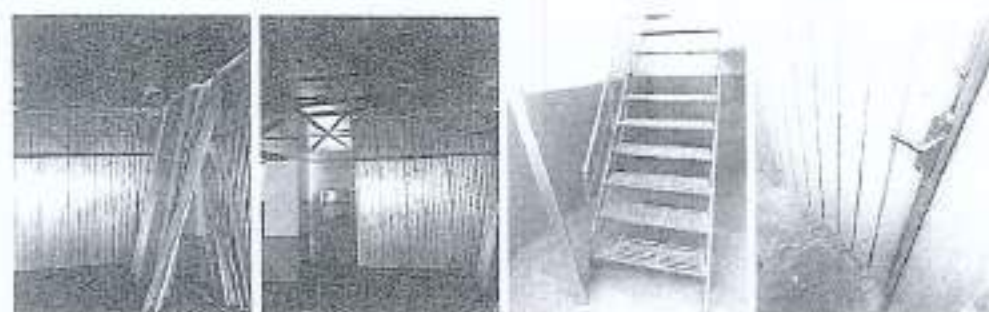


RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 116 de 170.

AVALUOS COMERCIALES S.A. DE C.V.



MEMORIA FOTOGRÁFICA



Tels. 5794.8500 / 2651.5249

Correo: volatras_comercial@netcom.mx



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0ldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 117 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b54-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 32.
PÁGINA: 118 de 170.



CELSO DE JESÚS POLA CASTILLO, titular de la notaría número doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México, **CERTIFICA** Que la señora **MÓNICA LOZANO SERRANO**, se acredita su carácter de Apoderada de "**ESTUDIO MÉXICO FILMS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con la copia certificada del primer testimonio del instrumento número treinta y cuatro mil ochocientos setenta y cinco, de fecha veinticuatro de junio de dos mil diez, ante el licenciado Pedro Vázquez Nava, titular de la notaría número setenta de la Ciudad de México, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco.

21958

Y de dicho instrumento copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: -----

"...hago constar: La Protocolización de un Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "**ESTUDIO MÉXICO FILMS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** de fecha veintidós de marzo de dos mil diez, representada por su Delegada Especial, señora Licenciada **MONICA LORENZO GUTIERREZ**, para que surta sus efectos legales en especial... -----

-----ANTECEDENTES-----

UNO.- CONSTITUCION.- Por escritura número veintiocho mil noventa y tres, de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante el suscrito Notario, cuyo primer testimonio según se desprende de una copia certificada que tengo a la vista, quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el quince de marzo de mil novecientos noventa y nueve de mil novecientos noventa y nueve, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, se hizo constar, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número "09028760", expediente "9809028122", folio "29240, de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y ocho, la constitución de "**ESTUDIO MÉXICO FILMS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con la denominación indicada, domicilio en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, capital social mínimo de fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional y un máximo ilimitado, dividido en dos series de acciones "A" y "B", las que a su vez se subdividen en Subseries "A-1" y "B-1", que representan el capital mínimo fijo y "A-2" y "B-2", que representan la parte variable del capital de la sociedad, con clausula de admisión de Extranjeros y con el objeto social en dicho instrumento precisado. -----

DOS.- REFORMA DE ESTATUTOS.- Por escritura número veintitrés mil quinientos dieciocho, de fecha cuatro de julio de dos mil tres, otorgada ante el señor Licenciado Miguel Ángel Fernández Alexander, entonces Titular de la Notaría número ciento sesenta y tres del Distrito Federal, cuyo primer testimonio según se desprende de una copia certificada que tengo a la vista, quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el doce de





agosto de dos mil tres, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, se hizo constar la Protocolización entre otras, de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, de fecha veinte de marzo de dos mil tres, en la que entre otros, se acordó reformar los Artículos vigésimo quinto, vigésimo sexto, vigésimo noveno y trigésimo primero de sus Estatutos Sociales. -----

TRES.- REFORMA DE ESTATUTOS Y AUMENTO DE CAPITAL.- Por escritura número treinta y un mil trescientos ochenta y nueve, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil cuatro, otorgada ante el suscrito notario, cuyo primer testimonio según se desprende de una copia certificada que tengo a la vista, quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el once de agosto de dos mil cinco, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, se hizo constar la protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de la referida Sociedad, de fecha veintiséis de febrero de dos mil cuatro, en la que entre otros, se acordó aumentar el capital social en su parte variable: así como reformar el Artículo Séptimo de sus Estatutos Sociales, en los términos del instrumento relacionado. -----

CUATRO.- REFORMA AL ARTICULO TERCERO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.- Por escritura número treinta y dos mil cuatrocientos noventa y cuatro, de fecha veintidós de diciembre de dos mil seis, otorgada igualmente ante el suscrito Notario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el veinticinco de octubre de dos mil siete, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, se hizo constar la protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, de fecha primero de noviembre de dos mil seis, por la que entre otros, se acordó reformar el Artículo Tercero de los Estatutos Sociales referente al objeto social. -----

CINCO.- REFORMA TOTAL DE ESTATUTOS.- Por escritura número treinta y un mil ciento ocho, de fecha dos de septiembre de dos mil nueve, otorgada ante el señor Licenciado Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría número doscientos cuarenta y seis del Distrito Federal, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría número doscientos doce, de la que es Titular el señor Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el veintiocho de septiembre de dos mil nueve, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, se hizo constar la protocolización de un Acta de Asamblea General



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 120 de 170.



Extrordinaria de Accionistas de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, por la que entre otros, se acordó la reforma total de sus estatutos sociales para quedar con la denominación indicada, es decir, "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, con domicilio social en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, con capital social variable, con un mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, representado por cincuenta mil acciones ordinarias, nominativas, Clase "I", con valor nominal de un peso, Moneda Nacional, cada una y un máximo variable ilimitado y con cláusula de admisión de extranjeros. Del instrumento que relaciono, copio en lo conducente lo que sigue: -----

21958

".....ARTICULO SEGUNDO.- La sociedad tiene por objeto: I. La producción y coproducción de películas mexicanas para su comercialización en México y en el extranjero. La contratación, explotación, arrendamiento, participación, concesión y realización de todo tipo de eventos, demostraciones o actividades cinematográficas. La emisión, grabación, reproducción y cualquier otra actividad relativa, sobre materiales filmicos grabados, en cualquier forma de video, audio, o de fijación de imagen conocida o por conocer, la transmisión de imagen, audio o combinaciones de ambos a través de cualquier medio conocido o por conocer en forma visible o no visible, tales como cartuchos, cintas, carretes, transmisión por televisión, cable o cualquiera otra existente en el presente o futuro de los materiales obtenidos de conformidad con lo anterior. La elaboración, procesamiento, fabricación, compra, venta, representación, comisión, importación y exportación de toda clase de artículos relacionados con este tipo de espectáculos o actividades, adquiriendo, poseyendo por arrendamiento, enajenación o negociación, por cuenta propia o de terceros, en cualquier forma permitida por la ley, toda clase de acciones, partes sociales y participaciones en sociedades mercantiles o civiles o de cualquier otra naturaleza previstas por las leyes mexicanas, e inclusive extranjeras, bien sean comerciales, industriales o de servicios o de cualquier otra índole legal. La adquisición de todo tipo de derechos de autor con miras a la producción de obras audiovisuales. Se excluye expresamente del objeto social de la sociedad, el proveer programación a algún negocio relacionado con el sistema DTH, entendiéndose por este sistema la transmisión de señales de televisión a través de satélite o del sistema denominado televisión directa al hogar; II. Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir, participar en el capital social o patrimonio de todo género de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como





participar en su administración o liquidación; III. Adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones y partes sociales, incluyendo cualquier otro título-valor; IV. Recibir de otras sociedades y personas, así como prestar o proporcionar a otras sociedades y personas, cualquier servicio que sea necesario para el logro de su objeto social, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, servicios administrativos, financieros, de tesorería (sic), auditoría, mercadotecnia, preparación de balances y presupuesto, elaboración de programas y manuales, análisis de resultados de operación, evaluación de información sobre productividad y de posibles financiamientos, preparación de estudios acerca de la disponibilidad de capital, asistencia técnica, asesoría o consultoría; V. Obtener, adquirir, desarrollar, comercializar, hacer mejoras, utilizar, otorgar y recibir licencias, o disponer bajo cualquier título legal toda clase de patentes, marcas, certificados de invención, nombres comerciales, modelos de utilidad, diseños industriales, secretos industriales y cualquiera otros derechos de propiedad industrial, así como derechos de autor, opciones sobre ellos y preferencias, ya sea en México o en el extranjero; VI. Obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalentes, sin o con el otorgamiento de garantía real específica mediante prenda, hipoteca, fideicomiso o bajo cualquier otro título legal; así como, otorgar cualquier tipo de financiamiento o préstamo a sociedades mercantiles o civiles, empresas e instituciones con las que la sociedad tenga relaciones de negocios o participaciones sociales, recibiendo o no garantías reales o personales específicas; VII. Otorgar y recibir toda clase de garantías personales, reales y avals de obligaciones o títulos de crédito a cargo de sociedades, asociaciones e instituciones en las que la sociedad tenga interés o participación, o con las que la sociedad tenga relaciones de negocios, constituyéndose en fiador y/o avalista y/o garante de tales personas o de cualesquier tercero; VIII.- suscribir, emitir, girar y avalar toda clase de títulos de crédito, así como aceptarlos y endosarlos; IX. Dar o tomar en arrendamiento o en comodato; adquirir, poseer, permutar, enajenar, transmitir, disponer o gravar la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como otros derechos reales o personales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones en las



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01db099f5e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 23.

PÁGINA: 122 de 170.



...la sociedad tenga algún interés o participación de cualquier naturaleza; X.- Actuar como comisionista, mediador, representante, distribuidor o intermediario de cualquier persona o sociedad; y XI. En general, celebrar y realizar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.....

...OCHO.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.- La compareciente me exhibe en cuatro fojas útiles escritas solo por el anverso, rubricadas y con firmas autógrafas, el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, de fecha veintidós de marzo de dos mil diez, de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, levantada en esas circunstancias, por lo que se protocoliza en los términos del párrafo segundo del Artículo ciento noventa y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles... ---

...ORDEN DEL DIA... ---
...1.-... nombramiento de miembros del Consejo de Administración... ---

...2.-... otorgamiento de poderes de la Sociedad... ---

...3.-... nombramiento del Director General de la Sociedad... ---

...RESOLUCIONES... ---

TERCERA.- Se aprueba el nombramiento de los (sic) señores (sic) Mónica Lozano Serrano, Karla Lozano Serrano... como Consejero de la Sociedad, por lo que a partir de la fecha de celebración de la presente Asamblea, dicho Consejo de Administración quedará integrado de la siguiente forma: ---

---CONSEJERO---CARGO---
MONICA LOZANO SERRANO---PRESIDENTE... ---

...RESOLUCIONES... ---

...SEGUNDA.-"Se aprueba el otorgamiento de los siguientes poderes con las facultades abajo mencionadas: ---

2.1. Se resuelve otorgar a favor de Mónica Lozano Serrano... ---

...para que lo ejerciten en forma individual o mancomunada, un poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que se requieren cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana.- Asimismo, el (sic) gozará (asi) de las facultades que señalan los Artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del citado ordenamiento.

2.2. Se resuelve otorgar a favor de Mónica Lozano Serrano... un poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley en los términos del primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y de los artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los

21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 123 de 170.



Estados de la República Mexicana, incluyendo las facultades especiales a que se refieren los artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana con las facultades que en forma enunciativa pero no limitativa se mencionan a continuación: comparecer ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, ya sean federales, estatales o municipales; presentar y contestar toda clase de demandas o denuncias y seguir todos sus trámites, instancias e incidentes hasta su conclusión final; transigir; comprometer en árbitros; interponer y desistirse de toda clase de recursos, inclusive el juicio de amparo; recusar; articular y absolver posiciones; constituirse en coadyuvante (sic) del Ministerio Público, presentar denuncias penales; otorgar el perdón cuando proceda; hacer y recibir pagos. Asimismo, el (sic) apoderado (sic) tendrá (sic) poder general para actos de administración laboral, con las facultades para actuar como representante (sic) legal (sic) de la Sociedad, en los términos de los Artículos 11, 46, 47, 134, Fracción III, 523, 692, Fracciones I, II y III...786, 787, 788, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 883 Y 884 de la Ley Federal del Trabajo; incluyendo en forma enunciativa y no limitativa las facultades para representar a la Sociedad en audiencias de conciliación, demandas y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas a que esta fuere citada, así como en la negociación de contratos individuales y colectivos de trabajo. ----- Asimismo, el (sic) apoderado (sic) queda (sic) autorizado (sic) para elaborar, firmar y presentar todo tipo de avisos y seguir todo tipo DE TRAMITES ANTE EL Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (sic) (INFONAVIT) y el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR). -

2.3. Se resuelve en este acto otorgar a Mónica Lozano Serrano, un poder especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, para formular, firmar y presentar declaraciones y avisos fiscales de todo género en nombre de la Sociedad. -----

2.4. Se resuelve otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, un poder general para suscribir títulos de crédito con facultades para girar, suscribir, aceptar, avalar protestar y endosar títulos de crédito en los términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

2.5. Se resuelve en este acto otorgar a favor de Mónica Lozano Serrano, un poder especial, pero tan amplio como en derecho sea necesario, para abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias y cualquiera otras cuentas de la Sociedad, en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero, otorgándosele exclusivamente para los efectos indicados, un poder especial para suscribir títulos de





21958

credito en los términos de lo dispuesto por la Ley General de Fideicomisos y Operaciones de Crédito. -----

2.6.- Se otorga en este acto a favor de Mónica Lozano Serrano... un poder especial pero tan amplio como en derecho se requiera para que en nombre de la Sociedad realice (sic) ante cualquier dependencias o entidades gubernamentales y ante cualesquiera organismos o empresas privadas, los trámites necesarios para obtener los documentos, autorizaciones o permisos que se requieran para que la Sociedad realice importaciones de productos a México, incluyendo en forma enunciativa más no limitativa, la certificación de la norma oficial mexicana, así como los reportes y pruebas técnicas y de laboratorios necesarios para la realización de las importaciones correspondientes. -----

2.7.- Se resuelve otorgar a favor de Mónica Lozano Serrano, un poder general para actos de dominio, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana. -----

Asimismo, el (sic) apoderado (asi) gozará de las facultades que señalan los Artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del citado ordenamiento... -----

...-----RESOLUCIONES...-----

...SEGUNDA.- "Se aprueba el nombramiento de la licenciada Mónica Lozano Serrano al cargo de Director General de la Sociedad"... -----

...-----CLAUSULAS...-----

CUARTA.- Asimismo y como consecuencia de la protocolización contenida en este instrumento, queda formalizado el otorgamiento de los siguientes poderes y facultades a las personas que más adelante se indican: ---

a).- En favor de las señoras Mónica Lozano Serrano... ----

... un poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que se requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana. -----

Asimismo, las apoderadas gozaran de las facultades que señalan los Artículos dos mil quinientos setenta y cuatro, dos mil quinientos ochenta y dos, dos mil quinientos ochenta y siete y dos mil quinientos noventa y tres del citado ordenamiento. -----

b).- En favor de los señores Mónica Lozano Serrano... ----

... un poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley en los términos del



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0db99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:18:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 125 de 170.



primer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de los artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, incluyendo las facultades especiales a que se refieren los artículos dos mil quinientos setenta y cuatro, dos mil quinientos ochenta y dos, dos mil quinientos ochenta y siete y dos mil quinientos noventa y tres del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana con las facultades que en forma enunciativa pero no limitativa se mencionan a continuación: comparecer ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, ya sean federales, estatales o municipales; presentar y contestar toda clase de demandas o denuncias y seguir todos sus trámites, instancias e incidentes hasta su conclusión final; transigir; comprometer en árbitros; interponer y desistirse de toda clase de recursos, inclusive el juicio de amparo; recusar; articular y absolver posiciones; constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, presentar denuncias penales; otorgar el perdón cuando proceda; hacer y recibir pagos. Asimismo, los apoderados tendrán poder general para actos de administración laboral, con las facultades para actuar como representantes legales de la Sociedad, en los términos de los Artículos once, cuarenta y seis, cuarenta y siete, ciento treinta y cuatro Fracción III, quinientos veintitrés, seiscientos noventa y dos, fracciones I, II y III, setecientos ochenta y seis, setecientos ochenta y siete, setecientos ochenta y ocho, ochocientos setenta y tres, ochocientos setenta y cuatro, ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis, ochocientos setenta y siete, ochocientos ochenta y ocho, ochocientos setenta y nueve, ochocientos ochenta, ochocientos ochenta y tres y ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo; incluyendo en forma enunciativa y no limitativa las facultades para representar a la Sociedad en audiencias de conciliación, demandas y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas a que esta fuere citada, así como en la negociación de contratos individuales y colectivos de trabajo. ----- Asimismo, los apoderados quedan autorizados para elaborar, firmar y presentar todo tipo de avisos y seguir todo tipo de trámites ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR). -----

c).- En favor de la señora Mónica Lozano Serrano, un poder especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, para formular, firmar y presentar declaraciones y avisos fiscales de todo género en nombre de la Sociedad. -----

d).- En favor de la señora Mónica Lozano Serrano, un poder general para suscribir títulos de crédito con facultades



para girar, suscribir, aceptar, avalar protestar y endosar títulos de crédito en los términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

e).- En favor de la señora Mónica Lozano Serrano, un poder especial, pero tan amplio como en derecho sea necesario, para abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias y cualquiera otras cuentas de la Sociedad, en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero, otorgándosele exclusivamente para los efectos indicados, un poder especial para suscribir títulos de crédito en los términos de lo dispuesto por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

f).- En favor de las señoras Mónica Lozano Serrano...
...un poder especial pero tan amplio como en derecho se requiera para que en nombre de la Sociedad realicen ante cualquier dependencias o entidades gubernamentales y ante cualesquiera organismos o empresas privadas, los trámites necesarios para obtener los documentos, autorizaciones o permisos que se requieran para que la Sociedad realice importaciones de productos a México, incluyendo en forma enunciativa más no limitativa, la certificación de la norma oficial mexicana, así como los reportes y pruebas técnicas y de laboratorios necesarios para la realización de las importaciones correspondientes. -----

g).- En favor de la señora Mónica Lozano Serrano, un poder general para actos de dominio, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieren cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana. -----

Asimismo, la apoderada gozará de las facultades que señalan los Artículos dos mil quinientos setenta y cuatro, dos mil quinientos ochenta y dos, dos mil quinientos ochenta y siete y dos mil quinientos noventa y tres del citado ordenamiento. -----

...QUINTA.- En virtud de la protocolización contenida en este instrumento quedó aprobada... y el nombramiento de la Licenciada Mónica Lozano Serrano al cargo...". -----

Y PARA ACREDITAR LA LEGAL EXISTENCIA DE "ESTUDIO MÉXICO FILMS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y DOCUMENTAR LA PERSONALIDAD DE LA SEÑORA MÓNICA LOZANO SERRANO, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN NUEVE FOJAS ÚTILES, DE LAS CUALES LAS PRIMERAS OCHO VAN SELLADAS Y RUBRICADAS POR MÍ. ----- DOY FE. -----

SCMF/lmm.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



21958





830-123



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 21.
PÁGINA: 128 de 170.



Full information is available on our website: <http://www.oxfordjournals.org/oxfordjournals/condemned>

[illegible]

RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 129 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1d8c99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 130 de 170.



0327533



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-celdbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 132 de 170.



IDMEX1110940770<<4469112821701
6110132M2412311MEX<01<<00454<0
LOZANO<SERRANO<<MONICA<<<<<<<<



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccd8bc99f6e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 133 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbce99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 134 de 170.

4/12/2018

<https://www.bancomerempresarial.banamex.com.mx/scripts/validar/bnaUSS03ILM8CCBUH2G0SLY9CS9TW5ZND004>


Martes 4 de Diciembre del 2018, 11:28:02 AM Centro de México

BancaNet Empresarial



Transferencia a otras cuentas

Cuenta
Razón Social

83089808

ESTUDIO MEXICO FILMS SA DE CV

21958

Su transferencia ha sido instrucción recibida con número de autorización 188184.

Autorizadores

Usuario 01

MONICA LUISANO SERRANO

Cuentas

Cuenta retiro

ESTUDIO MEXICO FILMS SA DE CV - 402147208

Cuenta de depósito a beneficio

Banamex - IDEN 70110880251

NOMBRE: PABLO GARCIA RICARDO

Datos de la
transferencia

Importe

\$ 2,400,000.00 MEX

Referencia numérica

ANTICIPO MM PONCE 278

Referencia alfanumérica

Concepto: ANTICIPO MM PONCE 278

Este documento es sólo un carácter informativo, no tiene validez oficial como constancia, copia o fax.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 135 de 170.



678187



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 380 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 136 de 170.



26/01/2023 13:15:20 AM Ciudad de México

BancaNet Empresarial



Transferencia a otro cuenta

Cuenta

Razón Social

025099

ESTUDIO MEDICO FILADELFA DE CV

La transferencia ha sido Aplicada con número de autorización 110909.

21958

Autorizaciones

USUARIO 01

SEMPRE EN LA MANO DEL CLIENTE

Cuentas

Cuenta origen

ESTUDIO MEDICO FILADELFA DE CV

Cuenta de depósito o beneficiaria

Banamex - MAN 7011700001

Moneda: PAISES UNIDOS REALES

Datos de la transferencia

Importe

\$ 10,000.00 (10 MIL)

Referencia numérica

777

Referencia alfabética

LIQUIDACION CASA MEDICINA

Código: LIQUIDACION CASA MEDICINA

Este documento es solo un comprobante de transferencia, no debe utilizarse como comprobante de pago.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 137 de 170.



800151



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbcc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 23.

PÁGINA: 138 de 170.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

ACUSE DE ACEPTACIÓN

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS PÚBLICOS Y
DEMÁS FEDATARIOS

21958

Nombre del Notario Público o Fedatario:
R.F.C. del Notario Público o Fedatario:
Nombre del Archivo Electrónico:
Fecha y Hora de Presentación de la Declaración:
Número de Operación del Acuse:
Ejercicio:
Tipo de Declaración:
Período:
Periodicidad:
Total de Operaciones de Enajenación de Bienes:
Total de Operaciones de Adquisición de Bienes:
Total de Operaciones de Omisión de Presentación de Solicitud de
Inscripción o avisos de liquidación o cancelación de Personas
Morales:
Total de Operaciones de Socios o Accionistas:
Total de Operaciones del Aviso de Actividades Vulnerables en la
Transmisión o Constitución de Derechos Reales sobre Inmuebles:
Total de ISR Calculado y Enterado por Enajenación de Bienes:
Total de IVA Pagado por Cuenta de Terceros:

CELSE DE JESUS POLA CASTILLO
POCC711006F16
POCC711006F16NOT32J1JC21U17161.00
30/01/2019 11:32
43693
2019
Normal
Enero - Enero
Por Operación
1
0
0
0
1
\$ 289,217
\$ 0

Fecha y Hora de Emisión de Este Acuse: 30/01/2019 11:54:58 AM

Cadena Original:

[10001=POCC711006F16|10002=POCC711006HDFLSL15|10021=2019|10100=01|10101=01|10102=2|20001=19060|20002=14840479
|40002=20190130|40003=11|32|121=1|421=1|521=2|621=2|721=2|821=1|100121=1|100221=289217|100321=0|100125=1|30003
=000001000007000112188]

Sello Digital:

[U5xDeZ3dHIT7aVQ74NhyPyK0SDYkameZX0yJLVMO8Nw4aU8QMQ2KxLLkqIn0Aa2NgyXZY88eIC+Wy2qKicLapKelsJqV7yD0
Kx0680g3NX8SD4W2Bp6f1wCR/R4P0Z7WfVaeTTL2wKw0Ygn0Nc2gWaltL41e8-]

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: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 139 de 170.



62303



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 140 de 170.

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

SHCTP



POCC711006F16



Declaración informativa de notarios públicos y demás federatarios

21958

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: **POCC711006F16**
Archivo recibido: **POCC711006F16NOT39J1JCJ1U17161.dec**
Tamaño de archivo: **2042 bytes**
Fecha de recepción: **30/1/2019**
Hora de recepción: **11:32:41**
Folio de recepción: **14840470**

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/)



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2eb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 141 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 51fdalcb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 142 de 170.

JCT 1017161

03-14



**CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA
PÚBLICA
DE ENAJENACIÓN DE BIENES**

Identificación de la Operación (Enajenación) (1)	
Tipo de bien inmueble que se enajena	CASA HABITACIÓN
Especifique tipo de inmueble de que se trata	
Indique si obtuvo ingresos exentos de casa habitación	SI
Número de escritura o instrumento público	36892
Fecha de firma de escritura o instrumento público	18/01/2019
Folio real	532289
Fecha de enterar de ISR ante la Federación	29/01/2019
Número de operación del pago de ISR ante la Federación, asignado por el banco	0
Fecha de enterar de ISR ante la entidad federativa	29/01/2019
Número de operación del pago de ISR ante la entidad federativa	0
Número de metros cuadrados totales de terreno	413
Número de metros cuadrados totales de construcción	230
Detalle de pago del inmueble. (1)	
Tipo de pago	TRANSFERENCIA
Forma de pago	
Monto	3400000
Institución financiera	BANAMEX
Número de cuenta	70115888951
Detalle de pago del inmueble. (2)	
Tipo de pago	TRANSFERENCIA
Forma de pago	
Monto	13600000
Institución financiera	BANAMEX
Número de cuenta	70115888951
Datos de la operación del enajenante (1)	
Registro federal de contribuyentes	FAGR850404WU5
Clave única de registro de población	FAGR850404HDFJRCOT
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social	FAJER GARRIAS RICARDO ARTURO
Proporción correspondiente (ratificándose de enajenación de bienes en copropiedad y sociedad conyugal)	00.0000
Monto de la contribución o valor del avalúo (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o cónyuge)	6500000
Total de ingresos exentos (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o cónyuge)	4372647
Total de deducciones autorizadas (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o cónyuge)	2255527
Ganancia o pérdida (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o cónyuge)	1871526
Ganancia acumulable (base del impuesto sobre la renta) (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o cónyuge)	93576
Ganancia no acumulable (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o cónyuge)	1777550
Total del ISR enterado por enajenación de bienes (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o cónyuge)	144008
ISR correspondiente a la entidad federativa (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o cónyuge)	93576
Monto de la actividad gravada para efectos del IVA	0

21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.

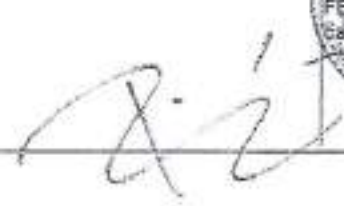
UUID: 52fda2cb-4b54-4e47-abf1-c0ldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 143 de 170.

IVA recaudado y anulado por cuenta del tercero.	0
Nacionalidad.	MEXICANA
Nacionalidad.	1
Entidad federativa.	9
Municipio o delegación.	ALVARO OBREGON
Calle.	JOSEFINA PRIOR
Numero o letra exterior.	67
Numero o letra interior.	
Colonia.	CHEMALISTAC
Código Postal.	01070
Localidad.	MEXICO
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación. (1)	
Registro federal de contribuyentes.	EMF061220432
Clave única de registro de población.	
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	ESTUDIO MEXICO FILMS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Entidad federativa.	9
Municipio o delegación.	BENITO JUAREZ
Calle.	PORFIRIO DIAZ
Numero o letra exterior.	39
Numero o letra interior.	
Colonia.	NOCHEBUENA
Código Postal.	03720
Localidad.	MEXICO
Nacionalidad.	MEXICANA
DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	
Registro federal de contribuyentes.	POCC711006F16
Clave única de registro de población.	POCC711006HDFLSL15
Apellido paterno, materno y nombre.	POLA CASTILLO CELSO DE JESUS
Señale la periodicidad de la declaración que presenta.	Por operación
Mes Inicial.	01
Mes Final.	01
Tipo de Declaración N= Normal, C= Complementaria.	Normal
Señale el tipo de operación que declara.	Enajenación de Bienes
Ejercicio.	2019
FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS   SELLO DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS (En caso de tenerlo) FIRMA DE RECIBIDO POR EL CONTRIBUYENTE	



**CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA
PÚBLICA
DE ENAJENACIÓN DE BIENES**



Identificación de la Operación (Enajenación) (1)	
Tipo de bien inmueble que se enajena	CASA HABITACIÓN
Especifique tipo de inmueble de que se trate	
Indique si obtuvo ingresos exentos de casa habitación	SI
Número de escritura o instrumento público	31892
Fecha de firma de escritura o instrumento público	16/01/2019
Folio real	532289
Fecha de enterro de ISR ante la Federación	29/01/2019
Número de operación del pago de ISR ante la Federación, asignado por el banco	0
Fecha de enterro de ISR ante la entidad federativa	29/01/2019
Número de operación del pago de ISR ante la entidad federativa	0
Número de metros cuadrados totales de terreno	413
Número de metros cuadrados totales de construcción	230
Detalle de pago del inmueble. (1)	
Tipo de pago	TRANSFERENCIA
Forma de pago	
Monto	3400000
Institución financiera	BANAMEX
Número de cuenta	70115080951
Detalle de pago del inmueble. (2)	
Tipo de pago	TRANSFERENCIA
Forma de pago	
Monto	13000000
Institución financiera	BANAMEX
Número de cuenta	70115080951
Datos de la operación del enajenante (2)	
Registro federal de contribuyentes	FAGR010415515
Clave única de registro de población	FAGR010415HCFJRN07
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social	FAJER GARFAS RENE MAURICIO
Proporción correspondiente (ratándose de enajenación de bienes en copropiedad y sociedad conyugal)	50.0000
Monto de la contribución o valor del avalúo (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	8000000
Total de ingresos exentos, (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	4373947
Total de deducciones autorizadas (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	2255827
Generancia o pérdida (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	1871528
Generancia 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)	93576
Generancia no acumulable (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	1777950
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)	144608
ISR correspondiente a la entidad federativa (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge)	93577
Monto de la actividad gravada para efectos del IVA	0
IVA recaudado y enterado por cuenta del tercero	0
Nacionalidad	MEXICANA
Nacionalidad	1



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbcf9f8e6
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 145 de 170.

