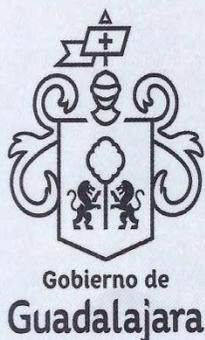


Gaceta Municipal

SUPLEMENTO. Tomo I. Ejemplar 18. Segunda Sección. Año 104. 10 de febrero de 2021

**BASES DE CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA
NÚMERO: IMUVI/MUN/CONV/001/2021**

**BASES DE CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA
NÚMERO: IMUVI/MUN/CONV/002/2021**



Guadalajara
La Ciudad



Lic. Ismael Del Toro Castro
Presidente Municipal de Guadalajara

Mtro. Víctor Manuel Sánchez Orozco
Secretario General

Lic. Alejandro Rodríguez Cárdenas
Director de Archivo Municipal de Guadalajara

Comisión Editorial
Mónica Ruvalcaba Osthoff
Mirna Lizbeth Oliva Gómez
Karla Alejandrina Serratos Ríos
Gloria Adriana Gasga García
Sandra Julissa Navarro Guevara
Patricia Hernández Urbina

Registro Nacional de Archivo
Código

MX14039 AMG

Diseño
Coordinación General de
Comunicación Institucional

Edición e impresión
Archivo Municipal de Guadalajara
Esmeralda No. 2486
Col. Verde Valle
C.P. 44550 Tel/Fax 3122 6581

La Gaceta Municipal es el órgano oficial
de información del Ayuntamiento de
Guadalajara

Gaceta Municipal

Fecha de publicación: 10 de febrero de 2021

Índice

BASES DE CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA
NÚMERO: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

BASES DE CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA
NÚMERO: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

El Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara: Invita a las personas que estén en posibilidad de llevar a cabo el Proyecto de Desarrollo de Vivienda y deseen participar en la presente **Convocatoria Pública Abierta**, para la adjudicación del proyecto de concertación con el sector privado, consistente en los trabajos de edificación en dos inmuebles cuya ubicación se precisa en las presentes bases, de conformidad con los Decretos Municipales D 50/08/20, D 54/22/20 y, D 66/44BIS/21 aprobados en sesiones ordinarias del Ayuntamiento de Guadalajara los días 30 de abril y 28 de agosto del año 2020 y, 29 de enero de 2021 respectivamente, así como los convenios que se desprenden de dichos decretos, además del artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el artículo 82 fracción II, 87, 88 fracción III de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículos 1, 8 fracción I, 16 fracciones I y II, 32, 33 fracciones I, II, III, V y IX de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco, el artículo 28 del Reglamento de Patrimonio Municipal de Guadalajara, los artículos 1, 2, 3 fracción I, 5, 6, 9 y 11 fracción XIII del Reglamento Interno del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara; dicta las siguientes:

BASES DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA

NÚMERO: **IMUVI/MUN/CONV/001/2021**

CAPÍTULO I

I.- DISPOSICIONES GENERALES

I.1.- Objeto de la convocatoria pública:

La presente **Convocatoria Pública Abierta** tiene por objeto adjudicar los proyectos de concertación para el desarrollo de vivienda en diversos inmuebles que serán transmitidos al ganador conforme a las precisiones de la presente convocatoria.

Los inmuebles objeto de la convocatoria son los siguientes:

1. Inmueble que se ubica en calle Abasolo marcado con el número 81, entre las calles Aldama y Valentín Gómez Farías, colonia San Juan de Dios, Guadalajara, Jalisco.
2. Inmueble que se ubica en la calle Abasolo marcado con el número el número 227, entre las calles Medrano y Aldama del Sector Reforma, Guadalajara, Jalisco.

Atento a lo anterior, se deberán realizar los proyectos ejecutivos, tramitar las licencias de construcción y desarrollar las acciones de edificación y/o urbanísticas necesarias para generar vivienda en los predios antes mencionados para ser ofertados a la venta y redensificar la ciudad de Guadalajara.

I.2 Fecha de Publicación:

10 de febrero de 2021

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

I.3 Generales

I.3.1.- La presente convocatoria pública abierta tiene por objeto conjuntar acciones del sector público y del sector privado a través de la concertación, para desarrollar vivienda dentro del Municipio de Guadalajara para promover el repoblamiento de la Ciudad, en el entendido de que el Gobierno de Guadalajara y el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara aportarán y en su momento afectarán la propiedad de distintos inmuebles y por su parte el participante que resulte ganador deberá aportar los recursos técnicos, económicos, humanos y demás necesarios para ejecutar las acciones de vivienda para desarrollar los proyectos ejecutivos, obtención de las licencias y permisos necesarios, así como los procesos constructivos y demás acciones que resulten necesarias, para lograr el desarrollo de vivienda en Guadalajara.

I.3.2.- El Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara será responsable de vigilar la ejecución de los trabajos, a través de su Dirección General.

I.3.3.- Para la realización de los proyectos de concertación de esta Convocatoria Pública Abierta, se precisa que el costo que se genere de ejecutar las acciones de vivienda será aportado por el concursante adjudicado, en el entendido de que recuperará su inversión y obtendrá su ganancia correspondiente de la venta y/o explotación de las unidades privativas que se generen de las edificaciones, tal y como se señala más adelante en las presentes bases.

I.3.4.- La moneda de cotización será: Pesos Mexicanos.

I.3.5.- El participante ganador podrá contratar y subcontratar con terceros para el cumplimiento del objeto de la presente convocatoria, asumiendo las responsabilidades necesarias para garantizar el debido cumplimiento,

I.3.6.- Se deberán considerar los frentes de trabajo necesarios para terminar las acciones de vivienda para el desarrollo de vivienda en las fechas plasmadas.

I.3.7.- No se proporcionarán materiales y equipo de instalación permanente por parte del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

I.3.8.- Ninguna de las condiciones contenidas en la Convocatoria Pública Abierta, así como en las propuestas presentadas podrán ser negociadas.

I.3.9.- Glosario:

Anexos técnicos: Documentos generados por el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, de los que se desprenden las generalidades, criterios y demás pormenores a ejecutarse en los proyectos de desarrollo de vivienda económica objeto de la presente convocatoria; mismos que se enuncian a continuación:

- Escrituras de propiedad.
- Certificados Catastrales.
- Dictámenes de Trazos, Usos y Destinos Específicos.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

- Avalúos Comerciales.
- Levantamientos Topográficos.
- Requisitos técnicos y económicos.

Consejo Directivo: Órgano de Gobierno del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Decretos Municipales: Decretos Municipales D 50/08/20, D 54/22/20 y, D 66/44BIS/21, aprobados en sesiones ordinarias del Ayuntamiento de Guadalajara los días 30 de abril y 28 de agosto del año 2020 y, 29 de enero de 2021, publicados en la Gaceta Municipal de Guadalajara el 04 de mayo y el 31 de agosto del año 2020 y, 02 de febrero del año 2021 respectivamente, así como los demás que se emitan y que tengan relación con el proyecto o con los anteriores.

Documentos adjuntos: Estudios, documentos, esquemas y demás información que proporcione el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, junto con la presente convocatoria, mismos que contienen información técnica, que deberá ser considerada por los participantes para la elaboración de sus propuestas, mismos que se enuncian a continuación:

- Estudios, diseños esquemáticos y anteproyectos conceptuales de potencialidad del desarrollo de vivienda.
- Estudios geotécnicos.

Instituto: Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda, quien actuará a través de su Dirección General.

Lineamientos de comercialización: Lineamientos emitidos por la Comisión a que hace referencia el Decreto Municipal D 50/08/20, publicado en la Gaceta Municipal de Guadalajara el 04 de mayo del año 2020, en la que se determina la preferencia de la venta de las unidades de vivienda.

CAPÍTULO II

II. DE LOS ACTOS OFICIALES

De conformidad a las medidas sanitarias dictadas por las autoridades competentes desde el inicio de la pandemia provocada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), y al estar aún en emergencia sanitaria, se obliga a continuar con las providencias para cuidar la salud pública, que serán prioridad en la toma de decisiones de este Instituto, ([Decretos, acuerdos y lineamientos | Gobierno de Jalisco. Transparencia | Gobierno Municipal | Contingencia Sanitaria Covid19 \(guadalajara.gob.mx\)](#)). Por lo tanto los procesos de la convocatoria se llevarán a cabo realizando las actividades con las medidas necesarias con la menor interacción posible, de acuerdo a los protocolos de distanciamiento social, la atención a los participantes será únicamente en la fecha y horario para el asunto y participación en la etapa del procedimiento correspondiente, cuando se requiera la presencia del participante, asista únicamente una persona por participante respetando lo anterior con las medidas de protección personales.

Y de acuerdo a lo establecido desde el Gobierno Estatal para la realización de todas estas actividades se deberán aplicar en todo momento los filtros sanitarios necesarios, los protocolos de distanciamiento social, descanso forzado para la protección de grupos de riesgo, protocolos de sanitización y reducción

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

de la densidad de personas operando en un área de acuerdo con los lineamientos emitidos por las autoridades competentes.

II.1.- Visita a los inmuebles objeto de los proyectos de concertación:

La visita a los inmuebles objeto de los proyectos de concertación será presidida por la Directora General del Instituto o por el servidor público que se designe; se llevará a cabo una visita a los inmuebles donde se realizarán los proyectos de concertación para el desarrollo de vivienda, el día 12 de febrero de 2021 a las 09:00 horas. La asistencia a la misma será OBLIGATORIA para los participantes:

El lugar de reunión para la visita a los inmuebles será en las oficinas del Instituto ubicadas en la calle Independencia número 336, Colonia Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco.

El objetivo de la visita a los inmuebles, es conocer y certificar por parte del Instituto que los participantes conocen las condiciones ambientales, así como la situación física de los predios, así como las características referentes al grado de dificultad de los trabajos a desarrollar y sus implicaciones de carácter técnico, a efecto de considerar las especificaciones particulares del lugar y realicen las investigaciones que consideren necesarias sobre las condiciones locales. Los participantes deberán incluir en sus propuestas un escrito en el que manifiesten que conocen las condiciones y características antes citadas, por lo que no podrán invocar su desconocimiento o solicitar modificaciones al contrato por este motivo, entendiéndose que se cumple con la obligatoriedad de la asistencia a dicho acto con la presentación de dicho escrito.

II.2.- Junta de Aclaraciones:

Se llevará a cabo una junta aclaratoria, el día 15 de febrero de 2021 a las 11:00 horas. La participación a la misma será OBLIGATORIA, a este acto deberá asistir el participante o un representante legal con carta poder simple y una identificación oficial.

La junta de aclaraciones será presidida por la Directora General del Instituto o por el servidor público que se designe. Dicho acto será formulado en las oficinas del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, ubicadas en la calle Independencia 336, Colonia Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco, será presidida por la Directora General del Instituto y podrán estar presentes las personas que esta determine.

No se aceptarán solicitudes de aclaración de manera presencial, únicamente serán aceptadas las que envíe el participante al correo electrónico contacto@imuvigdl.gob.mx a más tardar veinticuatro horas antes de su realización.

Cualquier aclaración, observación o duda, se deberá formular por escrito en papel membretado del participante y firmado por sí o por su representante legal y escanear en archivo digital PDF, debiendo enviarse oportunamente al correo electrónico contacto@imuvigdl.gob.mx y dicho correo con el asunto siguiente: SOLICITUD DE ACLARACIÓN DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA No. IMUVI/MUN/CONV/001/2021.

Las solicitudes de aclaración que, en su caso, deseen formular los participantes deberán plantearse de
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

manera concisa y estar directamente relacionadas con los puntos contenidos en la convocatoria pública abierta.

Cada solicitud de aclaración deberá indicar el numeral o punto específico con el cual se relaciona la pregunta o aspecto que se solicita aclarar; aquellas solicitudes de aclaración que no se presenten en la forma señalada podrán ser desechadas por la Dirección General del Instituto.

Para aclaraciones con respecto a formatos o proceso de contratación, se podrá consultar a la Dirección General del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, la única instancia para la aclaración de dudas durante el proceso de preparación de las propuestas y las relativas a las condiciones de ejecución del proyecto será la JUNTA ACLARATORIA.

Ninguna de las condiciones contenidas en la presente convocatoria pública abierta podrán ser dispensadas o negociadas, salvo las acordadas en la junta de aclaraciones, siempre que no afecten de fondo las bases de la convocatoria.

Las modificaciones, acuerdos o aclaraciones se harán constar en un acta, las cuales formarán parte de la modificación de la convocatoria y deberá ser considerada por los participantes en la elaboración de su propuesta, debiendo incluir una carta libre en la que manifieste bajo protesta de decir verdad conocer el contenido del acta de la junta de aclaraciones y sus alcances, por lo que no podrán invocar su desconocimiento o solicitar modificaciones al contrato por este motivo, entendiéndose que se cumple con la obligatoriedad de la asistencia a dicho acto con la presentación de dicho escrito.

Las modificaciones a la convocatoria derivadas de la junta de aclaraciones se harán constar en acta y se entregarán a los participantes terminando la junta de aclaraciones, también se entregará copia del acta respectiva a los participantes que concursen y así lo soliciten dentro de los 3 días hábiles posteriores a la junta.

II.3.- Acto de presentación y apertura de propuestas:

Este acto se llevará a cabo en audiencia pública que se celebrará a las 09:00 horas, del día 19 de febrero de 2021. En la sala de juntas de las oficinas del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, ubicado en la calle Independencia 336, Colonia Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco, se llevará a cabo la presentación de propuestas y apertura de las propuestas técnicas y económico-financieras.

Las propuestas deberán ser presentadas por el representante legal o por quien este designe mediante una carta poder simple, acompañada por copias simples de identificación oficial del otorgante y del apoderado, debiendo presentar esta información fuera de los sobres de la propuesta.

El acto de la presentación de propuestas será presidida por la Directora General del Instituto o por el servidor público que se designe, quien será el único facultado para tomar decisiones durante la realización del acto en el siguiente orden:

1. A partir de la hora señalada en las bases de la convocatoria pública abierta se dará inicio al acto de presentación y apertura de propuestas, donde el servidor público que lo presida no permitirá el

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

acceso a ningún participante u observador o servidor público ajeno al acto, posterior a la hora señalada.

