



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

H. CABILDO DE COLIMA.

Presente

La **COMISIÓN DE PATRIMONIO MUNICIPAL**, integrada por los Múnicipes que suscriben el presente dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 87 fracción II, primer y segundo párrafo, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima; 1º fracción I, 42, 45 fracción II, inciso i), 51 fracción IX, y 53 fracción III, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; 2º, 5º fracción VI y VII, 17 fracción V, 19 y 35 de la Ley del Patrimonio Municipal para el Estado de Colima; artículos 1, 2, 8, 9 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales; así como por los artículos 64, fracciones V, VI y XII, 65, fracciones IV, V, y XIII, 97, 104 fracción IX, 105 fracción I, 106 fracción I, 115 fracción VIII del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que recibimos del Secretario del H. Ayuntamiento, Ing. Francisco Santana Roldán el memorándum número S-173/2017, de fecha 02 de febrero del 2017, por el cual turnó a esta Comisión el memorándum No. DGAJ-50/2017, de fecha 30 de enero de 2017, suscrito por la Licda. Alejandra Sánchez Cárdenas, Oficial Mayor, y el Mtro. Rumualdo García Mejía, Director General de Asuntos Jurídicos, por medio del cual informan lo siguiente:

"En fecha 30 de julio de 2013, mediante sesión extraordinaria número 39, el H. Cabildo del Ayuntamiento de Colima aprobó la desincorporación municipal, entre otros, de los predios identificados con clave catastral 02-01-13-013-011-000 y 02-01-13-034-001-000, ubicados en calle Pirineos s/n del fraccionamiento denominado "Residencial Victoria", con una superficie de 1,640.62 M2 el primero y, a 50 metros de la calle Paseo Rio Manrique, al norte de la plaza Zentralia, con una superficie de 4,349.72 M2 el segundo, para su enajenación a través del procedimiento de subasta pública; no obstante haberse sacado a remate los inmuebles en tres ocasiones, no existió postor alguno para la enajenación de estos, conservando la propiedad sobre ellos este Municipio de Colima.

"De la revisión del expediente integrado con motivo del procedimiento de enajenación iniciado en 2013, se detectó la omisión de otorgar el derecho del tanto en los términos señalados por los artículos 36 de la Ley de Patrimonio Municipal del Estado de Colima, y 7 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales; por tal motivo, a fin de regular lo anterior, le solicitamos se turne a la comisión de Patrimonio Municipal el presente, a fin de que se dictamine respecto de la autorización de la reposición del procedimiento de enajenación de los bienes inmuebles referidos, a partir del otorgamiento del derecho del tanto a que se hace referencia la normatividad invocada; además se estima necesaria la actualización del avalúo referido para establecer la base del valor comercial de los predios mencionados, en términos de lo dispuesto por los artículos 40, fracción III, de la Ley del Patrimonio Municipal del Estado de Colima y 10 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales."

RGM/mjml

"2017, CENTENARIO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA".



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

SEGUNDO.- Efectivamente del décimo segundo y el décimo tercer puntos del orden del día de la sesión extraordinaria del H. Cabildo celebrada en fecha 30 de julio de 2013, se desprende que se aprobaron los siguientes puntos:

- I. La modificación de la zonificación de los predios y, por ende, su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima";
- II. La desincorporación del patrimonio municipal de los bienes inmuebles y su enajenación mediante subasta pública;
- III. La distribución, en su caso, de los ingresos obtenidos; y
- IV. El derecho del tanto al último propietario del bien y a los propietarios de los predios colindantes.

De acuerdo con la motivación considerada para enajenar los referidos bienes inmuebles, se elaboraron los estudios y dictámenes correspondientes tanto para el cambio de zonificación como para la enajenación; por lo que la aprobación de la desincorporación municipal fue debidamente efectuada.

TERCERO.- Que según consta en la Cartografía de la Dirección General de Catastro Municipal, el lote identificado con clave catastral 02-01-13-013-011-000, se encuentra ubicado en la calle Pirneos s/n del fraccionamiento denominado "Residencial Victoria", tiene una superficie de 1,640.62 M2, y cuenta con las medidas y colindancias siguientes:

- Al norte:** En 34.92 metros, con la calle Montes Urales;
- Al sur:** En 19.68 metros, con la calle Pirneos;
- Al oriente:** En 50.00 metros, con los lotes 10 y 12 de la misma manzana;
- Al Poniente:** En 30.76 metros, con la calle Aconagua; y,
- Al Sur poniente:** En línea curva que mide 25.57 metros, con la Glorieta ubicada en la intersección de las calles Aconagua y Pirneos.

Así mismo, el lote identificado con clave catastral 02-01-13-034-001-000, que se encuentra ubicado a 50 metros de la calle Paseo Río Manrique, al norte de la Plaza Zentralia, tiene una superficie de 4,349.72 M2, con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Noreste:** En 120.64 metros, con sucesores del señor J. Jesús López;
- Al Sur:** En 105.52 metros, con fracción B de las que se dividió la fracción restante del lote de terreno denominado La Primavera;
- Al Suroeste:** En 15.95 metros, propiedad de Elías Zamora Vega, Elías Zamora Verduzco, Salvador Zamora Vizcaino y Elba Cecilia Vega Ochoa;
- Al Oeste:** En 4.65 metros, con propiedad de Elías Zamora Vega, Elías Zamora Verduzco, Salvador Zamora Vizcaino y Elba Cecilia Vega Ochoa;
- Al Oeste:** En 4.39 metros, con propiedad de Elías Zamora Vega, Elías Zamora Verduzco, Salvador Zamora Vizcaino y Elba Cecilia Vega Ochoa;



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

Al Oeste: En 26.98 metros, con propiedad de Elías Zamora Vega, Elías Zamora Verduzco, Salvador Zamora Vizcaíno y Elba Cecilia Vega Ochoa; y,

Al Oeste: En 33.85 metros, con propiedad de Elías Zamora Vega, Elías Zamora Verduzco, Salvador Zamora Vizcaíno y Elba Cecilia Vega Ochoa;

CUARTO.- Que de acuerdo con el resultado de los avalúos realizados en fechas 31 de mayo y 01 de junio de 2013, la perito valuator MC. Evangelina Bañuelos Rodríguez, determinó un valor comercial de \$2'953,000.00 (dos millones novecientos cincuenta y tres mil pesos 00/100 M.N.) para el predio con clave catastral 02-01-13-013-011-000, y de \$ 11'744.000.00 (once millones setecientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) para el lote con clave catastral 02-01-13-034-001-000.

QUINTO.- Que se reitera, como se precisó en los considerandos de los dictámenes por los que se determinó la desincorporación y la enajenación mediante subasta pública de los inmuebles identificados con clave catastral 02-01-13-013-011-000 y 02-01-13-034-001-000, que los recursos que se pretenden obtener de dicha operación serán destinados a nivelar las finanzas públicas municipales, específicamente en los rubros relativos al pago de pensiones, obra pública, pago de adeudo de ejercicios fiscales anteriores y gasto corriente.

SEXTO.- Es importante destacar que el Municipio de Colima adquirió de Grupo Amerod, Sociedad Anónima de Capital Variable el predio con clave catastral 02-01-13-013-011-000, como área de cesión para destino, según consta en escritura pública número 844, de fecha 25 de junio de 2010, ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Flores Puente, titular de la Notaría Pública número 10 de esta Ciudad de Colima.

Así mismo, el Municipio es propietario del predio con clave 02-01-13-034-001-000 por virtud del contrato de cesión gratuita celebrado con los CC. Elías Zamora Vega, Elba Cecilia Vega Ochoa, y Elías Zamora Verduzco por su propio derecho y como apoderado especial del C. Salvador Zamora Vizcaíno, formalizado mediante escritura pública número 5,503, de fecha 24 de mayo de 2006, ante la fe del Licenciado Rafael Verduzco Curiel, Notario Público número 13, de esta Ciudad de Colima.

SÉPTIMO.- No obstante lo anterior, en el expediente integrado con motivo de la subasta realizada no obran las constancias de notificación personal de aviso de venta y el otorgamiento del plazo de 15 días para hacer uso del mencionado derecho del tanto, establecido en el penúltimo y último párrafo del artículo 7 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales:

ARTÍCULO 7.-...

- a)...
- b)...
- ...

RGV/mjml



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

Las personas indicadas podrán hacer uso del derecho del tanto dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación del aviso de venta.

La notificación de dicho aviso, deberá realizarse personalmente cuando sea del conocimiento de la autoridad municipal en el domicilio del interesado, levantándose constancia fehaciente para efectos del cómputo del plazo establecido por este

OCTAVO.- Es claro que la referida irregularidad debe subsanarse, a efecto de dar cumplimiento a lo aprobado por el Honorable Cabildo el 30 de enero de 2013, reponiendo el procedimiento de la subasta pública hasta el momento en que debió darse la notificación personal del derecho del tanto que gozan el último propietario del bien y los propietarios de los predios colindantes, de acuerdo con el orden insertado en el artículo 7 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales.

NOVENO.- No pasa desapercibido para esta Comisión de Patrimonio Municipal que una parte de las obligaciones conferidas a los integrantes de la misma es procurar la actualización del avalúo de los diferentes bienes que componen el patrimonio municipal.

En ese sentido, los avalúos realizados para la realización de la subasta pública autorizada mediante la sesión de fecha 30 de junio de 2013, de los predios identificados con clave catastral 02-01-13-013-011-000 y 02-01-13-034-001-000 fueron elaborados hace cuatro años, por lo que, dado que las condiciones económicas, territoriales y de acceso a los servicios públicos han sido modificados considerablemente, es necesario que sea emitido un nuevo avalúo de los predios, previo a reponer el procedimiento de acuerdo con el considerando precedente.

DÉCIMO.- Por lo anterior, esta Comisión de Patrimonio Municipal dictamina **FACTIBLE se realice la actualización de los avalúos** de los predios identificados con clave catastral 02-01-13-013-011-000 y 02-01-13-034-001-000, así como la **reposición del procedimiento de enajenación de dichos bienes inmuebles**, en apego a lo señalado en el Reglamento para la Venta de Bienes Municipales.

Por lo antes expuesto y fundado, esta Comisión de Patrimonio Municipal tiene a bien someter a la consideración del H. Cabildo el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se aprueba la actualización de los avalúos de los predios identificados con clave catastral 02-01-13-013-011-000 y 02-01-13-034-001-000, a cargo de un perito valuador autorizado.

RGM/mjml



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

De conformidad con el artículo 10 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales, se instruye a la Oficial Mayor a efecto de que proceda a la obtención de los avalúos comerciales de dichos predios.

SEGUNDO.- Se instruye a la Oficialía Mayor para que realice la reposición del procedimiento de la subasta pública de los predios señalados en el acuerdo PRIMERO, hasta la notificación personal del derecho del tanto de que gozan el último propietario del bien y los propietarios de los predios colindantes, de acuerdo con el orden señalado en el artículo 7 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales, otorgándoles el plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación personal del aviso de venta para hacer uso de dicho derecho; debiendo levantarse acta para constancia.

TERCERO.- Acorde con lo dispuesto por el artículo 5 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales, notifíquese el presente acuerdo a la Oficial Mayor, el Tesorero y el Síndico Municipal, a efecto de que vigilen que el procedimiento previsto en dicho ordenamiento legal para la subasta de los bienes desincorporados sea llevado conforme se establece.

CUARTO.- Otorgado el derecho del tanto, la Oficial Mayor deberá elaborar nueva Convocatoria de Subasta Pública para la venta de los bienes inmuebles identificados con clave catastral 02-01-13-013-011-000 y 02-01-13-034-001-000, desincorporados en el décimo segundo y décimo tercer punto del orden del día de la sesión extraordinaria del H. Cabildo celebrada en fecha 30 de julio de 2013.

Dado en el Salón de Cabildo, en la ciudad de Colima, Colima, a los 18 días del mes de mayo del año 2017.

Atentamente

LA COMISIÓN DE PATRIMONIO MUNICIPAL

LICDA. LUCERO OLIVA REYNOSO GARZA
Regidora, Presidenta

LIC. FRANCISCO J. RODRIGUEZ GARCIA
Síndico, Secretario

C.P. JOSE ANTONIO OROZCO SANDOVAL
Regidor, Secretario

RGM/mjml



**UNIDOS
POR COLIMA**
M. AYUNTAMIENTO DE COLIMA 2015 - 2018

SECRETARIA

C. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. C.P. 28000
Tel. 316-3830



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

MEMORANDUM N° S-173/2017

LIC. LUCERO OLIVA REYNOSO GARZA,
Presidenta de la Comisión de Patrimonio Municipal,
P r e s e n t e.

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, Lic. Héctor Insúa García, remito a usted el Memorándum DGAJ-20/2017 suscrito por la Lic. Alejandra Sánchez Cárdenas, Oficial Mayor y por el Mtro. Rumualdo García Mejía, Director General de Asuntos Jurídicos, mediante el cual envía el expediente Único de los predios con clave catastral 02-01-13-013-011-000 y 02-01-013-034-001-000; ubicado el primero en calle Pirineos s/n del Fraccionamiento denominado Residencial Victoria y el segundo a 50 metros de la calle Paseo Río Manrique, al norte de plaza Zentralia.

Lo anterior para que la Comisión que usted preside presente el dictamen respecto de la autorización para la reposición del procedimiento de enajenación de los bienes inmuebles antes referidos.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente,
Colima, Col., 02 de febrero 2017
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,



ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN

c.c.p.- Lic. Francisco Javier Rodríguez García.- Secretario de la Comisión.-
c.c.p.- C.P. José Antonio Orozco Sandoval.- Secretario de la Comisión.-
FSR*lore



DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS
C. Torres Quintero No. 80, Altos Colima, Col. C.P. 28000
Tel. 316-3831 y 31638-33.



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

Memorándum: DGAJ-50/2017.
ASUNTO: Se requiere se turne a Comisión de Patrimonio Municipal la solicitud de reposición de procedimiento de enajenación.


ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.
Presente.

En fecha 30 de julio de 2013, mediante sesión extraordinaria número 39, el H. Cabildo del Ayuntamiento de Colima aprobó la desincorporación municipal, entre otros, de los predios identificados con clave catastral 02-01-13-013-011-000 y 02-01-13-034-001-000, ubicados en calle Pirineos s/n del fraccionamiento denominado "Residencial Victoria", con una superficie de 1,640.62 M2 el primero y, a 50 metros de la calle Paseo Rio Manrique, al norte de la plaza Zentralia, con una superficie de 4,349.72 M2 el segundo, para su enajenación a través del procedimiento de subasta pública; no obstante haberse sacado a remate los inmuebles en tres ocasiones, no existió postor alguno para la enajenación de estos, conservando la propiedad sobre ellos este Municipio de Colima.

De la revisión del expediente integrado con motivo del procedimiento de enajenación iniciado en 2013, se detectó la omisión de otorgar el derecho del tanto en los términos señalados por los artículos 36 de la Ley del Patrimonio Municipal del Estado de Colima y 7 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales; por tal motivo, a fin de regular lo anterior, le solicitamos se turne a la Comisión de Patrimonio Municipal el presente, a fin de que se dictamine respecto de la autorización para la reposición del procedimiento de enajenación de los bienes inmuebles referidos, a partir del otorgamiento del derecho del tanto a que hace referencia la normatividad invocada; además, se estima necesaria la actualización del avalúo requerido para establecer la base del valor comercial de los predios mencionados, en términos de lo dispuesto por los artículos 40, fracción III, de la Ley del Patrimonio Municipal del Estado de Colima y 10 del Reglamento para la Venta de Bienes Municipales.