Entidad federativa.	9
Municipio o delegación.	ALVARO OBREGON
Calle.	MANUEL M. PONCE
Número o letra exterior.	278
Número o letra interior.	
Colonia.	GUADALUPE INN
Código Postal.	01020
Localidad.	MEXICO
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación. (1)	
Registro federal de contribuyentes.	ENF851223432
Clave única de registro de población.	
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	ESTUDIO MEXICO FILMS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Entidad federativa.	9
Municipio o delegación.	BENITO JUAREZ
Calle.	PORFIRIO DIAZ
Número o letra exterior.	39
Número o letra interior.	
Colonia.	NOCHEBUENA
Código Postal.	03720
Localidad.	MEXICO
Nacionalidad.	MEXICANA
DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	
Registro federal de contribuyentes.	POCC711006F18
Clave única de registro de población.	POCC711006H0FLSL15
Apellido paterno, materno y nombre.	POLA CASTILLO CELSO DE JESUS
Señale la periodicidad de la declaración que presenta.	Por operación
Mes inicial.	01
Mes Final.	01
Tipo de Declaración N= Normal, C= Complementaria.	Normal
Señale el tipo de operación que declara.	Enajenación de Bienes
Ejercicio.	2019
FIRMA DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS FIRMA DE RECIBIDO POR EL CONTRIBUYENTE	





SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES



RFC: POCOT11008P15
Nombre: POLA CASTILLO CELSO DE JESUS

Tipo de declaración: Normal
Tipo de periodicidad: Sin Periodo
Fecha de causación: 18/01/2019
Fecha y hora de presentación: 26/01/2019 14:57
Número de operación: 20190903

Medio de presentación:

Internet

21958

Impuestos que declara:

Concepto de pago 1: ISR FEDATARIOS PÚBLICOS Y RETENCIONES. ENAJENACIÓN DE BIENES
Impuesto a cargo: 51,032
Cantidad a cargo: 51,032
Cantidad a pagar: 51,032

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 inalterables y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

Para modificar o corregir datos personales visite sat.gob.mx

Este acuse es emitido sin prejuzgar la veracidad de los datos asociados ni el cumplimiento 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: 0219 09DI 3500 2273 5216 Importe total a pagar: \$51,032

Vigente hasta: 11/02/2019



021909DI350022735216 51032



Sello Digital:

XCZkeoDLPtG8PVww6Zbx1AKvclUP7MCgry4bm1wUAQJ1b4neP8zoc3QmK5DvB9TEJDNbk1Ay38xkC4SUq-wM(UrgellicPK
Zzh+OZer6LuRm2bqZ19T1grnFXLUPvonghKUV8NkkgvQF97xsp5FhG29m4B164BVC=



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2019 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 147 de 170.



820323



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccidbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 148 de 170.



RECIBO BANCARIO DE PAGO DE CONTRIBUCIONES
FEDERALES

Nombre o razón social: CELSO DE JESUS POLA CASTILLO

Línea de captura: 0219 09DI 3500 2273 5216

Importe pagado: \$51,032.00

Fecha y hora de pago: 29/01/2019 15:31 hrs.

Cuenta de cargo: 0151099833

No. de operación: 120299745291

Llave de pago: B69C11FA12

Medio de presentación: INTERNET (BANCOMER.COM)

Sucursal: 1002

Guía: 003623565

Certificación del pago:
16125BNET37221002005312ID9036235659120135110245111



№21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-e01d8bc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 149 de 170.



600139



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 150 de 170.

**SHCP**SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICOACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALESRFC: PCCC711008F18
Nombre: POLA CASTILLO CELSO DE JESUSTipo de declaración: Normal
Tipo de periodicidad: Sin Período
Fecha de causación: 18/01/2019
Fecha y hora de presentación: 29/01/2019 14:58 Medio de presentación: Internet
Número de operación: 294847144**21958**Impuestos que declara:
Concepto de pago 1: ISR FISCATARIOS PÚBLICOS Y RETENCIONES, ENAJENACIÓN DE BIENES
Impuesto a cargo: 51,032
Cantidad a cargo: 51,032
Cantidad a pagar: 51,032

Es recomendable verificar que el importe calculado de la parte actualizada esté correcto, en virtud de que puede haber variado el índice nacional de precios al consumidor y el mismo 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: 0219 09DI 8500 2273 5234 Importe total a pagar: \$51,032
Vigente hasta: 11/02/2019

021909DI850022735234 51032



Sello Digital:

ozVAGzEYPMJOFd1E0DFwvQv1WQZL2i+RRcu0R0C3ow0wH+HhR7N08yHUCgalkstQ1yQJNhgFm1p+L+HdDfpeggJ+V4y49
LhG27pdx9w7CR0GZeFEEbubqJH1M3PnJC1jPnAdV0N0SHLNPP+Dg5fou4+qia4EOdccl

RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01d0c99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 151 de 170.



62704



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-celdbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 152 de 170.

BBVA Bancomer

RECIBO BANCARIO DE PAGO DE CONTRIBUCIONES
FEDERALES

Nombre o razón social:

CELSO DE JESUS POLA CASTILLO

Línea de captura:

0219 09DI 8500 2273 5234

Importe pagado:

\$51,032.00

Fecha y hora de pago:

29/01/2019 15:32 hrs.

Cuenta de cargo:

0151099833

No. de operación:

120299745426

Llave de pago:

0581EEAE14

Medio de presentación:

INTERNET (BANCOMER.COM)

Sucursal:

1002

Guía:

003634191

Certificación del pago:

143258NET37221002005812109036341919120235111245111



21958



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 153 de 170.



838158



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 154 de 170.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO	
ISR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES	
DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA	
ISR POR ENAJENACIÓN (5%) RFC: FAGR80404 CUENTA PREDIAL: 054275140009	
LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO	93,576.00
TOTAL A PAGAR 93,576.00	

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 DEPARTAMENTO AUTORIZADO 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 PENALIDAD DE DOLOR LA VERDAD QUE LOS DATOS ASIGNADOS SON VERDADEROS

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

LÍNEA DE CAPTURA

9805427514000MAERTNB

VIGENCIA HASTA: 11-02-2018



9805427514000MAERTNB0009357600



CONTRIBUYENTE



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



CONCEPTO DE COBRO
ISR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES
ESTE FORMATO SÓLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTO AUTORIZADO O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO
LÍNEA DE CAPTURA
9805427514000MAERTNB

ÁREA ORDENADORA, EN SU CASO

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO	93,576.00
TOTAL A PAGAR 93,576.00	

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 155 de 170.



10/15/23



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 156 de 170.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



RECIBO DE PAGO A LA TESORERÍA
OTRAS CONTRIBUCIONES

BBVA Bancomer

Realizado por internet

21958

DATOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

CONCEPTO: IMPUESTOS FEDERALES
SUBCONCEPTO: IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION 5% (ISR)
REFERENCIA: 054275140009
TIPO DECLARACION: NORMAL
VIGENCIA: VIGENTE
NUM. NOTARIO: 244
NUM. ESCRITURA: 36892

DATOS DEL PAGO

Banco: BBVA Bancomer S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
No. de Autorización: 3537391
Fecha de Pago: 29 de Enero del 2019 15:20:15

LÍNEA DE CAPTURA

9805427514000MAERTNB

CERTIFICACIÓN DIGITAL DE TESORERÍA

nBT1TUHY+fGpEy/5LfxFNw

TOTAL PAGADO

\$93,576



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 157 de 170.



820123



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c01d8c99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 158 de 170.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONTRIBUYENTE	
ISR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES	
DATOS ADMINISTRATIVOS Y DE IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE	
ISR POR ENAJENACIÓN (5%) RFC: FAGR810415 CUENTA FISCAL: 054275140005	CONCEPTO IMPUESTO
	IMPORTE 93,577.00
TOTAL A PAGAR 93,577.00	

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 99 centavos el peso inferior y a partir de 99 centavos el peso superior.

ESTE FORMATO SÓLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTO, AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO.

SE CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 38 Y 39 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DECLARANDO EN LA VERDAD QUE LOS DATOS ASIGNADOS SON CERRIDOS.

FIRMA Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

LÍNEA DE CAPTURA

9805427514000MAERUNB

VIGENCIA HASTA: 11-02-2019



9805427514000MAERUNB00093577414



CONTRIBUYENTE



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



CONCEPTO DE PAGO
ISR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES
ESTE FORMATO SÓLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTO, AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO.
LÍNEA DE CAPTURA
9805427514000MAERUNB

ÁREA DE COORDINACIÓN, DISEÑO Y DISTRIBUCIÓN

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO	93,577.00
TOTAL A PAGAR 93,577.00	

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0d4bc99f6e5
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 159 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 160 de 170.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



RECIBO DE PAGO A LA TESORERÍA
OTRAS CONTRIBUCIONES

BBVA Bancomer

Realizado por internet

21958

DATOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

CONCEPTO: IMPUESTOS FEDERALES
SUBCONCEPTO: IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION 5% (ISR)
REFERENCIA: 054275140009
TIPO DECLARACION: NORMAL
VIGENCIA: VIGENTE
NUM. NOTARIO: 244
NUM. ESCRITURA: 36892

DATOS DEL PAGO

Banco: BBVA Bancomer S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
No. de Autorización: 3545751
Fecha de Pago: 29 de Enero del 2019 15:21:23

LÍNEA DE CAPTURA

9805427514000MAERUNB

CERTIFICACIÓN DIGITAL DE TESORERÍA

vgNzOJFJUzb1w8dUUDPl+g

TOTAL PAGADO

\$93,577



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-c0ldb999f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 161 de 170.



2023



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 162 de 170.

ANEXO



Gobierno de la Ciudad de México

Secretaría de Finanzas
TesoreríaAviso de recepción de transacción
Anexo técnico (SAR)

I. TIPO DE DECLARACIÓN

Normal ☒ Anticipada ☐ Complementaria ☐ Notarial ☐

II. CUENTA CATASTRAL

Reg.	Base	Lote	Unidad	DV
054	278	14	100	9

III. CUENTA DE AGUA

Cecódigo	Toma	Deriv.	D.V

IV. SELLO O MARCA DE LA CAJA REGISTRADORA

Línea de Captura: 7707010475007NBDTHUK
 Banco:
 Fecha de Pago: 28/01/2019
 Importe: \$202,731.00

21958

V. DATOS DEL ADQUIRENTE

Nombre, denominación o razón social	ESTUDIO MÉXICO FILMS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE		
R.F.C.	EMF991223432		
Calle	LA ACORONADA	N° Ext.	75
Colonia	SAN JOSÉ INSURGENTES	N° Int.	PENTHOUSE 1
Delegación o Municipio	BENITO JUÁREZ	Código Postal	03900
Entidad Federativa	Distrito Federal	Código Electrónico	

VI. DATOS DEL ENAJENANTE

Nombre, denominación o razón social	RICARDO ARTURO FUJER, BARRAS Y COP		
CURP	FAGR550404HDFJRCOT	R.F.C.	FAGR550404MUS
Calle	MANUEL M. PONCE	N° Ext.	299
Colonia	GUADALUPE INN	N° Int.	
Delegación o Municipio	ÁLVARO OBREGÓN	Código Postal	01025
Entidad Federativa	Distrito Federal	Teléfono	

VII. UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE

Calle	MANUEL M. PONCE 278	Lote	14	N° Int.	-
Colonia	GUADALUPE INN	Delegación	ÁLVARO OBREGÓN	Código Postal	01025

VIII. DATOS DE LA ESCRITURA

Naturaleza del acto o concepto de la adquisición	Compraventa	Número	344
Nombre del Notario	CELSO DE JESUS POLA CASTILLO	De Fecha	15/01/2019
Entidad Federativa	Distrito Federal	N° Escritura	58802
Fecha de anotación preventiva de la escritura, sentencia o contrato privado		Folio Real	
Fecha de constitución del régimen en condominio			
Antecedentes Registral del inmueble			

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e5

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2019 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 163 de 170.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 164 de 170.



OFICIO DE REGISTRO DE LA FISCALÍA DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES



NORMAL ☒ ANTICIPADA ☐ COMPLEMENTARIA ☐ JORNADA NOTARIAL ☐

I. CUENTA CATASTRAL

Reg.	Marc.	Lote	Unidad	DV
054	275	14	293	9

II. CUENTA DE AGUA

Geocódigo	Tema	Depto.	D.V.

III. DATOS DEL ADQUIRENTE

Nombre, denominación o razón social	ESTUDIO MEXICO FILMS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE		
CURP	R.F.G. EMF16122432		
Calle	LA ACORDADA	Nº Ext. 78	Nº Int. PENTHOUSE 1
Colonia	SAN JOSÉ INSURGENTES		
Delegación o Municipio	BENITO JUÁREZ	Código Postal 03600	Teléfono
Entidad Federativa	Distrito Federal	Correo Electrónico	

IV. DATOS DEL ENAJENANTE

Nombre, denominación o razón social	RICARDO ARTURO FAJER GARRAS Y COP		
CURP	FAGR850404HDFJG2T		
Calle	MANUEL M. PONCE	Nº Ext. 254	Nº Int.
Colonia	GUADALUPE INN		
Delegación o Municipio	ALVARO OBREGÓN	Código Postal 01020	Teléfono
Entidad Federativa	Distrito Federal		

V. UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ADQUIERE

Calle	MANUEL M. PONCE 275
Varadero	-
Colonia	GUADALUPE INN
Delegación	ALVARO OBREGÓN
Código Postal	01020

VI. DATOS DE ESCRITURA

Naturalización del acto o congreso de la adquisición	Compromiso		
Nombre del Notario	CELSO DE JESUS POLA CASTILLO	Húmero	244
Entidad Federativa		Nº Escritura	36452
Fecha otorgación de escritura, sentencia o contrato privado	18/01/2019	De Fecha	15/01/2019
Fecha de constitución del régimen en condominio		Folio Real	
Antecedentes Registrales del inmueble			

VII. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

a) Valor de Adquisición	017,000,000.00
b) Valor Catastral	23,453,754.50
c) Valor de Análisis	211,425,000.00
d) Valor Relativo a Fecha	
e) Porcentaje Adquirido	100%
f) Reducción (hasta 1995)	80.00
g) Base Gravable	017,000,000.00
h) Tasa (hasta 1995)	8.00%
i) Impuesto	100%
j) Actualización	1.0000
k) Reducción	8.00%
l) Recargos por pago extemporáneo	8.00%
m) Condensación	108.00%
n) Importe pagado en la Declaración que se notifica de fecha	
o) Importe a pagar	
p) Saldo a favor	
q) Exención	80.00
TOTAL A PAGAR	2682,731.55

VIII. DATOS DEL AVALÚO

No. de Registro de Perito Valuador en la T.F.D.	V-0760-171
No. de Autorización de la Sociedad de Valuación en la T.F.D.	
No. de Análisis	11-18/043
De Fecha	01/11/2018

IX. FIRMA

En cumplimiento de los artículos 8, 112 y 120 del Código Fiscal del Distrito Federal se formula la presente declaración, y con fundamento en los artículos 15 y 55, (clases 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 número encriptado o certificación de caja, emitidos por la caja recaudadora de la Tesorería del Distrito Federal.
b) Formulario Universal de la Tesorería, el cual solo será válido con la certificación o recibo universal del Banco y con la firma y sello del cajero.
c) En el caso de pago 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 transferencias, 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 ampare la declaración.
f) Otro.

OBSERVACIONES



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 165 de 170.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERÍA

CONCEPTO DE COBRO	
IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES	
DATOS ADMINISTRATIVOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA	
CVENTA: 054275140000	
FECHA CAUSACIÓN: 18-01-2018	
LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO:	902,731.00
TOTAL A PAGAR: 902,731.00	

Los cantidades anotadas en este formato deberán ajustarse a pesos, de conformidad con el artículo 38 del Código Fiscal del Distrito Federal hasta 50 centavos al peso inferior y a partir de 51 centavos al peso superior.

ESTE FORMATO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTO AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO

EN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 16 INCISOS C) Y D) DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL, DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR LA VERDAD QUE LOS DATOS AGENTADOS SON CIERTOS

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

LÍNEA DE CAPTURA

7707010475607NBDTNUK



VIGENCIA HASTA: 11-02-2018



7707010475607NBDTNUK,0000002731000

CONTRIBUYENTE



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



CONCEPTO DE COBRO	
IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES	
ESTE FORMATO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DE PAGO DEL ESTABLECIMIENTO, DE LA TIENDA DE AUTOSERVICIO O DEPARTAMENTO AUTORIZADA O CON LA CERTIFICACIÓN O RECIBO DEL BANCO, EN SU CASO CON LA FIRMA O SELLO DEL CAJERO	
LÍNEA DE CAPTURA	
7707010475607NBDTNUK	

ÁREA OPERATIVA, 11-02-2018

LIQUIDACIÓN DEL PAGO	
CONCEPTO	IMPORTE
IMPUESTO:	902,731.00
TOTAL A PAGAR: 902,731.00	

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

[Handwritten signature]



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-coldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 167 de 170.



2023/01/26



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccl8bc99f6es
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 168 de 170.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



RECIBO DE PAGO A LA TESORERÍA
PAGOS DE TESORERÍA

BBVA Bancomer

Realizado por internet

Nº21958

DATOS DEL CONCEPTO QUE SE PAGA

CONCEPTO: PAGOS DE TESORERÍA
REFERENCIA: 020701
FOLIO: 75607

DATOS DEL PAGO

Banco: BBVA Bancomer S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
No. de Autorización: 3510860
Fecha de Pago: 29 de Enero del 2019 15:16:50

LÍNEA DE CAPTURA

7707010475607NBDTNUK

CERTIFICACIÓN DIGITAL DE TESORERÍA

UWfrjFqNgbecVAvSxcTHgA

TOTAL PAGADO

\$902,731

[Firma manuscrita]



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-cc1dbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 169 de 170.



623154



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 52fda2cb-4b64-4e47-abf1-ccldbc99f6e6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 170 de 170.

LUIS EDUARDO PAREDES SÁNCHEZ, NOTARIO CIENTO OCHENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO,-----
CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE CIENTO SETENTA 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 VEINTIÚN MIL---
NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO, DEL LIBRO NÚMERO VEINTIDÓS.-----
EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 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 VEINTISÉIS DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.-----
DOY FE.-----



FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: NrtUwrPYdQbDuckyarBSK3DZtVJBEausxGgO7vWs7AABtrbM
gVMehnFHEDyn0JxmNN338oht4e9ItwAQdygaucnEbCEXpwag+JAS/w5WZ9ELvVGWk5RWH4Qm2
9BQrm5MjdiMGg8Chmm0Tka+amNQZJv0UHA0DKSTiOlqh5+cV2hXgauXyQbWp3WQl53bVuEb4P
OqG6S5k4PNmd/WlF+jL4i7D9H8SVzi4JWNefuPTuziRkbWGLVaXFa59Gi6GABAKtFpb5QBzgl
PX3SVWGiWNT9FBRfmLGfl2ClzEJjqQNVSl5Di6/nmOVIDZOqVzVAs7sSyrqDlayeE3NKgFZDj
B5w==

ANEXO C, 12.2

Copia certificada del Acta Constitutiva De Estudio
México Films S.A. de C.V. número 28,093 con
fecha de 22 de diciembre del 1998

LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL

21958

ESCRITURA No. 28,093.

OPERACION: CONTRATO DE SOCIEDAD BAJO LA
FORMA DE ANONIMA DE CAPITAL
VARIABLE DE "ESTUDIO MEXICO
FILM", S.A. DE C.V.

"CIE INTERNACIONAL", S.A. DE C.V.
"SINCA INQUESS", S.A. DE C.V.,

ESTIMONIO.

98.2.599.



CINCINNATI 81 DESP. 502
(CASI ESQ. PORFIRIO DIAZ)
COL. NOCHE BUENA
03720 MEXICO, D.F.

TELS. 611-21-98 611-21-57
611-37-71 611-04-54
611-08-00 598-09-88
FAX: 598-96-37



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-bc1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 1 de 62.



ESTADO DE MEXICO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 2 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL

0032335

Dir. Gen. del Reg. Pub.
de la Prop. y de Cons. GDF

COERCION

1970/1/1 13:54:54

--- LIBRO QUINIENTOS SETENTA Y CINCO. ---
--- NUMERO VEINTIOCHO MIL NOVENTA Y TRES. ---
--- México, Distrito Federal, a veintidós de diciembre de
mil novecientos noventa y ocho. ---

--- PEDRO VAZQUEZ NAVA, Titular de la Notaría número
Setenta del Distrito Federal, hago constar: ---

--- EL CONTRATO DE SOCIEDAD BAJO LA FORMA DE ANONIMA DE
CAPITAL VARIABLE, que otorgan "CIE INTERNACIONAL",
SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el
señor Licenciado EDUARDO PEREZ-VAZQUEZ; y "SINCA
INBURSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD DE
INVERSION DE CAPITALES, ésta representada por el señor
Ingeniero JOSE HEREDIA BRETON, al tenor de las cláusulas y
disposiciones estatutarias siguientes: ---

--- DECLARACIONES. ---

--- PROTESTA DE LEY. ---

--- Los comparecientes enterados y apercibidos de las penas
en que incurrirán quienes declaran con falsedad ante Notario
Público, en los términos de los Artículos ochenta y uno de
la Ley del Notariado y doscientos cuarenta y siete del
Código Penal, ambos para el Distrito Federal, bajo protesta
de decir verdad, en lo que a cada uno corresponde, declaran
que el presente instrumento se rige por lo que se establece
a continuación: ---

--- CLAUSULAS. ---

--- PRIMERA.- Las personas cuyos nombres se han
determinado en el proemio de esta escritura, CONSTITUYEN UNA
SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en los términos de la
Ley General de Sociedades Mercantiles y de acuerdo con lo
que enseguida se estipula. ---

--- SEGUNDA.- La Sociedad se registrará por los siguientes: ---

--- ESTATUTOS. ---

--- CAPITULO I. ---

--- DENOMINACION, DOMICILIO, OBJETO, NACIONALIDAD Y
DURACION. ---

--- ARTICULO PRIMERO.- La denominación de la sociedad es:
"ESTUDIO MEXICO FILMS", e irá siempre seguida de las
palabras "SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", o de su
abreviatura "S.A. DE C.V.". ---

--- ARTICULO SEGUNDO.- El domicilio social de la sociedad,



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 3 de 62.



- iv -

982599

es el Distrito Federal. La sociedad podrá establecer sucursales, agencias u oficinas en otros lugares de la República Mexicana o en el extranjero, así como someterse convencionalmente por cualquier acto, contrato o convenio a la aplicación de leyes extranjeras o de cualquier Estado de la República Mexicana y a las respectivas jurisdicciones de los Tribunales, o domicilios convencionales en México o en el extranjero con objeto de recibir toda clase de notificaciones o emplazamientos judiciales o - - - extrajudiciales, designando apoderados especiales o - - - generales en el extranjero para dichos efectos o para cualquier otro efecto, sin que se entienda por ello cambiado su domicilio social. - - - - -

-- - ARTICULO TERCERO.- La sociedad tendrá por objeto: - - -

-- - I.- Promover, constituir, organizar, explotar, - - - adquirir, participar en el capital social o patrimonio de todo género de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación. - - - - -

-- - II.- Adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones y partes sociales, incluyendo cualquier otro título-valor. - - - - -

-- - III.- Recibir de otras sociedades y personas, así como prestar o proporcionar a otras sociedades y personas, cualquier servicio que sea necesario para el logro de su objeto social, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, servicios administrativos, financieros, de tesorería, auditoría, mercadotecnia, preparación de balances y presupuesto, elaboración de programas y manuales, análisis de resultados de operación, evaluación de información sobre productividad y de posibles financiamientos, preparación de estudios acerca de la disponibilidad de capital, asistencia técnica, asesoría o consultoría. - - - - -

-- - IV.- Obtener, adquirir, desarrollar, comercializar,





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA
NOTARIO 70 DEL D.F.
Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



hacer mejoras, utilizar, otorgar y recibir licencias, o disponer bajo cualquier título legal toda clase de patentes, marcas, certificados de invención, nombres comerciales, modelos de utilidad, diseños industriales, secretos industriales y cualesquiera otros derechos de propiedad industrial, así como derechos de autor, opciones sobre ellos y preferencias, ya sea en México o en el extranjero. - - - - -

- - - V.- Obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, sin o con el otorgamiento de garantía real específica mediante prenda, hipoteca, fideicomiso o bajo cualquier otro título legal; -- así como, otorgar cualquier tipo de financiamiento o préstamo a sociedades mercantiles o civiles, empresas e instituciones con las que la sociedad tenga relaciones de negocios o participaciones sociales, recibiendo o no garantías reales o personales específicas. - - - - -

- - - VI.- Otorgar y recibir toda clase de garantías personales, reales y avales de obligaciones o títulos de crédito a cargo de sociedades, asociaciones e instituciones en las que la sociedad tenga interés o participación, o con las que la sociedad tenga relaciones de negocios, constituyéndose en fiador y/o avalista y/o garante de tales personas o de cualesquier tercero. - - - - -

- - - VII.- Suscribir, emitir, girar y avalar toda clase de títulos de crédito, así como aceptarlos y endosarlos. - - - - -

- - - VIII.- Dar o tomar en arrendamiento o en comodato; adquirir, poseer, permutar, enajenar, transmitir, disponer o gravar la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como otros derechos reales o personales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones en las que la sociedad tenga algún interés o participación de cualquier naturaleza. - - - - -

- - - IX.- Actuar como comisionista, mediador, representante, distribuidor o intermediario de cualquier persona o sociedad. - - - - -

- - - X.- En general, celebrar y realizar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales,





que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores. - - - - -

-- - ARTICULO CUARTO.- La sociedad es de nacionalidad mexicana. Todo extranjero que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiriera un interés o participación en la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno u otra, así como de los derechos, bienes, concesiones, participaciones o intereses de los que llegue a ser titular la sociedad, o respecto de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que esta sociedad sea parte, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana. - - - - -

-- - ARTICULO QUINTO.- La sociedad tendrá una duración de noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública que contenga su constitución. - - - - -

- - - - - CAPITULO II. - - - - -
- - - - - CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES. - - - - -

-- - ARTICULO SEXTO.- El capital social es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro es de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL; la parte variable del capital no tendrá límite. - - - - -

-- - El capital social estará representado por acciones ordinarias, nominativas, con un valor nominal de UN PESO, MONEDA NACIONAL, cada una. - - - - -

-- - ARTICULO SEPTIMO.- Las acciones emitidas por la sociedad, ya sean representativas del capital mínimo fijo o del capital variable, se dividirán en Series "A" y "B". - - - - -

-- - Las acciones de la Serie "A" y las acciones Serie "B" podrán ser suscritas o adquiridas por cualquier persona, siempre y cuando se cumpla con las disposiciones legales aplicables. Las acciones de las Series "A" y "B", se dividirán a su vez en Subseries "A-1" y "B-1" que representarán el capital mínimo fijo, y "A-2" y "B-2", que representarán la parte variable del capital de la sociedad.-

-- - Todas las acciones Serie "A" y Serie "B" conferirán a sus tenedores iguales derechos y obligaciones. - - - - -

-- - En el caso de que por cualquier motivo el o los titulares de las acciones Serie "A" adquieran acciones de la Serie "B", o el o los titulares de las acciones Serie "B"





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



adquieran acciones de la Serie "A", entonces dichas acciones, respectivamente, se considerarán como acciones Serie "A" en el caso de adquisiciones de acciones Serie "B", por parte del o de los titulares de las acciones Serie "A" y como acciones Serie "B" en el caso de adquisiciones de acciones Serie "A", por parte del o de los titulares de las acciones Serie "B". Lo anterior surtirá efectos desde el momento en que se lleven al cabo las respectivas adquisiciones. Para efectos de lo anterior, el o los accionistas respectivos deberán solicitar al Secretario del Consejo de Administración de la sociedad, que tramite el canje de las acciones correspondientes. - - - - -

CAPITULO III. - - - - -

DE LOS AUMENTOS Y DISMINUCIONES DEL CAPITAL. - - - - -

-- - ARTICULO OCTAVO.- El capital social podrá ser aumentado o disminuido por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, según sea el caso, conforme a las siguientes reglas: - - - - -

-- - i).- El capital mínimo fijo de la sociedad no podrá aumentarse si, además de ser acordado el aumento por la Asamblea General Extraordinaria no se reforman - consecuentemente los Estatutos Sociales. - - - - -

-- - ii).- La parte variable del capital de la sociedad podrá variar con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados por una Asamblea General Ordinaria de Accionistas y, por tanto, su protocolización notarial e inscripción en el Registro Público de Comercio no serán necesarias. - - - - -

-- - iii).- Las acciones que se emitan para representar la parte variable del capital social y que por resolución de la Asamblea de Accionistas que acuerde su emisión deban quedar depositadas en la Tesorería de la sociedad para entregarse a medida que vaya realizándose su suscripción, podrán ser ofrecidas para suscripción y pago por el Consejo de Administración, de acuerdo con las facultades que a éste hubiere otorgado la Asamblea que acuerde la emisión, dando en todo caso a los accionistas de la sociedad la preferencia que se establece en el Artículo ciento treinta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en el párrafo vi) de este Artículo. - - - - -



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fafa28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del Libro 22.