2. Acto seguido se procederá a registrar a los asistentes y se pasará lista a los mismos para acreditar la presencia en el lugar y dentro del plazo señalado en la convocatoria, verificando que las personas que pretendan presentar sus propuestas sean el representante legal o quien este designe mediante una carta poder simple, acompañada por copia simple de identificación oficial del otorgante y del apoderado. En caso de que quien presente la propuestas no sea el representante legal y no presente la carta poder la propuesta se tendrá por no presentada, las propuestas son presenciales no aceptando ninguna propuesta que sea enviada por medios remotos de comunicación u oficialía de partes.
3. Los participantes o sus representantes al ser nombrados entregarán su propuesta y documentación requerida en dos sobres cerrados, un primer sobre con la propuesta técnica y un segundo sobre con la propuesta económico-financiera.
4. Se procede a la recepción de las propuestas técnica y económico-financieras, mediante dos sobres cerrados y sellados en forma inviolable, firmados en la solapa, debiendo verificar que los paquetes o sobres se encuentren rotulados con la fecha del acto de presentación y apertura de propuestas, y que se identifique el nombre del participante, su firma o la de su representante legal, el número de la convocatoria pública abierta y el señalamiento de los inmuebles a que se refieren, además de la identificación de la propuesta técnica y la propuesta económico-financiera, las propuestas que incumplan con alguno de los requisitos del presente punto se desecharán sin que se proceda a su apertura y revisión; una vez verificado lo anterior, se hará relación de las propuestas que sean desechadas y el resto pasará a firma de quien presida el acto.
5. Después se procederá a la apertura de los paquetes que contengan la propuesta técnica, revisando de forma cuantitativa la documentación presentada por cada participante, la omisión de algún requisito documental solicitado será causal de desechamiento y se verificará que incluya la información, documentos y requisitos solicitados en la Convocatoria Pública Abierta, de igual manera si se detecta la omisión de algún requisito solicitado se desechará la propuesta, situación que quedará asentada en el acta, se dará lectura del resultado de la revisión informando quién o quienes cumplieron con la exhibición de la totalidad de documentos solicitados en las bases.
6. Una vez concluida la apertura de los sobres que contienen cada una de las propuestas técnicas, se procederá a la apertura de los sobres con las propuestas económico-financieras de los participantes que no fue desechada su propuesta técnica, para lo cual se dará lectura a los importes que se desprendan de las propuestas que cumplieron con los requisitos solicitados, se levantará un acta en la que se hará constar el importe de cada una de las propuestas aceptadas y en general las circunstancias del acto de presentación de propuestas, así como la relación de las propuestas desechadas, describiendo las causas debidamente fundadas y motivadas, nombre y cargo de las personas que asistieron al evento. El acta será firmada por los participantes y se entregará a cada uno copia de la misma. La omisión de firma por parte de los participantes no invalidará el contenido y efectos del acta.
7. De entre los participantes que hayan asistido, éstos elegirán por lo menos a uno para que en forma

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

conjunta con el servidor público designado para presidir el evento, rubriquen las propuestas presentadas.

8. El Instituto se abstendrá de recibir toda propuesta que se envíe por servicio postal o mensajería.
9. Será declarado desierto el procedimiento de contratación de la presente convocatoria pública abierta, en el que no asistan participantes, o la totalidad de las propuestas fuesen desechadas en la presentación y apertura de propuestas, situación que quedará asentado en el acta.

II.4.- La emisión del fallo.

- a. La Dirección General elaborará el proyecto del fallo en donde se calificarán y analizarán las propuestas donde se desprenda el ganador, a efecto de que el Consejo Directivo en sesión, resuelva en definitiva sobre el fallo, lo que deberá suceder el 26 de febrero de 2021, el fallo será notificado a través de la Dirección General del Instituto, a todos los participantes, por correo electrónico u otros medios legales a solicitud del participante manifestado en el registro de participación en la Convocatoria.
- b. En casos de ser necesario mayor tiempo para la emisión del fallo se contará con un plazo de 03 días naturales posteriores al señalado previamente, para lo cual la Dirección General deberá emitir documento en el que de manera fundada y motivada exponga la necesidad de un mayor plazo para la emisión del fallo.
- c. Todas las propuestas presentadas serán retenidas hasta la fecha de la firma del contrato respectivo, por lo que estas serán devueltas hasta en tanto se haya firmado el contrato respectivo.
- d. A través de la Dirección General y áreas del Instituto, se les notificará el fallo a todos los participantes a través de la página electrónica oficial del Instituto, y particularmente al ganador, para que en un plazo de 4 días hábiles, recoja la orden de celebración del contrato respectivo. Si no lo hace en dicho término, se cancelará la orden del contrato y se regresará al Consejo Directivo acompañada de la notificación recibida, para que se realice un nuevo procedimiento de contratación.

CAPÍTULO III

III. DE LA FORMULACIÓN DE LAS PROPUESTAS

III.1.- Para los efectos de la elaboración de las propuestas, los participantes deberán aceptar mediante cartas compromiso manifestando bajo protesta de decir verdad cumplir con lo siguiente:

III.1.1.- Manifestar haber recibido de forma electrónica los anexos técnicos y documentos adjuntos para desarrollar la formulación de las propuestas deberá contener el compromiso expreso de que se respetarán y cumplirán en todo momento las especificaciones que se desprenden de los anexos técnicos, así como de las obligaciones que se desprenden de los decretos municipales y, los lineamientos de comercialización, y demás documentos adjuntos a la presente convocatoria.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

III.1.2.- Haber tomado en cuenta los costos vigentes de los materiales, mano de obra, herramienta y equipo, en el lugar donde se ejecutarán las acciones de urbanización, y cualquier otro gasto que resulte necesario, a la fecha de apertura de las propuestas.

III.1.3.- Que han juzgado y tomado en cuenta, todas las condiciones que puedan influir en la determinación del monto de la inversión que realizarán como aportación, al proyecto de concertación que propongan, tales como: ubicación, situación física actual del inmueble y condiciones de acceso a los observados en la visita de la misma, las condiciones climatológicas y laborales correspondientes a la época del año en la que se realizarán los trabajos de acuerdo con el programa, obras de protección y señalamiento vial, condiciones del mercado de los insumos, mano de obra, materiales y maquinaria en la fecha de apertura de propuestas.

III.1.4.- La manifestación de que el monto a aportar en los proyectos de concertación según su propuesta lo realizará como una inversión, y por lo tanto dicho monto más la utilidad que se genere se recuperará de la venta de las unidades privativas resultantes del proyecto de desarrollo de vivienda y por tanto acepta y está conforme en que no se trata de un pago que deba realizar el Instituto ni mucho menos el Gobierno Municipal de Guadalajara .

III.1.5.- Haber tomado en cuenta que pudieran resultar diferencias, en el momento de la ejecución de los trabajos, y que esto no justificará una modificación en las obligaciones que pudieran resultar en caso de ser ganadores de la presente convocatoria.

III.1.6.- Haber tomado en cuenta que la modificación al plazo y programa de ejecución de la obra, propiciada por causas imputables al participante ganador como pudieran ser la desatención a la obra, desorganización o falta de capacidad en su personal, ineficiente utilización de maquinaria o equipo y otras de la misma naturaleza, que lleve al incumplimiento en los tiempos estipulados en los decretos municipales tendrá como consecuencia, la consecuencia de que se exijan las garantías correspondientes o bien la rescisión del contrato de adjudicación que se celebre realizando las consecuencias inherentes y además las señaladas en el artículo 1903 del Código Civil del Estado de Jalisco, lo anterior a decisión del Instituto.

III.1.7.- Que para aclarar cualquier duda en relación con el concurso durante el plazo disponible para la preparación de la propuesta, los participantes solo podrán consultar por escrito en la Dirección General del Instituto, y las dudas les serán resueltas únicamente en la junta de aclaraciones, conforme a lo estipulado en el apartado correspondiente.

III.1.8.- No deberá proponer alternativas en especificaciones o condiciones de ejecución que sean diferentes sustancialmente y contravengan a lo establecido en los anexos técnicos y/o documentos anexos a las presentes bases.

III.1.9.- Los participantes en caso de resultar ganadores, deberán considerar en la ejecución de las acciones de vivienda, las señales y dispositivos de seguridad necesarias para la correcta protección de la obra instalados durante la ejecución de los trabajos, para el cuidado, protección y seguridad a los peatones.

III.1.10.- Las circulares que en su caso se expidan por el Instituto relativas a la presente convocatoria y

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

las disposiciones que contengan se considerarán válidas durante la vigencia del contrato y sus convenios adicionales.

III.1.11.- En el caso de que surjan cambios a los requerimientos de las bases de la convocatoria, debido a situaciones expuestas durante la junta de aclaraciones, los participantes deberán manifestar que fueron consideradas para la formulación de las propuestas.

III.1.12.- El Programa general de ejecución de los trabajos, debe cumplir con los tiempos de entrega estipulados en los decretos municipales y en las presentes bases.

III.1.13.- Que la ejecución de los trabajos se ajustará a los requerimientos técnicos y normas de edificación que autorice el Municipio de Guadalajara para el proyecto, así como las que se desprenden de los dictámenes de trazos usos y destinos específicos de los anexos técnicos, y demás normatividad aplicable.

III.1.14.- Que los trabajos se llevarán a cabo con sujeción a las normas y especificaciones de construcción, al proyecto, a los costos que proponga el participante y al programa de ejecución.

III.1.15.- Manifestar su conformidad en que el acto de presentación y la apertura de propuestas será presidido por el servidor público que designe la Dirección General del Instituto, quien será la única autoridad para aceptar o desechar cualquier propuesta de las que se hubieren presentado en los términos de la presente convocatoria así como de la normatividad aplicable; Si no se recibiesen propuestas o las presentadas fueran rechazadas por improcedentes, se declarará desierto.

III.1.16.- Manifestar su conformidad en que el no entregar toda la documentación como se describe, será motivo para desechar la propuesta en la revisión inicial.

III.1.17.- Carta comprometiéndose a que en caso de resultar ganador de la presente convocatoria desarrollará el proyecto ejecutivo y la ejecución de los trabajos contemplando cuando menos el 40% cuarenta por ciento de vivienda social conforme a las especificaciones de los anexos técnicos, documentos adjuntos y las presentes bases de la convocatoria pública abierta.

III.1.18.- Carta compromiso de que se comprometen a garantizar mediante las opciones más convenientes (fianza), la correcta y completa ejecución del proyecto, así como de las obligaciones que se establecen en las presentes bases o en su defecto en el contrato que se celebre en su momento.

III.1.19.- Carta compromiso de que se comprometen a atender y respetar los lineamientos de comercialización, para el destino y prelación de las personas interesadas en comprar las viviendas, los cuales serán establecidos por la Comisión a que hace referencia la cláusula décima primera del convenio que se celebró con motivo del Decreto Municipal D 50/08/20.

III.1.20.- Carta de aceptación en la que manifiestan estar enterados de que existe otras convocatorias (IMUVI/MUN/CONV/002/2021 e IMUVI/MUN/CONV/003/2021) en términos similares a la presente a efecto de desarrollar proyectos de desarrollo de vivienda en otros 3 (tres) predios, por lo que en total el Instituto pretende que se desarrollen proyectos de concertación en 5 inmuebles; y en ese sentido, se comprometen a que, en caso de resultar ganadores de la presente convocatoria, para el desarrollo del

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

proyecto de concertación, el instituto emitirá una diversa convocatoria para supervisar los trabajos constructivos de los 5 predios, en el entendido de que el costo de la supervisión será financiado en su parte proporcional, por el concursante ganador y adjudicado de esta convocatoria (IMUVI/CONV/001/2021), y por su parte los participantes que resulten ganadores de las diversas convocatorias IMUVI/CONV/002/2021 e IMUVI/MUN/CONV/003/2021, pagarán las otras partes proporcionales.

III.1.21.- Carta en la que manifiesten que en el caso de resultar ganadores, están enterados y conformes, en que en el contrato correspondiente se establecerá la obligación consistente en realizar como aportación el pago del valor comercial del predio en donde se realizará el proyecto en favor del actual propietario, en el entendido de que dicho pago deberá realizarse en los tiempos estipulados en los decretos municipales, estando conformes de que el valor comercial de los inmuebles es el que resulte del promedio de los avalúos que se desprenden de los anexos técnicos.

III.1.22.- Carta en la que manifiesten que en el caso de resultar ganadores, están enterados y conformes, en que en el contrato correspondiente se establecerá la obligación a cargo del ganador consistente en realizar un pago adicional al del valor comercial de los predios, por concepto de utilidad de el 12% del valor comercial del inmueble objeto del proyecto de concertación, en los términos señalados en los decretos municipales, en favor del actual propietario, es decir, ya sea al Instituto o al Municipio de Guadalajara.

III.1.23.- Carta en la que manifiesten su conformidad de que en caso de resultar ganador del presente procedimiento, una vez firmado el respectivo contrato de adjudicación, será necesario celebrar los instrumentos jurídicos para formalizar los actos traslativos de propiedad con la reserva del dominio, respecto a cada uno de los inmuebles materia de la presente convocatoria; en el entendido de que no se liberará el dominio pleno hasta en tanto el concursante adjudicado haya cumplido con su obligación de realizar el pago a valor comercial de cada uno de los inmuebles.

III.1.24.- Carta compromiso en la que para el caso de resultar ganadores de la presente convocatoria, se obliguen a que en un plazo no mayor a 4 meses a partir de haber sido adjudicados a realizar todos los trámites legales necesarios y requeridos por el Instituto o por las dependencias gubernamentales correspondientes para obtener las licencias, permisos y demás trámites administrativos necesarios para iniciar con la ejecución de los trabajos del proyecto.

III.1.25.- Carta en la que manifiesten conocer las facultades y atribuciones de la Comisión establecida en la cláusula décima primera del convenio celebrado con motivo del Decreto Municipal D 50/08/20, y por tanto para el caso de resultar ganador de la presente convocatoria, se obligan a cumplir con las determinaciones de dicha comisión en cuanto le corresponda conforme a los decretos municipales, a los anexos técnicos, a los documentos adjuntos, a las bases de la presente convocatoria, y al contrato de adjudicación que se celebre y los demás instrumentos jurídicos que se celebren con motivo de la presente convocatoria.

III.1.26.- Carta comprometiéndose a que en el proyecto ejecutivo se contemplen áreas verdes, ya sea en azoteas o con propuestas que hagan las edificaciones con sustentabilidad ecológica y urbana.