Sin otro particular, le enviamos un cordial saludo.

Atentamente.
Colima, Colima, 30 de enero de 2017.


LICDA. ALEJANDRA SANCHEZ CÁRDENAS
OFICIAL MAYOR
H. Ayuntamiento de Colima
OFICIALÍA MAYOR


MTRO. RUMUALDO GARCÍA MEJÍA
DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS
H. Ayuntamiento de Colima
DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS

Stamp: DEPARTAMENTO DE COLIMA, 01 FEB. 2017, 11:31 hrs.
Stamp: MUNICIPALIDAD LIBRE DE COLIMA, COLIMA
Handwritten: Recibido expediente Subasta 2013

RGM/mlgc



SECRETARIA
G. Torres Quintero No. 85 Colima, Col. C.P. 28000
Tel. 316-3830



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

MEMORANDUM N° S-589/2017.

LIC. LUCERO OLIVA REYNOSO GARZA,
Presidenta de la Comisión de Patrimonio Municipal,
P r e s e n t e.

Por instrucciones del C. Presidente Municipal, Lic. Héctor Insúa García, remito a usted la comunicación signada por la **Mtra. Alejandra Sánchez Cárdenas, Oficial Mayor**, mediante la cual solicita se someta a consideración del H. Cabildo, autorice la desincorporación y venta mediante subasta pública del terreno con clave catastral 02-01-13-013-011-000, ubicado en Pirineos s/n, del Fraccionamiento Victoria, Colima.

Lo anterior, para que la comisión que usted preside, emita en dictamen que considere debe ser presentado al H. Cabildo.

Sin más sobre el particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente,
Colima, Col., 02 de mayo de 2017.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,

ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.
H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARIA



H. AYUNTAMIENTO
COLIMA, COL.

12/01/17
CABIDO
UNA REGIDORES

c.c.p.- Lic. Francisco Javier Rodríguez García.- Secretario de la Comisión de Patrimonio Municipal.-
c.c.p.- C.P. José Antonio Orozco Sandoval.- Secretario de la Comisión de Patrimonio Municipal.-
FSR*lore



DESPACHO DE OFICIALÍA MAYOR
Calle Gregorio Torres Quintero #85
Colonia Centro, C.P. 28000. Tel. 312-316-3800
Colima, Colima.



Los sueños y anhelos de las personas serán la prioridad de nuestro gobierno.

Memorándum No. OF-RM-CP-039/2017

**C. ING. FRANCISCO SANTANA ROLDAN.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.
PRESENTE.**

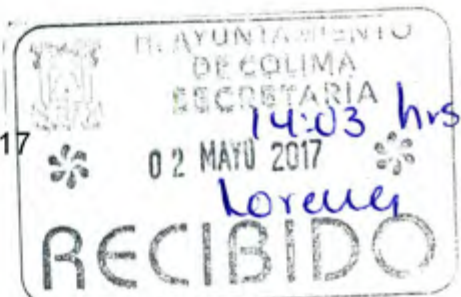
Por este conducto solicito atentamente, turne a la Comisión de Cabildo que corresponda la desincorporación y venta mediante subasta pública del terreno con clave catastral 02-01-13-013-011-000, ubicado en Pirineos s/n, del fraccionamiento Residencial Victoria, Colima, con superficie de 1,640.62 m2.

Anexo encontrará:

- 1.- Copia de la escritura pública No. 844, de fecha 25 de junio de 2010, suscrita por el Lic. Miguel Ángel Flores Puente, titular de la Notaría Pública No. 10, inscrita en el R.P.P. folio real 260083-1.
- 2.- Copia de Avalúo Comercial de fecha 26 de abril de 2017.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

Atentamente
Colima, Col., a 02 de Mayo de 2017



[Handwritten Signature]
MTRA. ALEJANDRA SANCHEZ CÁRDENAS
OFICIAL MAYOR

*Anita.

P.E



Redujido

--- ESCRITURA NUMERO 844 OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO. ---

--- VOLUMEN XXI VIGESIMO PRIMERO. ---

--- EN LA CIUDAD DE COLIMA, MEXICO, a los 25 veinticinco días del mes de Junio del año 2010 dos mil diez, yo el Licenciado MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE, Titular de la Notaria Pública número 10 diez de esta Demarcación, actuando en el Protocolo Especial, hago constar la **TRANSMISION DE LA PROPIEDAD** de las **AREAS DE CESION PARA DESTINOS** del Fraccionamiento denominado "Residencial Victoria" de esta Ciudad de Colima, que otorga "**GRUPO AMEROD**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quien en lo sucesivo también se le denominará como la "PROPIETARIA", representada en este acto por su Apoderada General la señora Profesora **ERNESTINA AMEZCUA RODRIGUEZ**, a favor del **AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE COLIMA**, en adelante designado también como el "AYUNTAMIENTO", representado en este acto por los señores Licenciado **JOSE IGNACIO PERALTA SANCHEZ**, Profesor **OSCAR LUIS VERDUZCO MORENO** e Ingeniero **HUGO ALEJANDRO VAZQUEZ MONTES**, en su carácter de Presidente, Secretario y Sindico Municipal respectivamente, la cual se consigna al tenor de los siguientes Antecedentes y Cláusulas-

----- ANTECEDENTES: -----

--- I.- **CONSTITUCIÓN LEGAL DE LA PROPIETARIA.**- Mediante la escritura pública número 21,460 veintiún mil cuatrocientos sesenta, otorgada en esta Ciudad de Colima, el día 12 doce de Julio del año 2006 dos mil seis, ante la fe del suscrito Notario, inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado, en el Folio Mercantil Electrónico número 203099-1 doscientos tres mil noventa y nueve guión uno, con fecha 29 veintinueve de Agosto de ese mismo año, quedó constituida la sociedad mercantil denominada "**GRUPO AMEROD**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con capital social mínimo fijo de \$ 70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cláusula de exclusión de extranjeros, duración de 50 cincuenta años, domicilio social en esta Ciudad de Colima, y cuyo objeto social entre otros es fraccionamiento, urbanización, compra, venta y comercialización de bienes inmuebles. -----

--- II.- **TITULO DE PROPIEDAD.**- Según consta en la escritura pública número 22,594 veintidós mil quinientos noventa y cuatro, otorgada en esta Ciudad de Colima, el día 24 veinticuatro de Abril del año 2007 dos mil siete, ante la fe del suscrito Notario, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, en el Folio Real 1528-1 mil quinientos veintiocho guión uno, con fecha 23 veintitrés de Mayo de ese mismo año; "**GRUPO**

AMEROD', SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compra que hizo a los señores MA. VICTORIA, ERNESTINA, HELIODORO, JOSE ANTONIO, CAMELIA, HORACIO ELOY y ALVARO de apellidos AMEZCUA RODRIGUEZ, el PREDIO RÚSTICO con trabajos de urbanización para un fraccionamiento habitacional, conocido con el nombre de "Potrero Rancho Nuevo", constituido por una fracción del predio rústico denominado "Los Tabachines" o "Lote Tres", de la exhacienda Santa Gertrudis, ubicado al Norte de esta Ciudad de Colima, Municipio y Estado del mismo nombre, con superficie de 134,032.40 M², ciento treinta y cuatro mil treinta y dos metros cuarenta centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en línea ligeramente quebrada formada por siete tramos que mide 718.06 setecientos dieciocho metros seis centímetros, con el Ejido La Capacha; AL SUR, en línea quebrada formada por nueve tramos que mide 418.24 cuatrocientos dieciocho metros veinticuatro centímetros, con propiedad que fué del señor Carlos Vázquez Virgen; AL ORIENTE, partiendo de Sur a Norte en línea formada por dos tramos que miden 291.28 doscientos noventa y un metros veintiocho centímetros, quiebra la línea hacia el Oriente en 206.56 doscientos seis metros cincuenta y ocho centímetros, y termina la línea doblando hacia el Norte en 9.84 nueve metros ochenta y cuatro centímetros, con propiedad que fue del mismo señor Carlos Vázquez Virgen; y AL PONIENTE, en línea quebrada formada por diecinueve tramos que miden 408.02 cuatrocientos ocho metros dos centímetros, con el Arroyo "Campos", -----

- - - **III.- APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "RESIDENCIAL VICTORIA".**- Según consta en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", número 73 setenta y tres, de fecha 26 veintiséis de Noviembre del año 2005 dos mil cinco, del cual se tomo razón en el Registro Público de la Propiedad del Estado en el Folio Real número 1528-1 mil quinientos veintiocho guión uno, con fecha 18 dieciocho de Febrero del 2008 dos mil ocho, en Sesión de Cabildo del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Colima, celebrada el 29 veintinueve de Agosto del año 2005 dos mil cinco; se aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Residencial Victoria" con una superficie total de 133,033.12 ciento treinta y tres mil treinta y tres metros doce centímetros cuadrados, sobre una fracción con superficie de 132,105.45 ciento treinta y dos mil ciento cinco metros cuarenta y cinco centímetros cuadrados, del predio rústico descrito en el Antecedente que precede, y una fracción con superficie de 927.67 novecientos veintisiete metros sesenta y siete centímetros cuadrados, de un predio rústico ubicado al Sur del antes indicado,



Colima

propiedad del señor Diego Ernesto Cárdenas Lozano y condueños. La Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de dicho programa, mediante oficio número 02 869/05 cero uno punto ochocientos sesenta y nueve diagonal cero cinco de fecha 3 tres de Octubre del 2005 dos mil cinco,-----

IV.- INCORPORACIÓN MUNICIPAL DE LA PRIMERA y SEGUNDA ETAPAS (UNICAS ETAPAS) DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VICTORIA.-

Según consta en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", número 53 cincuenta y tres, de fecha 1º primero de Diciembre del año 2007 dos mil siete, en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 25 veinticinco de Octubre del año antes citado, el Honorable Cabildo del Ayuntamiento Constitucional de este Municipio de Colima, aprobó la Incorporación Municipal de la Primera y Segunda Etapas (únicas etapas) del Fraccionamiento "Residencial Victoria", Incorporación cuyo dictamen fue rectificado por el mismo Cabildo en sesión de fecha 27 veintisiete de Enero del año 2008 dos mil ocho, en virtud de la existencia de un error en las superficies de dos lotes del Fraccionamiento, habiéndose publicado la correspondiente Fe de Erratas, en el mismo Periódico Oficial "El Estado de Colima", número 10 diez de fecha 1º primero de Marzo del año 2008 dos mil ocho, tomándose razón en el Registro Público de la Propiedad del Estado, de ambas de las publicaciones indicadas, en el citado Folio Real número 1528-1 mil quinientos veintiocho guión uno. El Fraccionamiento "Residencial Victoria", tiene una superficie total de 133,033.12 ciento treinta y tres mil treinta y tres metros doce centímetros cuadrados, de la cual 69,971.15 sesenta y nueve mil novecientos setenta y un metros quince centímetros cuadrados, corresponde a la área vendible; 13,994.30 trece mil novecientos noventa y cuatro metros treinta centímetros cuadrados, al área de cesión; 42,758.54 cuarenta y dos mil setecientos cincuenta y ocho metros cincuenta y cuatro centímetros cuadrados, al área de viabilidad, y una superficie de 6,309.13 seis mil trescientos nueve metros trece centímetros cuadrados, de zona federal; fraccionamiento que consta de 219 doscientos diecinueve lotes, de los cuales 172 ciento setenta y dos son de tipo Habitacional de Densidad Baja (H2-U); 37 treinta y ocho lotes de tipo Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja (MD-1); 3 tres lotes de tipo Mixto barrio Intensidad Baja (MB-1), 2 dos lotes destinados a Equipamiento Institucional (EI), 1 un lote para Infraestructura (IN), y 3 tres lotes para Espacios Verdes y Abiertos (EV). Los lotes del área vendible se encuentran distribuidos en las manzanas números 55 cincuenta y seis, 57 cincuenta y siete, 58 cincuenta y ocho, 59 cincuenta y nueve, 61 sesenta y uno, y 63 sesenta y tres de la zona catastral 22 veintidós,

y en las manzanas de la siete a la 14 catorce de la zona catastral 13 trece, de esta Ciudad de Colima.-----

--- Yo el Notario doy fe de haber tenido a la vista los documentos antes referidos.-----

--- V.- INMUEBLES MATERIA DEL ACTO JURIDICO.- Según el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Residencial Victoria, en sus dos únicas etapas, las Areas de Cesión para Derechos son las siguientes:-----

--- 1).- AREA DE CESION DESTINADA A EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, identificada como lote de terreno urbano marcado con el número 11 once, de la manzana 13 trece, del Fraccionamiento denominado "Residencial Victoria", zona catastral 13 trece de esta Ciudad de Colima, con SUPERFICIE de 1,640.62 M², mil seiscientos cuarenta metros sesenta y dos centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 34.92 treinta y cuatro metros noventa y dos centímetros, con la calle Montes Urales; AL SUR, en 19.68 diecinueve metros sesenta y ocho centímetros, con la calle Pirineos; AL ORIENTE, en 50.00 cincuenta metros, con los lotes números 10 diez y 12 doce, de la misma manzana; AL PONIENTE, en 30.76 treinta metros setenta y seis centímetros, con la calle Aconcagua; y AL SUDPONIENTE, en línea curva que mide 25.57 veinticinco metros cincuenta y siete centímetros, con la Glorieta ubicada en la intersección de las calles Aconcagua y Pirineos.-----

--- 2).- AREA DE CESION DESTINADA A ESPACIOS VERDES ABIERTOS, identificada como lote de terreno urbano marcado con el número 11 once, de la manzana 11 once, del Fraccionamiento denominado "Residencial Victoria", zona catastral 13 trece de esta Ciudad de Colima, con SUPERFICIE de 1,640.62 M², mil seiscientos cuarenta metros sesenta y dos centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 19.68 diecinueve metros sesenta y ocho centímetros, con la calle Pirineos; AL SUR, en 34.92 treinta y cuatro metros noventa y dos centímetros, con la calle Atacama; AL ORIENTE, en 50.00 cincuenta metros, con los lotes números 10 diez y 12 doce, de la misma manzana; AL PONIENTE, en 30.76 treinta metros setenta y seis centímetros, con la calle Aconcagua, y AL SUDPONIENTE, en línea curva que mide 25.57 veinticinco metros cincuenta y siete centímetros, con la Glorieta ubicada en la intersección de las calles Aconcagua y Pirineos.-----

--- 3.- AREA DE CESION DESTINADA A ESPACIOS VERDES ABIERTOS, identificada como lote de terreno urbano marcado con el número 3 tres de la manzana 61 sesenta y uno, del Fraccionamiento denominado "Residencial Victoria", zona catastral 22 veintidós de

260083-1

260084-1



Colima

esta Ciudad de Colima, con SUPERFICIE de 3,762.52 M², tres mil setecientos sesenta y dos metros cincuenta y dos centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 60.49 sesenta metros cuarenta y nueve centímetros, con los lotes números 2 dos y 4 cuatro de la misma manzana; AL SURORIENTE, en línea quebrada formada por siete tramos que mide 119.71 ciento diecinueve metros setenta y un centímetros, con la calle Paseo Rio Danubio; y AL PONIENTE, en 104.34 ciento cuatro metros cuatro centímetros, con la calle Rio Danubio.