PÁGINA: 7 de 62.

-- iv).- No podrá decretarse ningún aumento de capital a menos de que estén íntegramente pagadas las acciones emitidas con anterioridad. - - - - -

-- v).- La Asamblea de Accionistas que decreta el aumento, o cualquier Asamblea posterior, fijará los términos y bases en que debe llevarse a cabo dicho aumento. - - - - -

-- vi).- En el caso de un aumento de capital, los accionistas gozarán del derecho preferente para suscribir las acciones representativas de dicho aumento, en proporción al número de acciones de que sean tenedores en el momento del acuerdo respectivo, conforme al Artículo ciento treinta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. - - - - -

-- Los accionistas deberán ejercer su derecho preferente antes mencionado dentro de los quince días siguientes a la fecha en que reciban la notificación por escrito por parte del Secretario del Consejo de Administración, respecto de los acuerdos sobre el aumento del capital social. No obstante lo anterior, si la totalidad de las acciones en que se divide el capital social estuviera representado en la Asamblea, el período de quince días se computará a partir de la fecha de la Asamblea correspondiente y los accionistas se considerarán notificados de la resolución en ese momento, pudiendo inclusive renunciar a su derecho preferente en ese mismo acto. - - - - -

-- Si cualquiera de los accionistas no ejercitare en su totalidad su derecho preferente dentro del período de quince días antes mencionado, entonces los otros accionistas, que hubieren ejercitado totalmente su respectivo derecho de preferencia, tendrán un segundo derecho de preferencia de suscribir, en proporción al número de acciones de que sean titulares, aquellas acciones sobre las que no fue ejercitado el primer derecho de preferencia. Para este objeto, el Secretario del Consejo de Administración notificará por escrito a los accionistas que hubieren ejercitado su primer derecho de preferencia, el número de acciones que estuvieren disponibles para su suscripción y dichos accionistas gozarán de un período de quince días siguientes a partir de la fecha en que reciban la notificación antes mencionada, para ejercitar su segundo derecho de preferencia respecto de dichas acciones. - - - - -



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b3-4839-8ace-bef843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 8 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



-- - ARTICULO NOVENO.- Las disminuciones del capital social mínimo fijo se harán por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, y en el caso de la parte variable, por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas; las disminuciones del capital social podrán efectuarse para absorber pérdidas o para reembolso a los accionistas. El capital social no podrá ser disminuido en menos del mínimo legal. -- -

-- - ARTICULO DECIMO.- Todo aumento o disminución del capital social se registrará en un libro que al efecto llevará la sociedad. -- -

CAPITULO IV

TRANSMISION DE ACCIONES

-- - ARTICULO DECIMO PRIMERO.- Puesto que es el firme deseo de los accionistas de la sociedad mantener la titularidad de sus acciones en forma permanente y no vender, ceder o transmitir dichas acciones a terceros, se conviene lo siguiente: -- -

-- - a).- Ningún accionista podrá transmitir sus acciones sin la previa autorización por escrito del Consejo de Administración. Por "transmisión" se entiende gravar, afectar en fideicomiso, constituir prenda, o, en general, la realización de cualquier otra operación similar. Cualquier transmisión de acciones en infracción de la restricción anterior será nula y no se le reconocerá efecto legal alguno; y. -- -

-- - b).- Ningún accionista podrá vender, ceder, - intercambiar, gravar, disponer o realizar cualquier otro acto que tenga como consecuencia un cambio en la propiedad de sus acciones ("venta"), sin la previa autorización por escrito del Consejo de Administración. El Consejo de Administración aprobará cualquier venta de acciones cuando a su criterio, no se pretendan vender las acciones a alguna persona o entidad cuya participación pudiese considerarse inconveniente para la sociedad o para sus demás accionistas y se dé cumplimiento a las disposiciones descritas a continuación que regulan el derecho de preferencia de los accionistas. En caso de que el Consejo de Administración negara la venta, deberá designar un comprador o compradores de las acciones de conformidad con lo establecido por el



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21950 del libro 22.

PÁGINA: 9 de 62.



Artículo ciento treinta de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La restricción en la venta de acciones no aplicará si la venta se efectúa entre los propios accionistas. - - - - -

-- - Cualquier venta de acciones en infracción de la restricción anterior será nula y no se le reconocerá efecto legal alguno. El derecho de preferencia deberá ejercitarse de la siguiente manera: - - - - -

-- - (i).- Cualquier accionista que desee vender una o más de las acciones de que sea titular, independientemente de la Serie o Subserie a la cual dichas acciones pertenezcan, deberá notificar por escrito al Secretario del Consejo de Administración su intención de vender tales acciones, incluyendo la información relativa a la identidad del pretense comprador o compradores, en su caso, y demás condiciones de la venta. - - - - -

-- - (ii).- En el mismo acto en que el Secretario del Consejo reciba la notificación referida en el párrafo (i) anterior, deberá notificar por escrito a todos los demás accionistas de la intención de venta del accionista oferente, y esos accionistas tendrán un término de treinta días calendario para ejercitar su derecho de preferencia, expresando su intención de adquirir tales acciones en proporción al número de acciones de que cada uno de dichos accionistas interesados sea titular. - - - - -

-- - (iii).- El precio de la acción o acciones ofrecidas conforme a las disposiciones del párrafo (i) antes mencionado será el establecido por el accionista que desee vender su o sus acciones en la notificación a que se refiere dicho párrafo más alto de: (A) valor de mercado que al efecto estipulen los accionistas de la sociedad en los convenios que celebren o (B) el valor contable de cada acción de acuerdo con los estados financieros de la sociedad correspondientes al ejercicio inmediato anterior, - debidamente auditados por auditores externos (en lo sucesivo el "Valor de Compra"), debiendo efectuarse tal determinación bajo la responsabilidad del Secretario del Consejo de Administración de la sociedad, quien deberá notificarlo a los accionistas dentro de los cuarenta días siguientes a la fecha en que se hubiere hecho la notificación referida en el



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



982599

párrafo (b) (i) de este artículo. - - - - -

-- (iv).- Los accionistas que hubiesen externado su interés en hacer uso de su derecho preferente pagarán al accionista vendedor el Valor de Compra dentro de los quince días calendario siguientes a la fecha en que hayan manifestado su intención de adquirir las acciones ofrecidas en venta. El pago será hecho contra la entrega de los certificados provisionales o títulos definitivos de acciones que representen las acciones vendidas debidamente endosados en favor del accionista comprador. - - - - -

-- (v).- Si ningún accionista estuviere interesado en adquirir la acción o acciones ofrecidas en venta, o no se efectuase el pago del Valor de Compra en el plazo previsto en el párrafo (iv) que antecede, entonces el accionista oferente estará libre de disponer de ellas a su conveniencia, previa autorización del Consejo de Administración, pero siempre a un precio igual o superior al Valor de Compra, dentro del plazo que el propio Consejo de Administración establezca al momento de otorgar su autorización para llevar a cabo la venta. - - - - -

-- (vi).- En cada caso particular, cuando un accionista desee vender acciones emitidas por la sociedad, los demás accionistas pueden, por voto unánime, expresado en forma individual e independiente, renunciar por escrito a su derecho de preferencia consignado en este Artículo y exceptuar dicha venta de la autorización del Consejo de Administración. - - - - -

-- (vii).- Todas las notificaciones referidas en este Artículo serán enviadas por mensajería o correo certificado a los accionistas al domicilio que hayan registrado en el libro de Registro de Acciones de la sociedad, o por telecopiadora si así lo hubiese autorizado expresamente el accionista, proporcionando el número de telecopiadora correspondiente. - - - - -

-- En el caso de asambleas totalitarias, los accionistas podrán renunciar en el mismo acto a su derecho de preferencia para adquirir las acciones que se pretenda transmitir; en cuyo caso, no será necesario cumplir con el procedimiento y términos a que se refiere este Artículo; y

-- El procedimiento regulado en el presente Artículo no



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 11 de 62.



- 5v -

982599

será aplicable en el caso de que el accionista realice la transmisión de las acciones a favor de una afiliada. Para los efectos de estos estatutos, afiliada significa, respecto de cualquier persona, una persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controle, o sea controlada por, o esté bajo el control común con dicha persona. Para efectos de lo anterior, "control", "controlado por" y "bajo el control común" significa la facultad de gobernar las políticas de operación y financieras de cualquier persona, mediante la titularidad, directa o indirecta, de acciones o valores que le permitan a través de dicha participación, mediante contrato o de cualquier otra forma ejercer el poder de gobernar a dicha persona. - - - - -

-- - Los certificados provisionales de acciones y los títulos de acciones definitivos deberán contener una leyenda que señale que su transmisión se encuentra limitada por los estatutos sociales de la sociedad. - - - - -

CAPITULO V. - - - - -

CERTIFICADOS DE ACCIONES. - - - - -

3 -- - ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- Los certificados de acciones provisionales y los títulos definitivos deberán cumplir con lo establecido en el Artículo ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles; podrán amparar una o más acciones y serán firmados por dos miembros del Consejo de Administración, uno designado por el o los accionistas tenedores de las acciones Serie "A", y el otro, designado por el o los accionistas tenedores de las acciones Serie "B". Los títulos definitivos de acciones llevarán adheridos cupones numerados que facilitarán a sus titulares el cobro de dividendos. La firma de los Consejeros podrá ser en facsímil si así lo autorizare el Consejo de Administración, a condición de que en este caso, los originales de las firmas respectivas se depositen en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Sociedad. - - - - -

-- - ARTICULO DECIMO TERCERO.- En caso de pérdida, robo, extravío o destrucción de cualquier certificado provisional o título definitivo de acciones, la emisión de un duplicado queda sujeta a las disposiciones del capítulo primero, título primero, de la Ley General de Títulos y Operaciones





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



de Crédito. Todos los duplicados de certificados de acciones llevarán la indicación de que son duplicados y que los certificados originales correspondientes han quedado sin valor alguno. Todos los gastos inherentes a la reposición de los certificados serán por cuenta del accionista involucrado. - - - - -

CAPITULO VI.

DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS.

-----ARTICULO DECIMO CUARTO.- La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad, y sus resoluciones serán obligatorias para todos los accionistas, incluyendo a los accionistas ausentes o disidentes. Las Asambleas de Accionistas serán Ordinarias, Extraordinarias y Especiales; - - - - -

todas se celebrarán en el domicilio social, salvo caso fortuito o causa de fuerza mayor. - - - - -

-- - ARTICULO DECIMO QUINTO.- Serán Asambleas Ordinarias aquellas que se reúnan para tratar y resolver respecto de cualquiera de los asuntos a que se refieren los Artículos ciento ochenta y cinco y ciento ochenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como sobre cualesquiera otros asuntos incluidos en el Orden del Día que no estén expresamente reservados por la ley o por estos estatutos a la competencia de Asamblea Extraordinaria o Especial de Accionistas. - - - - -

-- - De igual manera, serán Asambleas Ordinarias aquellas que se reúnan para tratar y resolver respecto de la designación de los miembros del Consejo de Administración, Comisarios y Funcionarios de las sociedades subsidiarias de la Sociedad, en los términos que al efecto se estipulen en los convenios celebrados o que se celebren entre los accionistas de la Sociedad. - - - - -

-- - ARTICULO DECIMO SEXTO.- Serán Asambleas Extraordinarias aquellas que se reúnan para tratar y resolver respecto de cualquiera de los asuntos a que se refieren los siguientes incisos: - - - - -

- - a).- Prórroga de la duración de la sociedad. - - - - -
- - b).- Disolución anticipada de la sociedad. - - - - -
- - c).- Aumento o reducción del capital mínimo fijo de la sociedad. - - - - -





-- d).- Cambio de objeto social. --
-- e).- Cambio de nacionalidad de la sociedad. --
-- f).- Transformación de la sociedad. --
-- g).- Fusión con otra sociedad o escisión de la misma. --
-- h).- Emisión de acciones privilegiadas. --
-- i).- Amortización por la sociedad de sus propias acciones y emisión de acciones de goce. --
-- j).- Emisión de bonos. --
-- k).- Cualquier modificación estatutaria. --
-- ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Serán Asambleas Especiales aquellas que se convoquen para tratar asuntos que afecten únicamente a alguna Serie especial de acciones en particular. --
-- Será competencia exclusiva de la Asamblea Especial de Accionistas titulares de las acciones Serie "A", salvo las excepciones y casos previstos en los convenios que al efecto celebren o hayan celebrado los accionistas de la sociedad, la adopción de cualquier resolución relacionada con la cesión gratuita por parte de la Sociedad y de sus empresas subsidiarias de los derechos que les sean ofrecidos, propuestos o que tengan o adquieran para producir, coproducir, invertir, distribuir y/o comercializar los proyectos que involucren de cualquier manera el proveer programación a algún Negocio DTH. Para los efectos de estos estatutos se entiende por Negocio DTH, la transmisión de señales de televisión a través de satélite o del sistema denominado televisión directa al hogar, que: (i) lleve principalmente programación en lengua castellana (incluyendo aquella en otro idioma pero que cuente con subtítulos en español), (ii) preste servicios en un país de habla hispana, o en el territorio cubierto por la Plataforma DTH para Norte América, y (iii) dirigido principalmente a un mercado de habla hispana. De igual manera se entenderá por Plataforma DTH el territorio que abarca los Estados Unidos de América, Canadá y Puerto Rico. --
-- Lo dispuesto en el párrafo anterior, dejará de surtir efectos en el caso de que el o los accionistas titulares de las Acciones Serie "B", tengan una participación mayor al cincuenta por ciento del capital social de la sociedad. --
-- ARTICULO DECIMO OCTAVO.- Las convocatorias para





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



Asambleas de Accionistas deberán ser realizadas por el Consejo de Administración, el Presidente del Consejo de Administración, por dos miembros del Consejo de Administración o por los Comisarios, en los casos en que lo consideren conveniente o en los casos que deban hacerlas en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluyendo, en todo caso, la fecha, hora, lugar y el Orden del Día correspondientes. -

-- En todo caso los accionistas tenedores de por lo menos el treinta y tres por ciento del capital social podrán pedir por escrito, en cualquier momento, que el Consejo de Administración, el Presidente del Consejo de Administración o el Comisario convoquen a una Asamblea General de Accionistas para discutir los asuntos que especifiquen en su solicitud. Cualquier accionista titular de una o más acciones tendrá el mismo derecho en los casos señalados en el Artículo ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si el Consejo de Administración, el Presidente del Consejo de Administración o los Comisarios no hicieren la convocatoria dentro de los quince días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la sociedad realizará la convocatoria a petición de cualquier accionista interesado, quien deberá para tal efecto exhibir los títulos amparando sus acciones, de conformidad con lo previsto por la ley. - -

-- ARTICULO DECIMO NOVENO.- Las convocatorias para las Asambleas Generales de Accionistas deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Distrito Federal, con por lo menos quince días naturales de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea. Las convocatorias contendrán el respectivo Orden del Día y deberán estar firmadas por la persona o personas que las hagan. - - - - -

-- Independientemente de lo anterior, el Secretario del Consejo de Administración deberá notificar por escrito a los accionistas, respecto de la celebración de las Asambleas Generales de Accionistas, con quince días de anticipación a la celebración de cada Asamblea General de Accionistas, adjuntando una copia del Orden del Día correspondiente. - -

-- Las Asambleas podrán ser celebradas sin previa



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 15 de 62.



publicación de convocatoria ni notificación por parte del Secretario del Consejo de Administración, en el caso de que la totalidad de las acciones representativas del capital social estuvieren representadas en el momento de la votación. Tampoco será necesaria la previa publicación de convocatoria ni la notificación por parte del Secretario del Consejo de Administración, para que una Asamblea se celebre como consecuencia de la continuación de una anterior, siempre y cuando en ésta última se hubiese fijado día y hora para su continuación. - - - - -

-- - ARTICULO VIGESIMO.- Unicamente los accionistas que aparezcan inscritos en el Libro de Registro de Acciones que lleve la sociedad como titulares de una o más acciones, serán admitidos en Asambleas de Accionistas. - - - - -

-- - ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- Los accionistas podrán ser representados en las Asambleas por la persona o personas que designen mediante simple carta poder firmada ante dos testigos, o por cualquier otra forma o mandato conferido de acuerdo con la ley. - - - - -

-- - ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- El Secretario del Consejo de Administración preparará las actas de Asambleas Generales de Accionistas, mismas que se transcribirán en un Libro de Actas de Asambleas que al efecto llevará la sociedad y serán firmadas por quienes actúen como Presidente y Secretario de la Asamblea, así como por el Comisario que hubiere asistido a la Asamblea y por los accionistas o representantes de accionistas que hubieren asistido y desearan hacerlo. - - - - -

-- - La custodia del Libro de Actas de Asambleas de Accionistas estará a cargo del Secretario del Consejo de Administración. De cada Asamblea se formará un expediente en el que se conservarán los siguientes documentos: (i) ejemplar del acta; (ii) la Lista de Asistencia a la Asamblea firmada por el o los Escrutadores; (iii) las tarjetas de ingreso a la Asamblea; (iv) las cartas poder; (v) copia de las publicaciones de la convocatoria para la Asamblea y; (vi) los documentos presentados en la Asamblea para su aprobación y/o como referencia para adoptar resoluciones, como son informes del Consejo de Administración o del Comisario y Estados Financieros de la Sociedad. - - - - -

-- - ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Las Asambleas serán





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.
Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



932599

presididas por el Presidente del Consejo de Administración.

-- En caso de que el Presidente del Consejo de Administración no asistiere a alguna Asamblea, ésta será presidida por la persona a quien designen los accionistas presentes por mayoría de votos. - - - - -

-- Actuará como Secretario en las Asambleas de Accionistas quien ocupe igual cargo en el Consejo de Administración y, a falta de él, la persona que al efecto designen los accionistas presentes por mayoría de votos. El Presidente nombrará a uno o más Escrutadores de entre los presentes, para hacer el recuento del número de acciones representadas y del número de votos que puedan emitirse en función del total de acciones representadas, a efecto de que, en su caso, el Presidente de la Asamblea la declare legalmente instalada. - - - - -

-- ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas se celebrarán por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social. Además de los asuntos especificados en el Orden del Día, la Asamblea Anual Ordinaria deberá discutir, aprobar o modificar el informe del Consejo de Administración, que incluya los informes y estados financieros a que se refiere el Artículo ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, tomando en cuenta el informe del Comisario o Comisarios, y tomar las medidas que juzgue oportunas, designar a los miembros del Consejo de Administración y al Comisario o Comisarios, así como, en su caso, determinar sus remuneraciones. - - - - -

-- ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- Para que una Asamblea General Ordinaria de Accionistas se considere legalmente reunida en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado en ella, por lo menos, el sesenta por ciento de las acciones comunes con derecho a voto; y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el sesenta por ciento de las acciones comunes con derecho a voto representativas del capital social de la sociedad. En caso de segunda o ulterior convocatoria, las Asambleas Ordinarias de Accionistas se considerarán legalmente instaladas cuando esté representado en ella, por lo menos, el sesenta por ciento de las acciones



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fafa28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 17 de 62.



comunes con derecho a voto y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por el sesenta por ciento de las acciones comunes con derecho a voto representativas del capital social de la sociedad. - - - - -

-- - ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- Para que sean válidas las Asambleas Extraordinarias de Accionistas celebradas en primera, segunda o ulterior convocatoria deberán reunir, por lo menos, la representación del setenta y cinco por ciento del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por el voto favorable de acciones que representen, cuando menos, el setenta y cinco por ciento del capital social. - - - - -

-- - ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- Para que sean válidas las Asambleas Especiales de Accionistas celebradas en primera o ulterior convocatoria, deberán reunir por lo menos la representación de la mitad más una de las acciones que pertenezcan a la Serie de acciones de que se trate y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por mayoría de votos de las acciones que pertenezcan a la Serie de acciones de que se trate. - - - - -

-- - ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- Las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de Accionistas, por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto o, en su caso, de la categoría especial de acciones de que se trate, tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea General o Especial, respectivamente, siempre que se confirmen por escrito. El Secretario del Consejo de Administración podrá expedir certificaciones respecto de las resoluciones así adoptadas. Los documentos que contengan resoluciones adoptadas mediante consentimiento unánime por escrito, deberán ser adheridas o transcritas en el libro a que se refiere el Artículo vigésimo segundo de estos estatutos, o podrán mantenerse en expedientes por separado bajo la responsabilidad del Secretario del Consejo de Administración. - - - - -

CAPITULO VII. - - - - -

DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD. - - - - -

-- - ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- La administración de la sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



integrado por cinco miembros, tres de los cuales serán designados por el o los accionistas titulares de las acciones Serie "A", y los otros dos restantes serán designados por el accionista o accionistas titulares de las acciones Serie "B". Los accionistas titulares de las acciones Series "A" y "B" podrán designar a los respectivos suplentes de los miembros del Consejo de Administración que designen conforme a los presentes estatutos sociales. Lo anterior en tanto que el o los titulares de las acciones Serie "A" y el o los accionistas titulares de las acciones Serie "B", tengan una participación, respectivamente, del cincuenta por ciento en el capital social de la sociedad. --

-- En el caso de que el o los accionistas titulares de las acciones Serie "A", lleguen a tener una participación menor al cincuenta por ciento pero mayor o igual al veinticinco por ciento en el capital social de la sociedad, el Consejo de Administración de la sociedad se integrará por cinco Consejeros, tres de los cuales serán designados por el titular o titulares de las acciones Serie "B", y dos Consejeros designados por el o los titulares de las acciones Serie "A".

-- En el caso de que el o los titulares de las acciones Serie "A" o el o los titulares de las acciones Serie "B", lleguen a tener una participación menor al veinticinco por ciento en el capital social de la sociedad, dicho o dichos accionistas, respectivamente, dejarán de tener derecho a designar a Consejero alguno en el Consejo de Administración de la sociedad.

-- Los accionistas que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital social tendrán derecho a designar un consejero propietario y a un suplente, quien únicamente podrá suplir al miembro propietario de que se trate.

-- En el caso de que el o los accionistas titulares de las Acciones Serie "B", lleguen a tener una participación mayor al cincuenta por ciento del capital social de la sociedad, entonces el Consejo de Administración de la sociedad se integrará por el número de miembros que establezca la Asamblea General de Accionistas.

-- ARTICULO TRIGESIMO.- Los miembros del Consejo de



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fa1a28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 19 de 62.



- 9v -
982599

Administración y sus suplentes podrán ser o no accionistas; ocuparán su cargo durante un año; podrán ser reelectos o revocados sus nombramientos en cualquier momento por los accionistas titulares de la Serie de acciones que los nombró conforme a los presentes estatutos, y recibirán las remuneraciones que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. No obstante lo anterior, los miembros del Consejo continuarán en el desempeño de sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados, hasta en tanto se realicen nuevos nombramientos y las personas designadas como nuevos consejeros tomen posesión de sus cargos. - - - - -

-- - ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- El accionista o los accionistas tenedores de las acciones Serie "A" designará o designarán al Presidente del Consejo de Administración, y a dos vocales del propio Consejo de Administración. Por su parte, el accionista o los accionistas tenedores de las acciones Serie "B" designará o designarán a dos vocales del propio Consejo de Administración. - - - - -

-- - El accionista o los accionistas tenedores de las acciones Serie "A" designarán al Secretario del Consejo de Administración, quien no será miembro del Consejo de Administración. Lo anterior, en tanto que el o los titulares de las acciones Serie "A" y el o los accionistas titulares de las acciones Serie "B", tengan una participación, respectivamente, del cincuenta por ciento en el capital social de la sociedad. - - - - -

-- - En el caso de que el o los accionistas titulares de las acciones Serie "A", lleguen a tener una participación menor al cincuenta por ciento pero mayor o igual al veinticinco por ciento en el capital social de la sociedad, el titular o titulares de las acciones Serie "B" podrán designar al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración. --

-- - En el caso de que el o los accionistas titulares de las Acciones Serie "B", lleguen a tener una participación mayor al cincuenta por ciento del capital social de la sociedad, entonces la Asamblea General de Accionistas designará a las personas que desempeñarán los cargos que la propia Asamblea determine. - - - - -

-- - ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- El Consejo de -



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 03d47b1d-c5b5-4639-8ace-bef843fala28
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 100 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 20 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



Administración puede reunirse en cualquier lugar, ya sea en la República Mexicana o en el extranjero, anunciando dicho lugar en la convocatoria para la Sesión. Los viáticos y gastos de viaje de los consejeros y comisarios que asistan a la Sesión serán cubiertos, en su caso, por la sociedad. - - -

- - - El Consejo de Administración celebrará Sesiones por lo menos una vez cada tres meses, y cuando sea convocado al efecto por su Presidente o por dos miembros del propio Consejo, en el caso en el que resulte necesario. El Consejo de Administración podrá, en la primera Sesión celebrada al cierre de cada ejercicio fiscal, acordar las fechas de las Sesiones que se celebrarán durante dicho período. - - -

- - - ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- Las convocatorias para las Sesiones del Consejo de Administración deberán ser por escrito y enviadas a todos los miembros propietarios, a sus suplentes y a todos los Comisarios, con por lo menos quince días calendario de anticipación a la fecha en que haya de celebrarse la Sesión, por escrito y entrega personal o por telegrama o por telecopiadora al número telefónico que, en su caso, cada Consejero hubiere proporcionado al efecto al Secretario del Consejo de Administración pero siempre deberá confirmarse por escrito, mediante entrega personal o carta enviada por empresa de mensajería especializada. La convocatoria contendrá hora, fecha y lugar de reunión y la enunciación de los asuntos a tratar en la misma. Cualquier Sesión del Consejo será considerada válida, sin importar la forma en que hubiere sido convocada, cuando estén presentes en ella todas las personas que integren el Consejo. - - -

- - - Para que las Sesiones del Consejo de Administración se consideren legalmente instaladas, se requerirá de la asistencia de por lo menos cuatro de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por mayoría de votos de los miembros presentes en la Sesión, salvo por los asuntos mencionados a continuación, mismos que requerirán, cuando menos, del voto de un Consejero designado por los accionistas titulares de las acciones Serie "A" y de un Consejero designado por los accionistas titulares de las acciones Serie "B": - - -

- - - La autorización para la transmisión y gravamen de las acciones emitidas por la Sociedad y por sus subsidiarias. - -



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03647b1d-c5b5-4639-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 21 de 62.