III.1.27. Carta bajo protesta de decir verdad en la que manifiesta su conformidad que de ser adjudicado,

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

deslinda al Gobierno Municipal de Guadalajara y al Instituto de cualquier responsabilidad de carácter civil, mercantil, laboral, fiscal, penal o de cualquier índole derivada de los trabajos constructivos en los predios y los actos jurídicos que celebren con terceros para el cumplimiento de sus obligaciones.

III.2.- Consideraciones en los formatos:

Todos los documentos que se solicitan en la presente convocatoria deberán ser entregados en formato libre, pero cumpliendo con las especificaciones que se desprendan de la convocatoria, todos los escritos libres, cartas compromiso, y manifestaciones bajo protesta de decir verdad deberán estar elaborados en papel membretado, sin tachaduras ni enmendaduras, sin tener anotaciones en lápiz, firmados por el participante o su representante legal, debiendo ser elaborados en computadora y en el orden descrito.

III.3.- Firma de la propuesta:

Todos los documentos impresos, necesariamente deberán ser firmados en forma autógrafa por el participante o su representante legal, en todas sus hojas, en los casos de que los documentos consten en copias certificadas deberá anexarse otro tanto de copias simples siendo estas últimas las que deberán estar firmadas por el participante o su representante legal, en caso contrario será desecheda la propuesta.

El Instituto se reserva el derecho de comprobar que la firma plasmada corresponda al participante o su representante legal.

III.4.- Documentación que se requiere para preparar la propuesta y forma de presentación:

III.4.1 Para preparar la propuestas, se acompañan a la presente convocatoria, los anexos técnicos y, documentos adjuntos, que servirán como guía mismos que contienen los parámetros necesarios para su integración, dicha propuesta se presentará en el acto de presentación y apertura de propuestas, mediante dos sobres cerrados, los cuales contendrán los aspectos técnicos y los aspectos económico-financieros, integrados de conformidad como se señala a continuación:

- a. La propuesta que los participantes deberán entregar en el acto de presentación y apertura, en la fecha y hora señaladas en estas bases, será mediante dos sobres cerrados y sellados en forma inviolable que contendrán en su interior los aspectos técnico y los aspectos económico-financieros.
- b. Las propuestas deben realizarse en sobres cerrados y sellados en forma inviolable firmados en la solapa, rotulados con la fecha del acto de presentación y apertura de propuestas, nombre del participante, su firma o la de su representante legal, el número de convocatoria pública abierta, y el señalamiento de los inmuebles a que se refieren y la identificación de propuesta técnica y económico-financiera.
- c. Se entregará la propuestas completa conforme a lo establecido en la presente convocatoria, en sus anexos, en la junta de aclaraciones y modificaciones que en su caso las afecten.
- d. Las propuestas presentadas deberán ser firmadas en todos sus documentos impresos en forma autógrafa por el concursante o su apoderado. En caso de asociación en participación la propuesta

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

deberá indicar los nombres de la totalidad de las personas físicas o jurídicas que integran la asociación en participación, adjuntando el instrumento jurídico a través del cual se asocian y deberá indicarse el nombre del representante común y los documentos que son solicitados con firma autógrafa del representante legal, será la firma autógrafa del representante común.

- e. Los documentos distintos a la propuesta fuera de los sobres, en el caso que el representante legal no presente las propuestas.
- f. Los documentos contenidos en los sobres serán identificados con los mismos títulos y ordenados en la misma secuencia que la indicada en los documentos que integran la propuesta técnica y económico-financiera.
- g. Todos los documentos deberán presentarse como lo solicita cada documento de esta Convocatoria, cada uno debe contener la fecha de la presentación de propuesta, el número de procedimiento, descripción de los proyectos de concertación, el nombre del participante y nombre del representante legal, necesariamente deberán ser firmados en forma autógrafa por el participante o su representante legal, en todas sus hojas.
- h. Los participantes son los únicos responsables de que sus propuestas sean entregadas en tiempo y forma en el acto de presentación y apertura de propuestas.
- i. Para que las propuestas sean tomadas en cuenta, deberán contener todos los documentos que a continuación se detallan en este apartado y deberán satisfacer los requisitos que aquí mismo se estipulan, en la inteligencia de que se rechazará cualquier propuesta que no cumpla con estas disposiciones.

III.5 Documentos que integran la propuesta Técnica y Económico-financiera.

III.5.1 Puntos que integran la propuesta técnica:

Punto T1.- A efecto de acreditar la personalidad de los participantes deberán exhibir en caso de personas físicas, copia simple de identificación oficial vigente y en el caso de las personas jurídicas, copia certificada de la escritura o póliza en la que conste la constitución y objeto social, debiendo ser compatible con el objeto de la presente convocatoria, copias simples del representante legal y en su caso copias certificadas del instrumento jurídico del cual se advierta la representación legal de quien firme y la propuesta.

Punto T2.- Manifestación bajo protesta de decir verdad de que se analizaron y revisaron las bases de la presente convocatoria y anexos técnicos, documentos anexos, decretos municipales y demás documentación anexa.

Punto T3.- Manifestación bajo protesta de decir verdad de conocer las especificaciones particulares o generales de construcción aplicables y que han sido considerados en la elaboración de la propuesta.

Punto T4.- Manifestación de estar conforme con el contenido, alcances y todas las particularidades del proyecto de concertación, y que estas han sido consideradas en la elaboración de la propuesta,

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

indicando la relación de los anexos técnicos y documentos adjuntos, proporcionados por la convocante.

Punto T5.- Manifestación escrita de conocer el sitio de los trabajos y sus condiciones ambientales así como las características referentes al grado de dificultad de los trabajos a desarrollar y sus implicaciones de carácter técnico y estar conforme de ajustarse a las leyes y reglamentos aplicables, a los términos de las bases de la presente convocatoria, haber visitado y examinado con detenimiento el sitio donde se realizará la ejecución de los trabajos, observando las peculiaridades del terreno y prever las posibles contingencias que llegaren a presentarse en el desarrollo del servicio relacionado con los trabajos constructivos por lo que no podrá invocar su desconocimiento o solicitar modificaciones al contrato por este motivo. Anexar copia del acta de visita al sitio de realización de los trabajos.

Punto T6.- Manifestación escrita de conocer el acta de la junta de aclaraciones, en su contenido, alcances y estar conforme con todas las particularidades y acuerdos que se tomaron y que han sido considerados en la elaboración de la propuesta. Anexar copia de la Junta de Aclaraciones.

Punto T7.- Circulares aclaratorias y anexos de las mismas, que deberán de integrar y considerar en la elaboración de la propuesta en caso de que las hubiera. Si durante el proceso no surgen circulares aclaratorias, deberá presentar un escrito donde así lo manifieste.

Punto T8.- Manifestación escrita de posible conflicto de interés de conformidad con el artículo 49 fracción IX de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, conteniendo la manifestación expresa y bajo protesta de decir verdad, de que ni el representante legal ni los socios o accionistas que ejercen control sobre la sociedad, desempeñan empleo, cargo o comisión en el servicio público, o bien, que a pesar de desempeñarlo, con la formalización del contrato correspondiente no se actualiza un conflicto de interés.

Punto T9.- Carta en la que manifiesten bajo protesta de decir verdad que no se encuentran coludidos con otros participantes o terceros, con el fin de desvirtuar y/o tomar una ventaja ilegal dentro del presente procedimiento,

Punto T10.- Carta en la que manifiesten bajo protesta de conducirse con verdad que no tienen algún impedimento o prohibición legal o administrativa para participar en el presente procedimiento.

Punto T11.- Carta compromiso de política de cero tolerancia al acoso sexual callejero mediante la sensibilización de sus trabajadores y el establecimiento de acciones para prevenir erradicar y sancionar conductas de acoso sexual callejero durante la ejecución de los trabajos del proyecto.

Punto T12.- Declaración escrita de no encontrarse en ningún supuesto de conflicto de intereses para participar, que afecte el desarrollo del procedimiento.

Punto T13.- Plan General de trabajo, indicando la Metodología de trabajo propuesta, señalando sistemas, tecnologías, procedimientos por utilizar, alternativas por analizar, según el caso de cada uno de los conceptos de trabajo.

Punto T14.- Opinión del cumplimiento de las obligaciones fiscales en sentido positivo vigente, a la fecha de apertura indicada en el Capítulo II punto II.3 mismo que es emitido por el Servicio de Administración

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

Tributaria (SAT), lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, prevista en la regla 2.1.39 de la resolución de la miscelánea fiscal para el 2021, publicada el 29 de diciembre de 2020 en el Diario Oficial de la Federación. (Presentar de manera impresa con firma autógrafa del representante legal).

Tratándose de las propuestas en asociación en participación, las personas deberán presentar la "Opinión del Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales en sentido positivo" a que se hace referencia en el párrafo anterior, por cada una de las obligadas en dicha propuesta.

Si previo a la formalización del contrato, la opinión de cumplimiento presentada en la propuesta del adjudicatario, no es vigente la Dirección General del Instituto, solicitará una nueva opinión vigente para la celebración del contrato en un plazo no mayor a tres días hábiles posteriores de la fecha de fallo, la no presentación de la misma implica la cancelación de dicho acto jurídico y se dará cuenta al Consejo Directivo.

No podrá adjudicarse ni celebrar contratos con personas jurídicas o físicas con créditos fiscales firmes o determinados firmes o no, que se encuentren en los supuestos enunciados en el artículo número 32-D Fracción I, II, III y IV del Código Fiscal de la Federación.

La opinión del cumplimiento de las obligaciones fiscales que se emita en sentido positivo, tiene una vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha de su emisión.

Punto T15.- Programa general de ejecución de las acciones de vivienda para los proyectos de concertación objeto de la convocatoria, propuesto por el participante, calendarizado, en periodos mensuales, conforme a los plazos determinados en esta convocatoria, utilizando preferentemente diagramas de barras; considerando los frentes necesarios para la ejecución de los trabajos.

a) Programa general de ejecución de los trabajos conforme a los decretos municipales.

Punto T16.- Se deberá exhibir una carta compromiso en la que se obliguen a cumplir con la propuesta conceptual arquitectónica, considerada por el Instituto en los documentos anexos a la presente convocatoria, en el entendido de que además se deben comprometer a cumplir con lo siguiente:

a). Cumplir con la normatividad aplicable en materia de edificación en el municipio de Guadalajara, tales como:

1. Las normas de edificación y construcción que se desprenden de los dictámenes de trazos, usos y destinos específicos que forman parte de los anexos técnicos.
2. El Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara.
3. El Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara.
4. Código de Gobierno Municipal de Guadalajara.
5. Reglamento Estatal de Zonificación.
6. Demás normatividad sectorial federal, estatal y municipal aplicable que regule alguno de los aspectos del proceso de edificación.

b). Adicionalmente los proyectos objeto de la presente convocatoria deberán observar estrictamente a Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

los principios, términos y condiciones del Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara y sus reglas de operación, en su vertiente de “Vivienda Económica Intraurbana”. aprobado en sesión extraordinaria de fecha 20 de agosto de 2020, del Consejo Directivo del Instituto y publicados en la Gaceta Municipal Suplemento Tomo VI. Ejemplar 10. Año 103. con fecha 27 de noviembre de 2020.

- c). Deberá cumplirse una base mínima del 40% de las unidades privativas de vivienda social, conforme a los lineamientos que se encuentran en el Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara, atendiendo a la tipología, condicionantes arquitectónicas financieras y legales ahí previstas; en el entendido de que las viviendas clasificadas por el programa como tipo A y/o B deberán representar cuando menos el 10% del 40% de vivienda social, y el otro 30% podrá ser de las clasificadas como tipo C.
- d). Deberán cumplirse las “buenas prácticas habitacionales”, como lo son las siguientes:
1. Espacios comunes de calidad.
 - 1.1 Habilitación de espacios comunitarios que, por sus características espaciales, arquitectónicas y psicoambientales promuevan y faciliten actividades lúdicas, deportivas y de interacción social entre los condóminos.
 2. Eficiencia energética.
 - 2.1 *Tecnologías pasivas*
 - 2.1.1 Eficiencia térmica.
 - 2.1.1.1 Fachadas que consideran las orientaciones.
 - 2.1.1.2 Ventilación cruzada.
 - 2.1.1.3 Muros, cubiertas y ventanería con atributos térmicos.
 - 2.2 *Tecnologías activas*
 - 2.2.1 Células fotovoltaicas.
 - 2.2.1.1 Para las unidades privativas habitacionales.
 - 2.2.1.2 Para suministro de espacios comunes.
 - 2.2.2 Colectores solares para agua caliente.
 - 2.2.2.1 Para las unidades privativas habitacionales.
 - 2.2.2.2 Para espacios comunes.
 - 2.2.3 Cubiertas vegetales.
 - 2.2.3.1 A nivel de terreno.
 - 2.2.3.2 En muros.
 - 2.2.3.3 En azoteas.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

2.2.4 Residuos y reciclaje.

2.2.4.1 Espacios utilitarios para facilitar la separación de los desechos al interior de la unidad privativa.

2.2.4.2 Espacios utilitarios para la disposición de los desechos de todo el conjunto habitacional.

2.2.5 Ecotecnias al interior de las unidades habitacionales.

2.2.5.1 Lámparas con estándares que cumplan normas de eficiencia energética.

2.2.5.2. Excusados con estándares que cumplan normas de eficiencia energética.

2.2.5.3 Válvulas hidráulicas, válvulas hidráulicas de seccionamiento, regaderas.

3. Mantenimiento y conservación del edificio.

3.1 Implementación de sistemas y/o soluciones constructivas que minimicen los requerimientos de conservación y mantenimiento de las fachadas, paramentos y espacios comunes dentro de los desarrollos habitacionales.

e). Documentos adjuntos a la carta compromiso:

1.1 Explicar en escrito libre, las buenas prácticas habitacionales se comprometen a realizar en los proyectos de concertación en caso resultar ganadores de la presente convocatoria.

Punto T17.- Todos y cada una de los escritos libres y cartas compromiso solicitadas en las presentes bases así como también aquellos que no fueron enunciados en el punto III.5.1 de la presente convocatoria pública abierta, además de los documentos que considere pertinentes agregar a su propuesta.