--- 4).- AREA DE CESION DESTINADA A EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, identificada como lote de terreno urbano marcado con el número 1 uno de la manzana 62 sesenta y dos, que comprende a la totalidad de dicha manzana, del Fraccionamiento denominado "Residencial Victoria", zona catastral 22 veintidós de esta Ciudad de Colima, con SUPERFICIE de 334.52 M², ochocientos treinta y cuatro metros cincuenta y dos centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en línea curva cuya medida no se consigna, con el vértice de los linderos Oriente y Norponiente; AL SUR, en 30.85 treinta metros ochenta y cinco centímetros, con la calle Rio Nilo; AL ORIENTE, en 46.50 cuarenta y seis metros cincuenta centímetros, con la calle Las Rocaliosas, y AL NORPONIENTE, en línea ligeramente quebrada formada por tres tramos que mide 55.68 cincuenta y cinco metros sesenta y ocho centímetros, con la calle Paseo Rio Danubio.

--- 5).- AREA DE CESION DESTINADA A ESPACIOS MERCÉS ABIERTOS, identificada como lote de terreno urbano marcado con el número 2 dos, de la manzana 60 sesenta, del Fraccionamiento denominado "Residencial Victoria", zona catastral 22 veintidós de esta Ciudad de Colima, con SUPERFICIE de 5,710.87 M², cinco mil setecientos diez metros ochenta y siete centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 15.26 quince metros veintiséis centímetros, con zona federal del Arroyo Santa Gertrudis; AL SUR, en 23.39 veintitrés metros treinta y nueve centímetros, con zona federal del Arroyo El Zopilote; AL ORIENTE, en línea irregular formada por ocho tramos que mide 292.21 doscientos noventa y dos metros veintidós centímetros, los tres primeros tramos con propiedad particular, los siguientes dos tramos con el lote número 1 uno de la misma manzana, que es área de cesión destinada a Equipamiento de Infraestructura, y los tres últimos tramos con la calle Rio Danubio, y AL PONIENTE, en línea irregular formada por quince tramos que mide 262.49 doscientos sesenta y dos metros cuarenta y nueve centímetros, con zona federal del Arroyo Santa Gertrudis.

--- 6).- AREA DE CESION DESTINADA A EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA,

identificada como lote de terreno urbano marcado con el número 1 uno, de la manzana 60 sesenta, del Fraccionamiento denominado "Residencial Victoria", zona catastral 22 veintidós de esta Ciudad de Colima, con SUPERFICIE de 406.15 M², cuatrocientos cinco metros quince centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 20.26 veinte metros veintiséis centímetros, con propiedad privada, AL SUR, en 20.26 veinte metros veintiséis centímetros, con el lote número 2 dos de la misma manzana, que es área de cesión destinada a Espacios Verdes Abiertos, AL ORIENTE, en 20.26 veinte metros veintiséis centímetros, con la calle Río Danubio, y AL PONIENTE, en 20.26 veinte metros veintiséis centímetros, también con el lote número 2 dos de la misma manzana, que es área de cesión destinada a Espacios Verdes Abiertos. -----

--- VI.- **GARANTIA DE LA URBANIZACION.**- Según consta en la Aprobación de la Incorporación Municipal de las dos únicas etapas del Fraccionamiento "Residencial Victoria", publicada en el periódico oficial antes referido, para garantizar las obras por vicios ocultos y fallas por calidad en los materiales o mano de obra de la urbanización del fraccionamiento, la "PARTE VENDEDORA", otorgó las fianzas números "6290 3071 0001001391" y "3102 0371 0001002187", ambas de Afianzadora Insurgentes, Sociedad Anónima, la primera por un monto de \$ 1'394,500.00 (UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL), y la segunda por \$ 925,500.00 (NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

--- VII.- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes -----

----- **CLAU S U L A S :** -----

--- PRIMERA.- "**GRUPO AMEROD**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Apoderada General la señora Profesora **ERNESTINA AMEZCUA RODRIGUEZ**, transmite y entrega al **AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE COLIMA**, representado por los señores Licenciado **JOSE IGNACIO PERALTA SANCHEZ**, Profesor **OSCAR LUIS VERDUZCO MORENO** e Ingeniero **HUGO ALEJANDRO VAZQUEZ MONTES**, en su carácter de Presidente, Secretario y Sindico Municipal respectivamente, quien adquiere y recibe la propiedad y posesión de las **AREAS DE CESION PARA DESTINOS** descritas en el Antecedente V cinco de este instrumento, cuyas superficies, medidas, colindancias y demás características se tienen aquí por reproducidas para todos los efectos legales. -----

--- SEGUNDA.- La "**URBANIZADORA**" transmite al "**AYUNTAMIENTO**" las áreas de



Colima

cesión referidas en la cláusula anterior, libres de todo gravamen y limitación de dominio, según lo acredita con los correspondientes Certificados de Libertad de Gravámenes que exhibe, documentos que doy fe de tener a la vista y dejo agregados al apéndice de este volumen formando los Folios "A", "B", "C", "D", "E" y "F"; con todos sus usos, costumbres, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, obligándose expresamente al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.

--- **TERCERA.**- La presente transmisión de propiedad se hace a título gratuito, y los inmuebles objeto de la misma entran a formar parte del Patrimonio Municipal de Ayuntamiento de Municipio de Colima, dándose con ella cabal cumplimiento a la obligación contraída por la "PROPIETARIA" en el Proyecto Ejecutivo y en el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "Residencial Victoria", según lo dispuesto por la fracción II segunda del artículo 287 doscientos ochenta y siete de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, observándose también con lo anterior lo estipulado en los artículos 234 doscientos sesenta y cuatro, 265 doscientos sesenta y cinco, 266 doscientos sesenta y seis, 267 doscientos sesenta y siete y relativos del ordenamiento antes invocado.

--- **CUARTA.**- Manifiestan las partes que en relación con el Impuesto Predial, Servicio de Agua Potable, o cualquier otra contribución de los inmuebles objeto de este instrumento, el "AYUNTAMIENTO" asume el pago de dichos impuestos y servicios a partir de la fecha de aprobación de la Incorporación Municipal del Fraccionamiento "Residencial Victoria", y en caso de existir algún adeudo por dichos conceptos de fecha anterior, la "PROPIETARIA" lo asume y se obliga a liquidarlo.

--- **QUINTA.**- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad de Colima renunciando al fuero que por razón de sus domicilios les pudiera corresponder.

----- **PERSONALIDAD:** -----

--- a).- Para acreditar la existencia legal de su representada, y el carácter con el que comparece, el cual manifiesta bajo protesta de decir la verdad, no le ha sido revocado, ni limitado en sus facultades; la señora Profesora **ERNESTINA AMEZCUA RODRIGUEZ**, me exhibe la escritura pública de la cual a la letra y en lo conducente transcribo lo siguiente: -

--- "Al margen superior izquierdo un Sello con el Escudo Nacional que dice: LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE. - NOTARIA PUBLICA NO. 10. - COLIMA, COL. MEX. - Dentro NUMERO 21.460 VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS SESENTA. - VOLUMEN CCCLX

TRICENTESISIMO SEXAGESIMO.- EN LA CIUDAD DE COLIMA, Estado del mismo nombre, a los 12 doce días del mes de Julio del año 2006 dos mil seis, ante mí, el Licenciado MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE, Titular de la Notaría Pública número 10 diez de esta Demarcación, comparecieron los señores ERNESTINA AMEZCUA RODRIGUEZ, HELIODORO AMEZCUA RODRIGUEZ, JOSE ANTONIO AMEZCUA RODRIGUEZ, CAMELIA AMEZCUA RODRIGUEZ, HORACIO ELOY AMEZCUA RODRIGUEZ y ALVARO AMEZCUA RODRIGUEZ, todos por su propio derecho y además la primera en su carácter de Apoderada de la señora MA. VICTORIA AMEZCUA RODRIGUEZ, con el objeto de constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable, sujeta a las Leyes Mexicanas, de acuerdo con las Cláusulas que siguen a la inserción del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores que en este acto exhiben y que literalmente dice: - "DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS DIRECCION DE PERMISOS ARTICULO 2º CONSTITUCIONAL SUBDIRECCION DE SOCIEDADES.- Al margen izquierdo un Sello con el Escudo Nacional que dice: SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES, MEXICO.- ARRIBA: PERMISO 06000514.- EXPEDIENTE 200606000481.- FOLIO 1E041TU8.-DENTRO: En atención a la solicitud presentada por el (la) C. ERNESTINA AMEZCUA RODRIGUEZ esta Secretaría concede el permiso para constituir una SA DE CV bajo la denominación GRUPO AMEROD SA DE CV...- COLIMA, COL., a 28 de Junio de 2006.- EL DELEGADO, UNA FIRMA ILEGIBLE, RUBRICA.- EVARISTO VALDOVINOS LICEA.- RUBRICA.- EL SELLO DE LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES" - ...- C L A U S U L A S:- DENOMINACION, DOMICILIO, DURACION, OBJETO Y NACIONALIDAD.- PRIMERA.- La sociedad que se constituye en este acto se denominará "GRUPO AMEROD", esta denominación se empleará seguida de las palabras "SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" o de sus iniciales S. A. de C.V. - SEGUNDA.- El domicilio de la sociedad será en esta Ciudad de Colima, pudiendo establecer oficinas, agencias, sucursales y representaciones en cualquier otro lugar del Estado, de la República Mexicana o del Extranjero, y pactar domicilios convencionales en los actos o contratos que celebre, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio.- TERCERA.- La duración de la sociedad será de 50 cincuenta años, contados a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Público del Comercio de este Estado.- CUARTA.- Dicha sociedad tendrá por objeto: - 1).- El fraccionamiento y urbanización de todo tipo de terrenos y la celebración de toda clase de contratos por la enajenación, arrendamiento ó sub-arrendamiento ó de garantía respecto de lotes que se formen en los



Coligada

terrenos fraccionados y/o urbanizados. - 2).- La compra-venta, el arrendamiento, sub-arrendamiento, construcción y promoción de todo tipo de vivienda, locales comerciales y condominios bajo el régimen de tiempo compartido. - 3).- Proyecto, dirección, promoción y construcción de todo tipo de obras. - 4).- La compra-venta e importación y/o arrendamiento de todo tipo de maquinaria para la industria de la construcción. - 5).- La participación de toda clase de concursos para la ejecución de obra pública ó privada. - 6).- La compra-venta, importación y exportación de todo tipo de materiales y equipo para la construcción. - 7).- La adquisición de bienes, muebles e inmuebles necesarios para cumplir objetivos sociales. - 8).- La celebración de toda clase de contratos necesarios para el cumplimiento de los objetivos sociales. - 9).- Adquirir, enajenar ó celebrar toda clase de contratos sobre proporciones, acciones y obligaciones de sociedades civiles ó mercantiles. - QUINTA - La sociedad será mexicana, quedando sujeta a las Leyes y Tribunales Mexicanos, en consecuencia: "Ninguna persona extranjera física ó moral, podrá tener participación social alguna en la sociedad. Si por algún motivo alguna de las personas mencionadas anteriormente por cualquier evento llegare a adquirir una participación social, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por lo tanto cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trate y los títulos que la representan, teniéndose por reducido el capital en una cantidad igual al valor de la participación cancelada" - EL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES. - SEXTA - El capital social será variable con un mínimo fijo sin derecho a retiro de \$ 70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), y un máximo ilimitado. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro estará representado por 70 setenta acciones nominativas de \$ 1,000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cada una, que conferirán los mismos derechos y obligaciones y formarán la Serie "A". - La parte variable del capital estará representado por acciones nominativas que integrarán las series "B", "C" o subsecuentes, según su emisión, conferirán los mismos derechos y obligaciones a sus tenedores. -...- CLAUSULAS TRANSITORIAS:- PRIMERA - Las 70 setenta acciones con valor nominal cada una de \$ 1,000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) que en conjunto suman la cantidad de \$ 70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) que integran el capital social mínimo fijo de "GRUPO AMEROD", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, han sido suscritas y pagadas en su totalidad por los socios en la forma siguiente:...- SEGUNDA.- Los comparecientes considerando a la presente como la primera Asamblea General de Accionistas, toman por

unanimidad de votos los siguientes - A C U E R D O S : -...- b).- Se designa como apoderados de la sociedad a:- 1).- La señora Licenciada ERNESTINA AMEZCUA RODRIGUEZ, confiriéndole un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN y PARA ACTOS DE DOMINIO, así como PODER PARA OBLIGAR CAMBIARIAMENTE A LA SOCIEDAD, con facultad para OTORGAR Y REVOCAR PODERES, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, con toda la amplitud que determina el artículo 2,554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, del artículo 2,444 dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro del Código Civil de este Estado, o su correlativo o concordante de la Entidad Federativa, en la cual se ejecute el presente mandado, con todas las facultades indicadas en los incisos a), b), c) y d) de la cláusula Décima Quinta de esta escritura, y las establecidas en la cláusula Décima Sexta... YO EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:- 1).- Que por sus generales declaran los comparecientes ser mexicanos, mayores de edad,...- 2).- Que a mi juicio los otorgantes gozan de capacidad legal para contratar y obligarse, identificándose ante mi, con...- 3).- En relación con el Impuesto Sobre la Renta, declaran bajo protesta previas las advertencias de Ley, que...- 4).- Que habiendo leído la presente escritura a sus otorgantes, advertidos de su valor y consecuencias legales, así como de la necesidad de registrar el correspondiente testimonio, estuvieron conformes con su contenido y redacción, la ratificaron y firmaron a las 18:45 dieciocho horas con cuarenta y cinco minutos del mismo día de su fecha. DOY FE.- FIRMADO: TRES FIRMAS ILEGIBLES. RUBRICAS - CAMELIA AMEZCUA R.- AMEZCUA. RUBRICA.- ALVARO AMEZCUA R.- ANTE MI: M. FLORES. RUBRICA.- EL SELLO NOTARIAL. -...- ES PRIMER TESTIMONIO, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON SUS ORIGINALES, DE DONDE SE COMPULSO Y QUE EXPIDO PARA USO DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "GRUPO AMEROD", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.- VA EN 9 NUEVE HOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS Y SELLADAS.- DOY FE.- COLIMA, COLIMA, A 17 DIECISIETE DE AGOSTO DEL AÑO 2006 DOS MIL SEIS.- EL TIT. DE LA NOT. PUB. NO. 10.- M FLORES. RUBRICA.- EL SELLO NOTARIAL.- LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE.- FOPM-380530 B14.- UN SELLO QUE DICE: SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO.- DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.- BOLETA DE INSCRIPCION.- EL ACTO DESCRITO EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO EN EL: FOLIO MERCANTIL ELECTRONICO NO.



203099-1 - Control Interno.- Fecha de Prelación.- 7 * 17/AGOSTO/2006.- Antecedentes Registrales: PRIMER REGISTRO.- Denominación: GRUPO AMEROD S. A. DE C. V.- Domicilio: COLIMA, COL.- Afectaciones al: Folio 203099.- ID 1.- Acto.- M4.- Descripción.- Constitución de sociedad.- Fecha Registro.- 29-08-2006 - Registro.- 1.- Documento No.- 21460.- Derechos de Inscripción.- Fecha.- 17 AGOSTO 2006 - Importe \$ 909.00.- Boleta de Pago No.- 32983.- Subsidio: \$0.00.- EL CALIFICADOR: 304.- JOSE ALBERTO PEREGRINA GARCIA.- EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE COLIMA.- FIRMADO: UNA FIRMA ILEGIBLE. RUBRICA: LIC. CUAUHEMOC GOMEZ CABEZUD - EL SELLO DEL REGISTRO PUBLICO.