- - La modificación, ratificación y aprobación del Plan de Negocios y Presupuesto y sus subsecuentes Planes, en términos de los presentes estatutos sociales. -- - - -
- - La adquisición de pasivos o financiamientos a cargo de la Sociedad y de las Subsidiarias fuera de los límites del Plan de Negocios y Presupuesto. -- - - -
- - El otorgamiento de poderes por parte de la Sociedad y Subsidiarias para llevar al cabo cualquiera de los actos aquí mencionados. -- - - -
- - La iniciación de cualquier procedimiento de quiebra o suspensión de pagos de la sociedad y de sus subsidiarias. --
- - La discusión, aprobación y, en su caso, sometimiento de los asuntos a que se refiere el Artículo ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, a la Asamblea General de Accionistas de la sociedad y de sus subsidiarias. -- - - -
- - La constitución de nuevas sociedades y la adquisición por cualquier medio de acciones o partes sociales. -- - - -
- - La transmisión, cesión, afectación, transferencia o traspaso, bajo cualquier título, del uso, goce o propiedad de los activos de la Sociedad y/o Subsidiarias. -- - - -
- - La celebración, modificación o terminación de cualquier acto jurídico u operativo con Accionistas, Funcionarios y/o Afiliadas de la Sociedad o Subsidiarias. -- - - -
- - Determinación del sentido en que deben ser votadas las acciones de las Subsidiarias. -- - - -
- - Remuneración de los Funcionarios de la Sociedad y de las Subsidiarias. -- - - -
- - Cualquier adquisición o disposición de activos de la Sociedad o de las Subsidiarias, fuera de lo autorizado en el Plan de Negocios y Presupuesto. -- - - -
- - La oferta privada o pública de cualquier tipo de valores de la Sociedad o Subsidiarias. -- - - -
- - La propuesta a la Asamblea General de Accionistas de aumentos o disminuciones del capital social de la Sociedad y de sus subsidiarias. -- - - -
- - El inicio de actividades por parte de la Sociedad y Subsidiarias, distintas a las establecidas en el Artículo tercero de estos estatutos sociales. -- - - -
- - La constitución de gravámenes o cualquier garantía real





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



sobre los activos de la Sociedad o Subsidiarias. - - - - -

- - - La constitución u otorgamiento de cualquier garantía personal, ya sean avales, obligaciones solidarias y/o fianzas, por parte de la Sociedad o de las Subsidiarias. El otorgamiento de préstamos o financiamientos por parte de la Sociedad o Subsidiarias. - - - - -

- - - La terminación o suspensión de cualquier línea de negocios de la Sociedad o de las Subsidiarias. - - - - -

- - - La celebración de cualquier acto jurídico por parte de la Sociedad y de las Subsidiarias que implique rebasar los límites financieros establecidos en el Plan de Negocios y Presupuesto. - - - - -

- - - La autorización para la transmisión de las acciones emitidas por la sociedad. - - - - -

- - - La modificación, ratificación y aprobación del Plan de Negocios y Presupuesto y sus subsecuentes Planes, para la sociedad y sus subsidiarias. - - - - -

- - - La adquisición de pasivos a cargo de la sociedad fuera de los límites del Plan de Negocios y Presupuesto. - - - - -

- - - El otorgamiento de poderes por parte de la sociedad para llevar al cabo cualquiera de los actos aquí mencionados. - - - - -

- - - La iniciación de cualquier procedimiento de quiebra o suspensión de pagos. - - - - -

- - - La constitución de nuevas sociedades y la adquisición por cualquier medio de acciones o partes sociales. - - - - -

- - - La transmisión, cesión, afectación, transferencia o traspaso, bajo cualquier título, del uso, goce o propiedad de los activos de la sociedad. - - - - -

- - - La celebración de cualquier acto jurídico con accionistas de la sociedad. - - - - -

- - - Determinación del sentido en que deben ser votadas las acciones de las subsidiarias de la sociedad, salvo lo estipulado en los convenios que hayan celebrado o que celebren los accionistas de la Sociedad. - - - - -

- - - Remuneración de los Funcionarios de la sociedad y de sus subsidiarias. - - - - -

- - - En ningún caso y bajo ningún supuesto el Presidente del Consejo tendrá voto de calidad. - - - - -

- - - Las actas que contengan los acuerdos del Consejo de



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8acc-ba1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 23 de 62.



- 11v -
982599

Administración deberán ser firmadas por quienes hubieren actuado como Presidente y Secretario de la Sesión correspondiente y serán registradas en un libro específico que la sociedad llevará para dichos efectos. - - - - -

-- - ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- Las resoluciones adoptadas fuera de Sesión de Consejo, por unanimidad de votos 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. El Secretario del Consejo de Administración podrá expedir certificaciones con respecto a las resoluciones así adoptadas. Los documentos que contengan resoluciones adoptadas mediante consentimiento unánime por escrito deberán adherirse o transcribirse al libro de actas a que se refiere el Artículo trigésimo tercero de estos estatutos sociales, o podrán mantenerse en un expediente por separado bajo la responsabilidad del Secretario del Consejo de Administración. - - - - -

-- - ARTICULO TRIGESIMO QUINTO.- El Presidente del Consejo presidirá las Sesiones del Consejo de Administración. Si el Presidente no se encuentra presente en la Sesión, su cargo será desempeñado por el consejero designado por mayoría de votos de aquellos presentes. - - - - -

-- - ARTICULO TRIGESIMO SEXTO.- El Secretario tendrá las siguientes obligaciones y facultades: (i) actuar como Secretario en las Sesiones del Consejo de Administración y en las Asambleas de Accionistas; preparar las actas de dichas Sesiones y Asambleas, autorizándolas con su firma; -- expedir certificaciones de evidencia respecto de las actas y otros documentos adheridos al libro o a los apéndices y; (ii) encargarse de la conservación y actualización de los libros corporativos de la sociedad, así como integrar los expedientes de los apéndices correlativos. Los accionistas de la sociedad podrán tener acceso en cualquier tiempo a los libros corporativos custodiados por el Secretario. - - - - -

-- - ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO.- El Consejo de Administración será el representante legal de la sociedad y tendrá las siguientes facultades y obligaciones: - - - - -

-- - I.- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la Ley, sin limitación alguna, de



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 24 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



conformidad con lo establecido en el primer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y Artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal y en sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos. - - - - -

-- - El Consejo de Administración estará por consiguiente facultado, en forma enunciativa, mas no limitativa, para: desistirse de las acciones que intentare, aún de juicios de amparo; transigir; someterse a arbitraje; articular y absolver posiciones; hacer cesión de bienes; recusar jueces; recibir pagos y ejecutar todos los actos determinados por la Ley, entre los que se incluyen representar a la sociedad ante autoridades judiciales y administrativas, penales, civiles o de otra índole, con la facultad de presentar denuncias y querellas penales, otorgar perdones, - constituirse en parte ofendida o coadyuvante con el Ministerio Público en los procedimientos de orden penal, ante autoridades y tribunales de trabajo. - - - - -

-- - II.- Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos. - - -

-- - III.- Poder general para suscribir y de cualquier otra forma negociar toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. - - - - -

-- - IV.- Ejecutar actos de dominio, de acuerdo con lo previsto en el tercer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos. - - - - -

-- - V.- Ejercitar el poder general de la sociedad, para Actos de Administración en cuanto a asuntos laborales, para los efectos de los Artículos seiscientos noventa y dos, setecientos ochenta y seis, ochocientos setenta y seis y siguientes así como el ochocientos setenta y demás aplicables de la Ley Federal del Trabajo en vigor, para que



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 25 de 62.



- 12v -

982599

comparezcan ante las autoridades laborales en asuntos laborales en que esta sociedad sea parte o tercera interesada, tanto en audiencia inicial, en cualquiera de sus etapas, como a absolver posiciones; para pleitos y cobranzas para que, de manera enunciativa más no limitativa, representen a la sociedad de conformidad con lo dispuesto por el Artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil aplicable en materia común en el Distrito Federal y en toda la República en materia federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas que integran los Estados Unidos Mexicanos, ante las autoridades y tribunales del trabajo, locales y federales, especialmente ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, así como ante las autoridades y tribunales penales, civiles y administrativas, quedando facultados expresamente para intervenir en todo el procedimiento de las reclamaciones laborales y en el amparo; para transigir, articular y absolver posiciones y ejecutar toda clase de actos a nombre de la sociedad, como representante de la misma. - - - - -

-- - VI.- Abrir y cerrar cuentas bancarias a nombre de la sociedad, y designar a las personas que puedan girar contra las mismas. - - - - -

-- - VII.- Nombrar y remover al Director General y demás Funcionarios y empleados de la sociedad y determinar sus condiciones de trabajo, remuneraciones y facultades, conforme a las disposiciones de estos estatutos sociales. --

-- - VIII.- Formular reglamentos internos de trabajo. - - -

-- - IX.- Convocar a Asambleas de Accionistas y ejecutar sus resoluciones. - - - - -

-- - X.- Ejecutar todos los actos permitidos por estos estatutos o que sean consecuencia de los mismos. - - - - -

-- - Conferir poderes generales y especiales, en los términos de los apartados uno, dos, tres, cuatro, cinco y seis (romanos) anteriores, con o sin facultades de substitución, así como revocar los poderes que hubieren sido otorgados por la sociedad, reservándose siempre el ejercicio de sus facultades. - - - - -

-- - El Consejo de Administración o la Asamblea General de Accionistas podrá designar, de entre sus miembros, a un





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



Delegado para la ejecución de los actos que al efecto le sean encomendados. - - - - -

-- - ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO.- La Asamblea General de Accionistas podrá establecer la obligación para los miembros del Consejo de Administración y sus respectivos suplentes, según fuere el caso, así como para los Funcionarios y Gerentes de la sociedad, de prestar garantía para asegurar las responsabilidades que pudieren contraer en el desempeño de sus encargos, determinando el importe y características de la misma. - - - - -

CAPITULO VIII

DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD

-- - ARTICULO TRIGESIMO NOVENO.- La vigilancia de la sociedad estará encomendada a un Comisario, que designarán y removerán en cualquier momento, de común acuerdo, los accionistas titulares de las acciones Series "A" y "B". De igual manera los accionistas titulares de las acciones de las Series "A" y "B" podrán designar al suplente de la persona que desempeñará el cargo de Comisario, en los términos mencionados. Los Comisarios podrán o no ser accionistas de la sociedad; podrán ser reelectos y deberán cumplir con sus obligaciones hasta en tanto tomen posesión de sus cargos las personas designadas para sustituirlos. El Comisario tendrá las atribuciones y obligaciones que se enumeran en el Artículo ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en estos estatutos. - - -

-- - ARTICULO CUADRAGESIMO.- En todo caso, cualquier accionista o grupo de accionistas que represente el veinticinco por ciento del capital social, tendrá el derecho de designar un Comisario y su suplente, según sea el caso, en caso de que existan suplentes. En caso de que ningún accionista o grupo de accionistas ejerciten el derecho de minoría establecido en este Artículo, todos los Comisarios serán designados por mayoría de votos. - - - - -

-- - ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO.- La Asamblea General de Accionistas podrá establecer la obligación para el o los Comisarios, de prestar garantía para asegurar las responsabilidades que pudieren contraer en el desempeño de sus encargos, determinando el importe y características de la misma. - - - - -



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8acc-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 27 de 62.



----- CAPITULO IX. -----

----- EJERCICIOS SOCIALES, INFORMACION FINANCIERA Y -
UTILIDADES Y PERDIDAS. -----

-- ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO.- Los ejercicios sociales correrán del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, excepto el primero que correrá a partir del día de firma de la escritura constitutiva al treinta y uno de diciembre del año en curso. Dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio social, el Consejo de Administración preparará un reporte que incluya la información prevista en el Artículo ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el cual deberá ser sometido a la aprobación de la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas. -----

-- - ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO.- Los estados financieros, junto con los documentos justificativos, deberán ser entregados al Comisario o Comisarios, cuando menos con treinta días de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas. - -

-- - ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO.- Dentro de los quince días siguientes a la fecha en que reciban los estados financieros, los Comisarios deberán presentar al Consejo de Administración, un informe respecto de la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que les haya sido presentada. Dichos documentos quedarán en poder del Consejo de Administración a disposición de los accionistas, para su revisión, por un término de quince días anteriores a la fecha señalada para la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas. -----

-- - ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO.- Las utilidades netas de cada ejercicio social serán distribuidas de la siguiente manera: -----

-- - 1).- El cinco por ciento para construir y, si fuese necesario, reconstruir el fondo de reserva legal hasta que sea igual a, cuando menos, el equivalente al veinte por ciento del capital social. -----

-- - 2).- El saldo de las utilidades netas se aplicará según lo determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. -

-- - ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO.- Las pérdidas, si las hubiere, serán reportadas primeramente por los fondos de





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



982599

reserva y, si éstos fueren insuficientes, por el capital social pagado. - - - - -

CAPITULO X.

DISOLUCION Y LIQUIDACION.

-- ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO.- La sociedad se disolverá en cualquiera de los supuestos previstos en la Ley. Una vez disuelta la sociedad se pondrá en liquidación.

-- La liquidación se encomendará a uno o más liquidadores designados por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas. Si la Asamblea no realizará la designación correspondiente, ésta será efectuada por un Juez Civil o de Distrito del domicilio social, a solicitud de cualquier accionista. - - - - -

-- ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO.- A falta de instrucciones expresas en contrario dadas a los liquidadores por la Asamblea de Accionistas, la liquidación se llevará a cabo de acuerdo con las siguientes bases generales: - - - - -

-- 1).- Conclusión de los negocios u operaciones pendientes de la manera menos perjudicial para los acreedores y para los accionistas. - - - - -

-- 2).- Cobro de cuentas por cobrar y pago de deudas. - - - - -

-- 3).- Venta de todos los activos de la sociedad. - - - - -

-- 4).- Preparación del balance general de liquidación. - - - - -

-- 5).- Distribución del remanente, si lo hubiere, entre los accionistas, en proporción al número de acciones. - - - - -

CAPITULO XI.

DISPOSICIONES GENERALES.

-- ARTICULO CUADRAGESIMO NOVENO.- Los socios fundadores, como tales, no se reservan participación especial alguna. - - - - -

-- ARTICULO QUINCUAGESIMO.- Para todos aquellos asuntos que no estén específicamente previstos en estos estatutos, la sociedad se regirá por las estipulaciones contenidas en los convenios que al efecto celebren o hayan celebrado los accionistas de la sociedad, y las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles. - - - - -

ARTICULOS TRANSITORIOS.

-- PRIMERO.- El capital social mínimo fijo es la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, que ha sido suscrito de la siguiente forma: - - - - -

ACCIONISTAS - - - - - ACCIONES - - - - - CAPITAL



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-bel843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 29 de 62.



- 14v -

982599

----- SERIE "A-1" SERIE "B-1" -----
"CIE Internacional",- 25,000 ----- \$25,000.00
Sociedad Anónima de -----
Capital Variable.- -----
"SINCA Inbursa",- ----- 25,000 --- \$25,000.00
Sociedad Anónima de -----
Capital Variable, -----
Sociedad de Inver-----
sión de Capitales.- -----
T O T A L E S : ----- 25,000 ----- 25,000 - / \$50,000.00

-- - SEGUNDO.- Los fundadores, constituidos en Asamblea General Constitutiva, por unanimidad de votos, adoptaron las siguientes resoluciones: -----

-- - 1.- Se designa a las siguientes personas como miembros del Consejo de Administración de la sociedad, quienes ocuparán los cargos que enseguida se mencionan: -----

----- CONSEJEROS ----- CARGOS -----
Luis Alejandro Soberón Kuri ----- Presidente
Rodrigo González Calvillo ----- Vocal -----
Federico González Compeán ----- Vocal -----
José Heredia Bretón ----- Vocal -----
Ignacio Cobo González ----- Vocal -----

-- - 2.- Se designa Comisario Propietario de la sociedad, al señor Alejandro Torres Hernández. -----

-- - 3.- Se designa al señor Luis Alejandro Soberón Kuri, como Delegado del Consejo de Administración de la sociedad, en términos de los estatutos sociales de la misma, con objeto de que ejecute todos los actos que sean necesarios para los efectos de la Cláusula vigésimo quinta del convenio entre accionistas que celebraron el veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, "CIE Internacional", Sociedad Anónima de Capital Variable y "Sinca Inbursa", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad de Inversión de Capitales, así como los actos que determine el Consejo de Administración de la sociedad. -----

-- - 4.- En este acto se aprueba y se celebra el contrato de promoción con "Sinca Inbursa", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad de Inversión de Capitales. -----

-- - 5.- Se confiere Poder General de la sociedad, a los señores Eduardo Pérez Vázquez, Alejandra Soules Esponda,



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fafa28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 30 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



Juan Arias Pérez, Pedro Rodríguez Domecq, Francisco González Compeán y Alejandro Becker Ania que podrá ser ejercitado conjunta o separadamente, indistintamente, con las siguientes facultades: - - - - -

-- A).- Ejercitar el poder general de la sociedad para pleitos y cobranzas, que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran de cláusula especial de acuerdo con la Ley, sin limitación alguna, de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus correlativos de los Códigos Civiles de las diferentes entidades federativas que integran los Estados Unidos Mexicanos, estando por lo tanto facultados para desistirse aún del juicio de amparo, formular querellas y denuncias penales y desistirse de ellas; coadyuvar con el Ministerio Público y otorgar perdón; transigir, someterse a arbitraje; formular y absolver posiciones; recusar jueces; recibir pagos y ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la Ley, excepto en lo relativo a la cesión de bienes, entre los que se incluye representar a la sociedad ante autoridades y tribunales penales, civiles, administrativos y del trabajo.-

-- B).- Actos de administración en cuanto a asuntos laborales, para los efectos de los Artículos seiscientos noventa y dos, setecientos ochenta y seis, ochocientos setenta y seis y siguientes así como el ochocientos setenta y demás aplicables de la Ley Federal del Trabajo en vigor, para que comparezca ante las autoridades laborales en asuntos laborales en que esta sociedad sea parte o tercera interesada, tanto en audiencia inicial, en cualquiera de sus etapas, como a absolver posiciones; para pleitos y cobranzas para que, de manera enunciativa más no limitativa, represente a la sociedad de conformidad con lo dispuesto por el Artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil aplicable en materia común en el Distrito Federal y en toda la República en materia federal y sus correlativos del Código Civil de los Estados que integran la Federación, ante las autoridades y tribunales del trabajo, locales y federales, especialmente ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, así como ante las autoridades y tribunales



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 31 de 62.



penales, civiles y administrativas, quedando facultados expresamente para intervenir en todo el procedimiento de las reclamaciones laborales y en el del amparo; para transigir, articular y absolver posiciones y ejecutar toda clase de actos a nombre de la sociedad, como representantes de la misma. -----

--- 6.- Se confiere Poder General de la sociedad, a los señores Luis Alejandro Soberón Kuri, Eduardo Pérez Vázquez, Rafael Moreno Turrent, Roberto Díez de Sollano Díaz, Alejandro Gaona Rosete, Pedro Rodríguez Donecq, Francisco González Compean y Rodrigo González Calvillo, que podrá ser ejercitado conjunta o separadamente, indistintamente, con las siguientes facultades: -----

--- A).- Administrar bienes, de acuerdo con lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de las diferentes entidades federativas que integran los Estados Unidos Mexicanos. -----

--- B).- Otorgar, suscribir y negociar en cualquier forma con títulos de crédito, de conformidad con el Artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

--- C).- Abrir y cerrar cuentas bancarias a nombre de la sociedad y designar a las personas que puedan girar contra las mismas. -----

--- 7.- Se otorga a favor de los señores Alejandro Torres Hernández y Jorge Monroy Tenorio, un poder especial pero tan amplio como en derecho se requiera, de conformidad con lo previsto en el Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y Artículos correlativos de las diversas entidades que conforman los Estados Unidos Mexicanos, para ser ejercitado conjunta o separadamente, indistintamente para realizar todo tipo de registros, inscripciones y trámites de naturaleza fiscal o administrativa que de conformidad con la ley sean necesarios para llevar a cabo el objeto de la sociedad, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, ante el Registro Federal de Contribuyentes, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Instituto Mexicano



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 32 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.
Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



- 16 -
982593

del Seguro Social, el Padrón Nacional de Importadores y Exportadores, y ante instituciones bancarias para la apertura de las cuentas para los trabajadores, así como firmar y presentar en nombre de la sociedad ante las autoridades correspondientes, las declaraciones, solicitudes y notificaciones de naturaleza fiscal necesarias para la operación de la sociedad, estando también autorizados para recoger y recibir la cédula de identificación fiscal de la sociedad, código de barras y la correspondiente constancia de registro. - - - - -

- - - TERCERA.- INTERPRETACION Y TRIBUNALES. - Las partes manifiestan bajo protesta de decir verdad, que en la expresión de su voluntad no existe error, dolo o violencia ni vicio alguno en la formación del consentimiento y con renuncia manifiesta al fuero que pudiere corresponderles, por razones de su domicilio en el presente o en lo futuro, se someten expresamente a las Leyes y Tribunales del Distrito Federal. - - - - -

- - - CUARTA.- GASTOS. - Los gastos, honorarios y derechos que se causen con motivo de la presente escritura, serán cubiertos por cuenta de la Sociedad que se constituye. - - -

- - - QUINTA.- AVISO DE CONSTITUCION DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. - Los comparecientes autorizan expresamente al Suscrito Notario a dar el aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores de la constitución de la Sociedad a que se refiere este instrumento, en los términos del Artículo Dieciocho del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. - - - - -

- - - PERMISO DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES. - Para el otorgamiento de la presente, se solicitó y obtuvo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el permiso respectivo, bajo el número "09028760", expediente - "9809028122", folio "29240", de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y ocho, el cual agrego al apéndice de esta escritura, con la letra "A" y número de legajo que le corresponda. - - - - -

- - - REPRESENTACION. - Manifiestan los representantes de "CIE INTERNACIONAL", "SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" y de "SINCA INBURSA".

21958



SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES, bajo protesta de decir verdad, que sus respectivas representadas son personas capaces y que las facultades con que actúan, no les han sido revocadas ni modificadas en forma alguna y me acreditan los anteriores extremos, de la siguiente manera: - - - - -

- - - A.- Por "CIE INTERNACIONAL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con escritura número veintisiete mil setenta y dos, de fecha veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y seis, otorgada también ante el Suscrito Notario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el trece de enero de mil novecientos noventa y siete, bajo el Folio Mercantil número doscientos diecisiete mil ochocientos cincuenta y ocho, mediante la cual se hizo constar, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número "09037941", expediente "9609036759", folio número "38159", de fecha veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y seis, la constitución de "Cie Internacional", Sociedad Anónima de Capital Variable, con la denominación indicada, domicilio esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, capital mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, representado por cincuenta mil acciones comunes u ordinarias, con pleno derecho a voto, todas ellas nominativas sin expresión de valor nominal, que se identificaría como de la Clase "I", íntegramente suscritas y pagadas y un capital variable ilimitado, con cláusula de admisión de extranjeros; del instrumento que relacionio, copio además en lo conducente lo que sigue: - -

- - - "...SEGUNDA. - La Sociedad se regirá por los siguientes: - - - - -

- - - - - ESTATUTOS. - - - - -

- - - - - CAPITULO I. - - - - -

- - - - - CONSTITUCION. - - - - -

- - - ARTICULO I.- Las Partes en este acto constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable (la "Sociedad"). - - -

- - - - - CAPITULO II. - - - - -

- - - DENOMINACION, DOMICILIO, DURACION Y OBJETO SOCIAL.

- - - ARTICULO V.- El objeto social de la Sociedad será: - - -

- - - a) Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



982599



N

21958

y tomar participación en el capital social o patrimonio de todo género de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación. - - - - -

-- b) Adquirir bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles, ya sea formando parte de constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones y partes sociales, incluyendo cualquier otro título valor. - - - - -

-- c) Recibir de otras sociedades y personas, así como prestar o proporcionar a otras sociedades y personas, cualquier servicio que sea necesario para el logro de sus finalidades u objetos sociales, tales como, entre otros, servicios legales, administrativos, financieros, de tesorería, auditoría, mercadotecnia, preparación de balances y presupuesto, elaboración de programas y manuales, análisis de resultados de operación, evaluación de información sobre productividad y de posibles financiamientos, preparación de estudios acerca de la disponibilidad de capital, asistencia técnica, asesoría o consultoría. - - - - -

-- d) Obtener, adquirir, desarrollar, comercializar, hacer mejoras, utilizar, otorgar y recibir licencias o disponer bajo cualquier título legal toda clase de patentes, marcas, certificados de invención, nombres comerciales, modelos de utilidad, diseños industriales, secretos industriales y cualesquiera otros derechos de propiedad industrial, así como derechos de autor, opciones sobre ellos y preferencias, ya sea en México o en el extranjero. - - - - -

-- e) Obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, sin o con el otorgamiento de garantía real específica mediante prenda, hipoteca, fideicomiso o bajo cualquier otro título legal, -- así como otorgar cualquier tipo de financiamiento o préstamo a sociedades mercantiles o civiles, empresas e instituciones con las que la Sociedad tenga relaciones de negocios o



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03647b1d-c5b5-4839-8ace-ba1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 35 de 62.



- 17v -
982599

participaciones sociales, recibiendo o no garantías reales o personales específicas. - - - - -

-- - f) Otorgar y recibir toda clase de garantías personales, reales y avales de obligaciones o títulos de crédito a cargo de sociedades, asociaciones e instituciones en las que la Sociedad tenga interés o participación, o con las que la Sociedad tenga relaciones de negocios, constituyéndose en fiador y/o avalista y/o garante de tales personas, o de cualesquier tercero. - - - - -

-- - g) Suscribir, emitir, girar y avalar toda clase de títulos de crédito, así como aceptarlos y endosarlos. - - - - -

-- - h) Realizar, supervisar o contratar, por cuenta propia o de terceros, toda clase de construcciones, edificaciones, conjuntos inmobiliarios, fraccionamientos, edificios o instalaciones para oficinas o establecimientos. - - - - -

-- - i) Llevar a cabo, por cuenta propia o de terceros, programas de capacitación y desarrollo, así como trabajos de investigación. - - - - -

-- - j) Dar o tomar en arrendamiento o en comodato; - - - - - adquirir, poseer, permutar, enajenar, transmitir, disponer o gravar la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como otros derechos reales o personales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones en las que la sociedad tenga algún interés o participación de cualquier naturaleza. - - - - -

-- - k) Actuar como comisionista, mediador, representante, distribuidor o intermediario de cualquier persona o sociedad. - - - - -

-- - l) La producción, transformación, adaptación, - importación, exportación y la compraventa por cualquier título de maquinaria, refacciones, materiales, materias primas, productos industriales, efectos y mercaderías de todas clases. - - - - -

-- - m) En general, celebrar y realizar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores..... - - - - -

- - - - - TRANSITORIOS..... - - - - -





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



-- - TERCERO. - Los comparecientes reunidos en su primera asamblea de accionistas, toman por unanimidad de votos los siguientes: - - - - -

- - - - - ACUERDOS

-- - III. - PODERES. - Se designan APODERADOS de la Sociedad, a las siguientes personas, quienes gozarán de los siguientes poderes y facultades.....

-- b). - Los señores LUIS ALEJANDRO SOBERON KURI, MARCELA GOMEZ ZALCE, EDUARDO PEREZ-VAZQUEZ, ALEJANDRA SOULE ESPONDA, JOSE MANUEL ALAVEZ GONZALEZ, RODRIGO GONZALEZ CALVILLO y FEDERICO GONZALEZ COMPEAN (sic), quienes ejercitarán conjunta o separadamente, un PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, en los términos del párrafo segundo del citado Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (sic) y preceptos correlativos de las otras entidades federativas en donde se ejercite el mandato. - - - - -

-- Los apoderados antes señalados, quedan expresamente autorizados para sustituir en todo o en parte su mandato, pero siempre reservándose su ejercicio y con las más amplias facultades para otorgar poderes generales o especiales dentro del límite del que se les ha conferido; para lo anterior podrán actuar conjunta o separadamente.....". --

-- B.- Por "SINCA INBURSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES, con los siguientes documentos: - - - - -

-- I.- Con copia certificada del primer testimonio de la escritura número tres mil cuatrocientos cuarenta y cinco, de fecha quince de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, otorgada ante la señora Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Titular de la Notaría número ciento noventa y cinco del Distrito Federal, de la que se desprende que el mismo quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, en el Folio Mercantil número ciento diez mil ciento dieciocho, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número "015069", expediente número "14371/87", folio número "18909", de fecha ocho de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, se hizo constar la constitución de la Sociedad denominada "IMBURSA, SOCIEDAD DE INVERSION DE



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8acc-be1843fa1a28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22

PÁGINA: 37 de 62.