Punto T18.- Memoria USB conteniendo todos los documentos mencionados en el presente apartado, en archivos PDF como se indica en cada uno de ellos; la cual será entregada dentro de un sobre cerrado y sellado de forma inviolable, firmado en la solapa, rotulado con nombre del participante, número de convocatoria y firma autógrafa del participante o su representante legal; serán ordenados de acuerdo al orden presentado en el presente apartado.

III.5.2 Puntos que integran la propuesta económico-financiera:

III.5.2.1 Las propuestas económico-financieras deben observar estrictamente los principios, términos y condiciones establecidos en el Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara y sus reglas de operación, tomando en consideración los siguientes aspectos:

- a). Topes máximos a los precios de adquisición a los usuarios finales de las unidades de vivienda clasificadas conforme al programa como tipos B y C:

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

1. Vivienda Protegida Tipo B: Para los desarrollos que se ubiquen dentro del Polígono A del Centro Histórico de Guadalajara el precio de venta final de las viviendas protegidas podrá ser de hasta 5.0 unidades de medidas de actualización elevado al mes por cada metro cuadrado de cada unidad privativa de vivienda.
 2. Vivienda Protegida Tipo C: Se define como aquellas unidades cuyo precio de venta final pactado no podrá ser mayor a 6.25 unidades de medidas de actualización elevado al mes por cada metro cuadrado de cada unidad privativa de vivienda.
- b). Las “Viviendas Protegidas” no podrán rebasar un rango de superficie privativa mayor a 56 metros cuadrados y no podrán ser menores a 33 metros cuadrados.
- c). Los acabados y equipamientos interiores mínimos permitidos en las viviendas protegidas podrán ser más blandos y/o diferenciados respecto a las unidades de viviendas que no son de tipo protegida. Como mínimo deberán tener puertas de intercomunicación, tarja de cocina, lavadero y muebles de baño.
- d). El remanente de las viviendas “no protegidas” de los proyectos participantes se clasifican según el Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara de la siguiente manera:
1. “Vivienda Comprometida” es aquella que su precio final al usuario no rebase las 750 unidades de medidas de actualización elevadas al mes.
 2. “Vivienda Libre Mercado” es aquella que su precio final al usuario es superior a los 750 unidades de medidas de actualización elevadas al mes.
- e). El pago del valor comercial de cada inmueble y el importe por concepto de utilidad deberá realizarse en efectivo por los medios legales que correspondan, sin que se pueda ofertar un pago en especie.

III.5.2.2 Presentación documental de la propuesta económico-financiera.

La propuesta deberá realizarse mediante un escrito en formato libre debidamente firmado por el participante o su representante legal, en papel membretado, en el cual los participantes deberán señalar de forma expresa que se comprometen a hacer el pago del valor comercial de los inmuebles objeto de los proyectos de concertación para el desarrollo de vivienda, el cual se obtendrá del promedio de los dos avalúos que forman parte de los anexos técnicos; además se debe manifestar el compromiso de realizar el pago de la utilidad que corresponde a los actuales propietarios de los inmuebles conforme a los decretos municipales; además se deberán comprometer a pagar el costo que se genere de la supervisión de la obra que ejecutarán; así mismo en dicho escrito se deberá plantear la cantidad de viviendas que se compromete a generar, desglosadas por la clasificación conforme al programa según los tipos B y C, o bien de las denominadas como “Vivienda Comprometida” y “Vivienda Libre Mercado”, especificando las superficies tentativas que les corresponderían, y el costo final ya sea por metro cuadrado de cada una de estas o el costo de la unidad de vivienda.

CAPÍTULO IV

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

IV. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN Y CAUSAS DE DESECHAMIENTO DE LA PROPUESTA:

1. La revisión de las propuestas se sujetará a los criterios establecidos en las presentes bases y por el Instituto. En cuanto al contrato, se adjudicará por acuerdo del Consejo Directivo, eligiendo al participante que satisfaga los requisitos de capacidad técnica, financiera y experiencia profesional y demás requerimientos que el caso exige.

2. Las propuestas se evaluarán de conformidad a las etapas siguientes:

- a. Primera Etapa "Revisión Cuantitativa".
- b. Segunda Etapa "Revisión Cualitativa".
- c. Tercera Etapa "Revisión de las Mejores condiciones para el Instituto".

Las etapas de evaluación de las propuestas antes señaladas tendrán como objeto seleccionar la propuesta que ofrezca las mejores condiciones disponibles en cuanto precio, calidad, financiamiento, oportunidad, economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez y demás circunstancias pertinentes, en beneficio del interés público.

IV.1. PRIMERA ETAPA "REVISIÓN CUANTITATIVA", EN EL ACTO DE PRESENTACIÓN Y APERTURA DE PROPUESTAS:

IV.1.1 En la recepción de las propuestas de los participantes el servidor público que presida el acto, debe agotar los lineamientos establecidos en el apartado "II.3.-" de la presente convocatoria, y además verificar de forma cuantitativa que los participantes cumplan con todos los documentos y requisitos solicitados en las bases de la convocatoria para la propuesta técnica, descargando en una tabla la evaluación señalando "SÍ CUMPLE" o "NO CUMPLE", con la exhibición de los documentos solicitados, precisando las propuestas que no cumplan con la totalidad de lo solicitado y por tanto quedan desechadas.

IV.1.2 Una vez concluida la apertura de los sobres que contienen cada una de las propuestas técnicas, se procederá a la apertura de los sobres con las propuestas económico-financieras, de los participantes que no fueron desechadas sus propuestas, para lo cual se dará lectura a los importes que se desprendan de las propuestas que cumplieron con los requisitos solicitados, se levantará un acta en la que se hará constar el importe de cada una de las propuestas aceptadas y en general las circunstancias del acto de presentación de propuestas, así como la relación de las propuestas desechadas, describiendo las causas debidamente fundadas y motivadas, nombre y cargo de las personas que asistieron al evento. El acta será firmada por los participantes y se entregará a cada uno copia de la misma. La omisión de firma por parte de los participantes no invalidará el contenido y efectos del acta.

IV.2. SEGUNDA ETAPA "REVISIÓN CUALITATIVA", EN LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DEL FALLO:

IV.2.1 La Dirección General, al momento de elaborar el proyecto del fallo de adjudicación deberá revisar el contenido de las propuestas, de manera cualitativa, por tanto corroborará que las propuestas y su

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

contenido cumplan de manera exhaustiva con los requerimientos y características de cada uno de los documentos solicitados en las bases, haciendo un listado de los participantes que sí cumplen y especificando quienes quedan descalificados por incumplir con lo solicitado en la convocatoria plasmando las razones correspondientes.

A efecto de realizar la revisión de la presente etapa la Dirección General descalificará a los participantes que se encuentren en los supuestos siguientes:

IV.2.1.1. Que algún documento o documentos no cumplan u omitan alguno de los requisitos determinados en la convocatoria las bases y sus anexos y estos no fueron detectados en el acto de presentación y apertura de propuestas.

IV.2.1.2. Cuando en alguno de los documentos de la propuesta, no contenga el nombre del participante, del representante legal, número de procedimiento, nombre del proyecto y/o fecha de apertura, indicado en las bases.

IV.2.1.3. Cuando en alguno de los documentos de la propuesta, se solicite ser presentado en hoja con membrete del participante y este no lo presente como lo solicita la convocatoria y bases.

IV.2.1.4. Cuando presente algún documento solicitado incompleto en sus hojas.

IV.2.1.5. Cuando presente algún documento solicitado incompleto en los datos requeridos.

IV.2.1.6. Cuando se detecte que un mismo socio, administrador o apoderado pertenece a dos o más participantes.

IV.2.1.7. Que los participantes se pongan de acuerdo para cualquier objeto que pudiera desvirtuar el presente proceso.

IV.2.1.8. Que el plan general de trabajo propuesto por el participante para el desarrollo y organización de los trabajos, no sea congruente con las características, complejidad y magnitud de los mismos;

IV.2.1.9. Que el procedimiento de ejecución de los trabajos descrito por el participante demuestre que éste no conoce los trabajos a realizar y que tiene la capacidad y la experiencia para ejecutarlos satisfactoriamente; dicho procedimiento debe ser congruente con el programa de ejecución considerado, así como con el resto de su propuesta;

IV.2.1.10. Que modifiquen las especificaciones establecidas por el Instituto en esta convocatoria y bases.

IV.2.1.11. Cuando no considere en su propuesta lo establecido en el acta de la junta de aclaraciones y/o circulares aclaratorias.

IV.2.1.12. Cuando no presente la "opinión del cumplimiento de las obligaciones fiscales en sentido positivo" ante el SAT o la fecha en la que realizó la consulta rebase 30 días naturales anteriores a la fecha de presentación y apertura de propuestas correspondiente.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

IV.2.1.13. Cuando se compruebe que el participante no demuestra tener capacidad de construcción del anteproyecto arquitectónico o de pago de las contraprestaciones estipuladas tanto en las presentes bases como en el contrato respectivo.

IV.2.1.14. Cuando el participante presente información falsa en los documentos que integran su propuesta.

IV.2.1.15. Cuando no presente firmada por el participante, alguna de las hojas de los documentos que se solicitan impresos en la convocatoria y bases.

IV.2.1.16. Cuando se presenten documentos escritos a lápiz.

IV.2.1.17. Cuando algún documento de la propuesta presente tachaduras o enmendaduras ya sea con corrector líquido, o etiquetas, o se presente modificado en forma o contenido al que originalmente se entregó.

IV.2.1.18. Cuando el participante no presente cualquiera de los documentos solicitados, los presente incompletos, haya omitido algún requisito de la convocatoria y bases o los modifique en cuanto a su forma o contenido.

IV.2.1.19. Cuando se corrobore que la Memoria USB, no contenga todos los archivos solicitados en las bases (tal como se indica en lo particular), o no se pueda acceder a los archivos.

IV.2.1.20. Cuando propongan alternativas al programa de ejecución de trabajos mayores en plazo a los tiempos establecidos por el Instituto.

IV.2.1.21. El incumplimiento a cualquiera de los requisitos señalados en la Convocatoria y sus bases será causa de desechamiento de la propuesta.

IV.2.1.22. Cuando algún participante haya incumplido con otro contrato u orden de compra con el Gobierno Municipal de Guadalajara o el Instituto.

IV.2.1.23. Estar inhabilitado por autoridad competente.

IV.2.1.24. Estar suspendido o dado de baja del Padrón de Proveedores del Municipio de Guadalajara.

Concluida la etapa de "Revisión Cualitativa", se hará una relación de las propuestas que fueron descalificadas, así como de las propuestas que tuvieron un resultado positivo de la evaluación, entendiéndose por éstas como elegibles, y pasando a la siguiente etapa de "Revisión de las mejores condiciones para el Instituto"; sí al concluir la presente etapa solo una propuesta resulta elegible esta será la que resulte ganadora del procedimiento.

IV.3. TERCERA ETAPA "REVISIÓN DE LAS MEJORES CONDICIONES PARA EL INSTITUTO".

IV.3.- La Dirección General sólo procederá a realizar la evaluación en la tercera etapa de las propuestas
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

que resulten elegibles por haber superado la evaluación de la etapa previa.

IV.3.1. En la presente etapa de evaluación se deberán analizar las propuestas elegibles de manera cualitativa y comparando el contenido de las mismas, a fin de distinguir cual de estas ofrece mejores condiciones en cuanto a los principios de idoneidad, conveniencia, oportunidad, racionalidad y proporcionalidad, y elegir al ganador, para lo cual se tomarán en cuenta las políticas de vivienda contenidas en el Programa de Redensificación y Repoblación del Municipio de Guadalajara, de las cuales para mayor referencia y de forma enunciativa más no limitativa se enlistan los siguientes criterios:

IV.3.1.1 Dentro de la valoración de la propuesta, se considerarán se cumplan las buenas prácticas habitacionales y la calidad arquitectónica conforme a lo siguiente:

- Espacios comunes de calidad.
- Eficiencia energética.
- Mantenimiento y conservación del edificio.

IV.3.1.2 Dentro de la valoración de la propuesta económico financiera, se tomarán en cuenta y se compararán las propuestas a efecto de definir cual ofrece las mejores condiciones en cuanto a eficiencia, eficacia y economía, ponderando las condiciones a que se comprometan los participantes en cuanto a los tiempos del cumplimiento del pago de las obligaciones del valor comercial de los inmuebles, así como de la utilidad, el compromiso a financiar el costo de la supervisión de la obra a través de un tercero conforme a los mecanismos que defina el Instituto.

IV.3.2. Así mismo, se valorarán todas aquellas características extras a lo solicitado y que lleguen a ser ofertadas por los participantes siempre que no se contrapongan a los requisitos solicitados en las presentes bases.

IV.4 DEVOLUCIÓN DE PROPUESTAS DESECHADAS.

- a. Las propuestas desechadas y/o descalificadas se devolverán a los participantes que lo soliciten, transcurridos sesenta días naturales contados a partir de la fecha de la resolución respectiva siempre y cuando se haya firmado el contrato de adjudicación correspondiente, salvo que exista alguna inconformidad en trámite, en cuyo caso las propuestas deberán conservarse hasta la total conclusión de la inconformidad e instancias subsecuentes. Agotados dichos términos el Instituto puede proceder a su devolución o destrucción conforme a la legislación aplicable.

IV.5. FACULTADES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO Y/O DE SU CONSEJO DIRECTIVO

IV.5.1. La Dirección General o el Consejo Directivo podrá en todo momento:

IV.5.1.1. Cancelar, suspender o declarar desierta la convocatoria, si después de la evaluación no fuese posible adjudicar el contrato a ningún participante, por no cumplir con los requisitos establecidos en la presente convocatoria pública abierta o por no satisfacer el objeto de los decretos municipales.

IV.5.1.2. Dispensar defectos de las propuestas, cuya importancia en sí no sea relevante, siempre y

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

cuando se aprecie un error mecanográfico o de forma y éste no afecte las características de los proyectos conceptuales o la oferta de adquisición propuestos por los participantes.

IV.5.1.3. Adelantar o posponer la fecha del acto de la resolución de adjudicación, si así lo considera conveniente, notificando de manera escrita y oportuna a los participantes.

IV.5.1.4. Resolver cualquier duda o situación no prevista en esta convocatoria.

IV.6. SUSPENSIÓN DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA

IV.6.1 La Dirección General o el Consejo Directivo podrá suspender la convocatoria en los siguientes casos:

IV.6.1.1. Por orden escrita por autoridad judicial, el órgano interno de control o cualquier otra autoridad competente, derivado de denuncias o inconformidades fundadas y motivadas.