Calificado

... b).- Por lo que respecta a los señores Licenciado JOSE IGNACIO PERALTA SANCHEZ, Profesor OSCAR LUIS VERDUZCO MORENO e Ingeniero HUGO ALEJANDRO VAZQUEZ MONTES, el suscrito Notario doy fe de que dichas personas son y desempeñan actualmente los cargos públicos de Presidente, Secretario y Sindico Municipales respectivamente, del Ayuntamiento Constitucional de este Municipio de Colima, sin que me tengan que acreditar tal carácter de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley del Notariado de este Estado de Colima, fracción VIII octava, último párrafo, de la Ley del Notariado de este Estado de Colima. ...

--- YO EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE: ---

... 1).- Que por sus generales, los comparecientes declararon ser mexicanos por nacimiento, mayores de edad, la señora Profesora ERNESTINA AMEZCUA RODRIGUEZ, casada, maestra en educación secundaria, originaria y vecina de esta Ciudad de Colima, donde nació el día 15 quince de Diciembre de 1962 mil novecientos sesenta y dos, con domicilio en la Avenida 25 de Julio número 928 novecientos veintiocho Fraccionamiento Villa de San Sebastián; el señor Licenciado JOSE IGNACIO PERALTA SANCHEZ, casado, Licenciado en Economía, originario y vecino de esta Ciudad de Colima, donde nació el día 1º primero de Octubre de 1970 mil novecientos setenta, con domicilio oficial en Torres Cuártero número 85 ochenta y cinco, zona centro; el señor Profesor OSCAR LUIS VERDUZCO MORENO casado, Maestro en Pedagogía, originario de Armería, Colima, donde nació el día 16 dieciséis de Agosto de 1952 mil novecientos cincuenta y dos, vecino de esta Ciudad de Colima, con el mismo domicilio oficial que el anterior, y el señor Ingeniero HUGO ALEJANDRO VAZQUEZ MONTES, casado, Ingeniero Civil, originario y vecino de esta Ciudad de Colima, donde nació el día 23 veintitrés de Diciembre de 1952 mil novecientos cincuenta y dos, con el mismo domicilio oficial que los anteriores. En relación con el

Impuesto Sobre la Renta, declaran bajo protesta, previas las advertencias de Ley que si lo causan y se encuentran al corriente en su pago, siendo sus cédulas del Registro Federal de Contribuyentes las AERE-621215 GR4, PESI-701001 6E8, VEMO-520816 y VEMH-521223 GB2 respectivamente. -----

--- 2).- Que a mi juicio los comparecientes gozan de capacidad legal para contratar y obligarse, así como de conocerlos personalmente. -----

--- 3).- Que habiendo leído la presente escritura a sus otorgantes, advertidos de su valor y consecuencias legales, así como de la necesidad de registrar el correspondiente testimonio, estuvieron conformes con su contenido y redacción, la ratificaron y firmaron a las 14:30 catorce horas con treinta minutos del día 8 ocho de Julio del año de su fecha.

DOY FE.- FIRMADO: UNA FIRMA ILEGIBLE. RUBRICA.- UNA FIRMA ILEGIBLE.
 RUBRICA.- UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL. H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA.
 PRESIDENCIA.- UNA FIRMA ILEGIBLE. RUBRICA.- UN SELLO CON EL ESCUDO
 NACIONAL. H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA. SECRETARIA.- UNA FIRMA ILEGIBLE.
 RUBRICA.- UN SELLO CON EL ESCUDO DE COLIMA. SINDICO MUNICIPAL.- ANTE MI:
 M. FLORES RUBRICA.- EL SELLO NOTARIAL.-----

--- NOTA COMPLEMENTARIA.- Con esta fecha agrego al apéndice de este volumen formando los folios "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "Ñ", "O", "P" y "Q", del legajo del mismo número de la presente escritura, seis copias de la forma oficial de Transmisión Patrimonial a la Dirección de Catastro, que estuvieron exentas del pago de impuesto de transmisión patrimonial, seis recibos oficiales números 01-209841, 01-209845, 01-209840, 01-209842, 01-209843 y 01-209846, que importaron la suma de \$147.07 (CIENTO CUARENTA Y SIETE PESOS, SIETE CENTAVOS MONEDA NACIONAL), cada uno por concepto de derecho de registro en esa Oficina, y por lo que respecta al impuesto Sobre la Renta, este será liquidado por la Sociedad vendedora, según su contabilidad.- DOY FE.- COLIMA, COLIMA, A 11 ONCE DE AGOSTO DEL AÑO 2010 DOS MIL DIEZ.- DOY FE.- FIRMADO: M. FLORES RUBRICA. EL SELLO NOTARIAL.-----

----- DOCUMENTOS AL APENDICE: -----

--- LEGAJO # 844.- VOL.- XXI.- FOLIO "A".- "Al margen superior izquierdo un sello con el Escudo de Colima que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Colima.- Gobierno del Estado de Colima. Registro Público de la Propiedad y de Comercio.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES.- DENTRO: ANTECEDENTE REGISTRAL - PRELACION 694388.- FOLIO 1528.- IND. GENERICOS: 1.- LIBRO.....



Entregado

FECHA DEL LIBRO: ...- DOCUMENTO: ...- SECCION.- MUNICIPIO DEL LIBRO: ...-
 PROPIETARIO: GRUPO AMEROD, S. A DE C. V.- EN LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA,
 A LAS DEL DIA 21 DE MAYO DE 2010. EL C. LIC. JOSÉ ALBERTO PEREGRINA
 GARCIA, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
 COMERCIO DEL ESTADO DE COLIMA C E R T I F I C A:- QUE HABIENDO
 INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, POR UN LAPSO DE
 CORRESPONDIENTE A LOS ÚLTIMOS 11 O MAS AÑOS A LA FECHA SOBRE EL
 INMUEBLE UBICADO: RESPECTO AL LOTE DE TERRENO URBANO NUMERO 11, DE
 LA MANZANA 11, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VICTORIA DE ESTA
 CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 1,640.62 M2. CUYOS ANTECEDENTES
 REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS, PARA DETERMINAR SI TIENE O NO,
 GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO, RESULTO LO SIGUIENTE: A).- NO
 EXISTE INSCRITA LA DECLARATORIA SOBRE PREVISIONES, USOS, RESERVAS, Y
 DESTINOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 44 Y 45 DE LA LEY GENERAL DE
 ASENTAMIENTOS HUMANOS.- B).- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES NO
 REPORTA.- C).- EN CUANTO A LAS ANOTACIONES SI REPORTA: SOLICITUD DE
 AVISO PREVENTIVO POR NOTARIO NO. 10 LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE,
 DE COLIMA, COLIMA, CON EXPEDICION DE CERTIFICADO DE LIBERTAD DE
 GRAVAMEN, PARA EL CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE LAS
 AREAS DE CESION, QUE OTORGARAN ANTE MI GRUPO AMEROD, S. A. DE C. V.
 (TRANSMITENTE), Y AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE
 COLIMA, COMO (ADQUIRENTE), RESPECTO AL LOTE DE TERRENO URBANO
 NUMERO 11, DE LA MANZANA 11, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VICTORIA
 DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 1640.62 M2. CON FUNDAMENTO
 EN EL ARTICULO 32 FRACCION III DE LA LEY DEL NOTARIADO VIGENTE EN EL
 ESTADO 21/05/2010.- D).- LIMITACIONES DE DOMINIO NO REPORTA.- DOY FE.-
 Registrado por: FRANCISCO SALAZAR ALCARAZ.- Recibo: 625151.- Importe de
 Derechos: 229.00.- Elaboro: Una Rubrica.- Reviso: Una Rubrica.- FIRMADO: UNA FIRMA
 ILEGIBLE. RUBRICA - EL DIRECTOR GENERAL - LIC. JOSE ALBERTO PEREGRINA
 GARCIA.- EL SELLO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-----
 --- LEGAJO # 844.- VOL.- XXI.- FOLIO "B".- Al margen superior izquierdo un sello con el
 Escudo de Colima que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Colima.- Gobierno
 del Estado de Colima, Registro Público de la Propiedad y de Comercio.- CERTIFICADO

DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES.- DENTRO: ANTECEDENTE REGISTRAL.- PRELACION 694389.- FOLIO 1528.- IND. GENERICO: 1.- LIBRO.....- FECHA DEL LIBRO:- DOCUMENTO:- SECCION.- MUNICIPIO DEL LIBRO:....- PROPIETARIO: GRUPO AMEROD, S. A DE C. V.- EN LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA, A LAS 09:45:35 A M DEL DIA 21 DE MAYO DE 2010.- EL C. LIC. JOSE ALBERTO PEREGRINA GARCIA, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE COLIMA: C E R T I F I C A:- QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, POR UN LAPSO DE CORRESPONDIENTE A LOS ÚLTIMOS 11 O MAS AÑOS A LA FECHA SOBRE EL INMUEBLE UBICADO: LOTE 11, DE LA MANZANA 13, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VICTORIA EN COLIMA, COLIMA, CON SUPERFICIE DE 1,640.62 M2. CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARriba INDICADOS, PARA DETERMINAR SI TIENE O NO, GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO, RESULTO LO SIGUIENTE: A).- NO EXISTE INSCRITA LA DECLARATORIA SOBRE PREVISIONES, USOS, RESERVAS, Y DESTINOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 44 Y 45 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.- B).- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES NO REPORTA.- C).- EN CUANTO A LAS ANOTACIONES SI REPORTA: SOLICITUD DE AVISO PREVENTIVO POR NOTARIO NO. 10, LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE, DE COLIMA, COLIMA, CON EXPEDICION DE CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN, PARA EL CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE LAS AREAS DE CESION, QUE OTORGARAN ANTE MI GRUPO AMEROD, S. A. DE C. V. (TRANSMITENTE), Y AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE COLIMA, COMO (ADQUIRENTE), RESPECTO AL LOTE DE TERRENO URBANO NUMERO 1, DE LA MANZANA 62, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VICTORIA DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 834.52 M2. CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 32 FRACCION III DE LA LEY DEL NOTARIADO VIGENTE EN EL ESTADO 21/05/2010.- D).- LIMITACIONES DE DOMINIO NO REPORTA.- DOY FE.- Registrado por: OMAR TORRES GUTIERREZ.- Recibo: 625152 - Importe de Derechos: 229.00.- Elaboro: Una Rubrica.- Reviso: Una Rubrica.- FIRMADO: UNA FIRMA ILEGIBLE. RUBRICA.- EL DIRECTOR GENERAL.- LIC. JOSE ALBERTO PEREGRINA GARCIA.- EL SELLO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-.....- ---LEGAJO # 844.- VOL.- XXI.- FOLIO "C).- "Al margen superior izquierdo un sello con el

P.E

LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE NOTARIA PUBLICA N. 10
CONSTITUCIONNLM 125 TELE. 512-17-10 Y 512-17-10 COLIMA, COL. MEX



Colimada

Escudo de Colima que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Colima.- Gobierno del Estado de Colima. Registro Público de la Propiedad y de Comercio.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES.- DENTRO: ANTECEDENTE REGISTRAL.- PRELACION 694393.- FOLIO 1528.- IND. GENERICO: LIBRO..... FECHA DEL LIBRO: DOCUMENTO: SECCION.. MUNICIPIO DEL LIBRO:.. PROPIETARIO: GRUPO AMEROD, S. A DE C. V.- EN LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA A LAS 09:46:34 A M DEL DIA 21 DE MAYO DE 2010.- EL C. LIC. JOSE ALBERTO PEREGRINA GARCIA, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE COLIMA: CERTIFICA: QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, POR UN LAPSO DE CORRESPONDIENTE A LOS ÚLTIMOS 11 O MAS AÑOS A LA FECHA SOBRE EL INMUEBLE UBICADO: LOTE DE TERRENO NUMERO 3, DE LA MANZANA 61 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VICTORIA EN COLIMA, COLIMA, CON SUPERFICIE DE 3,762.52 M2. CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS, PARA DETERMINAR SI TIENE O NO, GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO, RESULTO LO SIGUIENTE: A).- NO EXISTE INSCRITA LA DECLARATORIA SOBRE PREVISIONES, USOS RESERVAS, Y DESTINOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 44 Y 45 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.- B).- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES NO REPORTA.- C).- EN CUANTO A LAS ANOTACIONES SI REPORTA: SOLICITUD DE AVISO PREVENTIVO POR NOTARIO NO. 10, LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE, DE COLIMA, COLIMA, CON EXPEDICION DE CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN, PARA EL CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE LAS AREAS DE CESION, QUE CELEBRAN GRUPO AMEROD, S. A. DE C. V. (TRANSMITENTE), Y EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE COLIMA, COMO (ADQUIRENTE) RESPECTO AL LOTE 3, DE LA MANZANA 61, CON SUP. DE 3,762.52 M2. CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 32 FRACCION III DE LA LEY DEL NOTARIADO DE ESTADO.- 21/05/2010.- D).- LIMITACIONES DE DOMINIO NO REPORTA.- DOY FE.- Registrado por: OMAR TORRES GUTIERREZ.- Recibo: 625156.- Importe de Derechos: 235.00.- Elabore: Una Rubrica.- Reviso: Una Rubrica.- FIRMADO: UNA FIRMA ILEGIBLE R. BRICA.- EL DIRECTOR GENERAL - LIC. JOSE ALBERTO PEREGRINA GARCIA.- EL SELLO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-----
--- LEGAJO # 844.- VOL.- XXI.- FOLIO "D".- "Al margen superior izquierdo un sello con el

Escudo de Colima que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Colima.- Gobierno del Estado de Colima. Registro Público de la Propiedad y de Comercio.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES.- DENTRO: ANTECEDENTE REGISTRAL.- PRELACION 694392.- FOLIO 1528.- IND. GENERICO: 1 LIBRO.....- FECHA DEL LIBRO:- DOCUMENTO:- SECCION.- MUNICIPIO DEL LIBRO:....- PROPIETARIO: GRUPO AMEROD, S. A DE C. V.- EN LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA, A LAS 12:00:00 A M DEL DIA 21 DE MAYO DE 2010.- EL C. LIC. JOSÉ ALBERTO PEREGRINA GARCIA, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE COLIMA; C E R T I F I C A:- QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, POR UN LAPSO DE CORRESPONDIENTE A LOS ÚLTIMOS 11 O MAS AÑOS A LA FECHA SOBRE EL INMUEBLE UBICADO: RESPECTO AL LOTE DE TERRENO URBANO NUMERO 1, DE LA MANZANA 62, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VICTORIA DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 834.52 M2. CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS, PARA DETERMINAR SI TIENE O NO, GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO, RESULTO LO SIGUIENTE: A).- NO EXISTE INSCRITA LA DECLARATORIA SOBRE PREVISIONES, USOS RESERVAS, Y DESTINOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 44 Y 45 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.- B).- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES NO REPORTA.- C).- EN CUANTO A LAS ANOTACIONES SE REPORTA SOLICITUD DE AVISO PREVENTIVO POR NOTARIO NO. 10. LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE, DE COLIMA, COLIMA, CON EXPEDICION DE CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN, PARA EL CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE LAS AREAS DE CESION, QUE OTORGARAN ANTE MI GRUPO AMEROD, S. A. DE C. V. (TRANSMITENTE), Y AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE COLIMA, (ADQUIRENTE), RESPECTO AL LOTE DE TERRENO URBANO NUMERO 1, DE LA MANZANA 62, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VICTORIA DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 834.52 M2. CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 32 FRACCION III DE LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO.- 21/05/2010.- D).- LIMITACIONES DE DOMINIO NO REPORTA.- DOY FE.- Registrado por FRANCISCO SALAZAR ALCARAZ.- Recibo: 625155.- Importe de Derechos: 229.00.- Elabora: Una Rubrica.- Reviso: Una Rubrica.- FIRMADO: UNA FIRMA ILEGIBLE. RUBRICA.- EL DIRECTOR GENERAL.- LIC. JOSE ALBERTO PEREGRINA GARCIA.- EL