- 18v -

982599

CAPITALES", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con duración indefinida, domicilio ésta Ciudad de México, Distrito Federal, con capital autorizado de mil millones de pesos, Moneda Nacional (actualmente un millón de pesos, Moneda Nacional), de la que corresponde la suma de cien millones de pesos, Moneda Nacional (actualmente cien mil pesos, Moneda Nacional), a la parte mínima fija sin derecho a retiro y la suma de novecientos millones de pesos, Moneda Nacional (actualmente novecientos mil pesos, Moneda Nacional), a la porción variable del propio capital, con cláusula de admisión de extranjeros. Del testimonio que relaciono, copio en lo conducente lo siguiente: - - - - -

-- "...ESTATUTOS.-- CAPITULO PRIMERO.- ...ARTICULO - SEGUNDO.- La sociedad tendrá por objeto realizar toda clase de operaciones con valores, títulos y documentos emitidos por las empresas promovidas, así como las demás operaciones autorizadas o que llegaran a autorizarse para las sociedades de inversión de capitales en los términos que dicta la Ley de Sociedades de Inversión, y demás leyes aplicables a este tipo de sociedades.- Las operaciones que realice la sociedad las hará con recursos provenientes de las acciones representativas de su capital social.- Por tanto, la sociedad podrá llevar a cabo toda clase de actos y celebrar todo género de contratos que tengan relación con su objeto, lo mismo que adquirir, y poseer bienes e inmuebles para esas finalidades, con sujeción a las limitaciones legales correspondientes.-- Asimismo (sic) realizar todos los actos y celebrar los contratos de carácter civil o mercantil que sean necesarios, convenientes o relacionados con las operaciones de valores y demás objetos - - - sociales.--...CAPITULO TERCERO.- ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.-- ARTICULO DECIMO.- La Asamblea de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad.-- Las Asambleas de Accionistas son ordinarias, extraordinarias y especiales y se reunirán en el domicilio social.-- Las ordinarias se reunirán cuando menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social y tratarán los asuntos que se deseen y no sean motivo de extraordinaria.-- Las Asambleas Extraordinarias podrán reunirse en cualquier tiempo para tratar los asuntos



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 38 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



982599



mencionados en el artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades - - Mercantiles.---...ARTICULO DECIMO CUARTO.- Presidirá la Asamblea el Presidente del Consejo de Administración o quien deba sustituirlo en sus funciones. En su defecto, la Asamblea será presidida por el accionista que designen los concurrentes, por mayoría.- El Presidente nombrará escrutadores a dos de los asambleístas presentes. Las votaciones serán económicas salvo que cuando menos tres de los concurrentes pidan que sean - nominales....ARTICULO DECIMO QUINTO.- La Asamblea Ordinaria se considerará legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, si a ella concurren accionistas que representen cuando menos el cincuenta por ciento del capital social.- ...La Asamblea Extraordinaria se instalará legítimamente a virtud de primera convocatoria si en ella están representadas las tres cuartas partes, cuando menos, del capital social,...CAPITULO CUARTO.- ADMINISTRACION Y VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD.ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- La administración de la sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración compuesto por un número no menor de cinco miembros, según lo determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas.- La mayoría de los miembros del Consejo de Administración deberán ser siempre de nacionalidad mexicana y podrán ser o no accionistas. Cada miembro propietario podrá tener un suplente, que sustituirá en sus ausencias las funciones del miembro propietario.---...Cada uno de los Consejeros Propietarios o Suplentes en su caso, durará en su cargo un año a partir de la fecha de su elección, pudiendo ser reelecto y cesando de su cargo hasta que haya sido designado el Consejero Propietario o Suplente que deba sustituirlo y tome posesión del mismo.-- ARTICULO DECIMO OCTAVO. Anualmente el Consejo (sic), en su caso, designará de entre sus miembros un Presidente y un Secretario pudiendo éste último ser o no Consejero.-- ARTICULO DECIMO NOVENO. El Consejo, en su caso, se reunirá en sesión ordinaria cuando menos una vez al mes, y en extraordinaria cada vez que sea convocado por el Presidente o por dos de los vocales.- Las Sesiones del Consejo quedarán legalmente instaladas con la mayoría de sus miembros.- Para que sus decisiones sean válidas se requerirá que los acuerdos sean tomados por



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fafa28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 39 de 62.



- 19v -

982599

mayoría de votos de los presentes: - - - - -
en caso de empate el Presidente del Consejo tiene voto de
calidad.-- ARTICULO VIGESIMO.- El Consejo de Administración
tendrá las siguientes facultades:-- a) Realizar cualquier
acto inherente o conexo con el objeto social.-- b) Ejecutar
los acuerdos de la Asamblea.-- c) Poder general para pleitos
y cobranzas, para representar a la sociedad ante
particulares y toda clase de autoridades administrativas,
judiciales, del Municipio, de los Estados o de la
Federación, así como ante las autoridades del trabajo o de
cualquiera otra índole, o ante árbitros y arbitradores, con
el poder más amplio, incluyendo las facultades que requieran
cláusula especial conforme a la Ley en los términos de los
artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro párrafo
primero y dos mil quinientos ochenta y siete del Código
Civil para el Distrito Federal y sus correlativos o
concordantes de los Códigos Civiles de los Estados de la
República Mexicana, así como con facultades de desistirse de
cualesquiera acciones o recursos y del juicio de amparo.- d)
Poder general para actos de administración en los términos
del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos
cincuenta y cuatro del Código civil (sic) vigente en el
Distrito Federal y de sus correlativos o concordantes de los
Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.- e)
Poder general para otorgar y suscribir títulos de crédito de
acuerdo con lo establecido en la Ley General de Títulos y
Operaciones de Crédito.- f) Otorgar y revocar poderes
generales y especiales.- g) Designar los Comités y
Comisiones que juzgue convenientes señalándoles sus
facultades y atribuciones.- h) Poder general para actos de
dominio respecto de los bienes de la sociedad, en los
términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos
cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal
y de sus correlativos o concordantes de los Códigos Civiles
de los Estados de la República Mexicana.- i) Aportar bienes
de la sociedad en otras compañías y suscribir acciones o
tomar participación o partes de interés en otras empresas.- j)
Nombrar y remover al Director General, a otros Directores, y
a los Gerentes y Subgerentes que sean necesarios para la
atención de los negocios sociales, así como al Auditor, al



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 40 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.
Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



982599

Contralor, al Cajero y en general a todos los empleados de la compañía y señalarles sus facultades, deberes y remuneraciones, otorgando a dichos funcionarios o a extraños los poderes que crea convenientes.- k) Convocar a Asambleas Generales Ordinarias, Extraordinarias y Especiales de Accionistas y ejecutar sus acuerdos y en general llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para el objeto de la sociedad, hecha excepción de los expresamente reservados por la Ley o por los estatutos a la Asamblea.- ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- La sociedad tendrá un Comité de Inversiones, tal Comité estará compuesto por un número mínimo de cinco miembros que determinen los socios que detenten las acciones de la Serie "A" representativas del capital fijo de la sociedad, a través de Asamblea Especial que al efecto celebre.- El Comité de Inversiones ejercerá la función de decidir sobre las inversiones que integren el activo social de la sociedad y se reunirá con la frecuencia que las condiciones del mercado lo exijan y cuando menos una vez al mes.- Las decisiones del Comité se tomarán por simple mayoría de sus miembros presentes.-...". - - - - -

-- II.- Con copia certificada del primer testimonio de la escritura número cuarenta y ocho mil novecientos treinta y cinco, de fecha veintitrés de julio de mil novecientos noventa y seis, otorgada ante el señor Licenciado Carlos A. Yfarraguerri y Villarreal, Titular de la Notaría número veintiocho del Distrito Federal, de la que se desprende que el mismo quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el quince de noviembre de mil novecientos noventa y seis, en el Folio Mercantil número ciento diez mil ciento dieciocho, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "IMBURSA, SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITAL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha diecinueve de abril de mil novecientos noventa y seis, y en la que, entre otros acuerdos se tomó el de aumentar el capital social autorizado de la sociedad de referencia a la suma de mil millones de pesos, Moneda Nacional, de los cuales corresponden a la parte mínima fija la cantidad de cien millones de pesos, Moneda Nacional y como límite de la parte





- 20v -

982599

variable la cantidad de novecientos millones de pesos, Moneda Nacional, reformándose en consecuencia el Artículo séptimo de los estatutos de la sociedad. - - - - -

-- - III.- Con copia certificada del primer testimonio de la escritura número noventa y un mil ciento sesenta y siete, de fecha veintiocho de julio de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante el señor Licenciado Ignacio Soto Borja y Anda, Titular de la Notaría número ciento veintinueve del Distrito Federal, de la que se desprende que el primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el diez de septiembre de mil novecientos noventa y siete, en el Folio Mercantil número ciento diez mil ciento dieciocho, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "IMBURSA, SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITAL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el veinticinco de junio de mil novecientos noventa y siete; del testimonio que relaciono, copio en lo conducente lo que sigue: - - - - -

-- - "...ORDEN DEL DIA.- I.- PROPUESTA PARA MODIFICAR LA DENOMINACION SOCIAL DE LA SOCIEDAD, Y EN SU CASO, REFORMAR EL ARTICULO PRIMERO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.- RESOLUCIONES AL RESPECTO.- ...Acto seguido, se procedió al desahogo de los asuntos previstos por el Orden del Día, en la forma siguiente:-- ...RESOLUCIONES.- PRIMERA.- Se modifica la denominación social de la sociedad para que en adelante se denomine SINCA INBURSA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITAL.- SEGUNDA.- Como consecuencia de la resolución inmediata anterior, se reforma el artículo primero de los estatutos sociales para que en adelante quede redactado de la siguiente forma:-- "ARTICULO PRIMERO.- La sociedad se denominará: SINCA INBURSA, denominación que deberá ir seguida de las palabras: a) Sociedad Anónima de Capital Variable o de las iniciales "S.A. de C.V." y b) Sociedad de Inversión de Capitales.- La sociedad es mexicana y se regirá por lo establecido en los presentes estatutos y en lo previsto por la Ley de Sociedades de Inversión, Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles"...". - - - - -

-- - IV.- Con copia certificada del primer testimonio de la escritura número noventa y cuatro mil veintiséis, de fecha



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 42 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA
NOTARIO 70 DEL D.F.
Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



982589

veintinueve de abril de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante el mismo Notario que la anterior, de la que se desprende que el primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el doce de junio de mil novecientos noventa y ocho, en el Folio Mercantil número ciento diez mil ciento dieciocho, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "SINCA INBURSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES, celebrada el quince de abril de mil novecientos noventa y ocho, en la que entre otros, se tomó el acuerdo de reestructurar el capital social y en consecuencia, modificar el Artículo séptimo de los estatutos sociales; del documento que relaciono, copio en lo conducente lo siguiente: - - - - -

-- - "...ORDEN DEL DIA.- I.- PROPUESTA PARA LLEVAR A CABO UNA REESTRUCTURACION DEL CAPITAL SOCIAL, Y CONSECUENTEMENTE, MODIFICACION, EN SU CASO, AL ARTICULO SEPTIMO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.- RESOLUCIONES AL RESPECTO.- Acto seguido, se procedió al desahogo de los asuntos previstos por el Orden del Día, en la forma siguiente:-- I.- PROPUESTA PARA LLEVAR A CABO UNA REESTRUCTURACION DEL CAPITAL SOCIAL, Y CONSECUENTEMENTE, MODIFICACION, EN SU CASO, AL ARTICULO SEPTIMO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES.- RESOLUCIONES AL RESPECTO.- ...PRIMERA RESOLUCION: Se aprueba la reestructuración del capital social, en consecuencia se aprueba aumentar el capital mínimo fijo en la cantidad de \$653'000,000.00 mediante el traspaso de la parte variable a la parte mínima fija sin derecho a retiro del capital social, para quedar establecido en \$753'000,000.00, el cual estará representado por 75'300,000 de acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$10.00 cada una, de la Serie "A".- La parte variable del capital social tendrá un límite de \$247'000,000.00, representado por 24'700,000 acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$10.00 cada una, de la Serie "B", mismas que quedarán en la tesorería de la sociedad para ser puestas en circulación en la forma que señale el Consejo de Administración.- SEGUNDA RESOLUCION: Como consecuencia de la resolución PRIMERA anterior, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el Artículo Séptimo de los estatutos

21958





- 21v. -

982599

sociales en adelante quedará redactado de la siguiente forma:-- "Artículo Séptimo: El capital social es variable. El capital social autorizado es de \$1,000'000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS) MONEDA NACIONAL, de los cuales, el capital mínimo fijo sin derecho a retiro asciende a \$753'000,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), íntegramente suscrito y pagado representado por 75'300,000 acciones nominativas y liberadas con valor nominal de \$10.00 (DIEZ PESOS) cada una, de la Serie "A" que sólo podrán transmitirse con la previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La parte variable del capital tiene un límite de \$247'000,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), y estará representado por acciones ordinarias, nominativas con valor nominal de \$10.00 (DIEZ PESOS) cada una, de la Serie "B" mismas que pueden quedar en la Tesorería de la Sociedad para ser puestas en circulación en la forma que señale el Consejo de Administración...". --

-- - V.- Con copia certificada de la escritura número noventa y cinco mil doscientos once, de fecha trece de agosto de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante el mismo Notario que las anteriores, se hizo constar la protocolización en lo conducente, de un Acta de Sesión del Consejo de Administración de "SINCA INBURSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITAL, celebrada el veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y siete; del testimonio que relaciono, copio en lo conducente lo siguiente: - - - - -

-- - "...ANTECEDENTES.- ...III.- Por acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad de referencia, celebrada con fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y siete, misma que obra asentada de la foja diecisiete vuelta a la foja diecinueve vuelta del libro de actas de Asamblea que para tal efecto lleva la sociedad, en la que, entre otros acuerdos, se tomó el del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.- De dicha acta yo, el Notario, copio en lo conducente, lo que sigue:--

"...ORDEN DEL DIA.- ...VII.- Nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.- ...Se eligió a las siguientes personas como miembros del Consejo de



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 44 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



982599

Administración de Imbursa Sociedad de Inversión de
Capitales, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales
(sic).- CONSEJEROS PROPIETARIOS.- FERNANDO CHICO PARDO JOSE
HEREDIA BRETON -- EDUARDO VALDES ACRA -- JOSE SHEDID MERHY
JOSE KURI HARFUSH -- GUILLERMO ROBLES GIL ORVAÑANOS -- MARCO
ANTONIO SLIM DOMIT -- JAVIER FONCERRADA IZQUIERDO Se eligió
a los Sres. C.P. Antonio Flores Fernández, como Comisario
Propietario y al C.P. José Luis García Ramírez como
Comisario Suplente de Imbursa, Sociedad de Inversión de
Capitales, S.A. de C.V.; Sociedad de Inversión de Capitales
(sic).- Se eligió a los Señores Fernando Chico Pardo y
Eduardo Valdés Acra, como Presidente y Secretario del
Consejo de Administración de la Sociedad, respectivamente. Se
tomó nota de los miembros del Consejo de Administración y de
los Comisarios, que han manifestado su conformidad para
ocupar dichos cargos, y depositarán las garantías necesarias
para caucionar el manejo de sus funciones.-...".- ...ACTA
QUE SE PROTOCOLIZA.-- ...EN SU CALIDAD DE PRESIDENTE DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION, PRESIDIO LA SESION EL LIC.
EDUARDO VALDES ACRA, ACTUANDO COMO SECRETARIO EL ING.
GUILLERMO ROBLES GIL ORVAÑANOS, Y COMO COMISARIO PROPIETARIO
EL C.P. ANTONIO FLORES FERNANDEZ.- ...EL PRESIDENTE DECLARO
LEGALMENTE INSTALADA LA SESION EN VIRTUD DE ENCONTRARSE
PRESENTE EL QUORUM REQUERIDO POR LOS ESTATUTOS SOCIALES Y EL
ART. 143 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES - -
MERCANTILES;...ORDEN DEL DIA.- ...V.- ASUNTOS VARIOS.- ...EN
RELACION AL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA, RELATIVO A
ASUNTOS VARIOS, EL CONSEJO DE ADMINISTRACION APROBO EL
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE MEDIA PLANNING, S.A. DE C.V. Y EL
CONTRATO DE PROMOCION QUE SE CELEBRARA CON LA MENCIONADA
EMPRESA. OTORGAMIENTO DE PODERES.- SE OTORGA EN FAVOR DE LOS
SEÑORES LIC. EDUARDO VALDES ACRA, ING. JOSE HEREDIA BRETON Y
LIC. - - - - -
ROBERTO OLIVIERI SANGIACOMO LORDA, LOS SIGUIENTES PODERES.--
A) PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, DE ACUERDO CON LO
ESTABLECIDO EN EL TERCER PARRAFO DEL ARTICULO 2554 DEL
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SUS CORRELATIVOS DE
LOS CODIGOS CIVILES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA MEXICANA,
PARA SER EJERCIDOS EN FORMA MANCOMUNADA CON CUALESQUIERA
OTRO APODERADO QUE CUENTE CON LAS MISMAS FACULTADES.-- B)



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fafa28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 45 de 62.



- 22v -
982599

PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACION DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL PARRAFO SEGUNDO DEL ARTICULO 2554 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y DE SUS CORRELATIVOS DE LOS CODIGOS CIVILES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA MEXICANA, PARA SER EJERCIDOS INDIVIDUALMENTE POR - CUALESQUIERA DE LOS APODERADOS.-- C) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, EN LOS TERMINOS DEL PRIMER PARRAFO DEL ARTICULO 2554 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SUS ARTICULOS CORRELATIVOS EN LOS RESPECTIVOS CODIGOS CIVILES EN TODOS LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA MEXICANA, CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, PARTICULARMENTE LAS PREVISTAS POR EL ARTICULO 2587 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR SUS ARTICULOS CORRELATIVOS DE LOS DEMAS CODIGOS CIVILES MENCIONADOS.- EL PODER QUE AQUI SE OTORGA PODRA SER EJERCITADO ANTE TODA CLASE DE PERSONAS FISICAS Y MORALES, Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS O JUDICIALES, INCLUSIVE DE CARACTER FEDERAL O LOCAL Y ANTE LAS JUNTAS DE CONCILIACION Y ARBITRAJE, LOCALES O FEDERALES Y AUTORIDADES DEL TRABAJO, DE MANERA ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA LOS APODERADOS PODRAN: Y. (Así) PROMOVER Y CONTESTAR TODA CLASE DE DEMANDAS O DE ASUNTOS Y SEGUIRLOS POR TODOS SUS TRAMITES INSTANCIAS E INCIDENTES, HASTA SU FINAL DECISION.-- II.- DESISTIRSE DE TODA CLASE DE ASUNTOS, JUICIO Y RECURSOS, AUN TRATANDOSE DEL JUICIO DE AMPARO.-- III.- TRANSIGIR.-- IV.- ABSOLVER Y ARTICULAR POSICIONES.-- V.- RECUSAR.-- VI.- CONFORMARSE CON LAS RESOLUCIONES DE LAS AUTORIDADES O INTERPONER CONTRA ELLAS, SEGUN LO ESTIMEN CONVENIENTE, LOS RECURSOS LEGALES PROCEDENTES.-- VII.- HACER Y RECIBIR PAGOS, Y ACEPTAR CESIONES DE BIENES.-- VIII.- PROMOVER EL JUICIO DE AMPARO.-- IX.- PRESENTAR DENUNCIAS Y QUERELLAS EN MATERIA PENAL, DESISTIRSE DE ELLAS Y OTORGAR PERDON CUANDO PROCEDA CONFORME A LA LEY.-- X.- CONSTITUIRSE PARTE CIVIL EN CUALQUIER PROCESO, COADYUVANDO A LA ACCION DEL MINISTERIO PUBLICO EN LOS TERMINOS QUE LAS LEYES PERMITAN.-- XI.- HACER PUJAS Y PRESENTAR POSTURAS Y MEJORAS EN REMATE.-- XII.- SOMETER LOS ASUNTOS CONTENCIOSOS DE LA SOCIEDAD A LA DECISION DE ARBITROS DE DERECHO Y ARBITRADORES, ESTABLECIENDO EL PROCEDIMIENTO QUE SE SEGUIRA ANTE LOS MISMOS.-- -





LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



982599

XIII. AUTORIZAR A TERCEROS PARA OIR NOTIFICACIONES Y RECIBIR DOCUMENTOS, EN TODA CLASE DE ASUNTOS, JUICIOS, LITIGIOS Y PROCEDIMIENTOS EN GENERAL.-- D) PODER PARA SUSCRIBIR TODA CLASE DE TITULOS DE CREDITO Y AVALARLOS, SIEMPRE Y CUANDO SEA PARA CUMPLIR CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO NOVENO DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, PARA SER EJERCIDOS EN FORMA INDIVIDUAL, DICHO PODER PODRA SER EJERCIDO EN FORMA INDIVIDUAL POR EL LIC. EDUARDO VALDES ACRA, EN TANTO QUE LOS SEÑORES ING. JOSE HEREDIA BRETON Y LIC. ROBERTO OLIVIERI SANGIACOMO LORDA, DEBERAN EJERCERLO MANCOMUNADAMENTE ENTRE SI O UNO DE ELLOS CON CUALQUIER OTRO APODERADO QUE CUENTE CON DICHAS FACULTADES.-- E) PODER PARA OTORGAR Y REVOCAR LOS PODERES QUE LES HAN SIDO CONFERIDOS.-- ...". - - - - -

-- VI.- Para el otorgamiento de la presente, el señor Ingeniero JOSE HEREDIA BRETON, me exhibe el Acta de la Junta del Comité de Inversión de "SINCA INBURSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD DE INVERSION DE CAPITALES, de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, por la que dicho Comité autorizó la inversión en la Sociedad que por medio de este instrumento se constituye. - - - - -

-- Copia fotostática debidamente cotejada con su original de dicha acta, la agrego al apéndice de este instrumento con la letra "B" y número de legajo que le corresponda. - - - - -

-- FOR SUS GENERALES y advertidos de las penas en que incurre quien declara falsamente, los comparecientes manifestaron ser: - - - - -

-- EL SEÑOR EDUARDO PEREZ VAZQUEZ, mexicano, nacido en esta Ciudad, el veintidós de julio de mil novecientos sesenta y dos, casado, Licenciado en Derecho, con domicilio en Avenida Presidente Masaryk número doscientos diecinueve, segundo piso, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad. - - - - -

-- EL SEÑOR JOSE HEREDIA BRETON, mexicano, nacido en esta Ciudad, el dieciséis de junio de mil novecientos sesenta y uno, casado, Banquero, con domicilio en Avenida Paseo de las Palmas número setecientos treinta y seis, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad. - - - - -

-- Se identifica con su credencial para votar con



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-bel843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 47 de 62.



- 23v -

982599

fotografía, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores, bajo el Folio número "11493907".

YO EL NOTARIO HAGO CONSTAR BAJO MI FE :

I.- Que conozco personalmente al señor Licenciado Eduardo Pérez Vázquez y me aseguré de la identidad del otro compareciente, con el documento que ha quedado relacionado en sus generales y los conceptúo legalmente capacitados para la celebración de este acto.

II.- Que tuve a la vista los documentos que se citan en esta escritura, a los cuales me remito.

III.- Que advertí a los comparecientes, que deberán de acreditarme dentro del mes siguiente a la fecha de firma de esta escritura, haber presentado la solicitud de inscripción de la Sociedad que por este instrumento se constituye, en el Registro Federal de Contribuyentes y que en caso de no exhibirme dicha solicitud, procederé a dar el aviso correspondiente a las autoridades fiscales competentes.

IV.- Que se les leyó íntegramente esta escritura, explicándoles en su caso, el valor y consecuencias legales de su contenido, y conformes con ella, la firman el día de su fecha.

FIRMAS: DOS ILEGIBLES.

ANTE MI: P. VAZQUEZ N.- EL SELLO DE AUTORIZAR.

AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO EL DOCE DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, EN QUE QUEDARON CUMPLIDOS TODOS LOS REQUISITOS.

P. VAZQUEZ N.- EL SELLO DE AUTORIZAR.

NOTAS COMPLEMENTARIAS.

NOTA PRIMERA.- CON ESTA FECHA PRESENTE A LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, EL INFORME A QUE SE REFIERE LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS TREINTA Y UNO Y TREINTA Y DOS DEL REGLAMENTO DE LA LEY PARA PROMOVER LA INVERSION MEXICANA Y REGULAR LA INVERSION EXTRANJERA, DOCUMENTO QUE AGREGO AL APENDICE DE ESTE INSTRUMENTO CON LA LETRA "C".- DOY FE.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A 5 DE ENERO DE 1999.- RUBRICA.

NOTA SEGUNDA.- CON ESTA FECHA SE DIO CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO VEINTISIETE DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, DOCUMENTO QUE AGREGO AL APENDICE DE ESTE



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-b61843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 48 de 62.



LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



- 24 -

982599

21958

N

INSTRUMENTO CON LA LETRA "D".- DOY FE.- MEXICO, DISTRITO
FEDERAL, A 12 DE ENERO DE 1999.- RUBRICA. - - - - -

- - - TRANSCRIPCION DEL 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 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 PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA "ESTUDIO MEXICO
FILMS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ESTA COTEJADO
Y CORREGIDO Y VA EN TREINTA FOJAS (DE LAS CUALES SEIS SON
DOCUMENTOS DEL APENDICE), ESCRITAS CON TINTA FIJA.- DOY FE.-
MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A DOCE DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS
NOVENTA Y NUEVE. - - - - -

PVN' mmm

98.2.599



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 49 de 62.



INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO,

EN EL FOLIO MERCANTIL NUMERO: 246295

DIRECCION: \$ 3312.00 REG. EN CAJA: 707002

PTDA: 3420 DE FECHA: 19-2-99

EN MEXICO, D.F. A 15 DE MARZO DE 1999

EL REGISTRADOR DE COMERCIO DEL GOBIERNO
DEL DISTRITO FEDERAL

LIC. J. SILVIA VIDALS NEGRATE

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.

LIC. RAUL CASTELLANO MARTINEZ-BAEZ



SE PAGA PARA AN EL PROPIETARIO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 50 de 62.



SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES
MÉXICO

PERMISO 09028760

EXPEDIENTE 9809028125

FOLIO 29240



En atención a la solicitud presentada por el

EDUARDO PEREZ VAZQUEZ



esta Secretaría concede el permiso para constituir una

SA DE CV

bajo la denominación ESTUDIO MEXICO FILMS SA DE CV



21958

Este permiso, quedara condicionado a que en la Escritura Constitutiva se inserte la cláusula de exclusión de extranjeros prevista en el Artículo 30 o el convenio que señala el Artículo 31, ambos del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

El Notario o Corredor Público ante quien se haga uso de este permiso, deberá dar aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los 90 días hábiles a partir de la fecha de autorización de la Escritura Pública correspondiente.

Lo anterior se comunica con fundamento en los artículos 27, Fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 15 de la Ley de Inversión Extranjera y en los términos del Artículo 28, fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Este permiso dejará de surtir efectos si no se hace uso del mismo dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su expedición y se otorga sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 91 de la Ley de la Propiedad Industrial.

TLATELOLCO, D.F. a 14 de Agosto de 1998



SECRETARIA
DE RELACIONES
EXTERIORES

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION

EN DIRECTOR
DE PERMISOS ART. 27

LIC. GEORGINE BAZAN ZAMUDIO

DIRECCION GENERAL DE
ASUNTOS JURIDICOS

PA-1
146359



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 51 de 62.



SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 52 de 62.

HACIENDA

DECLARACION DE PAGO
DE DERECHOS
POR CERTIFICACIONES
REPOSICIONES, ETC.

OFICINA AUTORIZADA

LOCALIDAD MUNICIPIO ENTIDAD FEDERATIVA

USO EXCLUSIVO
DE LA
S.H.C.F.

CLAVE DE LA D.F.C.

PRIM. SUB. AS.

I. DATOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL

II. DEPENDENCIA

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

III. DESCRIPCION DEL CONCEPTO

SERVICIOS CONSULARES

PASAPORTE ORDINARIO

☐ ADULTO ☐ NIÑO

152

PASAPORTE BECARO/TRABAJADOR

☐

152

PASAPORTE OFICIAL

☐ ADULTO ☐ NIÑO

152

REFRENDO PASAPORTE OFICIAL

☐

152

DOCUMENTO DE IDENTIDAD Y VIAJE

☒ 240

152

LEGALIZACIONES

☐

153

VISAS

☐

153

OTROS

☐

153

SERVICIOS JURIDICOS

PERMISO CONFORME A LAS FRACCIONES
I Y II DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL
☐

154

CARTA DE NATURALIZACION

CEDENRA

☐

155

PRIVILEGIADA

☐

155

OTROS

☐

Nº 0053770

IMPORTE A PAGAR

700

12-1851



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03647b1d-c5b5-4839-8ace-bel843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 53 de 62.



1050130

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-bel843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 54 de 62.



SINCA 11/899



ACTA DE LA JUNTA DEL COMITÉ DE INVERSIÓN DE SINCA INBURSA, SOCIEDAD DE INVERSIÓN DE
CAPITALES, S.A. DE C.V., CELEBRADA EL DÍA 6 DE NOVIEMBRE DE 1998, A LAS 18:00 HORAS EN EL
INMUEBLE UBICADO EN PASO DE LAS PALMAS NO. 736, COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC, EN MÉXICO,
D.F.

ASISTENCIA: Los señores miembros del comité, Lic. Roberto Ojeda S. Lora, Ing. Guillermo Robles del Orvanho,
Ing. José Sheldón Méndez y el Ing. José Heredia Bretón.

ORDEN DEL DÍA

- I. LECTURA EN SU CASO APROBACIÓN DEL ACTA DE LA JUNTA ANTERIOR.
- II. EXAMEN DE LA COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE SINCA INBURSA, SOCIEDAD DE INVERSIÓN DE CAPITALES, S.A. DE C.V.
- III. DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA A SEGUIR.

De acuerdo con el primer punto del Orden del Día, se dio lectura al acta correspondiente, misma que fue aprobada por
unanimidad de votos.

En relación al segundo punto del Orden del Día, los asistentes tuvieron a la vista la composición de la cartera de la
Sinca, cuya inversión a precio de mercado fue de \$956'512 mil pesos y en empresas promovidas por \$327'963 mil
pesos, al 31 de Octubre de 1998.

Conforme al tercer punto de la Orden del Día, para lo no invertido en empresas promovidas, se acuerda invertir en
valores autorizados para las sociedades de instrumentos de deuda, estudiando el comportamiento de los tasas tanto en
mercado primario como en mercado secundario, sin descuidar las posibles oportunidades del mercado que se presenten.

Atendiendo al mismo punto del orden del día. Se presentó al Comité de Inversión el estudio de factibilidad de México
Films, S.A. de C.V., empresa se dedicará a la producción y comercialización de películas.

El Comité aprobó el mencionado estudio y una inversión de aproximadamente 6 millones de dólares, mediante un
aumento de capital, para adquirir el 50% de la empresa. Las aportaciones se llevarán a cabo en 4 exhibiciones de
aproximadamente 1.5 millones de dólares que iniciarán en diciembre de 1998 y se terminarán de pagar en 1999.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, firmando al calce los siguientes integrantes del
Comité de Inversiones, para su constancia.