IV.6.1.2. En caso fortuito, de fuerza mayor o por interés general o que dañe el patrimonio del Municipio de Guadalajara o del Instituto.

IV.6.2. En caso de suspensión, se notificará por escrito a los participantes.

IV.7. DIFERIMIENTO DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA

IV.7.1. La Dirección General o el Consejo Directivo podrá diferir la convocatoria por causas de fuerza mayor, o por casos fortuitos.

IV.7.2. En caso de diferimiento, se notificará por escrito a los participantes la nueva fecha de la convocatoria.

IV.8. CANCELACIÓN DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA

IV.8.1 La Dirección General o el Consejo Directivo podrá cancelar la convocatoria en los siguientes casos:

IV.8.1.1. En caso fortuito.

IV.8.1.2. En caso de fuerza mayor.

IV.8.1.3. Por razones de interés general.

IV.8.2. En caso de ser cancelada la convocatoria, se notificará por escrito a todos los participantes.

IV.9. PROCEDIMIENTO DESIERTO.

IV.9.1. La Dirección General o el Consejo Directivo declarará desierto el procedimiento de la convocatoria en los siguientes casos:

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

IV.9.1.1. No se adjudicará el contrato y por lo tanto se declarará desierto el procedimiento cuando en el desahogo del procedimiento de evaluación se advierta que ninguna de las propuestas presentadas reúna los requisitos solicitados en la convocatoria.

IV.9.1.2. Cuando las propuestas técnicas y económico-financieras no fueren aceptables.

IV.9.1.3. Cuando ningún participante se registre y/o no se reciba ninguna propuesta en el acto de presentación y apertura de propuestas.

IV.9.2. En caso de declararse desierto, se notificará por escrito a los participantes, sin ninguna responsabilidad para el Instituto.

CAPÍTULO V

V. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

V.1.FALLO.

Para la aprobación y emisión del fallo definitivo, se deberá aprobar en sesión del Consejo Directivo el proyecto de fallo que formule la Dirección General, la sesión se deberá desahogar conforme a lo señalado en el Reglamento Interno del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara y demás normatividad aplicable.

V.2. ADJUDICACIÓN.

- a. El Instituto una vez realizada la evaluación de la propuesta y aprobada por el Consejo Directivo, adjudicará el contrato al participante cuya propuesta resulte más conveniente al interés público, y que haya cumplido los requisitos legales, es decir calificó positivamente la evaluación.
- b. En todo momento el Consejo Directivo puede solicitar información o aclaraciones pertinentes al participante, lo cual realiza siempre y cuando las aportaciones no impliquen alteración alguna a la parte técnica o económica de su propuesta.
- c. En caso de que el Instituto advierta que el participante está impedido por algún conflicto de intereses, el Instituto se abstendrá de formalizar el contrato correspondiente. En este supuesto, el Instituto podrá optar por cancelar el procedimiento e iniciar uno nuevo.
- d. Si el participante adjudicado no firma el contrato por causas imputables al mismo en la fecha o plazo establecido en la convocatoria o bien en el propio fallo, el Instituto procederá a cancelar la adjudicación.

V.3 DE LAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

- a. Al participante a quien se le adjudique el proyecto, deberá firmar el contrato dentro del plazo
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

que fije el Instituto, el cual no será mayor de 05 días naturales contados a partir de la fecha de emisión del fallo y en defecto de tales previsiones, dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la citada notificación.

- b. La orden de contratación debe ser entregada al participante dentro de los tres días naturales siguientes a la notificación del fallo.
- c. La persona física o jurídica que resulte adjudicada, deberá entregar al Instituto, ubicado en Calle Independencia 336 Col. Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco, de manera impresa la Opinión del Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales con estatus de Positiva, emitida por el SAT, la cual deberá estar vigente a la fecha de la firma del contrato.
- d. La persona que resulte adjudicada, estará obligada a pagar el valor comercial de los inmuebles objeto de los proyectos de concertación, el cual se obtiene del promedio de los avalúos que forman parte de los anexos técnicos, además se deberá entregar el monto que corresponda por concepto de utilidad, conforme a los plazos y montos señalados en los Decretos Municipales, por lo tanto en el contrato de adjudicación se establecerán tales obligaciones.
- e. La persona que resulte ganadora, una vez que suscriba el contrato de adjudicación, deberá formalizar los instrumentos jurídicos necesarios, a efecto de protocolizar las transmisiones de propiedad de los inmuebles objeto de la convocatoria, los cuales se realizarán con las reservas de dominio, condicionando su liberación hasta el momento de que se cumpla con la obligación de pagar el valor comercial de los inmuebles.
- f. El participante ganador, no podrá enajenar donar o ceder de cualquier forma la propiedad o dominio del o los predios que adquiera con motivo de los proyectos de concertación para el desarrollo de vivienda objeto de la presente convocatoria, hasta en tanto no se hayan cumplido el total de las obligaciones pactadas en las presentes bases y en el contrato respectivo, así como en los demás instrumentos jurídicos que se generen, para lo cual deberá contar con la conformidad por escrito por parte del Instituto de que fueron cumplidas las obligaciones.
- g. El participante ganador, no podrá ceder en forma parcial ni total a favor de otra persona física o jurídica, los derechos y/u obligaciones contraídas con motivo de la presente convocatoria y el contrato respectivo que se celebre, salvo que cuente con autorización expresa del Consejo Directivo del Instituto.
- h. El participante a quien se le adjudique el contrato de los proyectos de concertación para el desarrollo de vivienda deberá dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes a la fecha de la entrega de la orden de trabajo, entregar al Instituto, ubicado en Calle Independencia 336 Col. Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco, una fianza expedida por una institución afianzadora autorizada a favor y a satisfacción del Instituto para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que desprendan del contrato adjudicado, y la correcta ejecución de las acciones de vivienda relacionadas a los proyectos de concertación, hasta su culminación.
- i. Esta fianza será por el importe equivalente al 50% del valor comercial de los dos inmuebles objeto de la presente convocatoria, misma que estará vigente hasta que el participante ganador

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

haya terminado el total de los trabajos del proyecto y cumplido con la totalidad de obligaciones que adquiriera con motivo del procedimiento, debiendo quedar a satisfacción del Instituto.

- j. El participante ganador, una vez celebrado el contrato de fallo respectivo deberá contratar un seguro por responsabilidad civil, a efecto de garantizar la debida ejecución de los trabajos constructivos.
- k. No se tendrá por cumplida la obligación a que se refieren los tres incisos anteriores cuando las garantías no cumplan con los requisitos solicitados por el Instituto.
- l. La persona física o jurídicas que resulte adjudicada, deberán contar y entregar al Instituto, su póliza de seguro contratada que respondan por daños a terceros, a los trabajos del procedimiento de construcción y por robo de materiales y equipo de instalación permanente.
- m. No se tendrá por cumplida la obligación a que se refiere el párrafo anterior cuando la póliza de seguro no cumpla con los requisitos solicitados por el Instituto.
- n. Los participantes asumen y se comprometen a que el personal contratado por ellos, empleado para dar cumplimiento al presente proyecto, guardará relación laboral únicamente con quién lo contrató y/o empleó, por lo que cada participante asume plena responsabilidad por este concepto, sin que en ningún caso, el Instituto pueda ser considerado como patrón sustituto o solidario, obligándose en consecuencia, cada participante, a sacar a la otra, en paz y a salvo, frente a cualquier reclamación o demanda, que su personal pretendiese fincar o entablar en su contra, deslindándose desde ahora de cualquier responsabilidad de carácter laboral, civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza jurídica que en ese sentido se les quiera fincar.
- o. Previo a la formalización del contrato, si la opinión del cumplimiento de las obligaciones fiscales se presenta en sentido negativo de la persona física o jurídicas que resultó adjudicada, el adjudicado deberá de abstenerse de formalizar el contrato y se procederá a remitir a la secretaría de la función pública la documentación de los hechos presumiblemente constitutivos de infracción por la falta de formalización del contrato, por causas imputables al adjudicado.
- p. Concluidos los trabajos, el participante quedará obligado a responder de los defectos que resultaren en los mismos, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubiere incurrido, en los términos señalados en el contrato respectivo y en la legislación aplicable.
- q. La construcción que se genere con motivo de los procedimientos de concertación deberá estar garantizada en favor de los compradores durante un plazo de al menos doce meses por el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, en los términos legales que correspondan.
- r. El Instituto, puede rescindir administrativamente los contratos en caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo del participante ganador, para lo cual el participante ganador tendrá como penas convencionales por el incumplimiento, la aplicación de las fianzas correspondientes y además la pérdida del derecho a reclamar el monto invertido hasta el momento del

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

incumplimiento y/o de la rescisión.

- s. Una vez concluidas las acciones de vivienda y cumplidas todas las obligaciones que desprenden de la presente convocatoria y el respectivo contrato de adjudicación, el entonces adjudicado deberá informar al Instituto, a efecto de que éste verifique y confirme el cabal cumplimiento de las obligaciones, debiendo emitir un acta en la que se haga constar dicha situación.
- t. Una vez pactado el contrato para dar inicio con los trabajos, se tomará en cuenta la fecha señalada en la orden de trabajo y en el contrato respectivo.
- u. El contrato deberá ser firmado a más tardar 6 días hábiles posteriores, a la fecha en que se le notifique al participante ganador el fallo que así lo declare, en las oficinas del Instituto, ubicado en Calle Independencia 336 Col. Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco, presentando para el efecto original y copia certificada del documento donde se acredite la personalidad de quien firmará el contrato, sin perjuicio de la obligación de las partes de firmarlas en las fechas y términos señalados en el fallo.

V.4 VERIFICACIÓN, CONTROL Y SUPERVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PROYECTOS DE CONCERTACIÓN

- a. El responsable de la obra debe formular informes de las acciones ejecutadas, con una periodicidad no mayor de un mes y tenerlas a disposición por si se les llegan a solicitar.
- b. El responsable de la obra deberá en todo momento permitir y dar acceso a efecto de que se realicen las supervisiones necesarias, mismas que podrán ser realizadas por el personal del Instituto o de terceros que sean contratados para tal efecto.

V.5 DE LA ADJUDICACIÓN Y CONDICIONES DEL CONTRATO.

- a. El Instituto considerará, para efecto de la adjudicación del contrato, la capacidad de contratación de los participantes a través de la comprobación del capital contable del participante cuando se trate de asociación en participación.
- b. Cuando existan razones técnicas, económicas, o casos de fuerza mayor debidamente fundadas, el Instituto, a través de la Dirección General, podrá aumentar, reducir o modificar los plazos para los cumplimientos de las obligaciones que deriven de la presente convocatoria, agotando los procedimientos administrativos necesarios.
- c. La inversión realizada por el participante ganador, relacionada al pago del valor comercial de los inmuebles, por el pago de la utilidad en favor del Instituto y/o el Municipio, por los gastos de la supervisión de la obra, y demás erogaciones que realice con motivo del cumplimiento de los proyectos de concertación, no podrá ser exigida al Instituto o el Municipio, ya que dichas inversiones serán recuperadas de la venta de las unidades privativas que se generen con los aludidos proyectos.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/001/2021

- d. Es responsabilidad del participante adjudicado, el no incrementar los costos de las unidades de vivienda social, protegidas conforme al Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara, expedido por el Instituto.

V.6. INCONFORMIDADES

Las inconformidades procederán de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 del Reglamento del Acto y del Procedimiento Administrativo del Municipio de Guadalajara.

Asimismo, para los conflictos derivados en la convocatoria, los participantes se someten a la jurisdicción de los Tribunales locales competentes en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero presente o futuro que por cualquier causa o razón pudiera corresponderles. Sin embargo, se promoverán los Métodos Alternos de Solución de Conflictos.

V.7 SEGUROS

El participante deberá contemplar dentro de sus indirectos el monto total de una póliza de seguro a efecto de que ésta responda por él ante daños a terceros, a la obra y robo a la obra, objeto de esta convocatoria pública abierta.

La forma en que el participante deberá calcular su importe será mediante cotización de la aseguradora de su predilección tomando en cuenta los alcances y coberturas mínimas siguientes:

Descripción	Cobertura
Suma Asegurada	10% del valor total de su propuesta sin incluir I.V.A
Responsabilidad por daños a terceros	Amparada
Responsabilidad daños a la obra	Amparada

En el caso que exista prórroga o recalendarización autorizada por parte del Instituto, respecto a los trabajos, el adjudicatario de dicho contrato estará obligado a que el proyecto se encuentre asegurado hasta la culminación y cumplimiento de todas las obligaciones pactadas a entera satisfacción del Instituto.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065



TOMO 46 CUARENTA Y SEIS.-----

LIBRO 5 CINCO.-----

ESCRITURA NÚMERO 9,442 NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS.-----

En Zapopan, Jalisco, a los 3 tres días del mes de Octubre del año 2014 dos mil catorce, ante mi, Licenciado RICARDO SALVADOR RODRIGUEZ VERA, NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA NOTARIA NÚMERO 34 TREINTA Y CUATRO DE ZAPOPAN, JALISCO, comparecieron:-----

I).- Por una parte la señora **OBDULIA RAMOS LÓPEZ**, también conocida como **OBDULIA RAMOS LÓPEZ VIUDA DE BECERRA** por medio de su apoderado el señor **FRANCISCO JAVIER BECERRA CONSTANTE**, carácter que me acredita con la escritura número 13,880 trece mil ochocientos ochenta pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Hidaigo y Costilla Hernández, Notario Público número 6 seis de Tonalá, Jalisco, misma que será descrita más adelante, a quién en lo sucesivo se le denominará la "VENDEDORA".-----

II.- Por otra parte el **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA**, representada en este acto por su **DIRECTOR GENERAL** el Licenciado **ANTONIO MIRANDA HERRERA**, a quién en lo sucesivo se le denominará el "COMPRADOR", carácter que me acredita con el Acuerdo 13/10 trece, diagonal, diez, publicado en la Gaceta Municipal, mismo que será descrito más adelante.-----

A efecto de otorgar la presente Escritura de **COMPRAVENTA**, para lo cual se sujetan a las siguientes:-----