Colima

SELLO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-----

--- LEGAJO # 844.- VOL.- XXI.- FOLIO "E".- "Al margen superior izquierdo un sello con el Escudo de Colima que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Colima.- Gobierno del Estado de Colima. Registro Publico de la Propiedad y de Comercio - CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES.- DENTRO: ANTECEDENTE REGISTRAL.- PRELACION 66409.- FOLIO 1528.- IND. GENERICO: 1.- LIBRO....- FECHA DEL LIBRO:- DOCUMENTO:- SECCION.- MUNICIPIO DEL LIBRO:....- PROPIETARIO: GRUPO AMEROD, S. A. DE C. V.- EN LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA, A LAS 09:46:04 A M DEL DIA 11 DE MAYO DE 2010.- EL C. LIC. JOSE ALBERTO PEREGRINA GARCIA DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE COLIMA: C E R T I F I C A.- QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCION, POR UN LAPSO DE CORRESPONDIENTE A LOS ÚLTIMOS 11 O MAS AÑOS A LA FECHA SOBRE EL INMUEBLE UBICADO: LOTE 2 DE LA MANZANA 60, DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VICTORIA EN COLIMA, COLIMA, CON SUP. DE 5,710.87M2. CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS, PARA DETERMINAR SI TIENE O NO GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO, RESULTO LO SIGUIENTE: A).- NO EXISTE INSCRITA LA DECLARATORIA SOBRE PREVISIONES, USOS, RESERVAS Y DESTINOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 44 Y 45 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.- B).- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES NO REPORTA.- C).- EN CUANTO A LAS ANOTACIONES SI REPORTA: SOLICITUD DE AVISO PREVENTIVO POR NOTARIO NO. 10, LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE, DE COLIMA, COLIMA, CON EXPEDICION DE CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN, PARA EL CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE LAS AREAS DE CESION, QUE CELEBRAN GRUPO AMEROD, S. A. DE C. V. COMO TRANSMITENTE, Y EL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COLIMA, COMO ADQUIRENTE, RESPECTO AL LOTE 2, DE LA MANZANA 60 CON SUP. DE 5,710.87 M2, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 32 FRACCION II DE LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO.- 21/05/2010.- D).- LIMITACIONES DE DOMINIO NO REPORTA.- DOY FE.- Registrado por: OMAR TORRES GUTIERREZ.- Folio: 625154.- Importe de Derechos: 229.00.- Elaboro: ...- Reviso: Una Rubrica.- FIRMADO: UNA FIRMA ILEGIBLE, RUBRICA.- EL DIRECTOR GENERAL.- LIC. JOSE ALBERTO PEREGRINA GARCIA.- EL SELLO DEL REGISTRO

--- ES PRIMER TESTIMONIO, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON SUS
ORIGINALES DE DONDE SE COMPULSO Y QUE EXPIDO PARA USO DEL
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE COLIMA-----

--- VA EN 10 DIEZ HOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS
SELLADAS.- DOY FE-----

--- COLIMA, COLIMA, A 19 DIECINUEVE DE AGOSTO DEL AÑO 2010 DOS MIL DIEZ-----



EL TIT. DE LA NOT. PUB. # 10

LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE.
FOPM-380530 BI4.





DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO

**INSCRITO EN EL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
EN EL(LOS) FOLIO(S) REAL NÚMERO(S)**

260083-1,260084-1,260085-1,260086-1,260087-1,260088-1

Relativo al Documento No. **844**

20 COLIMA , COL. A 7 DE DICIEMBRE DE 2010

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE COLIMA


LIC. JOSE ALBERTO PEREGRINA GARCIA



DERECHOS PAGADOS CON RECIBO NO. **635525** DE FECHA **20/08/2010**

MPORTE **\$ 0.00** PRELACIÓN **709999**



GOBIERNO DEL ESTADO DE COLIMA
DIRECCIÓN GENERAL DE
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE
COMERCIO
FOLIO DIARIO DE ENTRADA Y TRAMITE
SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

RECIBO
QUE
AMPARA
DOCUMENTO



Tramita: NOTARIA NO 10.- ESC. # 84.- AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE COLIMA.-

PARA SER CUMPLIDO POR EL INTERESADO

1	FINCA, PERSONA MORAL O BIEN QUE SE TRATE	--- 1).- LOTE DE TERRENO URBANO MARCADO CON EL NÚMERO 11, DE LA MANZANA 13, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL VICTORIA", ZONA CATASTRAL 13 DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 1,640.82 M ² . --- 2).- LOTE DE TERRENO URBANO MARCADO CON EL NÚMERO 11, DE LA MANZANA 11, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL VICTORIA", ZONA CATASTRAL 13 DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 1,640.82 M ² . --- 3).- LOTE DE TERRENO URBANO MARCADO CON EL NÚMERO 3 DE LA MANZANA 61, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL VICTORIA", ZONA CATASTRAL 22 DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 3,762.52 M ² . --- 4).- LOTE DE TERRENO URBANO MARCADO CON EL NÚMERO 1 DE LA MANZANA 82, QUE COMPRENDE A LA TOTALIDAD DE DICHA MANZANA, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL VICTORIA", ZONA CATASTRAL 22 DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 834.52 M ² . --- 5).- LOTE DE TERRENO URBANO MARCADO CON EL NÚMERO 2, DE LA MANZANA 80, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL VICTORIA", ZONA CATASTRAL 22 DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 5,710.87 M ² . --- 6).- LOTE DE TERRENO URBANO MARCADO CON EL NÚMERO 1, DE LA MANZANA 80, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL VICTORIA", ZONA CATASTRAL 22 DE ESTA CIUDAD DE COLIMA, CON SUPERFICIE DE 405.15 M ² .						
		2	ANTECEDENTES REGISTRALES	NO REGISTRAL - CAPTURA FOLIO REAL NUM. 1528-1	SECCION	LIBRO	VOLUMEN O TOMO	FOJA
3	NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO	LEY DE INGRESOS		VALOR BASE	DERECHOS IMPORTE	DIFERENCIAS		
		ART.	FRACC.			TOTAL	EN +	EN-
A	AREA DE CESION	EXENTO	POR CONVENIO					
B								
TOTALES								
4	TITULAR (ES) REGISTRAL (ES) ACTUAL (ES)	"GRUPO AMEROD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.						
5	TITULARES DEL DERECHO QUE CONSIGNARA LA NUEVA INSCRIPCIÓN	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE COLIMA.						
6	LOS DOCUMENTOS QUE AMPARA ESTA SOLICITUD SI NO SE REGISTRARON. MOTIVOS:							

FECHA 19/08/2010

CATASTRO

CERTIFICADO DE LA MÁQUINA REGISTRADORA

**TRANSMISIÓN PATRIMONIAL
SOLICITUD DE REGISTRO Y DECLARACIÓN
DEL PAGO E IMPUESTOS**

FECHA	SOLICITUD NÚMERO
13-07-2010	

NATURALEZA DEL ACTO TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS	ESCRITURA PÚBLICA NO. 844 P.E.	FECHA DE FIRMA 08-07-2010	FECHA EJECUTORIA
--	-----------------------------------	------------------------------	------------------

DATOS DEL SOLICITANTE			
Nombre(s): "GRUPO AMEROD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE			
Domicilio:	25 DE JULIO AVENIDA	928 No. Ext. COLIMA Municipio	VILLA DE SAN SEBASTIAN FRACCIONAMIENTO COLIMA Estado C.P.

DATOS DE (LOS) ADQUIRIENTE(S)			
Nombre(s): AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE COLIMA			
Domicilio:	TORRES QUINTERO CALLE	65 No. Ext. COLIMA Municipio	CENTRO ZONA COLIMA Estado C.P.

DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DE LA TRANSMISIÓN			
Ubicación: LOTE NUMERO 11, CALLE PIRINEOS, FRACCIONAMIENTO "RESIDENCIAL VICTORIA".			
COLIMA Población	COLIMA Municipio	COLIMA Estado	TOTALIDAD Area que constituye respecto al título anterior
02-01-13-013-011-000	17	1,640.62 M ² .	
Clave Catastral	No. de Cuenta	Terreno	Construcción Valor Catastral
Colindancias: AL NORTE EN: 34.82 METROS, CON LA CALLE MONTES URALES, AL SUR EN: 19.68 METROS, CON LA CALLE PIRINEOS, AL ORIENTE EN: 50.00 METROS, CON LOS LOTES NUMEROS 10 Y 12 DE LA MISMA MANZANA, AL PONIENTE EN: 30.76 METROS, CON LA CALLE ACONCAGUA, AL SURPONIENTE EN: LÍNEA CURVA MIDE 25.57 METROS, CON LA GLORIETA UBICADA EN LA INTERSECCION DE LAS CALLES ACONCAGUA Y PIRINEOS.			
Propietario Anterior: AMEZCUA RODRIGUEZ MA VICTORIA, ERNESTINA, HELIODORO, JOSE ANTONIO, CAMELIA, HORACIO ELOY y ARIANO			
24-04-2007	22,594	1528-1	23-05-2007
Fecha de Adquisición	No. De escritura	Folio Real	Fecha de Registro

DATOS DEL NOTARIO RESPONSABLE			
LIC. MIGUEL ANGEL FLORES PUENTE.		10	COLIMA
Nombre		Notaría	Demarcación

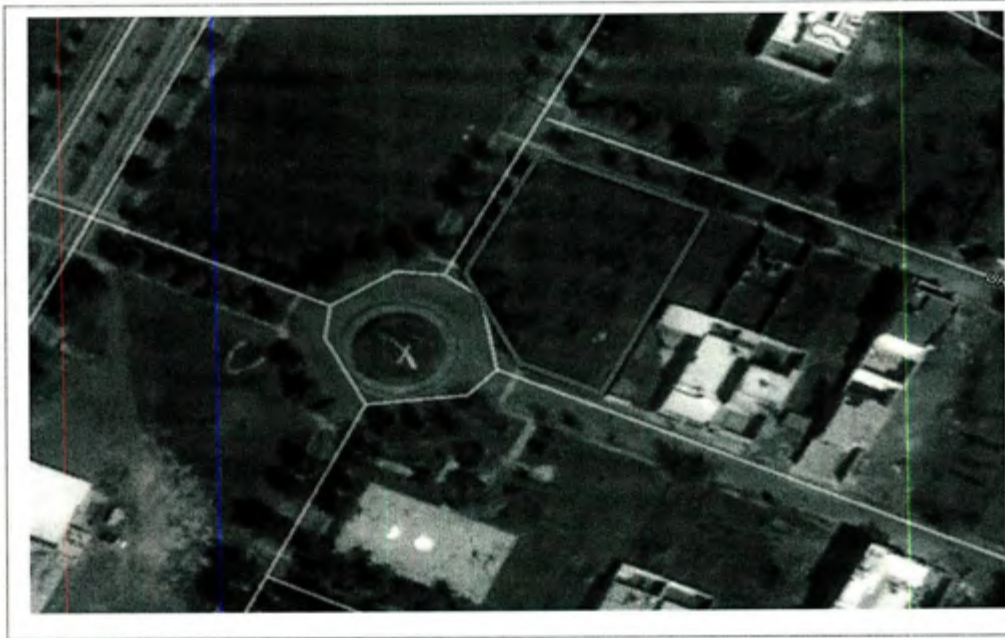
DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE		LICUACIÓN DE PAGO DE IMPUESTO SOBRE TRANSM. PATRIMONIALES	
\$3,034,116.00	\$0.00	\$0.00	Base: \$3,034,116.00
Valor Catastral	Valor de Operación	Valor base	Base del Impuesto: \$0.00
Firma del Notario		Impuesto: \$0.00	
Observaciones:		Multa: \$0.00	
IMPUESTO DE TRANSMISIÓN PATRIMONIAL EXENTO SEGÚN ARTICULO 41, FRACCION 1 DE LA LEY DE HACIENDA PARA EL MUNICIPIO DE COLIMA.		TOTAL \$0.00	



CERTIFICACION DEL REGISTRO		DE	
CON ESTA FECHA QUEDA REGISTRADA LA TRANSMISIÓN PATRIMONIAL EN LA DIRECCIÓN DE REGISTRO DE ESTE MUNICIPIO ASIGNÁNDOSE AL INMUEBLE LA ARJETA NO.		TESORERO DE ESTE MUNICIPIO	
11 ABR 2010		06 ABO 2010	
H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE COLIMA		COLIMA	

AVALÚO COMERCIAL**QUIÑONEZ**
avalúos profesionales

00091



Calle:	Pirineos
Número:	S/N
Colonia/Localidad	Residencial Victoria
Municipio:	Colima
Código postal:	28017
Población:	Colima
Valor de Mercado	\$3,952,628
Fecha avalúo:	26 de Abril de 2017

AVALÚO COMERCIAL**QUIÑONEZ**
avalúos profesionales

00091

Avalúo Comercial**CONTENIDO**

- I Certificación del valuador.**
 - II Resumen general.**
 - III Nomenclatura empleada.**
 - IV Avalúo del terreno y edificación.**
 - IV. I Antecedentes.
 - IV. II Croquis de localización.
 - IV. III Información de la zona.
 - IV. IV Datos de las construcciones.
 - IV. V Tipos de construcción apreciados.
 - IV. VI Esquema de áreas.
 - IV. VII Características de las construcciones.
 - IV. VIII Consideraciones previas al avalúo del inmueble.
 - IV. IX Valor físico directo.
 - IV. X Valor por capitalización de rentas.
 - IV. XI Conclusiones del valor del inmueble.
 - IV. XII Notas generales del avalúo del inmueble.
- Anexo:** Reporte fotográfico.

I. CERTIFICACIÓN DEL VALUADOR.

El presente avalúo está hecho bajo las siguientes premisas:

- * El estudio de valuación tiene como objeto fundamental determinar el Valor Neto de Reposición y el monto de renta mensual del inmueble:

H2-U Habitacional Unifamiliar Densidad Baja

Ubicada en:	Pirineos	S/N
Fraccionamiento	Residencial Victoria	
Ciudad:	Colima	Colima
Propiedad de:	Ayuntamiento de Colima	

- * En este estudio de valor se incluyen terreno y construcciones.
- * No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.
- * No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.
- * El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.
- * Que la propiedad es legal y no tiene ningún problema en cuanto a sus linderos, superficie y posesión.
- * Que los datos aportados por terceras personas son ciertos y correctos.
- * Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.
- * Que no se han descartado ni sobrestimado datos importantes.
- * Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.
- * La existencia y características de los bienes descritos fueron constatados por el perito valuador durante la visita al domicilio de su ubicación.

AVALÚO COMERCIAL**II. RESUMEN GENERAL.**

Valor del inmueble con uso de:	H2-U Habitacional Unifamiliar Densidad Baja
--------------------------------	---

Ubicado en:	Pirineos	S/N
-------------	----------	-----

Fraccionamiento	Residencial Victoria
-----------------	----------------------

Ciudad:	Colima	Colima
---------	--------	--------

Propiedad de:	
---------------	--

Ayuntamiento de Colima

Valor Físico Directo:	\$3,952,628
-----------------------	-------------

Valor de Mercado:	\$3,952,628
-------------------	-------------

Nota: Valor recomendado para promoción y venta.

**** TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTI OCHO PESOS 00/100 M.N. ****

Valor por Capitalización de Rentas:	NO APLICA
-------------------------------------	-----------

Nota: Referencia de Valor por rentabilidad

Valor Comercial:	NO APLICA
------------------	-----------

Nota: En caso de venta Valor mínimo recomendado para cierre.

Colima, Colima a 26 de Abril de 2017

Formuló:

Avalúos Profesionales Quiñonez
M. en Val. Ing. Samuel Apolonio Saucedo Quiñonez
 Cédula: Maestría en Valuación 9460223

AVALÚO COMERCIAL**III. NOMENCLATURA EMPLEADA.**

V.U.R.: Vida útil remanente.

F.D.T.: Factor de depreciación total, determinado en base a su vida útil, estado de conservación y grado de obsolescencia.

V.R.N.: Valor de reposición nuevo o de mercado.

V.N.R.: Valor neto de reposición o valor estimado actual.

N.R.: Números redondos.

26 de Abril de 2017

IV. AVALÚO DEL TERRENO, EDIFICIO Y ELEMENTOS ACCESORIOS.**IV. I. ANTECEDENTES**

Solicitante:	<i>Ayuntamiento de Colima</i>			
Inmueble que se valúa:	H2-U Habitacional ubicada en: Residencial Victoria	Pirineos Colima	S/N Colima	C.P. 28017
Propietario:	Ayuntamiento de Colima			
Perito valuador:	<i>M. en Val. Ing. Samuel Apolonio Saucedo Quiñonez</i>			
	Cedulas: Maestría en Valuación 9460223; Profesional 4032601;			
Objeto del avalúo:	Conocer el Valor Comercial del inmueble.			
Propósito del avalúo:	Comercialización.			
Linderos y colindancias:	<p>Al Norte En 34.92 m. con la calle Urales En 19.00 m. con la calle Pirineos, haciendo una línea curva como ochavo de 25.57 m</p> <p>Al Oriente: En 50.00 m. con los lotes 012 y 010.</p> <p>Al Poniente: En 30.76 m. con la calle Aconagua</p>			
Área total según:	Escrituras	1,640.62 m²		
Cuenta catastral:	Clave catastral:	02-01-13-013-011-000		
Latitud:	19°16'31.77"	Longitud:	103°42'05.23"	Altitud: 607 m.
Descripción del inmueble:	Lote Baldío			

AVALÚO COMERCIAL**QUIÑONEZ**
avalúos profesionales

00091

IV. II CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:**IV. III. INFORMACIÓN DE ZONA:**

Clasificación de la zona:	H2-U Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	Vías de acceso:	Paseo Miguel De La Madrid Hurtado
Índice de saturación de zona:	70%	Carac. panorámicas:	Paisaje urbano.
Contaminación ambiental:	Ninguna	Tipo de construcción:	Casa Habitación
Uso del suelo:	Habitacional	Intensidad de construcc:	0.00%
Población:	Densidad media.	Servidumbres:	Con construcción al fente
Servicio público y equipamiento urbano:			
Agua potable, drenaje, nomenclatura calles, recolección basura, energía eléctrica, alumbrado público, banquetas y guarniciones de cemento, calle con concreto hidráulico, empedrado y líneas telefónicas.			
Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación.			
Al Norte: Calle Urubés; Al Sur: Calle Pirineos; Al Oriente: Calle Santa Catarina; Al Poniente: Aconcagua			

IV. IV. DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES.

N° de pisos:	Edad aproximada:	Vida probable:	Calidad de proyecto:
0	0 años	0 Años	0
Calidad de construcción:	Unidades rentables:	Estado de conservación:	
0	1	0	

IV. V. TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS.

Tipo I: No Aplica
Tipo II: No Aplica

AVALÚO COMERCIAL

IV. VI. ESQUEMA DE ÁREAS



IV. VI. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

IV. VII. I.: Tipo I	No Aplica
a) Obra Negra:	
Cimentación:	NO APLICA
Muros:	NO APLICA
Entrepisos:	NO APLICA
Techos:	NO APLICA
Azoteas:	NO APLICA
Bardas:	NO APLICA
b) Revestimientos y acabados interiores:	
Aplanados:	NO APLICA
Plafones:	NO APLICA
Lambrines:	NO APLICA
Pisos:	NO APLICA
Zoclos:	NO APLICA
Pintura:	NO APLICA
Escaleras:	NO APLICA
c) Carpintería:	
d) Instalaciones:	
Hidráulica:	NO APLICA
Sanitaria:	NO APLICA
Muebles sanit.:	NO APLICA
Mueb. cocina:	NO APLICA
Inst. eléctrica:	NO APLICA
e) Herrería:	NO APLICA
f) Vidriería:	NO APLICA
g) Cerrajería:	NO APLICA
h) Fachada:	NO APLICA
i) Elementos accesorios:	NO APLICA

AVALÚO COMERCIAL**QUIÑONEZ**
avalúos profesionales

00091

IV. VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO DEL INMUEBLE.

Régimen de propiedad:	Privada.			
Método de depreciación aplicado:	Ross-Heideke por edad y estado de conservación:			
Construcción tipo I:	Depreciación por edad:	1.00000	Depreciación edo. conservación:	0.96000
Edad aprox. 0 Años	Depreciación por proyecto:	1.00000	Depreciación total:	0.96000
Construcción tipo II:	Depreciación por edad:	0.00000	Depreciación edo. conservación:	0.00000
Edad aprox. 0 Años	Depreciación por proyecto:	0.00000	Depreciación total:	0.00000
Construcción tipo III:	Depreciación por edad:	0.00000	Depreciación por obra negra.	0.00000
Edad aprox. 0 Años	Depreciación por proyecto:	0.00000	Depreciación total:	0.00000

Notas preliminares al análisis del valor.

- Para el cálculo del Valor Físico Directo se aplica al Valor de Reposición Nuevo un factor de 0.96000 por concepto de estado de conservación
- Se estudian ofertas de mercado de inmuebles con uso habitacional en zonas similares para determinar el Valor Comercial.
- Para dictaminar el valor del terreno se analizan ofertas de terrenos lo mas próximos a esta zona.

IV. VIII. I. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS (AVALÚO FÍSICO).

Inmueble:	Ubicación:	Superficie:	Valor Oferta	Precio / m ²	Fuente:
1) Venta terreno	Aconcagua S/N, Residencial Victoria	498.00	\$1,195,200	\$2,400	GRUPO AMEROD
2) Venta terreno	Av. Constitución S/N, Residencial Victoria	500.00	\$1,300,000	\$2,600	GRUPO ALBIN
3) Venta terreno	Las Rocayosas S/N, Residencial Victoria	598.00	\$1,375,400	\$2,300	GRUPO AMEROD
4) Venta terreno	Av. De Los Diamantes S/N, Residencial Victoria	375.00	\$900,000	\$2,400	GRUPO AMEROD

Nivel de oferta:					
Muy alta	0.70	Media	0.90	Baja	1.05
Alta	0.80	Media baja	1.00	Nula	1.10

Oferta	Precio / m ²	Sup.	Factores de homologación								Factor Result.	Valor Result. \$/m ²
			Niv. Oferta	Ubicación	Zona	Sup.	Forma	Uso	Otro	Negociación		
1	\$2,400	498	1.00	1.1000	1.00	0.928	1.00	1.00	1.0000	1.00	1.02	\$2,450
2	\$2,600	500	0.95	1.1000	1.00	0.928	1.00	1.00	1.0000	1.00	0.97	\$2,523
3	\$2,300	598	0.95	1.1000	1.00	0.939	1.00	1.00	1.0000	1.00	0.98	\$2,257
4	\$2,400	375	1.00	1.1000	1.00	0.912	1.00	1.00	1.0000	1.00	1.00	\$2,407

Promedio: \$2,425

Promedio: Factor 0.9939

Promedio paramétrico homologado de mercado para valores de terreno: \$/m² \$2,409Valor paramétrico aplicado en calculo del Valor Físico: \$/m² \$2,409

Notas complementarias: Consideraciones y análisis del valor del terreno.

- Se obtiene valor de calle en la zona de: \$2,425 m² para zonas similares y aplicando los factores de homologación, se considera adecuado un valor paramétrico de terreno de: \$2,409 m²

IV. VIII. II. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS (AVALÚO FÍSICO).

Inmueble:	Ubicación:	Edad	Cal. Cons.	Superficie T. v. C.	Valor Oferta	Valores Param.	Fuentes
1) Casa							
2) Casa							
3) Casa							
4) Casa							

NO APLICA

Nivel de oferta:					
Muy alta	0.70	Media	0.90	BAJA	1.05
Alta	0.80	Media baja	1.00	NULA	1.10

Homologación de ofertas rentas:

Oferta	Precio / m ²	Sup.	Factores de homologación								Factor Result.	Valor Result. \$/m ²
			Niv. Oferta	Ubicación	Zona	Sup.	Edad	Const.	*Otro	Negociación		
1												
2												
3												

NO APLICA

Promedio:

Promedio: Factor

Promedio paramétrico homologado, de mercado para rentas: \$/m²Valor paramétrico aplicado en el avalúo por capitalización de rentas: \$/m²

AVALÚO COMERCIAL

QUIÑONEZ

avalúos profesionales

00091

IV. VIII. III. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES

Inmueble:	Ubicación:	Edad	Cal. Cons.	Superficie T. y C.	Valor Oferta	Valores Param.	Fuentes			
1) Venta										
2) Venta										
3) Venta										
4) Venta										
NO APLICA										
Nivel de oferta:										
Muy alta	0.70	Media	0.90	Baja	1.05					
Alta	0.80	Media baja	1.00	Nula	1.10					
Homologación de ofertas:										
Oferta	Precio / m ²	Sup.	C.U.S.	Factores de homologación					Factor Result.	Valor Result. \$/m ²
				Niv. Oferta	Ublc.	Zona	Sup.	Edad		
1										
2										
3										
4										
NO APLICA										

Promedio:

C.U.S. de este inmueble.

Promedio: Factor

Valor paramétrico homologado, de valores por comparación: \$/m²Valor paramétrico resultante en el cálculo del Valor Físico: \$/m²

Notas conclutorias:

- En la columna de homologación "C.U.S" se obtiene la relación que guardan las superficies de construcción con las de terreno.
- Se determina el Valor de Reposición Nuevo de la construcción, según el "Catalogo Nacional de Costos Bimsa".
- En el procedimiento de homologación para obtener el valor paramétrico del comparativo de mercado, se califica cada una de las ofertas enlistadas en comparación con el inmueble objeto de este avalúo y posteriormente se obtiene el promedio aritmético.
- Se aplica al valor paramétrico que resulta del cálculo del Valor de Mercado, un factor de comercialización para determinar el Valor Comercial, considerando su deseabilidad comercial, las condiciones actuales del mercado inmobiliario y un plazo de comercialización prudente y expedito.
- Se estima un plazo de comercialización de 12 meses, una realización presente con una tasa CETES aplicable de 3.09%, lo que da un factor de: 0.9696

Consideraciones de mercado:

Factor práctica común inmobiliaria: 1.0000

Factor deseabilidad comercial: 1.0000

Factor presente de realización: 0.9696

Factor por pago de contado: 0.9800

Factor total: 0.9502

IV. IX. VALOR FÍSICO DIRECTO.

a) Del terreno:	Superficie m ²	Valor Unitario:	Coefficiente:	Motivo:	Superficie privativa:	TOTALES:
I	1,640.62	\$2,409	1.000000	Integro	1,640.62	\$3,952,628
II						
					a).- SUMA:	\$3,952,628
b) Construcciones:	Superficie m ²	V.R.N.	Fact. Depreciación:	V.N.R.	TOTALES:	
I						
II						
TOTAL					b).- SUMA:	
c) Elementos Accesorios:	Cantidad:	V.R.N.	Fact. Depreciación:	V.N.R.	TOTALES:	
					c).- SUMA:	
Valor físico de la casa habitación en N.R.:						SUMA a+b+c: \$3,952,628
**** TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N. ****						
Valor paramétrico:						\$3,952,628
Valor terreno:						\$2,409
Valor construcción:						\$0

AVALÚO COMERCIAL



00091

IV. X. VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

Análisis por deducción de rentas:
Análisis para obtener el factor de deducciones mensuales de renta para el cálculo del Valor por Capitalización de Rentas:

a) Datos para la obtención de la renta:				b) Análisis de deducciones:		%s/Renta Bruta
1.) Valor Físico				a.) Vacíos (Renta bruta mensual x periodo desocupado / periodo ocupado)		
2.) Valor de construcciones mas inst. especiales:			0.00%	b.) Impuesto predial (Predial anual/12)		
3.) Renta unitaria mensual estimada:		m ²		c.) Servicio de agua:		
4.) Renta bruta mensual estimada:		/mes(mercado)		d.) Conserv. y mant.		
5.) Renta bruta anual:		/año		e.) Gastos de admón		
6.) Periodo estimado de ocupación:		meses		f.) Energía eléctrica:		
7.) Periodo estimado desocupado:		meses		g.) Seguros:		
8.) Periodo estimado para conservación y mantenimiento:		2.00 meses		h.) Otros:		
9.) Impuesto predial anual:			0.125%	Suma deducciones:		
10.) Gastos de administración:				Redondeado:		
11.) Vida útil total:		Años				
12.) Edad de construcción:		Años				
13.) Vida útil remanente:		Años				

NO APLICA

Enfoque de capitalización por comparación de mercado:
 Suma deducciones: (Suma + imp. S/la Renta):
 Renta neta mensual: (Renta bruta - deducciones): mes
 Renta neta anual: (Renta neta x 12): año
 Valor de mercado est. del inmueble (Vta. Est. / m² x sup.):
 Tasa de capitalización de mercado: (Renta neta anual / Valor de Mercado) #¡DIV/0!
Enfoque de capitalización desde la perspectiva de un inversionista inmobiliario:
 Tasa de Riesgo Inmob. (TRI) **6.00%** Que es igual a tasa de riesgo mínimo 1.5%, +1.5% por riesgo adicional+ 1.5 % por manejo de inversión +1.5% por falta de liquidez.
 Tasa de Capitalización aplicando la siguiente formula:
 TRI+(1/VUR) x ((Valor de Construcción + Elem. Acc. / Valor Físico). **6.00%**
Tasa de capitalización aplicable al inmueble en N.R.: 6.00%
 La tasa anterior involucra la edad, vida útil remanente, estado de conservación, uso, zona de ubicación, calidad inmobiliaria, así como la tasa esperada por algún inversionista inmobiliario.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

Tipos de construcción:	Renta Neta Anual / m ²	Superficie	Renta Neta Anual	Tasa de capitalización	Valor por Capitalización:
I					
II					

AVALÚO COMERCIAL



Análisis de rentas por comparación de mercado:

Rentas: Estimadas.		\$/m ²	Renta Bruta Total:	
I			Deducciones mensuales:	
II			Producto líquido mensual:	
total			Producto líquido anual:	
			Capitalizando el producto líquido anual al:	

Valor por capitalización:

**** TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 00/100 M.N. ****

IV. XI. CONCLUSIONES DEL VALOR DEL INMUEBLE.

Valores encontrados:	Valor Físico Directo:	\$3,952,628
	Valor por Capitalización de Rentas:	
	Valor de Mercado:	
Consideramos que el Valor Comercial del inmueble a la fecha del presente avalúo corresponde a su Valor de Mercado calificado con el factor de comercialización de: 0.9502		
Que en números redondos representa la cantidad de:		
Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 26 de Abril de 2017		
	Valor paramétrico:	
	Valor terreno:	\$2,409
	Valor construcción:	\$0

IV. XII. NOTAS GENERALES.

*Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercialización.