ING. GUILLERMO ROBLES DEL O.

ING. JOSE HEREDIA BRETON



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 55 de 62.



828128

SAN TEXICO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-bel843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 56 de 62.



020158

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-bel843fala28

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 58 de 62.



SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES
DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS
DIRECCION DE PERMISOS ARTICULO 27 CONST.

FOLIO: 29240.

EXPEDIENTE: 0309028172.



ASUNTO: AVISO NOTARIAL

21958

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 18, párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, se da aviso que con fecha 22 de diciembre de 1998, se autorizó la Escritura número 28,093 y se uso en la misma el permiso No. 09028760 para Constituir una S.A. DE C.V. bajo la siguiente denominación:

ESTUDIO MEXICO FILMS. SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

La sociedad o asociación de referencia, inscribe en la Escritura la siguiente cláusula:

- () Cláusula de exclusión de extranjeros.
(XXX) Cláusula de admisión de extranjeros.

Habiendo celebrado el convenio a que se refiere el artículo 14 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.



SECRETARIA
DE RELACIONES EXTERIORES

★ ENE 5 1999 ★
DIRECCION GENERAL DE
ASUNTOS JURIDICOS

Atentamente,

Notario Público No. 70 del D.F.

En: Calle Cincinnati 81-502.

Colonia Noche Buena,

Ciudad Distrito Federal.

C.P. 03720.

TELEFONO 611-77-98.

LIC. PEDRO VAZQUEZ NAVA.

Nombre y Firma.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-be1843fala28
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 61 de 62.

----- PEDRO VAZQUEZ NAVA, Titular de la Notaría número Setenta del Distrito Federal, C E R T I F I C O que la presente copia fotostática en TREINTA —
----- FOJAS, es fiel reproducción de su original que me fue presentado, que doy fe haber tenido a la vista, lo que hice constar en el Libro Seis de Registro de Cotejos, de conformidad con lo previsto en el Artículo Noventa y Siete de la Ley del Notariado en vigor, bajo el número DOS MIL SEISCIENTOS-NUEVE — de esta fecha, a cuyo apéndice quedó agregado un ejemplar de esta copia. ----- La presente certificación no tendrá más efectos que — acreditar la identidad de lo cotejado con el documento exhibido sin calificar sobre la autenticidad, validez o licitud del propio documento. -----
México, Distrito Federal, a treinta de marzo de dos mil siete. -----

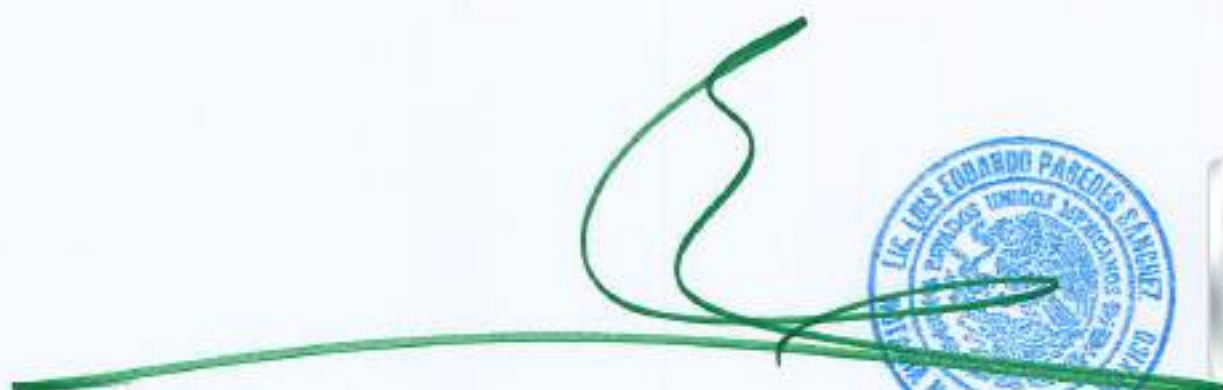


Handwritten signature of Pedro Vazquez Nava.



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 03d47b1d-c5b5-4839-8ace-bel843fala28
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:20
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 62 de 62.

LUIS EDUARDO PAREDES SÁNCHEZ, NOTARIO CIENTO OCHENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO,-----
CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE SESENTA Y 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 VEINTIÚN MIL---
NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO, DEL LIBRO NÚMERO VEINTIDÓS.-----
EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 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 VEINTISÉIS DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.-----
DOY FE.-----







FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: c7YcufPgU+X+BUZE+qwoXaiglQ+FkUzu83Dhgp0gs3ltfY7
v0G8dqDuzRwBwQ/oeYiRtQpRJtvG48XprfAc/L8mzTIP3Nke1FQrldFbi0ECp9nEf/annvCEU
uqsp36iDoIhhYTY1mqJPVHCRe2DDAnnfHH0uORLnYFxpHPJouAqh23dBOC/t2d3kjLqSdB3SM
3xVSE83dODkMWGBZa+2RGJibMhtkEjD/FgrSjcd70LIZzc80bI9AQccRqrJnU7ElyYiVeYlAc
HRmh7PUXiE9bi4Z4DM7CnMa23MP4xGfkggEVEIe5eSqVxZQRk9M7NvKGydS3k3CtegPD97D4H
ezA==

ANEXO C, 12.3

Copia certificada del Poder Notarial número 34,875
con fecha 24 de junio del 2010



Lic. PEDRO VÁZQUEZ NAVA

NOTARIO 79 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

83166

Registro Público de la
Propiedad y de Comercio

10-NOV-10

10:46:39

Subnúmero

Vol. 25

Asociado

COMERCIO B

Documentos

Calu

ESTUDIO MEXICO FILMS

SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

de fecha veintidós de marzo de dos mil diez, representada por su

Delegada Especial, señora Licenciada MONICA LORENZO GUTIERREZ, para que surta sus efectos legales en

especial, por lo que se refiere a la renuncia y nombramiento del Consejo de Administración, Comisario,

Secretario y Director General de la Sociedad, así como a la revocación y otorgamiento de poderes, en los

términos siguientes:

PROTESTA DE LEY

-- La compareciente enterada y apercibida de las penas en que incurre quien declara con falsedad ante Notario Público, en los términos de los Artículos ciento dos, fracción doce (romano) y ciento sesenta y cinco de la Ley del Notariado en relación con el trescientos once del Código Penal, ambos ordenamientos para el Distrito Federal, bajo protesta de decir verdad, declara que el presente instrumento, se rige por lo que se establece a continuación:

ANTECEDENTES

-- UNO.- CONSTITUCION.- Por escritura número veintiocho mil noventa y tres, de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante el suscrito Notario, cuyo primer testimonio según se desprende de una copia certificada que tengo a la vista, quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el quince de marzo de mil novecientos noventa y nueve, bajo el Folio Mercantil número (doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco), se hizo constar, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores número "09028760", expediente "8099028112", folio "29248", de fecha catorce de agosto de mil novecientos noventa y ocho, la constitución de "ESTUDIO MEXICO FILMS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con la denominación indicada, domicilio en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, capital social mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional y un máximo ilimitado, dividido en dos series de acciones "A" y "B", las que a su vez se subdividen en Subseries "A-1" y "B-1", que representan el capital mínimo fijo y "A-2" y "B-2", que representan la parte variable del capital de la sociedad, con cláusula de admisión de extranjeros y con el objeto social en dicho instrumento precisado.

-- DOS.- REFORMA DE ESTATUTOS.- Por escritura número veintitrés mil quinientos dieciocho, de fecha cuatro de julio de dos mil tres, otorgada ante el señor Licenciado Miguel Ángel Fernández Alexander, entonces Titular de la Notaría número ciento sesenta y tres del Distrito Federal, cuyo primer testimonio según se desprende de una copia certificada que tengo a la vista, quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el doce de agosto de dos mil tres, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, se hizo constar la Protocolización entre otras, de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, de fecha veinte de marzo de dos mil tres, en la que entre otras, se acordó reformar los Artículos vigésimo quinto, vigésimo sexto, vigésimo noveno y trigésimo primero de sus Estatutos Sociales.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ede3cfs-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 1 de 31.

--- TRES.- REFORMA DE ESTATUTOS Y AUMENTO DE CAPITAL. ---

--- Por escritura número treinta y un mil trescientos ochenta y nueve, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil cuatro, otorgada ante el suscrito Notario, cuyo primer testimonio según se desprende de una copia certificada que tengo a la vista, quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el once de agosto de dos mil cinco, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, se hizo constar la protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de la referida Sociedad, de fecha veintiséis de febrero de dos mil cuatro, en la que entre otros, se acordó aumentar el capital social en su parte variable; así como reformar el Artículo Séptimo de sus Estatutos Sociales, en los términos del instrumento relacionado. ---

--- CUATRO.- REFORMA AL ARTICULO TERCERO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. ---

--- Por escritura número treinta y dos mil cuatrocientos noventa y cuatro, de fecha veintidós de diciembre de dos mil seis, otorgada igualmente ante el suscrito Notario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el veinticinco de octubre de dos mil siete, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, se hizo constar la Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, de fecha primero de noviembre de dos mil seis, por la que entre otros, se acordó reformar el Artículo Tercero de los Estatutos Sociales referente al objeto social.

--- CINCO.- REFORMA TOTAL DE ESTATUTOS. ---

--- Por escritura número treinta y un mil ciento ocho, de fecha dos de septiembre de dos mil nueve, otorgada ante el señor Licenciado Guillermo Oliver Barco, Titular de la Notaría número doscientos cuarenta y seis del Distrito Federal, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría número doscientos doce, de la que es Titular el señor Licenciado Francisco I. -- Regues Vélez, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el veintiocho de septiembre de dos mil nueve, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, se hizo constar la protocolización de un acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, por la que entre otros, se abordó la reforma total de sus estatutos sociales, para quedar con la denominación indicada, es decir, "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, con domicilio social en esta Ciudad de México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, con capital social variable, con un mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, representado por cincuenta mil acciones ordinarias, nominativas, Clase "I", con valor nominal de un peso, Moneda Nacional, cada una y un máximo variable ilimitado y con cláusula de admisión de extranjeros. Del instrumento que relaciono, copio en lo conducente lo que sigue: ---

--- "..... ARTICULO SEGUNDO.- La sociedad tiene por objeto: I. La producción y coproducción de películas mexicanas para su comercialización en México y en el extranjero. La contratación, explotación, arrendamiento, participación, concesión y realización de todo tipo de eventos, demostraciones o actividades cinematográficas. La emisión, grabación, reproducción y cualquier otra actividad relativa, sobre materiales filmicos grabados, en cualquier forma de video, audio, o de fijación de imagen conocida o por conocer; la transmisión de imagen, audio o combinaciones de ambos a través de cualquier medio conocido o por conocer, en forma visible o no visible, tales como cartuchos, cintas, carretes, transmisión por televisión, cable o cualesquiera otra existente en el presente o futuro de los materiales





LIC. PEDRO VÁZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



obtenidos de conformidad con lo anterior. La elaboración, procesamiento, fabricación, compra, venta, representación, comisión, importación y exportación de toda clase de artículos relacionados con este tipo de espectáculos o actividades, adquiriendo, poseyendo por arrendamiento, enajenación o negociación, por cuenta propia o de terceros, en cualquier forma permitida por la ley, toda clase de acciones, partes sociales y participaciones en sociedades mercantiles o civiles o de cualquier otra naturaleza previstas por las leyes mexicanas, e inclusive extranjeras, bien sean comerciales, industriales o de servicios o de cualquier otra índole legal. La adquisición de todo tipo de derechos de autor con miras a la producción de obras audiovisuales. Se excluye expresamente del objeto social de la sociedad, el proveer programación a algún negocio relacionado con el sistema DTH, entendiendo por este sistema la transmisión de señales de televisión a través de satélite o del sistema denominado televisión directa al hogar; II. Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir, participar en el capital social o patrimonio de todo género de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación; III. Adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones y partes sociales, incluyendo cualquier otro título-valor; IV. Recibir de otras sociedades y personas, así como prestar o proporcionar a otras sociedades y personas, cualquier servicio que sea necesario para el logro de su objeto social, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, servicios administrativos, financieros, de tesorería (sic), auditoría, mercadotecnia, preparación de balances y presupuesto, elaboración de programas y manuales, análisis de resultados de operación, evaluación de información sobre productividad y de posibles financiadores, preparación de estudios acerca de la disponibilidad de capital, asistencia técnica, asesoría o consultoría; V. Obtener, adquirir, desarrollar, comercializar, hacer mejoras, utilizar, otorgar y recibir licencias, o disponer bajo cualquier título legal toda clase de patentes, marcas, certificados de invención, nombres comerciales, modelos de utilidad, diseños industriales, secretos industriales y cualesquiera otros derechos de propiedad industrial, así como derechos de autor, opciones sobre ellos y preferencias, ya sea en México o en el extranjero; VI. Obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalentes, sin o con el otorgamiento de garantía real específica mediante prenda, hipoteca, fideicomiso o bajo cualquier otro título legal; así como, otorgar cualquier tipo de financiamiento o préstamo a sociedades mercantiles o civiles, empresas e instituciones con las que la sociedad tenga relaciones de negocios o participaciones sociales, recibiendo o no garantías reales o personales específicas; VII. Otorgar y recibir toda clase de garantías personales, reales y avales de obligaciones o títulos de crédito a cargo de sociedades, asociaciones e instituciones en las que la sociedad tenga interés o participación, o con las que la sociedad tenga relaciones de negocios, constituyéndose en fiador y/o avalista y/o garante de tales personas o de cualesquier tercero; VIII.- Suscribir, emitir, girar y avalar toda clase de títulos de crédito, así como aceptarlos y endosarlos; IX.- Dar o tener en arrendamiento o en comodato; adquirir, poseer, permutar, enajenar, transmitir, disponer o gravar la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como otros derechos reales o personales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ede3cf5-40a4-4b30-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 3 de 31.

para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones en las que la sociedad tenga algún interés o participación de cualquier naturaleza; X. -----

Actuar como comisionista, mediador, representante, distribuidor o intermediario de cualquier persona o sociedad; y XI. En general, celebrar y realizar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.....

ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD.- ARTICULO OCTAVO.- La administración de la Sociedad estará a cargo de un Administrador Unico o de un Consejo de Administración compuesto por el número de Consejeros Propietarios y en su caso Suplentes, que determine la Asamblea de Accionistas.- El Administrador Unico o los Consejeros podrán ser o no accionistas; durarán en su puesto hasta que las personas designadas para substituirlos tomen posesión de sus cargos; podrán ser reelectos y recibirán las remuneraciones que determine la Asamblea de Accionistas.- ARTICULO NOVENO.- El Administrador Unico o los Consejeros deberán ser nombrados por la Asamblea de Accionistas. ARTICULO DECIMO.- El Administrador Unico o los miembros del Consejo de Administración será el (los) representantes de la Sociedad y tendrá, por consiguiente, las siguientes facultades y obligaciones: I. Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la Ley, sin limitación alguna, de conformidad con lo establecido en el primer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de todos los Estados de la República. El Consejo de Administración estará por consiguiente facultado, en forma enunciativa más no limitativa para desistirse de las acciones que intentare sin de juicios de amparo; transigir; someterse a arbitraje; articular y absolver posiciones; hacer cesión de bienes; recusar jueces; recibir pagos y ejecutar todos los actos determinados por la Ley, entre los que se incluyen representar a la Sociedad ante Autoridades Judiciales y Administrativas, Penales, Civiles o de otra índole, con la facultad de presentar denuncias y querrelas penales, otorgar perdones, constituirse en parte ofendida e coadyuvante con el Ministerio Público en los procedimientos de orden penal, ante Autoridades y Tribunales de Trabajo; II. Poder general para actos de administración, de acuerdo con lo estipulado en el segundo párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y Artículos correlativos de los Códigos Civiles de todos los Estados de la República; III. Poder general para actos de dominio, sin limitación alguna, en los términos del tercer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus Artículos correlativos de los Códigos Civiles de todos los Estados de la República; IV. Emitir, librar, suscribir, avalar y de cualquier otra forma negociar toda clase de títulos de Crédito, en los términos del Artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; V. Para abrir y cancelar cuentas bancarias con instituciones financieras del país o del extranjero o con cualquier otro intermediario financiero, así como para hacer depósitos y girar contra ellas; VI. Para convocar a asambleas generales ordinarias, generales extraordinarias o especiales de accionistas, en todos los casos previstos por estos estatutos o por la Ley General de Sociedades Mercantiles, o cuando lo considere conveniente, así como fijar la fecha y hora en que tales asambleas deban celebrarse y para ejecutar sus resoluciones; VII. Para formular reglamentos interiores de trabajo; VIII. Para nombrar y remover a los auditores externos de la sociedad; IX. Para establecer sucursales y





LIC. PEDRO VÁZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



agencias de la sociedad en cualquier parte de la República Mexicana o del extranjero; Para conferir y revocar poderes generales o especiales, otorgando facultades de sustitución de los mismos, así como facultades cuyo ejercicio corresponda en forma exclusiva al Consejo de Administración por disposición de la Ley o de estos estatutos; y XI. Para llevar a cabo todos los actos autorizados por estos estatutos o que sea consecuencia de estos..... VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD.- ARTICULO DECIMO SEITO.- La vigilancia de la sociedad estará encomendada a uno o más Comisarios, según lo determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas. Los Comisarios podrán tener suplentes designados por la Asamblea. Los Comisarios podrán o no ser accionistas.- Podrán ser reelectos y desempeñarán sus cargos hasta que las personas designadas para substituirlos tomen posesión de los mismos.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Los Comisarios tendrán las atribuciones y obligaciones enumeradas en los Artículos ciento sesenta y seis y ciento sesenta y nueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.- ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.- ARTICULO DECIMO OCTAVO.- Las asambleas de accionistas serán Extraordinarias u Ordinarias y todas se celebrarán en el domicilio social. Las convocadas para tratar cualquiera de los asuntos incluidos en el Artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles serán Asambleas Extraordinarias. Todas las demás Asambleas serán Ordinarias..... ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- Las Asambleas podrán celebrarse sin previa convocatoria, si el capital social estuviere totalmente representado en el momento de la votación.- ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- Serán admitidos en las Asambleas los accionistas que aparezcan inscritos en el libro de Registro de Accionistas como dueños de una o más acciones de la Sociedad o, en su defecto, aquellos que acrediten su calidad de accionistas por cualquier otro medio legal.- ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Los accionistas podrán ser representados en las Asambleas por la persona o personas que designen mediante cartas poder firmadas ante dos testigos, o mediante cualquier otra forma de poder conferido conforme a derecho. Los miembros del Consejo de Administración y los Comisarios no podrán representar accionistas en las Asambleas.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- Las actas de las Asambleas se registrarán en un libro especialmente utilizado para este efecto y serán firmadas por quienes fungieren como Presidente y Secretario de la Asamblea, así como por los Comisarios que asistieren, y los accionistas o representantes de accionistas que desearan hacerlo.- ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- Las Asambleas serán presididas por el Administrador Unico o por (sic) Presidente del Consejo de Administración según sea el caso. Si no estuvieran presentes, la Asamblea será presidida por la persona a quien se designe por mayoría de votos de las acciones representadas en la Asamblea. Actuará como Secretario el del Consejo de Administración, pero si éste estuviera ausente, entonces esta función será desempeñada por la persona a quien se designe por mayoría de votos de las acciones representadas en la Asamblea.- El Presidente nombrará a los escrutadores que considere convenientes, para que formen la lista de asistencia y el cómputo de las acciones, correspondiente..... VALIDEZ DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS.- ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO . . . - cada acción tendrá derecho a un voto en las Asambleas de Accionistas.....". - - - - -
- - - SEIS.- RATIFICACION DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, SECRETARIO Y COMISARIO . - - -
- - - Por escritura número treinta y dos mil doscientos ochenta y seis, de fecha veinte de enero de dos mil diez, otorgada también ante el señor Licenciado Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría número doscientos cuarenta y seis del Distrito Federal, actuando como asociado y en el protocolo de la Notaría número doscientos doce, de la que es Titular el señor Licenciado Francisco I. Aguas Vélez, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el cace de febrero de dos



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 5 de 31.

mil días, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco, se hizo constar la protocolización de un Acta de Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, de fecha veinticuatro de abril de dos mil nueve, por la que entre otros, se acordó la ratificación del Consejo de Administración, Secretario y Comisario de la Sociedad, al cual quedó integrado de la siguiente manera: - - - - -

- - - "CONSEJERO" - - - - -	- - - CARGO - - - - -
Sr. Luis Alejandro Soberón Nuri - - - - -	Presidente - - - - -
Sr. Federico González Compeán - - - - -	Vocal - - - - -
Sr. Rodrigo Humberto González Calvillo - - - - -	Vocal - - - - -
Sr. José Manuel Alavez González - - - - -	Vocal - - - - -
Sr. Víctor Manuel Marillo Vega - - - - -	Vocal - - - - -
Lic. Mónica Lorenzo Gutiérrez - - - - -	Secretario no miembro del Consejo - - - - -
C.P.C. Alejandro Torres Hernández - - - - -	Comisario - - - - -

- - - SÍETE.- CAPITAL SOCIAL.- Manifiesta la compareciente bajo protesta de decir verdad, que los accionistas de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante acuerdos tomados en diversas Asambleas Ordinarias de Accionistas han aumentado el capital social de la Sociedad, para fijarlo en la suma de Seiscientos Cincuenta y Cinco Millones Ochenta y Siete Mil Pesos, Moneda Nacional, de los que corresponden Cincuenta Mil Pesos, Moneda Nacional, el capital mínimo fijo y los restantes Seiscientos Cincuenta y Cinco Millones Treinta y Siete Mil Pesos, Moneda Nacional al capital variable. - - - - -

- - - OCRO.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.- La compareciente se exhibe en cuatro fojas útiles escritas sólo por el anverso, rubricadas y con firmas autógrafas, el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, de fecha veintidós de marzo de dos mil diez, de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable, levantada en esas circunstancias, por lo que se protocoliza en los términos del párrafo segundo del Artículo ciento noventa y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la cual en unión de su lista de asistencia, agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A" y número de legajo que le corresponda, transcribiéndola a continuación: - - - - -

- - - "ESTUDIO MEXICO FILMS, S.A. DE C.V." - - - - -
- - - ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS - - - - -
- - - 22 DE MARZO DE 2010 - - - - -

- - - En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 12:00 horas del día 22 de marzo de 2010, se reunieron en el domicilio social de ESTUDIO MEXICO FILMS, S.A. DE C.V. ("la Sociedad"), los accionistas de la Sociedad, Alebrije Cine y Video, S.A. de C.V. representada por la licenciada Mónica Lozano Serrano y Mónica Lozano Serrano, por su propio derecho, para celebrar una ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS. - - - - -

- - - La Asamblea fue presidida por la licenciada Mónica Lozano Serrano a petición unánime de los presentes, y actuó como Secretario de la Asamblea la licenciada Mónica Lorenzo Gutiérrez, quien ocupa el cargo de Secretario no miembro del Consejo de Administración. - - - - -

- - - El Presidente designó Escrutador a la licenciada Mónica Lorenzo Gutiérrez, quien después de aceptar su designación y de revisar la documentación exhibida por los comparecientes, certificó que se encontraba representada en la Asamblea la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de la





LIC. PEDRO VÁZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



Sociedad, de la siguiente manera: -

ACCIONISTAS	CAPITAL FIJO	CAPITAL VARIABLE	TOTAL	CAPITAL SOCIAL
CLASE I	CLASE II	ACCIONES		
Mónica Lozano Serrano	1		1	1.10
RFC: LOSM 611413 024				
Alebrije Cine y Video,				
S.A. de C.V.	49,999	655,017,000	655,066,999	\$655,066,999.01
RFC: ACV 081809 2V2				
Total	50,000	655,017,000	655,067,001	\$655,067,010.01

-- En virtud de estar representadas todas las acciones que integran el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró la Asamblea legalmente instalada, no obstante no haberse publicado la convocatoria respectiva en los términos de lo dispuesto por el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y sometió a consideración de la Asamblea el siguiente: -

ORDEN DEL DIA

1. Renuncia y nombramiento de miembros del Consejo de Administración y Comisario de la Sociedad. -
 2. Revocación y otorgamiento de poderes de la Sociedad. -
 3. Renuncia y nombramiento del Director General de la Sociedad. -
 4. Designación de Delegados Especiales que formalicen los acuerdos adoptados por la Asamblea. -
- PUNTO UNO -- Por lo que se refiere a este punto del Orden del Día, el Presidente informó a los accionistas de las renuncias recibidas por parte de los señores Luis Alejandro Soberón Nari, Federico González Compeán, Rodrigo Humberto González Calvillo, José Manuel Alavéz González y Víctor Manuel Marillo Vega a sus cargos en el Consejo de Administración de Estadio México Films, S.A. de C.V. -
- Así también informó haber recibido la renuncia de la licenciada Mónica Lorenzo Gutiérrez y Alejandro Torres Hernández a sus cargos como Secretario no miembro del Consejo de Administración y Comisario de la Sociedad, respectivamente. -
- Por lo anterior, el Presidente solicitó a los accionistas otorgar el finiquito más amplio a todas las personas antes mencionadas que es derecho correspondiente. -
- Acto seguido, el Presidente manifestó la conveniencia (sic) de nombrar a los (sic) señores (sic) Mónica Lozano Serrano, María del Campo Lozano y Luz María Reyes Gil como Consejeros de la Sociedad. -
- Así también el Presidente propuso nombrar al señor Alejandro Álvarez Cerón como Comisario de la Sociedad y al Sr. Antonio (sic) Fraga Land como Secretario no miembro y sin derecho de voto. -
- Discutido lo anterior, los accionistas por unanimidad de votos adoptaron las siguientes: -

RESOLUCIONES

- PRIMERA -- "Se aceptan las renuncias recibidas por parte de los señores Luis Alejandro Soberón Nari, Federico González Compeán, Rodrigo Humberto González Calvillo, José Manuel Alavéz González y Víctor Manuel Marillo Vega a sus cargos en el Consejo de Administración de Estadio México Films, S.A. de C.V. y se aprueba otorgarles el finiquito más amplio que en derecho proceda". -
- SEGUNDA -- "Se acepta la renuncia de la licenciada Mónica Lorenzo Gutiérrez y Alejandro Torres Hernández a sus cargos como Secretario no miembro del Consejo de Administración y Comisario de la Sociedad, respectivamente y se aprueba otorgarles el finiquito más amplio que en derecho proceda". -



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 7 de 31.

AA23

--- TERCERA .- "Se aprueba el nombramiento de los (sic) señores (sic) Mónica Lozano Serrano, Carla del Campo Lozano y Luz María Reyes Gil, como Consejeros de la Sociedad, por lo que a partir de la fecha de celebración de la presente Asamblea, dicho Consejo de Administración quedará integrado de la siguiente forma: ---

CONSEJERO	CARGO
MONICA LOZANO SERRANO	PRESIDENTE
CARLA DEL CAMPO LOZANO	VOCAL
LUZ MARIA REYES GIL	VOCAL

--- Se hace constar que dicho Consejero (sic) tendrá las facultades y poderes consignados en los estatutos sociales, para efectos de poder ejercer efectivamente sus cargos". ---

--- CUARTA .- "Se aprueba el nombramiento del señor Alejandro Alvarez Cerón como Comisario de la Sociedad y el del Lic. Antonio (sic) Fraga Land, como Secretario no miembro y sin derecho de voto". ---

--- PUNTO DOS .- Bajo este segundo punto del Orden del Día, el Presidente manifestó a los accionistas de revocar los siguientes poderes: ---

--- 1.- La totalidad de los poderes otorgados a los señores Luis Alejandro Soberón Furi, Rodrigo Humberto González Calvillo, Federico González Compañ, mediante escritura pública No. 2,475 de fecha 1 de febrero de 2000, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 29 de junio de 2000. ---

--- 2.- La totalidad de los poderes otorgados al señor José Miguel Barañano Guerrero, mediante escritura pública No. 2,487 de fecha 2 de febrero de 2000, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 7 de abril de 2000. ---

--- 3.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Eduardo Mondragón Mora, mediante escritura pública No. 29,146 de fecha 28 de marzo de 2001, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 24 de mayo de 2001. ---

--- 4.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Víctor Manuel Marillo Vega, mediante escritura pública No. 3,479 de fecha 6 de junio de 2001, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 21 de julio de 2002. ---

--- 5.- Poder especial otorgado a la señora Irma Martínez Salazar, mediante escritura pública No. 29,647 de fecha 16 de abril de 2002, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F. ---

--- 6.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Jaime José Savada Coarasa, mediante escritura pública No. 11,600 de fecha 31 de mayo de 2005, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 13 de diciembre de 2005. ---

--- 7.- La totalidad de los poderes otorgados a los señores Mónica Lozano Serrano y Antonio Fraga Land, mediante escritura pública No. 32,423 de fecha 10 de noviembre de 2006, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro





LIC. PEDRO VÁZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 18 de enero de 2007.

-- Acto seguido, el Presidente comentó la conveniencia de otorgar diversos poderes a favor de Monica Lozano Serrano, Karla del Campo Lozano, Las María Reyes Gil y Antonio S. Fraga Land, con las facultades más adelante mencionadas.