-----DECLARACIONES-----

I.- Manifiesta la "VENDEDORA" por medio de su apoderado:-----

a) Que es la legítima y exclusiva propietaria del inmueble que a continuación se describe:-----

inmueble marcado con el número 81 ochenta y uno de la calle Abasolo, (antes calle nueve de los esteros) en la acera poniente de la manzana 16 dieciséis del cuartel 8 ocho del sector Reforma, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, con una extensión superficial de 1,054.50 mil cincuenta y cuatro metros cincuenta centímetros cuadrados, siendo 19.00 diecinueve metros de frente por 55.50 cincuenta y cinco metros cincuenta centímetros de fondo, y la siguientes medidas y linderos:-----

AL NORTE.- En 19.00 diecinueve metros con de Felipe Valerio Benito, y Francisco Gutiérrez, Jesus Amado y Antonio Organista.-----

AL SUR.- En 19.00 diecinueve metros con de Ruperto Ramirez y Porfirio Preciado.-----

AL ORIENTE.- En 55.50 cincuenta y cinco metros cincuenta centímetros con de Faustino Briseño.-----

AL PONIENTE.- En 55.50 cincuenta y cinco metros cincuenta centímetros con la calle de su ubicación.-----

Dicho inmueble fue adquirido mediante escritura pública número 1,541 mil quinientos cuarenta y uno de fecha 1º primero de Julio de 1992 mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Miguel H. Robles, Notario Público Número 30 treinta de Guadalajara, Jalisco, la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el folio real 2624646 dos, seis, dos, cuatro, seis, cuatro, seis del Registro Público de Propiedad de Guadalajara, Jalisco.-----

Con clave catastralD65J3177044 "D", seis, cinco, "J", tres, uno, siete, siete, cero, cuatro, cuatro.-----

Con número de cuenta catastralU1874 "U", uno, ocho, siete, cuatro.-----

Se agrega plano para mayor identificación del inmueble materia de la presente operación.-----

II.- Declara el "COMPRADOR":-----

a).- Que conoce el inmueble materia de la operación.-----



COTEJADO

III.- Las partes contratantes manifiestan:-----

a) Que es su voluntad celebrar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA** sobre el bien inmueble descrito en la **DECLARACIÓN PRIMERA** que antecede.-----

b) Que al momento de la celebración del presente **CONTRATO** su consentimiento se encuentra ausente de todo error, dolo, mala fe, violencia o lesión y además, estar en perfecta capacidad para contratar.-----

c) Que saben que el inmueble está libre de gravámenes.-----

De conformidad a las Declaraciones que anteceden y no habiendo ningún inconveniente legal, el presente contrato se celebra al tenor de las siguientes:-----

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

PRIMERA.- La señora **OBDULIA RAMOS LÓPEZ**, también conocida como **OBDULIA RAMOS LÓPEZ VIUDA DE BECERRA** por medio de su apoderado el señor **FRANCISCO JAVIER BECERRA CONSTANTE**, **VENDE** al **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA**, representada por su **DIRECTOR GENERAL** el Licenciado **ANTONIO MIRANDA HERRERA**, **QUIÉN ADQUIERE** el bien inmueble descrito en la **DECLARACION I PRIMERA** y que se tiene aquí por reproducido íntegramente como si se transcribiese a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.-----

SEGUNDA.- El precio de la operación es la cantidad de \$2'566,589.50 dos millones quinientos sesenta y seis mil quinientos ochenta y nueve pesos 50/100 moneda nacional.-----

Correspondiéndole al terreno la cantidad de \$2'379,589.50 dos millones trescientos setenta y nueve mil quinientos ochenta y nueve pesos 50/100 moneda nacional.-----

Correspondiéndole a las construcciones totalmente ruinosas la cantidad de \$187,000.00 ciento ochenta y siete mil pesos 00/100 moneda nacional.-----

Cantidad que el "**COMPRADOR**" paga ala "**VENDEDORA**", a la firma de la presente escritura de la siguiente manera:-----

Mediante cheque certificado número 0001054 cero cero cero uno cero cinco cuatro de Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, cuya copia cotejada agrego a los archivos de esta Notaria, bajo el número de nota correspondiente.-----

TERCERA.- Las partes declaran que el precio fijado al inmueble transmitido, en el presente acto, es justo y real, por lo tanto, en esta operación no existe error, dolo, lesión, ni enriquecimiento ilegítimo de alguna de las partes en detrimento de la otra.-----

CUARTA.- La Vendedora a través de su Apoderado manifiesta que la posesión del bien inmueble materia del presente contrato se entregará ael "**COMPRADOR**" a la firma de la presente escritura.-----

QUINTA.- La venta se hace en el concepto de que el inmueble vendido pasa al "**COMPRADOR**" en las siguientes condiciones:-----

a).- Libre de todo gravamen.-----

b).- Al corriente en el pago de contribuciones prediales hasta el sexto bimestre del año 2014 dos mil catroce.-----

c).- Sin adeudos por concepto de impuestos de Plusvalía, Obras de Urbanización, Cuotas de Cooperación, agua, ni de ninguna otra naturaleza.-----

d).- Queda obligada la "**VENDEDORA**" al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley. --

SEXTA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten



expresamente a la jurisdicción de los Tribunales competentes de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero que en razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

SEPTIMA. Todos los gastos, impuestos y honorarios que se devenguen por el otorgamiento de la presente escritura, así como los de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, será a cargo del "COMPRADOR", excepto, en su caso, el Impuesto Sobre la Renta a cargo de la "VENDEDORA".

OCTAVA. La "VENDEDORA" se obliga a pagar cualquier adeudo de naturaleza fiscal o de cualquier otra índole que hasta esta fecha pudiera reportar el inmueble objeto de esta compra venta.

CAPITULO FISCAL

En éste momento el Suscrito Notario Público hace saber a los comparecientes, que la transmisión del inmueble referido, genera los siguientes impuestos y derechos:

FEDERALES

A) IMPUESTO SOBRE LA RENTA. Después de los cálculos realizados la presente operación genera la cantidad de \$232,777.00 doscientos treinta y dos mil setecientos setenta y siete pesos 00/100 moneda nacional, cantidad que se enterará a la Autoridad correspondiente.

B) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. No se causa por tratarse de casa habitación.

ESTATALES

C) IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES. Se calcula y cubrirá por la Adquirente la cantidad de \$37,385.54 (treinta y siete mil trescientos ochenta y cincopesos 54/100 moneda nacional), de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, del año 2014 dos mil catorce y la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

D) DERECHOS DE REGISTRO Y ANOTACIONES. Se genera la cantidad de \$2,871.20 dos mil ochocientos setenta y un pesos 20/100 moneda nacional, conforme a lo previsto por la Ley de Ingresos del Estado de Jalisco correspondiente al año 2014 dos mil catorce.

PERSONALIDAD

1).- El señor FRANCISCO JAVIER BECERRA CONSTANTE me acredita la personalidad con la que comparece con lo siguiente.

PODER.

ESCRITURA: 13,880 trece mil ochocientos ochenta.

NOTARIO: Licenciado Francisco Javier Hidalgo y Costilla Hernández, Notario Público número 6 seis.

CIUDAD: Tonalá, Jalisco.

FECHA: 7 siete de Junio del año 2011 dos mil once.

Consistente en OTORGAMIENTO DE PODER, de la cual procedo a transcribir de manera textual en lo CONDUCENTE.

"NUMERO 13,880 - ... - En el Municipio de Tonalá, Jalisco, a los 7 siete de junio del año 2011 - ... - ante mí - ... - a petición de la señora OBDULIA RAMOS LOPEZ, en lo sucesivo identificado como "LA PODERDANTE", con el objeto de conferir a favor del señor: FRANCISCO JAVIER BECERRA



COFEJADO

CONSTANTE en lo sucesivo identificado como "EL APODERADO", un PODER ESPECIAL en cuanto a su objeto, pero GENERAL JUDICIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, y PARA ACTOS DE DOMINIO de conformidad con la siguiente - ... - CLAUSULA-UNICA.- "LA PODERDANTE", confiere y otorga en este acto a favor de "EL APODERADO", un PODER ESPECIAL en cuanto a su objeto, pero GENERAL JUDICIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO en cuanto sus facultades para que lo ejercite exclusivamente sobre el inmueble que se describirá a continuación.- Inmueble marcado con el número 81 - ... - de la calle Abasolo, (antes calle nueve de los esteros) en la acera poniente de la manzana 16 - ... - del cuartel 8 - ... - del sector Reforma, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, con una extensión superficial de 1,054.50 - ... - metros cuadrados, siendo 19.00 - ... - de frente por 55.50 - ... - de fondo, y la siguientes medidas y linderos:- AL ORIENTE, en 55.50 - ... - con de Faustino Briseno.- AL PONIENTE, en 55.50 - ... - con la calle de su ubicación.- AL NORTE, en 19.00 - ... - con de Felipe Valerio Benito, y Francisco Gutiérrez, Jesus Amado Y Antonio Organista.- AL SUR, en 19.00 - ... - con de Ruperto Ramirez y Porfirio Preciado - ... - Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 2207 - ... - del Código Civil en vigor para el Estado de Jalisco, y su correlativo 2554 - ... - del Código Civil para el Distrito Federal aplicables en toda la República en Materia Federal, respectivamente, otorgándosele a el APODERADO de manera enunciativa y no limitativa las siguientes:- A).- FACULTADES JUDICIALES - ... - B).- FACULTADES DE ADMINISTRACION.- Conservar y acrecentar el patrimonio de los Poderdantes, hacer y recibir pagos y otorgar recibos.- C).- FACULTADES DE DOMINIO.- Vender, gravar o enajenar en cualquier forma permitida por la Ley, celebrar con Instituciones de Crédito o con particulares, contratos y convenios en la forma, términos y modalidades que se crean convenientes, otorgar y firmar los documentos públicos y privados que sean necesarios.- D).- Y en General, agotar todos los trámites en aquellos asuntos que sean compatibles con la naturaleza de este Poder, ante personas físicas o morales - ... -", -----

II).- El Licenciado **ANTONIO MIRANDA HERRERA**, me acredita las facultades con las que comparece al otorgamiento del presente instrumento, así como la legal existencia del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA**, con los siguientes documentos: -----

a).- Con el **REGLAMENTO** del Organismo Público Descentralizado denominado **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA**, publicada en la Gaceta Municipal de fecha 6 seis de Diciembre del año 2010 dos mil diez, del cual procedo a transcribir en lo conducente lo siguiente: -----
"REGLAMENTO DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA - ... - ORDENAMIENTO MUNICIPAL: - ... - Capítulo Primero.- Disposiciones Generales.- Artículo 1. El Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara es el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal - ... - con personalidad jurídica y patrimonio propios e instrumento rector de las políticas públicas municipales en materia de vivienda - ... - Artículo 2. El "Instituto" tendrá su domicilio legal en esta Ciudad de Guadalajara, Jalisco - ... - Artículo 3. El "Instituto" tiene por objeto:- I. Promover y realizar programas para que las familias en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, puedan construir, adquirir, remodelar o ampliar su vivienda; y.- II.



Conformar la reserva territorial con suelo apto para la edificación de vivienda, destinada al repoblamiento del municipio - ... - Artículo 4. Son atribuciones del "Instituto" - ... - V. Adquirir y enajenar los bienes inmuebles indispensables para los programas habitacionales que desarrolle y gestionar ante los gobiernos federal, estatal o municipal e instituciones privadas, las aportaciones necesarias; - ... - Capítulo Quinto - Del Director General del "Instituto".- Artículo 23. El Director General será designado por el Presidente Municipal, quien podrá removerlo libremente - ... - Artículo 25. El Director General, tendrá las siguientes facultades y atribuciones:- I. Representar legalmente al "Instituto" con todas las facultades que corresponden a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y los que requieran cláusula especial conforme a la ley, y gozará de facultades de dominio exclusivamente cuando así lo autorice la Junta de Gobierno - ... -"

b).- Con el acuerdo número 10/13 diez, diagonal, trece, publicado en la Gaceta Municipal el día 15 quince de Julio del año 2013 dos mil trece, en el que se desprende el nombramiento del Licenciado **ANTONIO MIRANDA HERRERA**, como **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA**, del cual procedo a transcribir en lo conducente lo siguiente: -----

"ACUERDO 10/13 DE FECHA 15 DE JULIO DEL AÑO 2013, QUE EMITE EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE GUADALAJARA, INGENIERO RAMIRO HERNÁNDEZ GARCÍA, PARA DESIGNAR AL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA - ... -

CONSIDERANDOS: - ... - ACUERDO:- Primero. Con fundamento en los dispositivos legales y reglamentarios invocados en el presente documento se designa al licenciado Antonio Miranda Herrera, como Director General del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara - ... - Así lo resolvió el Presidente Municipal de Guadalajara, en presencia del Secretario General del Ayuntamiento.- (Rúbrica).- INGENIERO RAMIRO HERNÁNDEZ GARCÍA.- PRESIDENTE MUNICIPAL DE GUADALAJARA.- (Rúbrica).- PROFESOR Y ABOGADO TOMÁS VÁZQUEZ VIGIL.- SECRETARIO GENERAL "

-----**GENERALES**-----

Los comparecientes por sus generales manifestaron ser: -----

a).- El señor **FRANCISCO JAVIER BECERRA CONSTANTE**, mexicano, mayor de edad, estudiante, soltero, originario de Guadalajara, Jalisco en donde nació el día 21 veintiuno de Abril de 1969 mil novecientos ochenta y nueve, con domicilio en calle Javier Mina número 218 doscientos dieciocho en Zapopan, Centro, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio 0714162101859 cero siete uno cuatro uno seis dos uno cero uno ocho cinco nueve, cuya copia cotejada agrego a los archivos de esta Notaría bajo el número de nota correspondiente. -----

Quien dice que las generales de su poderdante son las siguientes: -----

La señora **OBDULIA RAMOSLÓPEZ**, mexicana, mayor de edad, viuda, dedicada a las labores propias del hogar, originaria de Magdalena Jalisco, en donde nació el día 10 diez de Julio de 1926 mil novecientos veintiséis, con domicilio en la calle Reporteros número 777 setecientos setenta y siete, en la colonia Jardines de la Paz, en Tlaquepaque, Jalisco. -----



COTEJADO

b).- El Licenciado **ANTONIO MIRANDA HERRERA**, mexicano, mayor de edad, servidor público, casado, originario de Tampico, Tamaulipas, en donde nació el día 1º primero de Septiembre del año 1952 mil novecientos cincuenta y dos, con domicilio en la Avenida Hidalgo número 1267 mil doscientos sesenta y siete, en la Colonia Americana, en Guadalajara, Jalisco, quien se identifica con su credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio 000067437643 cero, cero, cero, cero, c seís, siete, cuatro, tres, siete, seis, cinco, cuatro, cuya copia cotejada agrego a los archivos de esta Notaría bajo el número de nota correspondiente.-----