OBSERVACIONES

FORMULÓ

PERITO VALUADOR:

M. en Val. Ing. Samuel Apolonio Saucedo Quiñonez
 CED. MAESTRIA 9460223
 CED. PROF. 4032601

AVALÚO COMERCIAL



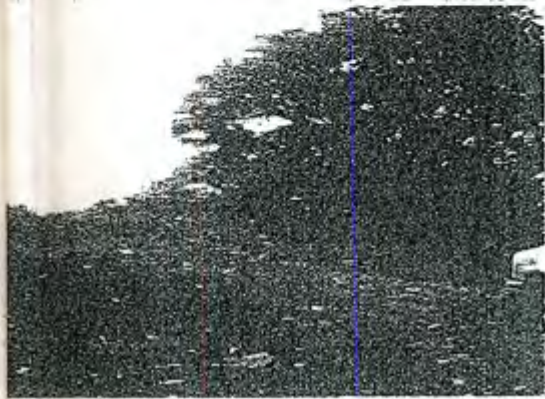
B

M.C. EVANGELINA BAÑUELOS RODRIGUEZ

INGENIERA CIVIL - PERITO VALUADOR
AV. PALMA RUVELINA NO. 1539 RESIDENCIAL ESMERALDA
Colima, Col. C.P. 28017
Tels 31231 4 04 50 Cel 312 315 13 65

SERVICIOS PROFESIONALES DE VALUACION

RESUMEN DE AVALUO INMOBILIARIO

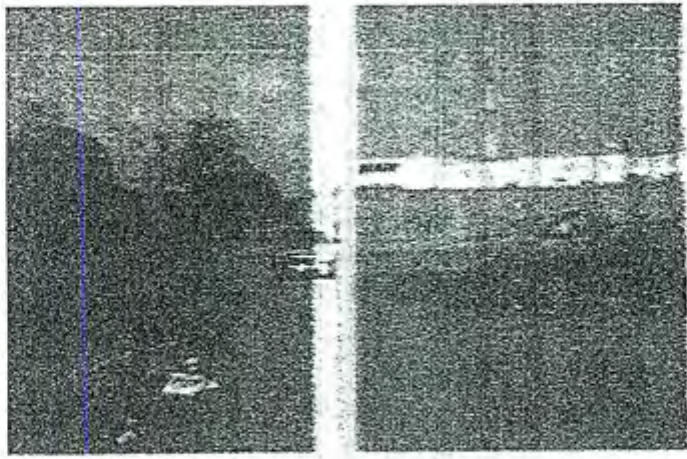


Superficie de terreno

4,349.72

FACHADA

INMUEBLE QUE SE VALÚA LOTE DE TERRENO URBANO COMERCIAL
UBICACIÓN: A 50 MTS DE LA CALLE PASEO RIO MANRIQUE AL NORTE DE PLAZA ZENTRALIA
CIUDAD COLIMA **MUNICIPIO** COLIMA **ESTADO** COLIMA
PROPIETARIO: H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
OBJETO DEL AVALUO PONERLO A LA VENTA



EL TORNO

VALOR CONCLUIDO	
VALOR COMERCIAL en N.R.	\$11,744,000.00
Importe con letra: (ONCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESO 00/100 M.N.)	



M.C. EVANGELINA BAÑUELOS RODRÍGUEZ

INGENIERA CIVIL - PERITO VALUADOR
AV. PALMA RUVELINA NO. 1539 RESIDENCIAL ESMERALDA
Colima, Col. C.P. 28017
Tels 31231 4 04 50 Cel 3 2 315 13 65

SERVICIOS PROFESIONALES DE VALUACION

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO	H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
NOMBRE DEL PERITO VALUADOR	ING. EVANGELINA BAÑUELOS RODRIGUEZ
REGISTRO DEL PERITO VALUADOR	REG PVB1-002
FECHA DEL AVALÚO	01 DE JUNIO DE 2013
INMUEBLE QUE SE VALÚA	LOTE DE TERRENO URBANO COMERCIAL
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADA
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
OBJETO DEL AVALÚO	PONERLO A LA VENTA
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL PROYECTADO
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	A 50 MTS DE LA CALLE PASEO RIO MANRIQUE AL NORTE DE PLAZA ZENTRALIA
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	CÓDIGO POSTAL
CIUDAD COLIMA	MUNICIPIO COLIMA ESTADO COLIMA
NUMERO DE CUENTA PREDIAL	02-01-13-034-01-000

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	MIXTA HABITACIONAL Y COMERCIAL
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE	NAVES INDUSTRIALES DE MUY BUENA CALIDAD
DENSIDAD HABITACIONAL	ESCASA DE NIVEL SOCIOECONÓMICO ALTO
INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA	CONTAMINACIÓN AMBIENTAL NO HAY
USO DEL SUELO HABITACIONAL	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN 1.4 VECES LA CONSTRUCCIÓN
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES	LAS SEÑALADAS EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS	TERCER ANILLO PERIFERICO DE PRIMER IMPORTANCIA CON ALTO FLUJO VEHICULAR Y CALLE IGNACIO SANDOVAL DE SEGUNDA IMPORTANCIA CON MODERADO FLUJO VEHICULAR

INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE EN LA ZONA

- AGUA POTABLE
- DRENAJE Y ALCANTARILLADO
- ELECTRIFICACION
- ALUMBRADO PÚBLICO
- VIALIDADES
- BANQUETAS Y GUARNICIONES
- RED TELEFONICA

EQUIPAMIENTO URBANO

- CON SUMINISTRO AL INMUEBLE ESCUELA
- CON CONEXIÓN AL INMUEBLE MERCADO/ABASTO
- CON ACOMETIDA PLAZA PÚBLICA
- HOSPITAL
- CONCRETO 6 m. a 9 m. IGLESIA
- NO TIENE DE 1 m. A 2 m. BANCO

SERVICIOS

- SEÑALIZACION Y NOMECLATURA
- TRANSPORTE PUBLICO

- VIGILANCIA MUNICIPAL
- RECOLECCIÓN DE BASURAS

III: TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES LIMITROFES	A 50 MTS DE LA CALLE COLINADTE NORTE DE PLAZA ZENTRALIA
Y ORIENTACION	DATOS NO PROPORCIONADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN:	AREA TOTAL EN M2 349.72
AL NORTE:	C.U.S
AL SUR:	C.O.S.
AL ORIENTE:	
AL PONIENTE:	
CARACTERÍSTICAS PANÓRAMICAS	LAS PROPIAS A SU ENTORNO URBANO

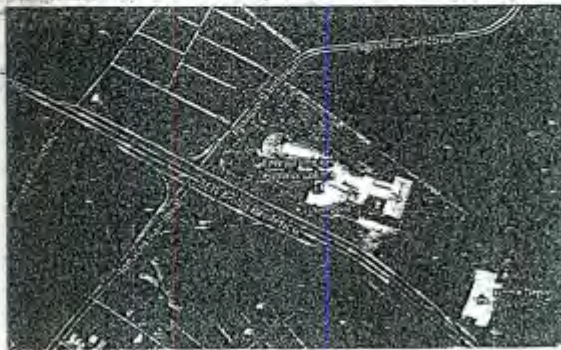

M.C. EVANGELINA BAÑUELOS RODRÍGUEZ

 INGENIERA CIVIL - PERITO VALUADOR
 AV. PALMA RUBIELA NO. 1539 RESIDENCIAL ESMERALDA
 Colima, Col. C.P. 28017
 Tels 31231 4 04 50 Cel 312 315 13 65

SERVICIOS PROFESIONALES DE VALUACIÓN

TOPOGRAFÍA Y CONFIG

TERRENO SENCIBLEMENTE PANO EN FORMA TRIANGULAR



MICROLocalización



MACROLOCALIZACIÓN

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL

LOTÉ DE TERRENO BALDIO CON USO DE SUELO CAMPESTRE, EL PRESENTE AVALUO CONSIDERA QUE SE VAN A REALZIAR MEJORS CONSISTE EN CALLE DE ACCESO AL MISMO Y CAMBIO DE USO DE SUELO A COMERCIAL

VI. CONSIDERACIONES AL AVALUO
SE APLICAN LOS SIGUIENTES METODOS:

MÉTODO FÍSICO O DIRECTO: ES EL PROCESO TÉCNICO MEDIANTE EL CUAL SE DETERMINA EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O REEMPLAZO DE UN INMUEBLE SIMILAR EN UTILIDAD Y FUNCIONALIDAD AL QUE SE VALÚA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE VALDRES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES A LA FECHA DEL AVALUO EN BASE A LAS CARACTERÍSTICAS DEL MISMO, AFECTADO POR FACTORES DE EDAD, ESTADO DE CONSERVACION Y OBSOLECENCIA.

MÉTODO DE COMPARATIVO O DE MERCADO: ES EL PROCESO MEDIANTE EL CUAL SE ESTIMA EL VALOR DE UN BIEN COMPARÁNDOLO CON INMUEBLES SEMEJANTES QUE SE OFERTAN EN EL MERCADO, HOMOLOGÁNDOLO CON DIVERSOS FACTORES

DEMÉRITOS: SON LOS FACTORES QUE AFECTAN EN FORMA DETERMINANTE EL VALOR DE UN BIEN RAIZ, TALES COMO LA SUPERFICIE, EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN, PROYECTO, UBICACIÓN, APLICANDO PROCEDIMIENTOS Y FÓRMULAS DE MANUALES DE VALUACIÓN

ADVERTENCIAS

LA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN?

LAS SUPERFICIE FISICAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN?

SE VERIFICÓ EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO?

SI
SI
SI

CONSIDERACIONES PARA REALIZAR EL AVALUO (EN SU CASO)

NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN LA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA, INCLUSO CUANDO SE APRECIEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALIAS CON RESPECTO A SU ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL SEGUN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA DEL UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA. EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLOS CUANDO SON DETECTADOS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACIÓN MALOS O RUINOSOS ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALUO SEGUN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGUN EL PROPÓSITO DEL MISMO

B

M.C. EVANGELINA BAÑUELOS RODRIGUEZ

INGENIERA CIVIL - PERITO VALUADOR
 AV. PALMA RUVELINA NO. 1539 RESIDENCIAL ESMERALDA
 Calima, Col. C.P. 28017
 Tel: 31231 4 04 50 Cel 312 315 13 65

SERVICIOS PROFESIONALES DE VALUACIÓN

VII.-MERCADO

COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA

Nº	Domicilio	Relación	Ubicación	Forma	Fecha	Telefono	Fuente
1	AV BENITO JUAREZ	Similar	Int	Reg	01-01-13	3126226	HABITAT
2	3ER ANILLO X SENDEROS	Similar	Int	Reg	01-01-13	3126226	HABITAT
3	JARDINES VICTORIA (PREV. ENTA)	Similar	Int	Reg	01-01-13	32 36530	DCASA

Análisis por homologación y ajustes

Nº	Precio de Venta	Sup. (m ²) Terreno	Precio Unitario (\$ / m ²)	Factores de homologación							F. Ho. Re.	Valor Unitario (\$ / m ²)
				C.U.S.	Ubic.	Forma	Sup.	Zona	Topog	F. Ne		
1	\$6,520,000.00	1650.96	\$3,949.22	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.80	\$3,159.37
2	\$2,047,812.00	787.12	\$2,599.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.10	\$2,859.64
3	\$600,000.00	300.10	\$2,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.40	1.00	1.00	1.40	\$2,800.00
Área del sujeto:		4349.72		Edad:	0	Valor Unitario Promedio (\$/m ²):					\$2,939.67	
Valor unitario aplicable en numeros redondos (\$/m²):											\$3,000.00	

VIII. AVALUO FISICO O DIRECTO

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO \$/ M2	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALORES PARCIALES
TOTAL	4349.72	\$3,000.00	0.9	SUP	\$2,700.00	\$11,744,244.00
SUBTOTAL 1						\$11,744,244.00

IX. CONCLUSION

VALOR COMERCIAL EN N.R.

\$11,744,000.00

Importe con letra

(ONCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESO 00/100 M.N.)

PERITO VALUADOR

Evangelina Bañuelos Rodríguez
ING. EVANGELINA BAÑUELOS RODRIGUEZ
 REG PVB1-002





M.C. EVANGELINA BAÑUELOS RODRIGUEZ

INGENIERA CIVIL - PERITO VALUADOR
 AV. PALMA RUVELINA NO. 1539 RESIDENCIAL ESMERALDA
 Colima, Col. C.P. 28017
 Tels 31231 4 04 50 Cel 312 315 13 65

SERVICIOS PROFESIONALES DE VALUACIÓN

RESUMEN DE AVALÚO INMOBILIARIO



Superficie de terreno

1,640.62

FACHADA

INMUEBLE QUE SE VALÚA LOTE DE TERRENO URBANO
UBICACIÓN: PIRINEOS S/N (LOTE 11, MANZANA 013)
CIUDAD COLIMA **MUNICIPIO** COLIMA **ESTADO** COLIMA
PROPIETARIO: H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
OBJETO DEL AVALÚO PONERLO A LA VENTA



ENTORNO

VALOR CONCLUIDO

VALOR COMERCIAL en N.R.

\$2,953,000.00

Importe con letra:

(DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DE PESOS 00/100 M.N.)



M.C. EVANGELINA BAÑUELOS RODRÍGUEZ

394

INGENIERA CIVIL - PERITO VALUADOR
AV. PALMA RUVELINA NO. 1539 RESIDENCIAL ESMERALDA
Colima, Col. C.P. 28017
Tels 31231 4 04 50 Cel 312 315 13 65

SERVICIOS PROFESIONALES DE VALUACIÓN

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO	H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA		
NOMBRE DEL PERITO VALUADOR	ING. EVANGELINA BAÑUELOS RODRIGUEZ		
REGISTRO DEL PERITO VALUADOR	REG PVB1-002		
FECHA DEL AVALÚO	31 DE MAYO DE 2013		
INMUEBLE QUE SE VALÚA	LOTE DE TERRENO URBANO		
REGIMEN DE PROPIEDAD	PRIVADA		
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA		
OBJETO DEL AVALÚO	PONERLO A LA VENTA		
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	PIRINEOS S/N (LOTE 11, MANZANA 013)		
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	RESIDENCIAL VICTORIA	CÓDIGO POSTAL	28017
CIUDAD	COLIMA	ESTADO	COLIMA
NUMERO DE CUENTA PREDIAL	02-01-13-013-011-000		

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	HABITACIONAL DE 1er ORDEN		
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE	CASA HABITACIÓN DESARROLLADAS EN UNO Y DOS NIVELES DE BUENA Y MUY BUENA CALIDAD		
DENSIDAD HABITACIONAL	ESCASA DE NIVEL SOCIOECONÓMICO ALTO		
INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA	70%	CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	NO HAY
USO DEL SUELO	HABITACIONAL	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN	1.4 VECES LA CONSTRUCCIÓN
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES	LAS SEÑALADAS EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN		
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS	TERCER ANILLO PERIFERICO DE PRIMER IMPORTANCIA CON ALTO FLUJO VEHICULAR		

INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE EN LA ZONA

- AGUA POTABLE
- DRENAJE Y ALCANTARILLADO
- ELECTRIFICACIÓN
- ALUMBRADO PÚBLICO
- VIALIDADES
- BANQUETAS Y GUARNICIONES
- RED TELÉFONICA