-- Una vez analizado el presente punto del Orden del Día, los accionistas por unanimidad de votos, aceptaron las siguientes:

RESOLUCIONES.

-- PRIMERA.- "Se aprueba revocar los poderes que a continuación se listan:

-- 1.- La totalidad de los poderes otorgados a los señores Luis Alejandro Soberón Ruri, Rodrigo Humberto González Calvillo, Federico González Compeán, mediante escritura pública No. 2,475 de fecha 1 de febrero de 2000, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 29 de junio de 2000.

-- 2.- La totalidad de los poderes otorgados al señor José Miguel Barahano Guerrero, mediante escritura pública No. 2,487 de fecha 1 de febrero de 2000, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 1 de abril de 2000.

-- 3.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Eduardo Mondragón Mora, mediante escritura pública No. 29,146 de fecha 28 de marzo de 2001, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 24 de mayo de 2001.

-- 4.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Víctor Manuel Marillo Vega, mediante escritura pública No. 3,479 de fecha 6 de junio de 2001, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 27 de julio de 2002.

-- 5.- Poder especial otorgado a la señora Iraa Martínez Salazar, mediante escritura pública No. 29,647 de fecha 16 de abril de 2001, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F.

-- 6.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Jaime José Zavada Coarasa, mediante escritura pública No. 31,600 de fecha 31 de mayo de 2005, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 13 de diciembre de 2005.

-- 7.- La totalidad de los poderes otorgados a los señores Mónica Lozano Serrano y Antonio Fraga Land, mediante escritura pública No. 12,423 de fecha 10 de noviembre de 2005, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 18 de enero de 2007.

-- SEGUNDA.- "Se aprueba el otorgamiento de los siguientes poderes con las facultades abajo mencionadas:

-- 1.1. Se resuelve otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, Las María Reyes Gil y Karla del Campo Lozano, para que lo ejerciten en forma individual o mancomunada, un poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 9 de 31.



conforme a la ley, en los términos del segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana.- Asimismo, el (sic) apoderado (sic) gozará (sic) de las facultades que señalan los Artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del citado ordenamiento. -----

AA24

-- 2.2. Se resuelve otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, Antonio H. Praga Land y Luz María Reyes Gil, en poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley en los términos del primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y de los artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, incluyendo las facultades especiales a que se refieren los artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana con las facultades que en forma enunciativa pero no limitativa se mencionan a continuación: comparecer ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, ya sean federales, estatales o municipales; presentar y contestar toda clase de demandas o denuncias y seguir todos sus trámites, instancias e incidentes hasta su conclusión final; transigir; comprometer en árbitros; interponer y desistirse de toda clase de recursos, inclusive el juicio de amparo; recusar; articular y absolver posiciones; constituirse en coadyuvante (sic) del Ministerio Público, presentar denuncias penales; otorgar el perdón cuando proceda; hacer y recibir pagos. Asimismo, el (sic) apoderado (sic) tendrá (sic) poder general para actos de administración laboral, con las facultades para actuar como representante (sic) legal (sic) de la Sociedad, en los términos de los Artículos 11, 46, 47, 134, Fracción III, 523, 692, Fracciones I, II y III, 786, 787, 788, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 883 y 884 de la Ley Federal del Trabajo; incluyendo en forma enunciativa y no limitativa las facultades para representar a la Sociedad en audiencias de conciliación, demandas y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas a que ésta fuere citada, así como en la negociación de contratos individuales y colectivos de trabajo. -----

Asimismo, el (sic) apoderado (sic) queda (sic) autorizado (sic) para elaborar, firmar y presentar todo tipo de avisos y seguir todo tipo de trámites ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (sic) (INFONAVIT) y el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR). -----

AA24

-- 2.3. Se resuelve en este acto otorgar a Mónica Lozano Serrano, un poder especial pero tan amplio como en derecho se requiera, para formular, firmar y presentar declaraciones y avisos fiscales de todo género en nombre de la Sociedad. -----

-- 2.4. Se resuelve otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, un poder general para suscribir títulos de crédito con facultades para girar, suscribir, aceptar, avalar, protestar y endosar títulos de crédito en los términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

-- 2.5. Se resuelve en este acto otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, un poder especial, pero tan amplio como en derecho sea necesario, para abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias y cualesquiera otras cuentas de la Sociedad, en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero, otorgándosele exclusivamente para los efectos indicados, un poder especial para suscribir títulos de crédito en los términos de lo dispuesto por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

AA24

-- 2.6. Se otorga en este acto a favor de Mónica Lozano Serrano y Luz María Reyes Gil, un poder





LIC. PEDRO VÁZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



especial pero tan amplio como en derecho se requiera para que en nombre de la Sociedad realice (sic) ante cualesquier dependencias o entidades gubernamentales y ante cualesquiera organismos o empresas privadas, los trámites necesarios para obtener los documentos, autorizaciones o permisos que se requieran para que la Sociedad realice importaciones de productos a México, incluyendo en forma enunciativa más no limitativa, la certificación de la norma oficial mexicana, así como los reportes y pruebas técnicas y de laboratorios necesarios para la realización de las importaciones correspondientes. - - - - -

-- - 2.1. Se resuelve otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, un poder general para actos de dominio, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que regulieren cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana.- Asimismo, el (sic) apoderado (si) gozará de las facultades que señalan los Artículos 2574, 2582, 2587 y 2591 del citado ordenamiento. - - - - -

-- - PUNTO TRES.- Bajo este tercer punto del Orden del Día, el Presidente manifestó a los accionistas haber recibido por parte del Licenciado Federico González Compeán, su renuncia como Director General de la Sociedad, por lo que solicitó a los accionistas aprobar su renuncia y otorgarle el finiquito más amplio que en derecho proceda. Así también propuso el nombramiento de la licenciada Mónica Lozano Serrano como Directora General de la Sociedad. - - - - -

-- - Una vez discutido el presente punto del Orden del Día, los accionistas por unanimidad de votos, adoptaron las siguientes: - - - - -

RESOLUCIONES

-- - PRIMERA.- "Se aprueba la renuncia del Licenciado Federico González Compeán como Director General de la Sociedad y se le otorga el finiquito más amplio que en derecho proceda". - - - - -

-- - SEGUNDA.- "Se aprueba el nombramiento de la licenciada Mónica Lozano Serrano al cargo de Director General de la Sociedad". - - - - -

-- - PUNTO CUATRO.- Por lo que se refiere a este punto del Orden del Día, los accionistas adoptaron, por unanimidad de votos, la siguiente: - - - - -

RESOLUCION

-- - UNICA.- Se designan delegados de esta Asamblea a los señores VICTOR MANUEL MURILLO VEGA, JAIME JOSE LEVADA COARAGA Y MONICA LORENZO GUTIERREZ, para que conjunta o separadamente, indistintamente cualquiera de ellos, solicite la protocolización notarial e inscripción en el Registro Público de Comercio del domicilio social, de las resoluciones adoptadas por la presente Asamblea que requieran dicha protocolización. - - - - -

-- - No teniendo los accionistas otro asunto que tratar, se suspendió la Asamblea por el tiempo necesario para redactar esta acta, la cual fue leída, aprobada y firmada por los presentes. - - - - -

-- - Se hace constar que durante todo el tiempo de la presente Asamblea estuvo presente y votó la totalidad del capital social de la Sociedad. - - - - -

-- - PRESIDENTE.- Mónica Lozano Serrano.- (Firmado). - - - - -

-- - SECRETARIO.- Mónica Lozano Catiérrez.- (Firmado)". - - - - -

-- - Expuesto, relacionado y transcrito lo anterior, se establece: - - - - -

CLÁUSULAS



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 11 de 31.



-- - PRIMERA.- Queda protocolizada para todos los efectos legales a que haya lugar, el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "ESTUDIO MEXICO FILMS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, de fecha veintidós de marzo de dos mil diez y que ha quedado transcrita en el Antecedente CC80 de este instrumento, datos que se tienen aquí por íntegramente reproducidos, como si se insertasen a la letra. --

-- - SEGUNDA.- En virtud de la protocolización que antecede, queda formalizado entre otros: - - - - -

-- - a).- La aceptación de la renuncia de los señores Luis Alejandro Soberón Nari, Federico González Compeán, Rodrigo Humberto González Calvillo, José Manuel Alavés González y Víctor Manuel Marillo Vega, en sus cargos en el Consejo de Administración de "Estudio México Films", Sociedad Anónima de Capital Variable y se aprueba otorgarles el finiquito más amplio que en derecho proceda. - - - - -

-- - b).- La aceptación de la renuncia de los señores Licenciada Mónica Lorenzo Gutiérrez y Alejandro Torres Hernández, a sus cargos como Secretario no-miembro del Consejo de Administración y Comisario de la Sociedad, respectivamente y se aprueba otorgarles el finiquito más amplio que en derecho proceda. - - - - -

-- - c).- La aprobación del nombramiento de los señores Mónica Lozano Serrano, María del Campo Lozano y Luz María Reyes Gil, como Consejeros de la Sociedad, el cual quedó integrado de la siguiente forma: - - - - -

CONSEJERO	CARGO
MONICA LOZANO SERRANO	PRESIDENTE
MARIA DEL CAMPO LOZANO	VOCAL
LUZ MARIA REYES GIL	VOCAL

-- - Se hizo constar que dicho Consejo tendrá las facultades y poderes consignados en los estatutos sociales, para efectos de poder ejercer efectivamente sus cargos. - - - - -

-- - d).- La aprobación del nombramiento de los señores Alejandro Alvarez Cerón, como Comisario de la Sociedad y el del señor Licenciado Antonio E. Praga Land, como Secretario no miembro y sin derecho de voto. - - - - -

-- - TERCERA.- También como consecuencia de la protocolización contenida en este instrumento, queda formalizada la Revocación de todas y cada uno de los siguientes poderes y facultades: - - - - -

-- - a).- Los otorgados en favor de los señores Luis Alejandro Soberón Nari, Rodrigo Humberto González Calvillo y Federico González Compeán, mediante escritura número dos mil cuatrocientos setenta y cinco, de fecha primero de febrero de dos mil, ante el señor Licenciado Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Titular de la Notaría número doscientos nueve del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el veintinueve de junio de dos mil, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos setenta y cinco. - - - - -

-- - b).- Los otorgados en favor del señor José Miguel Barahano Guerrero, mediante escritura número dos mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha dos de febrero de dos mil, ante el señor Licenciado Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Titular de la Notaría número doscientos nueve del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el siete de abril de dos mil, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco. - - - - -

-- - c).- Los otorgados en favor del señor Eduardo Moadragón Mora, mediante escritura número veintinueve mil ciento cuarenta y seis, de fecha veintiocho de marzo de dos mil uno, ante el suscrito Notario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el





LIC. PEDRO VÁZQUEZ NAVA

NOTARIO 70 DEL D.F.

Y

DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



veinticuatro de mayo de dos mil uno, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco. - - - - -

- - d).- Los otorgados en favor del señor Victor Manuel Marillo Vega, mediante escritura número tres mil cuatrocientos setenta y nueve, de fecha seis de junio de dos mil uno, ante el señor Licenciado Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Titular de la Notaría número doscientos nueve del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el veintinueve de julio de dos mil dos, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco. - - - - -

- - e).- El especial otorgado en favor de la señora Irene Martínez Salazar, mediante escritura número veintinueve mil seiscientos cuarenta y siete, de fecha dieciséis de abril de dos mil dos, ante el suscrito Notario, cuyo primer testimonio no fue inscrito en el Registro Público de Comercio. - - - - -

- - f).- Los otorgados en favor del señor Jaime José Nevada Coarasa, mediante escritura número treinta y un mil seiscientos, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil cinco, otorgada ante el suscrito Notario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el trece de diciembre de dos mil cinco, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco. - - - - -

- - g).- Los otorgados en favor de los señores Mónica Lozano Serrano y Antonio Fraga Land, mediante escritura número treinta y dos mil cuatrocientos veintitrés, de fecha diez de noviembre de dos mil seis, otorgada ante el suscrito Notario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, el dieciocho de enero de dos mil siete, bajo el Folio Mercantil número doscientos cuarenta y seis mil doscientos noventa y cinco. - - - - -

- - CUARTA.- Asimismo y como consecuencia de la protocolización contenida en este instrumento, queda formalizado el otorgamiento de los siguientes poderes y facultades a las personas que más adelante se indican: - - - - -

- - a).- En favor de las señoras Mónica Lozano Serrano, Luz María Reyes Gil y María del Campo Lozano, para que lo ejerciten en forma individual o mancomunada, un poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana. - - - - -

- - Asimismo, las apoderadas gozarán de las facultades que señalan los Artículos dos mil quinientos setenta y cuatro, dos mil quinientos ochenta y dos, dos mil quinientos ochenta y siete y dos mil quinientos noventa y tres del citado ordenamiento. - - - - -

- - b).- En favor de los señores Mónica Lozano Serrano, Antonio E. Fraga Land y Luz María Reyes Gil, un poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de los artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, incluyendo las facultades especiales a que se refieren los Artículos dos mil quinientos setenta y cuatro, dos mil quinientos ochenta y dos, dos mil quinientos ochenta y siete y dos mil quinientos noventa y tres del Código Civil para el Distrito



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 13 de 31.



Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, con las facultades que en forma enunciativa pero no limitativa se mencionan a continuación: comparecer ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, ya sean federales, estatales o municipales; presentar y contestar toda clase de demandas o denuncias y seguir todos sus trámites, instancias e incidentes hasta su conclusión final; transigir; comprometer en árbitros; interponer y desistirse de toda clase de recursos, inclusive el juicio de amparo; recusar; articular y absolver posiciones; constituirse en coadyuvantes del Ministerio Público, presentar denuncias penales; otorgar el perdón cuando proceda; hacer y recibir pagos. Asimismo, los apoderados tendrán un poder general para actos de administración laboral, con las facultades para actuar como representantes legales de la Sociedad, en los términos de los Artículos once, cuarenta y seis, cuarenta y siete, ciento treinta y cuatro, Fracción III, quinientos veintitrés, seiscientos noventa y dos, Fracciones I, II y III, setecientos ochenta y seis, setecientos ochenta y siete, setecientos ochenta y ocho, ochocientos setenta y tres, ochocientos setenta y cuatro, ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve, ochocientos ochenta, ochocientos ochenta y tres y ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo; incluyendo en forma enunciativa y no limitativa las facultades para representar a la Sociedad en audiencias de conciliación, demandas y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas a que ésta fuere citada, así como en la negociación de contratos individuales y colectivos de trabajo.- Asimismo, los apoderados quedan autorizados para elaborar, firmar y presentar todo tipo de avisos y seguir todo tipo de trámites ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR). - - - - -

-- c).- En favor de la señora Mónica Lozano Serrano, un poder especial pero tan amplio como en derecho se requiera, para formular, firmar y presentar declaraciones y avisos fiscales de todo género en nombre de la Sociedad. - - - - -

-- d).- En favor de la señora Mónica Lozano Serrano, un poder general para suscribir títulos de crédito con facultades para girar, suscribir, aceptar, avalar, protestar y endosar títulos de crédito en los términos del Artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. - - - - -

-- e).- En favor de la señora Mónica Lozano Serrano, un poder especial, pero tan amplio como en derecho sea necesario, para abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias y cualesquiera otras cuentas de la Sociedad, en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero, otorgándosele exclusivamente para los efectos indicados, un poder especial para suscribir títulos de crédito en los términos de lo dispuesto por el Artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. - - - - -

-- f).- En favor de las señoras Mónica Lozano Serrano y Luz María Reyes Gál, un poder especial pero tan amplio como en derecho se requiera para que en nombre de la Sociedad realicen ante cualesquier dependencias o entidades gubernamentales y ante cualesquiera organismos o empresas privadas, los trámites necesarios para obtener los documentos, autorizaciones o permisos que se requieran para que la Sociedad realice importaciones de productos a México, incluyendo en forma enunciativa más no limitativa, la certificación de la Norma Oficial Mexicana, así como los reportes y pruebas técnicas y de laboratorios necesarios para la realización de las importaciones correspondientes. - - - - -

-- g).- En favor de la señora Mónica Lozano Serrano, un poder general para actos de dominio, con





LIC. PEDRO VÁZQUEZ NAVA
NOTARIO 70 DEL D.F.
Y
DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL



todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieren cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del tercer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana.- Asimismo, la apoderada gozará de las facultades que señalan los Artículos dos mil quinientos setenta y cuatro, dos mil quinientos ochenta y dos, dos mil quinientos ochenta y siete y dos mil quinientos noventa y tres del citado ordenamiento. -----

-- QUINTA.- En virtud de la protocolización contenida en este instrumento quedó aprobada la renuncia por parte del Licenciado Federico González Compeán, como Director General de la Sociedad y el nombramiento de la Licenciada Mónica Lozano Serrano al cargo. -----

-- SEXTA.- "ESTUDIO MEXICO FILMS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, manifiesta por conducto de su representante indicada, que toma a su cargo la notificación de la revocación de los poderes que anteceden, para todos los efectos a que haya lugar, por lo que libera al suscrito Notario de cualquier responsabilidad por tal motivo. -----

----- REPRESENTACION. -----

-- Manifiesta la representante de "ESTUDIO MEXICO FILMS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo protesta de decir verdad, que se representa es persona capaz y que las facultades con que actúa, no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna y me acredita los anteriores extremos, con los documentos que han quedado relacionados y transcritos en el capítulo de Antecedentes de este instrumento. -----

-- POR SUS GENERALES y advertida de las penas en que incurre quien declara falsamente, la compareciente manifestó ser: mexicana, nacida en esta Ciudad, el día veintiséis de abril de mil novecientos setenta y seis, casada, Abogada, con domicilio en Avenida Industria Militar sin número, puerta dos, acceso "A", Colonia Residencial Militar, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes "LOGN-768434-ENG" y Clave Única del Registro de Población "LOGN768434NDGFEYNO1". -----

-- YO EL NOTARIO ENGO CONSTAR BAJO MI FE. -----

-- I.- Que me identifiqué plenamente como Notario con la compareciente, a quien conozco personalmente y la conceptúo capacitada para el otorgamiento de este instrumento. -----

-- II.- Que tuve a la vista los documentos que se citan en este instrumento, a los cuales me remito. --

-- III.- Que la compareciente manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el contenido del Acta que ha quedado protocolizada es auténtico y que las firmas que la calzan al igual que las de la lista de Asistencia, son de las personas que en ella intervinieron. -----

-- IV.- Que en cumplimiento y para los efectos del Artículo veinticuatro tercer párrafo del Reglamento del Código Fiscal de la Federación en vigor, se encuentran transcritas en el cuerpo del acta que por medio de este instrumento ha quedado protocolizada, las claves del Registro Federal de Contribuyentes de la señora Mónica Lozano Serrano y de "Alebrije Cine y Video", Sociedad Anónima de Capital Variable, quienes son accionistas de la Sociedad. -----

-- V.- Que hice saber a la compareciente, el derecho que tiene de leer personalmente el presente instrumento, lo que así hizo. -----

-- VI.- Que la compareciente me exigió de ilustrarle y explicarle el valor, consecuencias y alcances legales del contenido de este instrumento, por conocerlos en razón de su profesión. -----



--- VII.- Que la compareciente habiendo comprendido plenamente el presente instrumento, manifiesta su conformidad con él y lo firma ante el suscrito el día de su fecha, momento en que lo AUTORIZO DEFINITIVAMENTE. ---

--- FIRMAS: UNA ILEGIBLE. ---

--- P. VAZQUEZ N. --- El Sello de Autorizar. ---

--- TRANSCRIPCION DEL 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 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 otorgan. ---

ES P R I N C I P A L TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA "ESTUDIO MEXICO FILMS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ESTA COTEJADO, CORREGIDO Y PROTEGIDO CON NUEVE KINEGRAMAS, LOS CUALES PUEDEN NO TENER NUMERACION CORRIJA, VA EN QUINCE FOLIOS (DE LAS CUALES SIETE SON DOCUMENTOS DEL APENDICE) ESCRITAS CON TINTA FIJA.- DON FE. MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A VEINTICUATRO DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ. ---

PVN/abs

DO.5.218



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ede3cf5-80a4-4b20-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 16 de 31.



ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL
DISTRITO FEDERAL

CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



NÚMERO DE ENTRADA: 83166
NÚMERO DE ESCRITURA: 34875
FECHA DE ESCRITURA: 24/06/2010
NÚMERO DE NOTARÍA: 70

FECHA DE ENTRADA: 10/11/2010



INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL FOLIO
NÚMERO: FOLIO MERCANTIL: 246295 *

DERECHOS: \$ 2446

LÍNEA DE CAPTURA / CAJA: 9390030826498VDU01Q3

DE FECHA: 09/11/2010

PAGO EFECTUADO EN GRUPO FINANCIERO HSBC, S.A. DE C.V.

PARTIDA:

21958

MÉXICO, D.F., A 11 DE NOVIEMBRE DEL 2010

EL REGISTRADOR

LIC. JESÉ DANIEL VICTORIA
RAMÍREZ

Lic. Elizabeth Granados Rosas, Jefa de Unidad Departamental de Comercio "B", adscrita a la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F., con fundamento en los artículos 4 y 6 fracciones I, II y VII del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y de conformidad con lo dispuesto en la Circular DG/013/2009 publicada el 02 de septiembre de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, Autorizo el presente instrumento.



SE TOMO NOTA EN EL LIBRO
RESPECTIVO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 17 de 31.



82813

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 18 de 31.



30-5-215

ESTUDIO MÉXICO FILMS, S.A. DE C.V.
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS
22 DE MARZO DE 2010



En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 12:00 horas del día 22 de marzo de 2010, se reunió en el domicilio social de ESTUDIO MÉXICO FILMS, S.A. DE C.V. ("la Sociedad"), los accionistas de la Sociedad, Alebrije Cine y Video, S.A. de C.V. representada por la licenciada Mónica Lozano Serrano y Mónica Lozano Serrano, por su propio derecho, para celebrar la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS**.

La Asamblea fue presidida por la licenciada Mónica Lozano Serrano a petición unánime de los presentes, y actuó como Secretario de la Asamblea la licenciada Mónica Lorenzo Gutiérrez, quien ocupa el cargo de Secretario no miembro del Consejo de Administración.

El Presidente designó Escrutador a la licenciada Mónica Lorenzo Gutiérrez, quien después de aceptar su designación y de revisar la documentación exhibida por los comparecientes, certificó que se encontraba representada en la Asamblea la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	CAPITAL FIJO CLASE I	CAPITAL VARIABLE CLASE II	TOTAL ACCIONES	CAPITAL SOCIAL
Mónica Lozano Serrano RFC: LOSM 611013 Q24	1		1	\$1.00
Alebrije Cine y Video, S.A. de C.V. RFC:ACV 081009 2V2	49,999	655,037,000	655,086,999	\$655,086,999.00
Total	50,000	655,037,000	655,087,000	\$655,087,000.00

En virtud de estar representadas todas las acciones que integran el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró la Asamblea legalmente instalada, no obstante no haberse publicado la convocatoria respectiva en los términos de lo dispuesto por el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y sometió a la consideración de la Asamblea el siguiente:

ORDEN DEL DIA

1. Renuncia y nombramiento de miembros del Consejo de Administración y Comisario de la Sociedad.
2. Revocación y otorgamiento de poderes de la Sociedad.
3. Renuncia y nombramiento del Director General de la Sociedad.
4. Designación de Delegados Especiales que formalicen los acuerdos adoptados por la Asamblea.

PUNTO UNO.- Por lo que se refiere a este punto del Orden del Día, el Presidente informó a los accionistas de las renuncias recibidas por parte de los señores Luis Alejandro Soberón Kuri, Federico González Compeán, Rodrigo Humberto González Calvillo, José Manuel Alavéz González y Víctor Manuel Murillo Vega a sus cargos en el Consejo de Administración de Estudio México Films, S.A. de C.V.

Así también informó haber recibido la renuncia de la licenciada Mónica Lorenzo Gutiérrez y Alejandro Torres Hernández a sus cargos como Secretario no miembro del Consejo de Administración y Comisario de la Sociedad, respectivamente.

Por lo anterior, el Presidente solicitó a los accionistas otorgar el finiquito más amplio a todas las personas antes mencionadas que en derecho corresponda.

Acto seguido, el Presidente manifestó la convencia de nombrar a los señores Mónica Lozano Serrano, Karla del Campo Lozano y Luz María Reyes Gil como Consejeros de la Sociedad.

Así también el Presidente propuso nombrar al señor Alejandro Álvarez Carón como Comisario de la Sociedad y al Sr. Antonio Fraga Land como Secretario no-miembro y sin derecho de voto.

Discutido lo anterior, los accionistas por unanimidad de votos adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

PRIMERA.- "Se aceptan las renuncias recibidas por parte de los señores Luis Alejandro Soberón Kuri, Federico González Compeán, Rodrigo Humberto González Calvillo, José Manuel Alavéz González y





851 828

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2
NOTARIO: Luis Eduardo Faredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 20 de 31.



Victor Manuel Murillo Vega a sus cargos en el Consejo de Administración de Estudio México Films, S.A. de C.V. y se aprueba otorgarles el finiquito más amplio que en derecho proceda."

SEGUNDA.- Se acepta la renuncia de la licenciada Mónica Lorenzo Gutiérrez y Alejandro Torres Hernández a sus cargos como Secretario no-miembro del Consejo de Administración y Comisario de la Sociedad, respectivamente y se aprueba otorgarles el finiquito más amplio que en derecho proceda."

TERCERA.- "Se aprueba el nombramiento de los señores Mónica Lozano Serrano, Karla del Campo Lozano y Luz María Reyes Gil, como consejeros de la Sociedad, por lo que a partir de la fecha de celebración de la presente Asamblea, dicho Consejo de Administración quedará integrado de la siguiente forma:

CONSEJERO
MÓNICA LOZANO SERRANO
KARLA DEL CAMPO LOZANO
LUZ MARÍA REYES GIL

CARGO
PRESIDENTE
VOCAL
VOCAL

21958

Se hace constar que dicho Consejero tendrá las facultades y poderes consignados en los estatutos sociales, para efectos de poder ejercer efectivamente sus cargos."

CUARTA.- "Se aprueba el nombramiento del señor Alejandro Álvarez Cerón como Comisario de la Sociedad y el del Lic. Antonio Fraga Land, como Secretario no miembro y sin derecho de voto."

PUNTO DOS.- Bajo este segundo punto del Orden del Día, el Presidente manifestó a los accionistas de revocar los siguientes poderes:

1.- La totalidad de los poderes otorgados a los señores Luis Alejandro Soberón Kuri, Rodrigo Humberto González Calvillo, Federico González Compeán, mediante escritura pública No. 2,475 de fecha 1 de febrero de 2000, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 29 de junio de 2000.

2.- La totalidad de los poderes otorgados al señor José Miguel Barañano Guerrero, mediante escritura pública No. 2,487 de fecha 2 de febrero de 2000, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 7 de abril de 2000.

3.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Eduardo Mondragón Mora, mediante escritura pública No. 29,146 de fecha 28 de marzo de 2001, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 24 de mayo de 2001.

4.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Víctor Manuel Murillo Vega, mediante escritura pública No. 3,479 de fecha 6 de junio de 2001, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 27 de julio de 2002.

5.- Poder especial otorgado a la señora Irma Martínez Salazar, mediante escritura pública No. 29,647 de fecha 16 de abril de 2002, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F.

6.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Jaime José Zevada Coarasa, mediante escritura pública No. 31,600 de fecha 31 de mayo de 2005, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 13 de diciembre de 2005.

7.- La totalidad de los poderes otorgados a los señores Mónica Lozano Serrano y Antonio Fraga Land, mediante escritura pública No. 32,423 de fecha 10 de noviembre de 2006, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 18 de enero de 2007.

Acto seguido, el Presidente comentó la conveniencia de otorgar diversos poderes a favor de Mónica Lozano Serrano, Karla del Campo Lozano, Luz María Reyes Gil y Antonio E. Fraga Land, con las facultades más adelante mencionadas:

Una vez analizado el presente punto del Orden del Día, los accionistas por unanimidad de votos, adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

PRIMERA.- "Se aprueba revocar los poderes que a continuación se listan:



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 21 de 31.



85821 1304

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: sede3cfs-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 22 de 31.



1.- La totalidad de los poderes otorgados a los señores Luis Alejandro Soberón Kuri, Rodrigo Humberto González Calvillo, Federico González Campeán, mediante escritura pública No. 2,475 de fecha 1 de febrero de 2000, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 29 de junio de 2000.

2.- La totalidad de los poderes otorgados al señor José Miguel Barañano Guerrero, mediante escritura pública No. 2,487 de fecha 2 de febrero de 2000, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 7 de abril de 2000.

3.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Eduardo Mondragón Mora, mediante escritura pública No. 29,146 de fecha 28 de marzo de 2001, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 24 de mayo de 2001.