-----**INSERTOS**-----

-----**CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES**-----

"Una hoja tamaño oficio que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO 0469639.- Un logotipo con el escudo nacional que dice ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- Un Logotipo que dice JALISCO GOBIERNO DEL ESTADO.- **CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES ANTECEDENTE REGISTRAL**.- INGRESO 14072014 12:03 909 FOLIO 2824846 PRELACION 14/07/2014 12:03:26 320177.- DATOS DE REGISTRO.- LIBRO 6643 SECCION 1 OFICINA 1 DOCUMENTO 3, FECHA DE REGISTRO 12-JAN-95.- PROPIETARIO.- % Dominio Directo.- % Usufructo.- **OBDULIA RAMOS LOPEZ VIUDAD DE BECERRA**.- 100.- 100.- EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO A LAS 14:26 DEL 14 DE JULIO DE 2014.- CERTIFICA.- QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, POR UN LAPSO CORRESPONDIENTE A LOS ULTIMOS 10 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA SOBRE.- **LOTE, MANZANA, C.P.**.- UBICACIÓN.- INMUEBLE MARCADO CON EL NUMERO 81 DE LA CALLE ABASOLO (ANTES CALLE NUEVA DE LOS ASTEROS) EN LA ACERA PONIENTE DE LA MANZANA 16 DEL CUARTEL 8º DEL SECTOR REFORMA.- ESTADO JALISCO, MUNICIPIO GUADALAJARA, SUPERFICIE 1,054.50 M2.- DESCRIPCIÓN:- SIENTO 19.00MT DE FRENTE POR 55.50MT AL ORIENTE CON DE FAUSTION BRISEÑO, AL PONIENTE CON LA CALLE DE SU UBICACIÓN, AL NORTE CON DE FELIPE VALERIO RENITO Y FRANCISCO GUTIERREZ, JESUS AMADO Y ANTONIO ORGANISTA, AL SUR CON DE RUPERTO RAMIREZ Y PORFIRIO PRECIADO.- CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS.- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES REPORTA LO SIGUIENTE:- No Reporta Gravamen.- EN CUANTO A LIMITACIONES DE DOMINIO REPORTA LO SIGUIENTE:- No Reporta Limitaciones.- SOLICITANTE: H. AYO DE GDL, RECIBO No. 0.- REVISO Y ELABORO: GONZALEZ ORDAZ RITA FABIOLA.- Un código de barras.- Una firma ilegible.- LIC. BEATRIZ MURILLO MIRAMONTES.- ENCARGADA DE LA DIRECCION DE AREA DE CERTIFICACIONES Y GRAVAMENES MEDIANTE ACUERDO DG-038/2014.- Un sello con el Escudo Nacional que dice DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO ESTADOS UNIDOS MEXICANOS GUADALAJARA, JALISCO.- Página 1 de 1, 14/07/2014 14:24:13.- Un logotipo.- Secretaría General de Gobierno, GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO.- Un logotipo RPPC.- Certificado en la Norma ISO 9001:2008 Oficina Central.- Certificado en la Norma ISO /IEC 27001:2005 Oficina Central.- Confidencialidad Integridad Disponibilidad"-----



DISPOSICIONES APLICABLES CONFORME A LO PREVISTO EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCION DE DATOS PERSONALES EN POSESION DE PARTICULARES Y SU REGLAMENTO.

El suscrito Notario Público hago constar que se dio cumplimiento a lo previsto por LA LEY FEDERAL DE PROTECCION DE DATOS PERSONALES EN POSESION DE PARTICULARES Y SU REGLAMENTO, y se les informó a los comparecientes que:

- a).- Sus datos personales serían utilizados en la forma y términos señalados en el aviso de privacidad.
- b).- El contenido del aviso de privacidad obraba fijado en la propia Notaría para su consulta y ahí mismo se indicaban los teléfonos, correo y responsable para el caso de cualquier modificación, que resulte legalmente permitida, conforme a las disposiciones de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco.
- c).- Del derecho que les asiste para modificar, en lo legalmente posible, los datos e información proporcionada.
- d).- El suscrito Notario está obligado a proporcionar, en lo conducente solo la información necesarios a las oficinas catastrales, de la Dirección del Archivo de instrumentos públicos y registrales correspondientes del Estado; así como aquellas que resulten para las autoridades fiscales derivadas de las leyes fiscales y de lo previsto en LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCION E IDENTIFICACION DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILICITA y su reglamento.
- e).- En este acto se les entrega el aviso de privacidad respectivo, mismo del cual se dan por enterados y se manifiestan conocedores de su alcance y trascendencia legal, sirviendo la presente escritura de constancia de recepción del mismo.



DISPOSICIONES APLICABLES CONFORME A LO PREVISTO EN LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCION E IDENTIFICACION DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILICITA.

El suscrito Notario Público hago constar que se dio debido cumplimiento a lo previsto por LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCION E IDENTIFICACION DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILICITA y en especial a lo dispuesto por los artículos 3 tercero de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y 31 treinta y uno de las Reglas de Carácter General a que se refiere la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita; y se recabó la documentación respectiva para la integración del expediente único de los comparecientes.

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA Y DA FE:

PRIMERO.- Que los documentos que se refieren en la presente escritura fueron tenidos a la vista del suscrito Notario Público, quien los relaciona y agrega al Libro de Documentos correspondiente, conforme a los números que se indican en las notas respectivas.

SEGUNDO.- Que los comparecientes a quienes identifiqué debidamente según consta en el capítulo que precede, son mayores de edad y en pleno uso de sus facultades físicas y mentales, a quienes conceptúo con capacidad legal para contratar, toda vez que no encontré en ellos manifestaciones evidentes de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a estado de interdicción.

COTEJADO

TERCERO.- Que los comparecientes manifestaron bajo protesta de decir verdad que las facultades con las que comparecen al otorgamiento del presente instrumento, no les han sido revocadas y/o modificadas en forma alguna.-----

CUARTO.- Que lei y expliqué a los comparecientes el alcance, trascendencia y consecuencias legales del texto de esta escritura, así como les hice saber la necesidad y costo de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad e Impuestos que se originan de esta escritura, quienes se manifestaron conformes con su contenido y fuerza legal y lo firman en unión del suscrito siendo las 9:00 nueve horas del día, mes y año de su fecha. DOY FE.-----

Una firma ilegible.- "LA VENDEDORA".- FRANCISCO JAVIER BECERRA CONSTANTE en su carácter de Apoderado de la señora OBDULIA RAMOS LÓPEZ, también conocida como

OBDULIA RAMOS LÓPEZ VIUDA DE BECERRA.- Una firma ilegible.-

"ELCOMPRADOR" INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA por medio de su DIRECTOR GENERAL el Licenciado.- Una firma ilegible.- ANTONIO MIRANDA HERRERA.-

Una firma ilegible.- LICENCIADO RICARDO SALVADOR RODRÍGUEZ VERA.- NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 34 TREINTA Y CUATRO DE ZAPOPAN, JALISCO.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.-----

SE SACO DE SU MATRIZ ESTA COPIA CERTIFICADA QUE TUVE A LA VISTA Y SE INTEGRA DE LA SIGUIENTE MANERA: 8 OCHO PÁGINAS ÚTILES. DOY FE.-----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 134 CIENTO TREINTA Y CUATRO DE LA LEY DEL NOTARIADO VIGENTE PARA EL ESTADO DE JALISCO, A PETICIÓN DE "EL COMPRADOR" INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA por medio de su DIRECTOR GENERAL ANTONIO MIRANDA HERRERA , PARA REALIZAR DIVERSOS TRAMITES DE OPERACIÓN INTERNA.-----

ESTA CERTIFICACIÓN NO RELEVA A SU TENEDOR DE LA OBLIGACIÓN QUE TUVIERE DE JUSTIFICAR LA LICITUD Y VALIDEZ DEL DOCUMENTO MATERIA DE COMPULSA. DOY FE.-----
ZAPOPAN, JALISCO A 3 TRES DE OCTUBRE DE 2014 DOS MIL CATORCE.-----





Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

**PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
A ENTIDADES FEDERATIVAS.
ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES**



ROVR58012700
206005 REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (R)
206006 CLAVE UNICA DEL REGISTRO DE POBLACION (P)
FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA DIA 05 MES 10 AÑO 2014
112505 205005

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Contienen los cambios, adiciones a la orden, en caracteres distintos a los números)

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES (1)

Rodríguez Vera Ricardo Salvador

Escritura: 9442

206011

NOTE LA LETRA DE LA DECLARACION CORRESPONDIENTE

ENORMAL	N	NUMERO DE COMPLEMENTARIA	CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (2)	EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCION FISCAL, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACION DE LA DECLARACION INMEDIATA ANTERIOR	DIA	MES	AÑO
COMPLEMENTARIA	N	205003	14				
CORRECCION FISCAL	205002	205003	166200	205004			

1 PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Añade el dato del campo B)	110021	115497	D. MULTA POR CORRECCION FISCAL	100013			
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anota la diferencia entre su impuesto y el mismo ya actualizado conforme lo dispone el CFF)	100025		E. CANTIDAD A PAGAR (A+B+C+D)	900000			115497
C. RETARGOS	100008						

2 CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV DE LA LEY DEL ISR. ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 154-BIS)

B. GARANCIA OBTENIDA	112529	2309931	8. MONTO PAGADO (en la declaración que registra CON ANTERIORIDAD)	201015			
D. PAGO (a por base 5%)	112546	115497	F. CANTIDAD A CARGO (si es cuando el es mayor; Paga este importe al campo A)	201016			115497
C. PAGO PROVISIONAL, CONFORME AL ARTÍCULO 154 BIS	112533	232777	9. PAGO EN EXCESO (si es cuando es mayor)	201017			
d. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (mínimo o el mayor)	112547	115497					

3 DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	RALO2607109F9	CLAVE UNICA DEL REGISTRO DE POBLACION	RALO260710MJCMPB04
	205013		205014
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES(3)	RAMOS LOPEZ OBDULIA		
	117340		

INSTRUCCIONES

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los tiempos para ello establecidos. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, espaciado manuscrito, o letra negra o azul.
- En el caso de que los impuestos estén abarcados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentarse el pago de la Entidad en donde se encuentre el inmueble que se enajena.
- Los Contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), lo anotarán a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referentes a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para el día de su caso, dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de junio de año 2003. DIA 17 MES 06 AÑO 2003
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS**
En caso de presentar asynchronously una declaración para corregir errores u omisiones de una declaración anterior anote "C" en el recuadro 205002 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior.
CORRECCION FISCAL. Cuando la autoridad en el ejercicio de sus facultades de comprobación determine errores u omisiones y el contribuyente opte por corregir su situación fiscal, anote "P" en el recuadro 205002 y anote el monto de la multa correspondiente en el campo D: MULTA POR CORRECCION FISCAL. En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto de la original como de la que no se modificó y utilizar el monto o MONTO PAGADO (en la declaración que se registra CON ANTERIORIDAD) para anotar (en) cantidades que haya pagado previamente.
- Hara cualquier anotación de la realización del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la página electrónica de la Entidad Federativa.

4 DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS

(Firma manuscrita)

FECHA DEL FEDATARIO PÚBLICO

(Firma manuscrita)

5 LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

01 Aguascalientes	05 Coahuila	09 Distrito Federal	13 Hidalgo	17 Mexico	21 Puebla	25 Sinaloa	29 Tlaxcala
02 Baja California	06 Colima	10 Durango	14 Jalisco	18 Nayarit	22 Queretaro	26 Sonora	30 Veracruz
03 Baja California Sur	07 Chihuahua	11 Guanajuato	16 Mexico	19 Nuevo Leon	23 Quintana Roo	27 Tlaxcala	31 Yucatan
04 Campeche	08 Chihuahua	12 Guerrero	18 Michoacan	20 Oaxaca	24 San Luis Potosi	28 Tamaulipas	32 Zacatecas

(1) Tratándose de pagos efectuados por fedatario público, se deberá anotar los datos de mismo.



GOBIERNO DE JALISCO
 PODER EJECUTIVO
 SECRETARÍA DE FINANZAS



RECIBO OFICIAL



Edo. de Cuenta: 1255465001 Tipo de Ingreso: ISR GANANCIA POR ENAJENACION DE BIENES Y ACCESORIOS

Certificación: SI 125 20141027 N 0277 5*****115,497.00

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

NOMBRE: RODRIGUEZ VERA RICARDO SALVADOR REC: ROVR58012730
 CURP: TEL: REFERENCIA: CUENTA ESTADAL
 DOMICILIO: CP: Rec. de Alta: *
 COL: LOC: MUN:

CSC	PERIODO	CPTO.	DESCRIPCION	VALOR	CANT	%	TOTAL
0014	2009	ISR	ISR % GANANCIA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES ART 127 LISR	\$1.00	115497.00		\$115,497.00

Observaciones: ESC 9442 RAMOS LOPEZ OBDULIA

Para CFDI ingrese en la pagina web: <https://pegasotecnologiacfdi.net/JaliscoFacturaPROD> con el folio: 12554650010277

Handwritten notes and stamps:
 RECAUDADORA 125 MPIO GUADALAJARA
 DEPARTAMENTO DE RECAUDACION Y ADMINISTRACION
 DE LOS IMPUESTOS

FECHA 23/10/2014 13:03:59 CAJA 5	OP: 0277	Rec.: RECAUDADORA 125 Mpio: GUADALAJARA	SUB:	\$115,497.00
SIC: CHEQUE OTRO BANCO	Cajero(a):	Veronica Parra Navarro	TOTAL:	\$115,497.00

COTIZADO



DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

GOBIERNO DEL
ESTADO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

BOLETA REGISTRAL

Antecedente:

LIBRO 4643 SECCION 1 OFICINA 1 DOCUMENTO 3

Prelación: 511919

Folio Real: 2624646 Lugar: GUADALAJARA, JALISCO

Derechos de Inscripción \$2,871.62

Boleta de Pago No.: 21687248

Se presento para su registro el 31 de OCTUBRE de 2014 a las 01:13 PM

Ubicación:

INMUEBLE MARCADO CON EL NUMERO 81 DE LA CALLE ABASOLO (ANTES CALLE NUEVA DE LOS ASTEROS) EN LA ACERA PONIENTE DE LA MANZANA 16 DEL CUARTEL 8º DEL SECTOR REFORMA

Titular:

% D.D. % U.V.