SERVICIOS

- SEÑALIZACION Y NOMECLATURA
- TRANSPORTE PÚBLICO

EQUIPAMIENTO URBANO

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> CON SUMINISTRO AL INMUEBLE | <input checked="" type="checkbox"/> ESCUELA |
| <input checked="" type="checkbox"/> CON CONEXIÓN AL INMUEBLE | <input type="checkbox"/> MERCADO/ABASTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> RED SUBTERRÁNEA CON ACOMETIDA | <input type="checkbox"/> PLAZA PÚBLICA |
| <input checked="" type="checkbox"/> CABLEADO SUBTERRÁNEO | <input checked="" type="checkbox"/> HOSPITAL |
| <input checked="" type="checkbox"/> EMPEDRADO 6 m. a 9 m. | <input type="checkbox"/> IGLESIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> DE CONCRETO DE 1 m. A 2 m. DE AL | <input type="checkbox"/> BANCO |
| <input checked="" type="checkbox"/> RED SUBTERRÁNEA CON ACOMETIDA | |

III: TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES LIMITROFES Y ORIENTACION	CALLE PIRINEOS CON ORIENTACION SUR HACIENDO ESQUINA CON LA CALLE LOS HIMALAYAS AL PONIENTE ENTRE LA CALLE URALES AL NORTE.		
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN:	DATOS NO PROPORCIONADOS		
AL NORTE:	AREA TOTAL EN M2	1640.6	
AL SUR:	C.U.S		
AL ORIENTE:	C.O.S.		
AL PONIENTE:			
CARACTERÍSTICAS PANÓRAMICAS	LAS PROPIAS A SU ENTORNO URBANO		



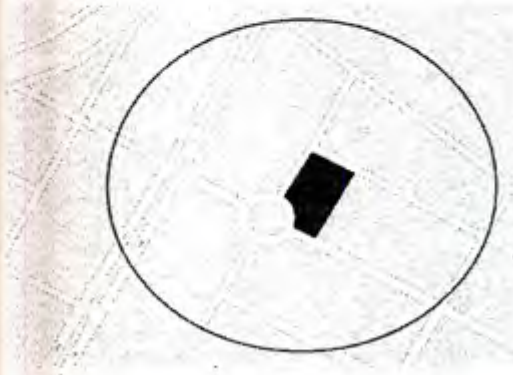
M.C. EVANGELINA BAÑUELOS RODRÍGUEZ

INGENIERA CIVIL - PERITO VALUADOR
AV. PALMA RUVELINA NO. 1539 RESIDENCIAL ESMERALDA
Colima, Col. C.P. 28017
Tels 31231 4 04 50 Cel 312 315 13 65

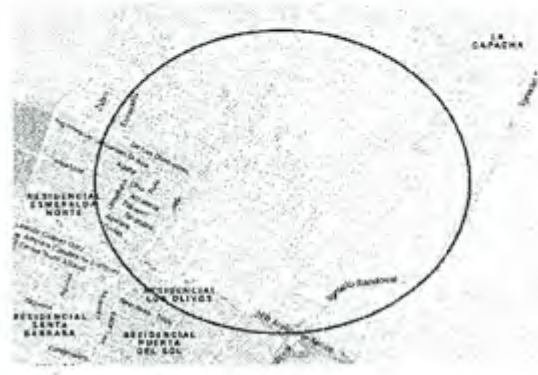
SERVICIOS PROFESIONALES DE VALUACIÓN

TOPOGRAFÍA Y CONFIG

TERRENO PLANO DE CUATRO LADOS EN ESQUINA SENCIBLEMENTE A NIVEL



MICROLOCALIZACION



MACROLOCALIZACION

IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL

LOTE DE TERRENO BALDÍO

VI. CONSIDERACIONES AL AVALUO

SE APLICAN LOS SIGUIENTES METODOS:

MÉTODO FÍSICO O DIRECTO: ES EL PROCESO TÉCNICO MEDIANTE EL CUAL SE DETERMINA EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O REEMPLAZO DE UN INMUEBLE SIMILAR EN UTILIDAD Y FUNCIONALIDAD AL QUE SE VALÚA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES A LA FECHA DEL AVALUO EN BASE A LAS CARACTERÍSTICAS DEL MISMO, AFECTADO POR FACTORES DE EDAD, ESTADO DE CONSERVACION Y OBSOLENCIA.

MÉTODO DE COMPARATIVO O DE MERCADO: ES EL PROCESO MEDIANTE EL CUAL SE ESTIMA EL VALOR DE UN BIEN COMPARÁNDOLO CON INMUEBLES SEMEJANTES QUE SE OFERTAN EN EL MERCADO, HOMOLOGÁNDOLO CON DIVERSOS FACTORES

DEMÉRITOS: SON LOS FACTORES QUE AFECTAN EN FORMA DETERMINANTE EL VALOR DE UN BIEN RAÍZ, TALES COMO LA SUPERFICIE, EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN, PROYECTO, UBICACIÓN; APLICANDO PROCEDIMIENTOS Y FÓRMULAS DE MANUALES DE VALUACIÓN

ADVERTENCIAS

LA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN?

LAS SUPERFICIE FÍSICAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN ?

SE VERIFICÓ EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO ?

SI
SI
SI

CONSIDERACIONES PARA REALIZAR EL AVALUO (EN SU CASO)

NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA, INCLUSO CUANDO SE APRECIEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALIAS CON RESPECTO A SU ESTADO DE CONSERVACION NORMAL SEGUN LA VIDA UTIL CONSUMIDA DEL UN INMUEBLE Ó A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLOS CUANDO SON DETECTADOS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACIÓN MALOS O RUINOSOS ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALUO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGUN EL PROPÓSITO DEL MISMO



396

M.C. EVANGELINA BAÑUELOS RODRIGUEZ

INGENIERA CIVIL - PERITO VALUADOR
 AV. PALMA RUVELINA NO. 1539 RESIDENCIAL ESMERALDA
 Colima, Col. C.P. 28017
 Tels 31231 4 04 50 Cel 312 315 13 65

SERVICIOS PROFESIONALES DE VALUACIÓN

VII.-MERCADO

COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA

Nº	Domicilio	Relación	Ubicación	Forma	Fecha	Telefono	Fuente
1	ESMERALDA NORTE	Similar	Int	Reg	01-01-13	314 68 49	URVI
2	RESIDENCIAL VICTORIA	Similar	Int	Reg	01-01-13	323 43 10	ALFA
3	JARDINES DE LA HACIENDA	Similar	Int	Reg	01-01-13	330 13 13	JAVEL

Analisis por homologación y ajustes

Nº	Precio de Venta	Sup. (m ²) Terreno	Precio Unitario (\$ / m ²)	Factores de homologación							F. Ho. Re.	Valor Unitario (\$ / m ²)
				C.U.S.	Ubic.	Forma	Sup.	Zona	Topog	F. Ne		
1	\$990,000.00	495.00	\$2,000.00	1.00	1.05	1.00	0.90	1.05	1.00	0.95	0.94	\$1,880.00
2	\$690,000.00	276.00	\$2,500.00	1.00	1.05	1.00	0.86	1.00	1.00	0.95	0.86	\$2,150.00
3	\$490,000.00	217.34	\$2,254.53	1.00	1.05	1.00	0.84	1.05	1.00	0.95	0.88	\$1,983.99
Área del sujeto:				Edad: 0		Valor Unitario Promedio (\$/m2):					\$2,004.66	
Valor unitario aplicable en números redondos (\$/m2):											\$2,000.00	

VIII. AVALUO FISICO O DIRECTO

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO \$ / M2	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALORES PARCIALES
TOTAL	1640.62	\$2,000.00	0.9	IRREG	\$1,800.00	\$2,953,116.00
SUBTOTAL 1						\$2,953,116.00

IX. CONCLUSION

VALOR COMERCIAL EN N.R. **\$2,953,000.00**

Importe con letra

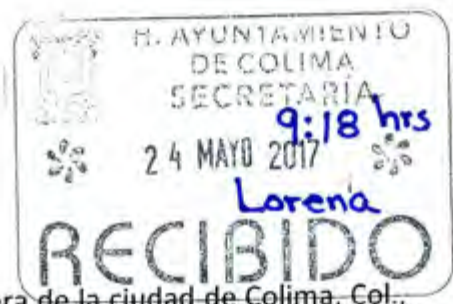
(DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DE PESOS 00/100 M.N.)

PERITO VALUADOR

ING. EVANGELINA BAÑUELOS RODRIGUEZ
 REG PVB1-002



LIC. MARIA ELENA ABAROA,
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA,
PRESENTE.



Por este medio, los vecinos de la colonia Paseo de la Cantera de la ciudad de Colima, Col., queremos hacer de su conocimiento la problemática que nos afecta y que ha causado y causa, serios agravios a nuestra tranquilidad, además de poner en riesgo la salud de quienes vivimos en ella.

Concretamente, nos referimos a la alteración del ambiente, el orden público y la tranquilidad vecinal que genera la operación de dos negocios, que son el restaurante "Mahalo" y el bar "La Boquita", durante los horarios nocturnos. Ambos están ubicados sobre el corredor comercial de la Avenida Ignacio Sandoval. Asimismo, a la omisión del Ayuntamiento de obligarlos a respetar las disposiciones normativas aplicables al giro que manejan.

Los establecimientos señalados afectan constantemente la tranquilidad de una zona comprendida por los fraccionamientos La Cantera, Paseos de la Cantera y Hacienda Real, por las siguientes razones:

1. Es público y notorio que exceden el horario para el cual les fue otorgada una licencia por el H. Ayuntamiento de Colima. Y en caso de que hubieran sido autorizados para funcionar hasta las 3.00 o 4.00 A.M., la conducta del Ayuntamiento sería ilegal, pues ambos perturban la tranquilidad y el orden público, además de poner la obtención de ingresos económicos por encima del derecho fundamental de los vecinos a la salud y la tranquilidad.
2. En ambos establecimientos se reproduce música grabada o en vivo, que excede de manera notoria los decibeles permitidos por el Reglamento ambiental para el desarrollo sustentable del municipio de Colima en la zona en la cual se ubica el fraccionamiento Paseo de la Cantera, afectando gravemente nuestra tranquilidad. Además, el Ayuntamiento tolera que el ruido que producen ambas negociaciones trascienda al exterior y cause molestias a los vecinos, ya que no las ha obligado a que realicen las adecuaciones necesarias para realizar esa, conforme a lo que señala el Reglamento para la venta y consumo de bebidas alcohólicas en el municipio de Colima.
3. Es pertinente mencionar que la contaminación por ruido no solo ocurre en el interior de los inmuebles que ocupan los negocios mencionados, sino que también alcanza a la zona aledaña, pues la generan los clientes que estacionan decenas de vehículos en las Avenida Ignacio de Sandoval, la Avenida Horacio Cervantes y demás calles del área, en donde causan ruido, incluso con bocinas colocadas en automóviles, y consumen alcohol hasta las horas referidas. De esa manera, la omisión de la autoridad municipal violenta el derecho de los vecinos a un medio

ambiente sano para su desarrollo y bienestar previsto en el artículo 4º. De la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Además, la contaminación acústica es un problema ambiental importante que, de acuerdo a su intensidad, frecuencia y tiempo de exposición, repercute no sólo en los seres humanos sino en los seres vivos que conforman los ecosistemas en los que se encuentra inmersa la población humana.

4. El hecho de que ninguna de las negociaciones indicadas cuente con cajones de estacionamiento suficientes genera congestión vial en la avenida Ignacio Sandoval y Manuel Cervantes y provoca, como ya lo mencionamos, que sus clientes, al salir, consumen alcohol en la vía pública Siendo a su vez motivo de otras conductas como los arrancones de autos, carreras de motos y "bailes" en las mismas calles. Todas estas flagrantes violaciones a las disposiciones normativas municipales ha ocurrido en ocasiones en presencia de la misma autoridad municipal, que no interviene.

Los hechos que hemos narrado constituyen infracciones en contra del orden público, del patrimonio público, de la ecología y el medio ambiente, así como la moral y las buenas costumbres, que están previstas en el Bando de Policía y Buen Gobierno que Reglamenta el Comportamiento Cívico, el Reglamento ambiental para el desarrollo sustentable y del el Reglamento para la venta y consumo de bebidas alcohólicas en el municipio de Colima; sin embargo, pese a que son notorias y han sido reportadas por los vecinos al número 911 constantemente, la autoridad municipal ha omitido sancionarlas en forma reiterada, a pesar de que está obligada a garantizar, en el territorio municipal la seguridad de las personas, sus bienes sus derechos, así como preservar la paz y el orden público, en términos de lo dispuesto por el Reglamento de las funciones de Seguridad Pública, Tránsito y Vialidad vigente.

Cabe señalar que estas irregularidades, han sido manifestadas por escrito y de manera verbal en reiteradas ocasiones a distintos miembros del ayuntamiento, pertenecientes a las direcciones de Tránsito y Vialidad, Ecología, Licencias e incluso directamente ante el mismo presidente municipal, quien está obligado a cuidar que se mantenga el orden, la tranquilidad y la paz pública en el Municipio, así como prevenir la comisión de delitos, faltas administrativas e infracciones.

Y ante nuestras peticiones, no hemos encontrado una respuesta específica de resolución, simplemente el posponer y derivar a otros órdenes de gobierno la respuesta a los mismos.

Por los puntos antes señalados, los vecinos de Paseo de la Cantera exigimos a la autoridad municipal la aplicación puntual de las leyes y reglamentos que regulan la justa convivencia en nuestra ciudad.

Lo anterior, lo solicitamos convencidos de que el derecho que tienen los negocios para ejercer una actividad comercial propia de la zona, terminan claramente donde inician los nuestros como vecinos, convencidos de que queremos recuperar nuestros espacios públicos y al menos poner nuestro grano de arena para recuperar la tranquilidad y armonía que necesitamos en Colima.

Atentamente.

Colima, Colima a 18 de mayo de 2017.

Vecinos de Paseo de la Cantera.

NOMBRE

JAI ME ARTURO RAMIREZ RUIZDOMICILIO PIEDRA CALIZA #14
PASEO DE LA CAMERA

NOMBRE

Arcelio Peregrino Acevedo

DOMICILIO

Marmol #12

NOMBRE

Alberto Alcántar Silva

DOMICILIO

Caliza #31

NOMBRE

Carlos Granero Villaseñor

DOMICILIO

Marmol #96

NOMBRE

URANIA GONZALEZ MANZO

DOMICILIO

MARMOL #124

NOMBRE

Karla Garza García

DOMICILIO

Marmol #120

NOMBRE

Erika Alejandra Rojas Ruiz

DOMICILIO

Mármol #155

NOMBRE

Teresa Contreras T.

DOMICILIO

Mármol #28.

NOMBRE

Dhyllan Leticia Estañeta C.

DOMICILIO

Mármol #72Rocio Celeste del ToroCaliza #38.

NOMBRE

Gregorio Iván Pizarro V.

DOMICILIO

Marmol 72

NOMBRE

José Orico Fuentes

DOMICILIO

MARMOL 95

NOMBRE

Laura Pobes Paredes

DOMICILIO

Marmol 95

NOMBRE

Fernando Romero Barrios

DOMICILIO

Marmol 44

NOMBRE

Margarita Salazar de M.

DOMICILIO

Marmol 44

NOMBRE

Marcos del Prado Quiroga L.

DOMICILIO

Caliza 19

NOMBRE

LETICIA LOPEZ VERDUZCO
~~VICTOR~~

DOMICILIO

Pizarra y Marmol #54

NOMBRE

VICTOR AVILA GUADARRAMA

DOMICILIO

Pizarra y Marmol #54

NOMBRE

Norma E. Gonzalez Maestas

DOMICILIO

MARMOL #76

Ivon Azorío González
[Signature]

Marmol #76