4.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Víctor Manuel Murillo Vega, mediante escritura pública No. 3,479 de fecha 6 de junio de 2001, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León, Notario Público No. 209 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 27 de julio de 2002.

5.- Poder especial otorgado a la señora Irma Martínez Salazar, mediante escritura pública No. 29,647 de fecha 16 de abril de 2002, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F.

6.- La totalidad de los poderes otorgados al señor Jaime José Zevada Coarasa, mediante escritura pública No. 31,800 de fecha 31 de mayo de 2005, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 13 de diciembre de 2005.

7.- La totalidad de los poderes otorgados a los señores Mónica Lozano Serrano y Antonio Fraga Land, mediante escritura pública No. 32,423 de fecha 10 de noviembre de 2006, otorgada ante el Lic. Pedro Vázquez Nava, Notario Público No. 70 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del D.F., bajo el folio mercantil No. 246295 el día 18 de enero de 2007.

SEGUNDA.- "Se aprueba el otorgamiento de los siguientes poderes con las facultades abajo mencionadas

2.1. Se resuelve otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, Luz María Reyes Gil y Karla del Campo Lozano, para que lo ejerciten en forma individual o mancomunada, un poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieren cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana. Asimismo, el apoderado gozará de las facultades que señalan los Artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del citado ordenamiento.

2.2. Se resuelve otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, Antonio E. Fraga Land y Luz María Reyes Gil, un poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley en los términos del primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y de los artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, incluyendo las facultades especiales a que se refieren los artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana con las facultades que en forma enunciativa pero no limitativa se mencionan a continuación: comparecer ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, ya sean federales, estatales o municipales; presentar y contestar toda clase de demandas o denuncias y seguir todos sus trámites, instancias e incidentes hasta su conclusión final; transigir; comprometer en árbitros; interponer y desistirse de toda clase de recursos, inclusive el juicio de amparo; recusar; articular y absolver posiciones; constituirse en coadyuvante del Ministerio Público; presentar denuncias penales; otorgar el perdón cuando proceda; hacer y recibir pagos. Asimismo, el apoderado tendrá poder general para actos de administración laboral, con las facultades para actuar como representante legal de la Sociedad, en los términos de los Artículos 11, 46, 47, 134, Fracción III, 523, 692, Fracciones I, II y III, 786, 787, 788, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 883 y 884 de la Ley Federal del Trabajo; incluyendo en forma enunciativa y no limitativa las facultades para representar a la Sociedad en audiencias de conciliación, demandas y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas a que ésta fuere citada, así como en la negociación de contratos individuales y colectivos de trabajo. Asimismo, el apoderado queda autorizado para elaborar, firmar y presentar todo tipo de avisos y seguir todo tipo de trámites ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR).





SIN TEXTO





2.3. Se resuelve en este acto otorgar a Mónica Lozano Serrano, un poder especial pero tan amplio como en derecho se requiera, para formular, firmar y presentar declaraciones y avisos fiscales de todo género en nombre de la Sociedad.

2.4. Se resuelve otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, un poder general para suscribir títulos de crédito con facultades para girar, suscribir, aceptar, avalar, protestar y endosar títulos de crédito en los términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

2.5. Se resuelve en este acto otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, un poder especial, pero tan amplio como en derecho sea necesario, para abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias y cualesquiera otras cuentas de la Sociedad, en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero, otorgándosele exclusivamente para los efectos indicados, un poder especial para suscribir títulos de crédito en los términos de lo dispuesto por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

2.6. Se otorga en este acto a favor de Mónica Lozano Serrano y Luz María Reyes Gil, un poder especial pero tan amplio como en derecho se requiera para que en nombre de la Sociedad realice ante cualesquier dependencias o entidades gubernamentales y ante cualesquiera organismos o empresas privadas, los trámites necesarios para obtener los documentos, autorizaciones o permisos que se requieran para que la Sociedad realice importaciones de productos a México, incluyendo en forma enunciativa más no limitativa, la certificación de la norma oficial mexicana, así como los reportes y pruebas técnicas y de laboratorios necesarios para la realización de las importaciones correspondientes.

2.7. Se resuelve otorgar en favor de Mónica Lozano Serrano, un poder general para actos de dominio, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieren cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana. Asimismo, el apoderado gozará de las facultades que señalan los Artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del citado ordenamiento.

PUNTO TRES.- Bajo este tercer punto del Orden del Día, el Presidente manifestó a los accionistas haber recibido por parte del Licenciado Federico González Compeán, su renuncia como Director General de la Sociedad, por lo que solicitó a los accionistas aprobar su renuncia y otorgarle el finiquito más amplio que en derecho proceda. Así también propuso el nombramiento de la licenciada Mónica Lozano Serrano como Directora General de la Sociedad.

Una vez discutido el presente punto del Orden del Día, los accionistas por unanimidad de votos, adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES

PRIMERA.- "Se aprueba la renuncia del Licenciado Federico González Compeán como Director General de la Sociedad y se le otorga el finiquito más amplio que en derecho proceda".

SEGUNDA.- "Se aprueba el nombramiento de la licenciada Mónica Lozano Serrano al cargo de Director General de la Sociedad"

PUNTO CUATRO.- Por lo que se refiere a este punto del Orden del Día, los accionistas adoptaron, por unanimidad de votos, la siguiente:

RESOLUCIÓN

Se designan delegados de esta Asamblea a los señores VÍCTOR MANUEL MURILLO VEGA, JAIME JOSÉ ZEVADA COARASA Y MÓNICA LORENZO GUTIÉRREZ, para que conjunta o separadamente, indistintamente cualquiera de ellos, solicite la protocolización notarial e inscripción en el Registro Público de Comercio del domicilio social, de las resoluciones adoptadas por la presente Asamblea que requieran dicha protocolización.

No teniendo los accionistas otro asunto que tratar, se suspendió la Asamblea por el tiempo necesario para redactar esta acta, la cual fue leída, aprobada y firmada por los presentes.

Se hace constar que durante todo el tiempo de la presente Asamblea estuvo presente y votó la totalidad del capital social de la Sociedad.

PRESIDENTE


Mónica Lozano Serrano

SECRETARIO


Mónica Lorenzo Gutiérrez





828150

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 26 de 31.

LISTA DE ASISTENCIA
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS
ESTUDIO MEXICO FILMS, S.A. DE C.V.
22 DE MARZO DE 2010



ACCIONISTAS

ACCIONES

FIRMAS

21958

Alebrije Cine y Video, S.A. de 655,066,999
C.V.,
Representada por:
Mónica Lozano Serrano

Mónica Lozano Serrano

1

La suscrita, nombrada Escrutador, hace constar que las personas que firman la presente lista de asistencia, estuvieron presentes durante todos y cada uno de los acuerdos que se adoptaron en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada ESTUDIO MEXICO FILMS, S.A. DE C.V., celebrada el 22 de marzo de 2010.

México, D.F., a 22 de marzo de 2010.

Mónica Lorenzo Gutiérrez
Escrutador



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
PÁGINA: 27 de 31.



851858

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

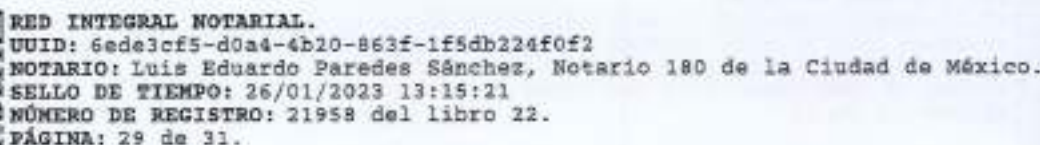
UUID: 6ede3cfs-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 28 de 31.



28 SEP 2018



820123



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 6ede3cf5-d0a4-4b20-863f-1f5db224f0f2

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:21

NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.

PÁGINA: 30 de 31.

PÁGINA: 31 de 31.

LUIS EDUARDO PAREDES SÁNCHEZ, NOTARIO CIENTO OCHENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO,-----
CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE TREINTA Y ÚN 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 VEINTIÚN MIL---
NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO, DEL LIBRO NÚMERO VEINTIDÓS.-----
EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 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 VEINTISÉIS DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.-----
DOY FE.-----



FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: C0wZuqU4fc0yTbjSpK1MUd5d6/BUKCQPNaef0Lx/QGw7saZ
Vzc3tBhSdFBC+nN7P23Bwh7ZJe7HP93sbtmcrd0hd65z2ogA+ax2TpFqH/xythgRmIum356e
mzdZcl8Zt6p8346UAtaSVKQNsTpQLhspEK0D+f7ZQG2q8GPU2idqCOL1HQxCCE8htWQC5/UGa
mf+2RiUJgmZgcX1wrAyPtRGewTQEWrlYIVYQClwejZfKZEw+VEb9jU1/HiwjmM0p63Wlc4le9
EP4n344zN42DQVbufeAMCrKBuxYEn5YGnuqofT6V+zpYFgcMAZt5Uode7QmJbNiRipH/GmK7n
+xg==

ANEXO C, 12.4

Copia Certificada de la Identificación Oficial del
Solicitante (Mónica Lozano Serrano)

LUIS EDUARDO PAREDES SÁNCHEZ, NOTARIO CIENTO OCHENTA 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 VEINTIDÓS MIL QUINCE, DEL--
LIBRO NÚMERO VEINTIDÓS.-----
EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 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 NUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.-----
DOY FE.-----



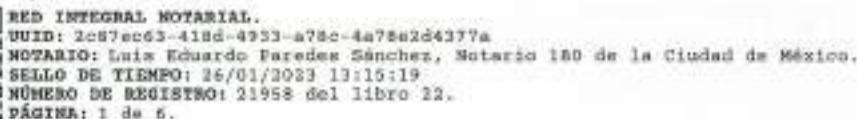
FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: N7Q5PtYgYzssnFomL0oTGIwZzK0wCRwuJCfFK0lwm2wpMXm
CgJ5bzliw0tcBj2prVamxlpug+I10GxbWtgJzUnakwYBsypObjRTp03DVKQniw3ebfvwR5q
y7xr3a6hSkDXbEpPYV/kDDbDmVwSuIn7hSgMxs/ZwL1anzei/B+m44AOu9u7XLGNG3VZUcsW
68noA+bSoq27BcSnJuK8ctirbz8e0eH81BTug4HrcUpOVOKjtW3NxI2+vMS0ffpCpeMbCLOzS
CmrRhr9L7kSDIw/98XrRYAF9y3/4Gzck6W8MaIehrg9cPS0UxxVs6I10ljwFu8coBn9Rb7QDf
KJg==

ANEXO C, 12.5

Copia Certificada de la Constancia de Alineamiento
y Número Oficial con folio 0814-2021 fecha 01 de
marzo de 2022



Sello de Autorización






Dirección General de
Coordinación de
Asesoría y
Asesoría

809131

RECIBO DE PAGOS


Dirección General de
Coordinación de
Asesoría y
Asesoría

CON REGISTRO


Dirección General de
Coordinación de
Asesoría y
Asesoría



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: 2c87ec63-418d-4933-a78c-4a78e2d4377a
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:19
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 23.
PÁGINA: 2 de 6.



06 de Diciembre de 2021
 Hacería Lia Uribe García

21958

Quiero por este documento de fe pública y consentimiento notarial, por lo tanto, en caso de estar en el...

El presente documento de fe pública y consentimiento notarial, por lo tanto, en caso de estar en el...

El presente documento de fe pública y consentimiento notarial, por lo tanto, en caso de estar en el...

06 DIC 2021 La recepción del trámite NO implica la autorización de lo solicitado	06 DIC 2021 RECIBIDO HORA: 11:10 NOMBRE: J. Uribe
--	--

Estudio Médico R/15.54 de CV	
21/07/21 U.E. Pedro Velázquez UVA 70	22/12/1998 J.F.
246295 70	15/08/1999

Solicito Alineamiento y Vº oficial

[Signature]



RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 2c57ec63-418d-4933-a78c-4a78e1d4377a
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 36/01/2023 13:15:19
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 3 de 6.

[illegible]

RED INTEGRAL NOTARIAL.
 UUID: 2c87ec63-418d-4933-a78c-4a78e2d4377a
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
 SELLO DE TIEMPO: 36/01/2023 13:15:19
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 23.
 PÁGINA: 4 de 6.



21958

DATOS DEL PREDIO						
Calle	Manuel M. Ponce		No. Exterior	23	No. Interior	
Colonia	Guadalupe Im		Alcaldía	Alvaro Obregón		
Cuenta catastral	057 273 14	Superficie	42.37 m ²			0m 20
Cuenta Predial	054 215 14 000 9					
Titulo de propiedad o documento con el que se acredita la legal posesión						
Partida pública número	36,292	Valor de total a Coronería y Juzgado	244	Fecha	15/01/2019	
Nombre de la persona titular de la	00250 DE JESUS					
Partida pública número	104,997,110		Estado	COMEX		
Partida pública número	244		Entidad Federativa	COMEX		
Acta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio	532289-10		Clase documento			
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN						



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UNID: 2c87ec63-418d-4913-a78c-4a78e2d4377a
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:19
NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 23.
PÁGINA: 5 de 6.



RED INTEGRAL NOTARIAL,
 UUID: 1c87ecc3-418d-4933-a78c-4a78e264377a
 NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 100 de la Ciudad de México
 SELLO DE TIEMPO: 26/01/2023 13:15:19
 NÚMERO DE REGISTRO: 21958 del libro 22.
 PÁGINA: 6 de 8.

LUIS EDUARDO PAREDES SÁNCHEZ, NOTARIO CIENTO OCHENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO,-----
CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE CONSTA DE SEIS 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 VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS---
CINCUENTA Y OCHO, DEL LIBRO NÚMERO VEINTIDÓS.-----
EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 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 VEINTISÉIS DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.-----
DOY FE,-----



FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: FurQ6Dto5lB8Qxi9/HNkDLMqju6lnrB8u9EssqGlrRtQK0rJ
wLbcoucpSr2/nrsNNE88yOHL0n2yJH2TlepNGQXXw5Rie2jLU4UkpKk5t+J1P/hara+18XPg
SortICXpbrBOUJUuPmU4LyKuG8H99xa6hpV7qo2BCVwYlepdaHj+WTNAbKy9SaevTyOkEjDyY
4714Re5+m6VnQzrdJIUaIq18lXWeTVeMTIr6dOAFV2KwW4nZEdXGizj@OUL4It4PHCBYSbdi
t69N9pgmMRcE8C/3ju40PGcjcWO42+S3zhubUro2qTI4L6KeYCP1OLGtj0TdV//17ZnaS2rA4
UMw==

ANEXO C, 12.6

Copia Certificada de Certificado Único De
Zonificación De Usos De Suelo folio 18822-
151VEPA22 fecha 22 de agosto de 2022



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 22 DE AGOSTO DE 2022

FOLIO N° 18822-151VEPA22

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.)

MANUEL M. PONCE

278

Calle

N° Of.

Casa

Manzana

Lote

GUADALUPE INN

01020

Colonia

Poblado

Código Postal

ÁLVARO OBREGÓN

054-275-14-000-9

Alcaldía

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ALVARO OBREGON, 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; reimpressa 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/2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida = Una vivienda por cada 500.00 m² de la superficie total del terreno)

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO - 412.87m² [-----
-----] 60% DE SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCIÓN - 247.72m² Y 40% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 165.14m² [-----
-----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 330.29m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 01 (UNO) [-----

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H (Habitacional): Habitación -- Habitacional Unifamiliar, Habitacional 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 vigente.

—Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General.

—Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados.

—Normas por Colonia. Estas normas no tienen efectos, en los ámbitos de aplicación de las Normas de Ordenación sobre vialidades. (...) Guadalupe Inn.

En toda la colonia, aplica un incremento adicional del 20% a la demanda de cajones de estacionamiento a lo estipulado por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. No se permitirán estacionamientos públicos al interior de la colonia.

—Norma Técnica para Zonas de Riesgo.

➤ Datos retomados de la Boleta Predial y de la Constancia de Alineamiento y/o No. Oficial con folio No. 0814-2021 de fecha 01 de marzo de 2022; ZONA DE RIESGO. / (1) Superficie del predio retomado de la Escritura Pública No. 36,892 de fecha 15 de enero de 2019 otorgado por la Notaría No. 244 de la Ciudad de México.

➤ Desahogo de prevención con fecha 04 de agosto de 2022.

“Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.”

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo “B” ante la Alcaldía correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley del Derecho a los Servicios Públicos de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tecnología Hídrica de la Ciudad de México vigente.

ÁREAS DE ACTUACIÓN.

No Aplica

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES EN SU CASO)

NORMA 11. Referente al “Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales”

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.

No Aplica

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 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 recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución,” observando lo dispuesto en los artículos 109, 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

—La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Alcaldía correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y, en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de éste sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra 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 y 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 II 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, XXIII, XXIV, XXV, XXVI y XXVIII-, 4 -fracción III-, 7 -fracciones I, XIV y XXIV-, 9 -fracción IV-, 11, 48, 50, 51, 87 -fracción II-, 89, 90, 91, 92 primero y cuarto párrafos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1, 4 -fracciones I, II, IX y XXIV-, 17 -fracciones I, V-, 20, 21, 158 -fracción I-, 159 inciso a), 160 -fracción I-, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como en lo dispuesto en el Acuerdo por el que se reforma y deroga el diverso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades. ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN O LICENCIA, ÚNICAMENTE CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO, SIN PERJUICIO DE OTROS REQUISITOS QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO SERÁ PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, CONFORME LO PREVEA EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, esto de conformidad a lo dispuesto por el segundo párrafo de la fracción II del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; EL PRESENTE CERTIFICADO PERDERÁ SU VIGENCIA SI SE MODIFICARE EL USO Y SUPERFICIE DEL INMUEBLE, O SI HUBIERE MODIFICACIONES A LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO O DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO QUE ENTREN EN VIGOR, esto de conformidad a lo dispuesto por el tercer párrafo de la fracción II del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 94152201680641YM2PCR

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

Importe \$ 1,740.00
DIRECCIÓN GENERAL DEL
ORDENAMIENTO URBANO
SELLO DE:

DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

2022

CERTIFICACIÓN

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

054926



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 07003c07-f94c-4152-9bf8-218fa157c3a6

NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 14/02/2023 11:42:19

NÚMERO DE REGISTRO: 22034 del libro 22.

PÁGINA: 1 de 2.



1403034

SIN TEXTO



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: 07003c07-f94c-4152-9bf8-218fa157c3a6

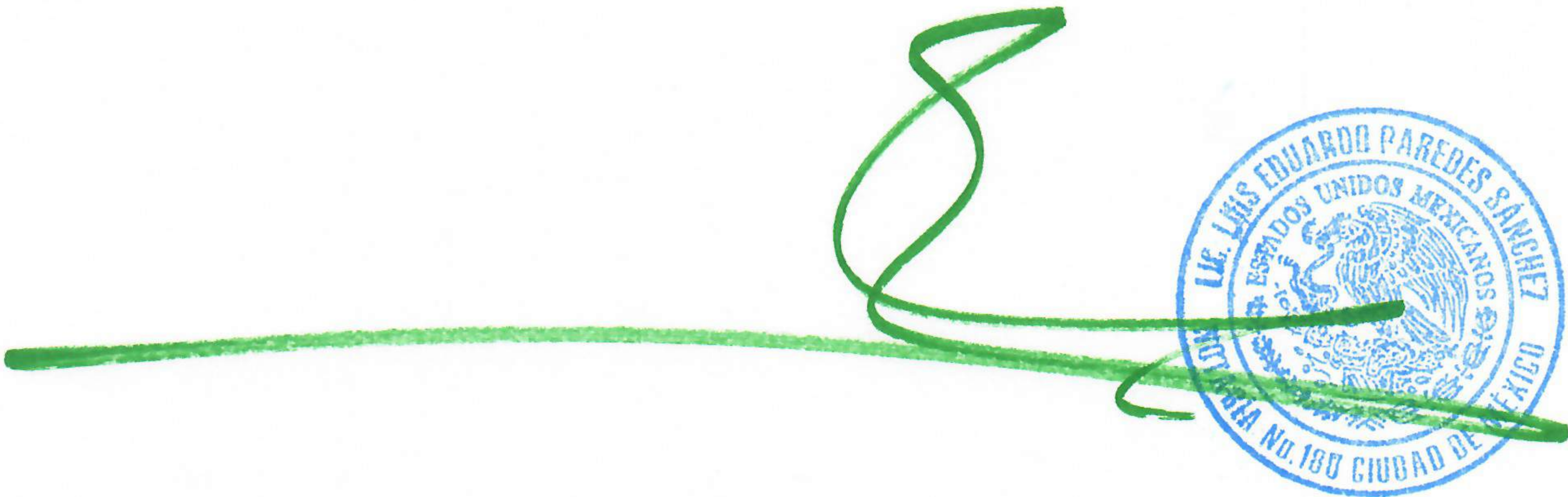
NOTARIO: Luis Eduardo Paredes Sánchez, Notario 180 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 14/02/2023 11:42:19

NÚMERO DE REGISTRO: 22034 del libro 22.

PÁGINA: 2 de 2.

LUIS EDUARDO PAREDES SÁNCHEZ, NOTARIO CIENTO OCHENTA 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 VEINTIDÓS MIL TREINTA Y----
CUATRO, DEL LIBRO NÚMERO VEINTIDÓS.-----
EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 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 CATORCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS.-----
DOY FE.-----



FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: IV36QQXjnP83jp0SOzH3741DlY8im37trpbIPkid7Z/61fF
X1OYQ45nVUv9ibYWwXvHqhJdXigp9Yqyg+ZkfXshRzoGkavC6vSulLGJKwxvEh8a39mmpZYLs
tmJ+EFhN/od2DLo9B6td+6BQVALL5ceGndmW1Cs7vGHqNfN2GGcP3/ypz94MhQPHTp/oPH8WS
av4phTJWvQSgrP9YL8PgoQOTcDBfeYPz/s0EgGkVcZ0DXfXgAtVdU81Bblszc01rLfiKq5nqu
TWjl0mEjKWnUdQykZ/3Yrx2zG0X13lV0gCuQujtW0OzLfuj4poRg5z+MvUWZbIDxK8SwQeKzq
gMg==

ANEXO C, 12.7

Copia simple de Boleta por Impuesto Predial del
primer Bimestre de 2023

Nombre y firma del contribuyente
o representante legal



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

FECHA DE CORTE

11/Diciembre/2022

m ² de suelo (terreno)	m ² de construcción	Uso-Rango de nivel-Clase	Impuesto (valor comercial)
413.00	230.00	H -02 - 3	\$ 23,470.48
Valor unitario por m ²	Valor unitario por m ²	Valor catastral	Subsidio otorgado
\$8,788.19	\$4,417.61	\$4,239,152.65	\$17,303.48
Valor del suelo	Valor de la construcción	Valor comercial*	Impuesto subsidiado
\$3,629,522.47	\$609,630.18	\$ 11,495,000.00	\$6,167.00
PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)		PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 28 DE FEBRERO)	

Vence	Línea de captura	Importe	Vence	Línea de captura	Importe
31/ENE/2023	80054275140006K6Y0RT	\$34,040.00	28/FEB/2023	80054275140007V8601A	\$35,150.00
Vence	Línea de captura	Importe			
28/FEB/2023	80054275140007U5YX1P	\$6,167.00			

ESTADO DE CUENTA

Periodo	Importe	Fecha de pago	Lugar de pago	Situación	Índice promedio de cumplimiento de pago (acumulado anual) 64.71%
					Índice de pago en tu colonia (acumulado anual) 72.89%
De conformidad con lo previsto en los artículos 1°, 8, 9 fracción I, 14, 13, 15, 29, 38, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México, el presente documento únicamente es una Propuesta de Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial, conforme a los datos contenidos en el Padrón a cargo de la autoridad fiscal, con el objeto de facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación de calcular el Impuesto Predial a su cuenta; por lo que no constituye una resolución definitiva emitida por parte de la autoridad. Sin embargo, al aceptar la presente propuesta y efectuar el pago correspondiente se entenderá como presentada la declaración. Por otra parte, la no aceptación de la propuesta de referencia, no relevará a los contribuyentes de la presentación de las declaraciones que correspondan. No se omite señalar que, las disposiciones fiscales son de estricta observancia.					

Importante: Los pagos recibidos después de la fecha de corte aparecerán en sus próximos estados de cuenta.
El presente estado de cuenta es informativo, si requiere detalles de adeudos por favor acuda a las oficinas de la TESORERÍA o comuníquese al 55 5588 3388.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

NÚMERO DE CUENTA: 05427514000-9

2023

1

PRIMER
BIMESTRE

CONTRIBUYENTE:
UBICACIÓN DEL PREDIO

CALLE Y NÚMERO:

COLONIA:

C.P.:

DOMICILIO PARA NOTIFICAR

CALLE Y NÚMERO:

COLONIA:

C.P.:

ENTIDAD FEDTIVA.: 09

ESTUDIO MÉXICO FILMS
SOCIEDAD ANÓNIMA DE
CAPITAL VARIABLE

MANUEL M PONCE 278

GUADALUPE INN

01020 ALCALDIA: ALVARO OBREGON

MANUEL M PONCE 278

GUADALUPE INN

01020

FOLIO: 0001513

Realiza tu
pago
Anual y
obtén un
descuento:

Del 1 al
31 de
Enero del
8%

Del 1 al 28
de Febrero
del 5%

ANEXO C, 12.8

Copia Simple de Boleta de Agua primer bimestre
del 2023

ANEXO C, 12.9

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

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR




NOMBRE:
 VENTURA
 PAZQUE
 PAOLA LETICIA

DOMICILIO:
 C. ALBERTO RIVERA 2004
 COL. INSURGENTES DEL NAC. (NUEVO)
 BENITO JUAREZ, COAH.

CURP: VENTURA PAOLA LETICIA / 15/11/1984
 SEXO: F
 FECHA DE NACIMIENTO: 15/11/1984

AÑO DE REGISTRO: 2019
 AÑO DE VOTO: 2019




INE






ID MEX 2180753703 << 4458094495024
 9411151N3112319MEX <02 << 24339 <3
 VENTURA <YA2QUE2 << PAOLA <LETICIA

 MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
GARCIA
ALVARADO
FANNY LORENA

SEXO M

DOMICILIO
C LAGO ATTER 37405
COL VENTURA PEREZ DE ALBA 11430
MIGUEL HIDALGO, COAH

CLAVE DE ELECTOR GRALFN6600201M900

CURP
GAAF980902MDFRLNC3

AÑO DE REGISTRO
2016 02

FECHA DE NACIMIENTO
02/09/1998

SECCIÓN
5060

VIGENCIA
2022-2032







10MEX2387086251<<5060105974089
9806021M3212312MEX<02<<33482<8
GARCIA<ALVARADO<<FANNY<LORENA<

 MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
SANTIAGO
MARTINEZ
SURI SARAÍ
DOMICILIO
C. SAN MIGUEL, NZA 3 LT 19
CDE. NUEVA SAN ISIDRO 98805
CHALCO, MEX.

FECHA DE EXPIRACIÓN
01/09/2020
SEXO F

CLAVE DE SECTOR SNMRGR99090115M500
CLAVE SAUS990901NUNCR007 AÑO DE REGISTRO 2017 01
ESTADO 15 MUNICIPIO 028 SECCIÓN 0995
LOCALIDAD 0001 DISTRITO 2017 VIGENCIA 2021





IDMEX1691818758<<0995120076532
9909014M2712310MEX<01<<13025<3
SANTIAGO<MARTINEZ<<SURI<SARAÍ<

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
HERNANDEZ
GOMEZ
AYLIN IRIÑIAN
DOMINIO
C BOSQUES DE DINAMARCA 26
FRACC BOSQUES DE ARAGON 57170
NEZAHUALCOYOTL, MEX
CLAVE DE ELECTOR HRGMA1580128150000
HEGAS8012EMDFRNTY13 AÑO DE VIGENCIA 2016-00

EMISS 15 SERIE 016 SECCION 3212
LOCALIDAD 0001 EMISOR 2016 VIGENCIA 2026

FECHA DE RENOVACIÓN
26/05/1999

SEXO M

INE

1DMEX1417272084<<3212105168906
9801266M2612317MEX<00<<04147<0
HERNANDEZ<GOMEZ<<AYLIN<IRIDIAN



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.
FOUO 0000011944283 **AÑO DE REGISTRO 1994** **CLASE 01**
CURSE DE ELECTOR 85VUL5530430000000
CURP ROVL530430HDFSL608
ESTADO 09 **MUNICIPIO 014**
LOCALIDAD 0001 **SECCION 4382**
EMISION 2013 **VIGENCIA HASTA 2023**

EDAD 60
SEXO H







4392006122995
662271900264

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE.
NO ES VÁLIDO SI PRESENTA TALLAS,
DIFERENCIAS O FALSIFICACIONES.

EL TITULAR ES OBLIGADO A RETENER
ESTE DOCUMENTO EN SU PODERADO EN
LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A QUE ESTE
OCURRA.

[Signature]
FIRMA AUTOGRAFADA
DEL TITULAR LEGÍTIMO DEL
INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL



EL ELECTOR FEDERAL


LOCALIDAD Y EXTRAJERARQUÍA