. INSTITO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA .

100

100

Se registraron los siguientes movimientos:

Asiento

Traslaticos de dominio

31-OCT-14 01:13 PM 2945-1

Quedando inscrito en:

FOLIO 2624646 Escritura no. 9442 Fedatario Lic RICARDO SALVADOR RODRIGUEZ VERA con sede en ZAPOPAN, JALISCO

Generales del(los) adquirientes:

ANTONIO MIRADA HERRERA, MEXICANO, MAYOR DE EDAD

LIC. MIRIAM ARACELI GARCIA GOMEZ
FIRMA POR DELEGACION DE FACULTADES
MEDIANTE ACUERDO DELEGATORIO No. DG/003/2014



Revisó y elaboro:

MONDRAGON GALINDO JESUS NACKIT



PLANO RELATIVO A LA ESCRITURA NÚMERO 9,442



inmueble marcado con el número 81 ochenta y uno de la calle Abasolo, (antes calle nueve de los esteros) en la acera poniente de la manzana 16 dieciséis del cuartel 8 ocho del sector Reforma, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, con una extensión superficial de 1,054.50 mil cincuenta y cuatro metros cincuenta centímetros cuadrados, siendo 19.00 diecinueve metros de frente por 55.50 cincuenta y cinco metros cincuenta centímetros de fondo, y la siguientes medidas y linderos:-----

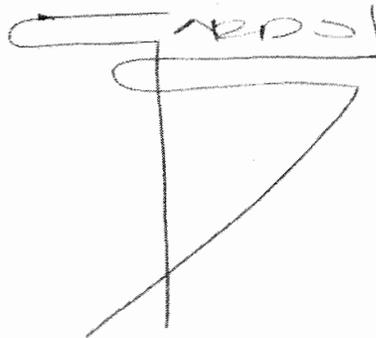
AL NORTE.- En 19.00 diecinueve metros con de Felipe Valerio Benito, y Francisco Gutiérrez, Jesus Amado y Antonio Organista.-----

AL SUR.- En 19.00 diecinueve metros con de Ruperto Ramirez y Porfirio Preciado.-----

AL ORIENTE.- En 55.50 cincuenta y cinco metros cincuenta centímetros con de Faustino Briseño.-----

AL PONIENTE.- En 55.50 cincuenta y cinco metros cincuenta centímetros con la calle de su ubicación.---

 *11



	Nombre del Perito: ARC. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA	Folio No.	5809/14
	Domicilio: MONTE DE LAS ANIMAS Nº 786, COL. INDEPENDENCIA	3517-7027	
Ciudad: GUADALAJARA, JAL.			



Avaluo Físico

A) Del Terreno						
Valor de Calle para Lote Tipo:						
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
UNICA	1,054.50	1,950.00	0.730	Rat. Sexta	1,423.50	1,501,080.75
Total:					1,054.50	1,501,080.75
					Valor del Terreno:	1,501,080.75
					Indiviso en su caso:	

B) De las Construcciones						
Tipo	Superficie	Valor Nuevo Rep.	Edad	Factor de Depreciación	Valor Neto	Valor Resultante
AEM	220.00	850.00	60	1.0000	850.00	187,000.00
Total:					220.00	187,000.00
					Valor de la Construcción	187,000.00
					Indiviso en su caso:	

C) Instalaciones Especiales						
Cantidad	Valor Nuevo Rep.	Edad	Descripción	Depreciación	Valor Resultante	
					Valor de la Construcción	
					Indiviso en su caso:	

Valor Total del Terreno, Construcciones e Instalaciones Especiales: **\$1,688,080.75**

UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHENTA PESOS 75/100 M.N.

Fecha del avalúo: 10 de septiembre de 2014

COTEJADO

ESPACIO PARA ASIGNACION DE VALORES REFERIDOS

(Este dato no tiene validez si carece del sello de valor referido aprobado.)

NOTA: NO ES MATERIA DEL PRESENTE AVALUO EL DETERMINAR LA PROPIEDAD LEGAL DEL INMUEBLE NI LA POSESION DEL MISMO

ARC. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA
 Firma del Perito

Sello de Autorización
 Tesorería Municipal / Dirección de Catastro / DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN Y ESTUDIOS TÉCNICOS
 No. de Recibo: 2154110
 Recibe:

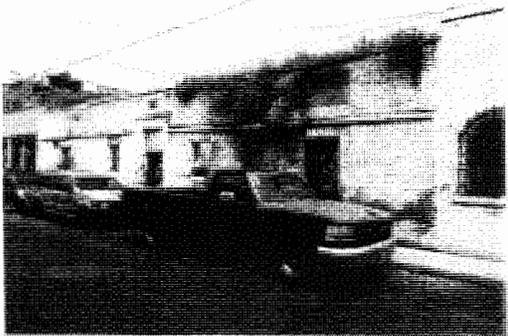
6.3 11 SEP 2014
 Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 13 fracción XXVIII, 37 y 81 fracción I de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se recibe el valor manifestado por el Perito Valuador. Sujeto a posterior revisión por GLOSA DEL INGRESO conforme a lo dispuesto en los Artículos 30 y 114 de la Ley de Haciendas Municipales del Estado de Jalisco.



Nombre del Perito: ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA
 Domicilio: MONTE DE LAS ANIMAS N° 786, COL. INDEPEN.
 Ciudad: GUADALAJARA, JAL.

Folio No. 5809/14
 Tel. 3617-7027

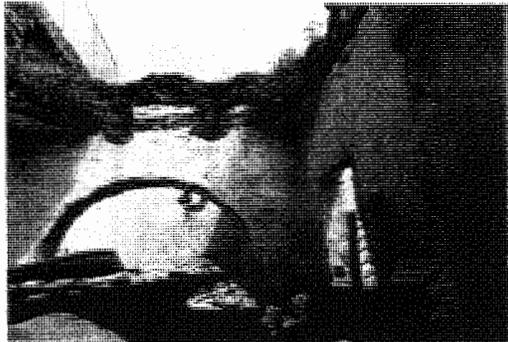
REPORTE FOTOGRAFICO



Fachada



Fachada



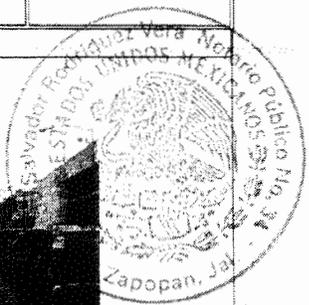
Interior



Interior



Vistas aereas



COTEJADO

ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA
 Firma del Perito



Ayuntamiento Constitucional
 de Guadalajara

Sello de Autorización
 Tesorería Municipal
 Dirección de Catastro
 Depto. de Valuación y Estudios Técnicos

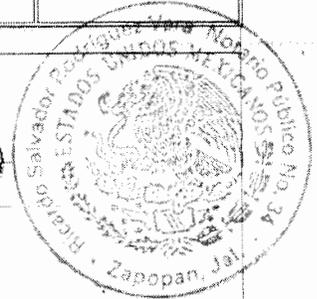
	Nombre del Perito: ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA	Folio No.	5809/14
	Domicilio: MONTE DE LAS ANIMAS N° 785, COL. INDEPEN. Ciudad: GUADALAJARA, JAL.	Tel. 3617-7027	

LOCALIZACION DEL PREDIO Y CROQUIS CON AREA CONSTRUIDA

Tramo de Calle, Distancia a Esquina, Calles Transversales y Orientación.

Distancia a la Esquina: A la Calle: Valentín Gómez Farías

Superficie Real según Levantamiento: M2



(Croquis esquemático sin escala)

CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION			
BLOQUE	TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACION
I	ANTIGUO	ECONOMICO	MALO

DESCRIPCION DE LA DISTRIBUCION DEL INMUEBLE
Consta de: PLANTA UNICA; 24 CUARTOS DE VECINDAD, ESPACIO PARA BAÑOS Y ÁREAS COMUNES. TODO EN RUINAS.
Opinion de Dictámen de Uso de Suelo: N/D

ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA
Firma del Perito.

Ayuntamiento Constitucional
de Guadalajara
Sello de Autorización.
Tesorería Municipal
Dirección de Catastro
Depto. de Valuación y Estudios Técnicos

COPIADO

	Nombre del Perito: ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA	Folio No.	5809/14
	Domicilio: MONTE DE LAS ANIMAS N° 786, COL. INDEPEN. Ciudad: GUADALAJARA, JAL.	Tel. 3617-7027	

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION.

A) Obra Negra o Gruesa:

- Cimientos: PIEDRA BRAZA RENCHIDA
- Estructura: CONSTRUCCION DE ADOBE
- Muros: DE ADOBE
- Bardas: DE ADOBE
- Entrepisos: NO TIENE
- Techos: NO TIENE
- Azoteas: NO TIENE

B) Revestimientos y Acabados:

- Aplanados: RUSTICO
- Plafones: NO TIENE
- Lambrines: NO TIENE
- Pavimentos Pétreos: NO TIENE
- Zoclo: NO TIENE
- Pintura: VINÍLICA EN LO QUE QUEDA

Rec. Especiales: NO TIENE

Escaleras: NO TIENE

C) Carpintería: NO TIENE

D) Instalación Hidr. y Sant.: NO TIENE

E) Muebles de Baño: NO TIENE

Muebles de Cocina: NO TIENE

F) Instalación Eléctrica: NO TIENE

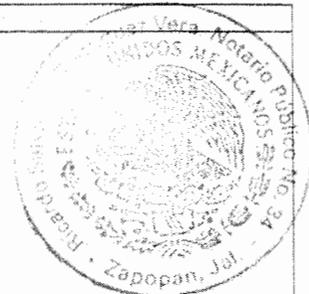
G) Herrería: NO TIENE

H) Vidriería: NO TIENE

I) Cerrajería: NO TIENE

J) Fachada: APLANADA Y PINTADA

K) Inst. Especiales: NO TIENE



COTEJADO

ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA
Firma del Perito.



Ayuntamiento Constitucional
de Guadalajara
Sello de Autorización

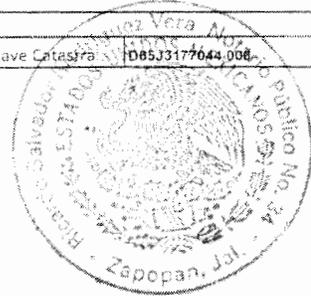
Tesorería Municipal
Dirección de Catastro
Depto. de Valuación y Estudios Técnicos

	Nombre del Perito: ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA	Folio No.	5809/14
	Domicilio: MONTE DE LAS ANIMAS N° 786, COL. INDEPEN. Ciudad: GUADALAJARA, JAL.	Tel. 3617-7027	

AVALUO PARA TRANSMISION DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

ANTECEDENTES					
Registro de Catastro No.	613	Cuenta Predial No.	U-1874	Recaudadora:	002
				Clave Catastral	D65J3177644.008

Nombre del Propietario: OBDULIA RAMOS VDA. DE BECERRA
Nombre del Solicitante: ROBERTO RINCON RODRIGUEZ
Fecha del Avaluo: 10 de septiembre de 2014
Inmueble que se Valua: VECINDAD EN RUINAS Y EL TERRENO EN QUE SE UBICA.
Ubicación del Predio: CALLE ABASOLO No. 81 SECTOR REFORMA, EN GUADALAJARA, JALISCO
Régimen de Propiedad: INDIVIDUAL PRIVADA



CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Habitacional de 3er. Orden
 Densidad de Construcción: Alta, mas de 80 viviendas por ha.
 Tipo de Construcción Dominante: Habitacional, antigua de 1 nivel.
 Servicios Municipales: Completos: Red de agua potable, red de drenaje y pluvial, red de energia electrica aérea, red telefónica, alumbrado público, banquetas y calles de concreto.

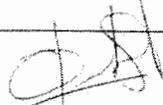
Coefficiente de Utilización: C.U.S: Coeficiente de Ocupación: C.O.S:

DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO

Medidas y Colindancias del Predio según Escrituras:

AL NORTE: 55.50 mts. Colinda con Felipe Valero, Francisca Gutiérrez, Jesus Amado y Antonio O.
 AL SUR: 55.50 mts. Colinda con Ruperto Ramirez y Profirio Preciado.
 AL ORIENTE: 19.00 mts. Colinda con Faustino Briseño
 AL PONIENTE: 19.00 mts. Colinda con la calle de su ubicación (Abasolo)

Superficie según Escrituras: 1.054.50 M2 Superficie total del Terreno: 1.016.00 M2
 Uso Especifico: Vecindad en ruinas Indiviso: No aplica
 Unidades Rentables: No aplica Vida Probable: 80 años aprox.
 Destino Especifico de las Construcciones: Vivienda no habitable Calidad de Proyecto: No aplica


 ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA
 Firma del Perito.

26946


 Sello de Autorización
 Ayuntamiento Constitucional
 de Guadalajara

Tesorería Municipal
 Dirección de Catastro
 Depto. de Valuación y Estudios Técnicos

COLEGADO

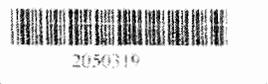


2 c4 20004 30/07/2014 12:45 75872 555.00 2050319

RECIBO OFICIAL 1 de 1

Municipio de Guadalajara

Tesorería Municipal
Av. Hidalgo 400
Zona Centro, CP 44100
RFC: MGU420214FG4



CUENTA: 2-U-1874

CERTIFICADO DE NO ADEUDO IMPUESTO PREDIAL

Nombre: RAMOS VDA DE BECERRA OBDULIA
 Calle: ABASOLO No Ext.: 61 No Int.:
 Colonia: CP: 0 RFC: 000000
 Ciudad: GUADALAJARA Estado: JALISCO

Clave Catastral: D65J3177044 Valor Catastral: \$ 2,690,927.19
 Ubicacion: ABASOLO No Ext.: 000081 No Int.:
 Ciudad: GUADALAJARA ID Cuenta: 41382
 Superficie: 1,000.00 Tasa: 0.000254

EL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INGRESOS MUNICIPALES RECAUDADORA REFORMA EN GUADALAJARA, JALISCO, CERTIFICA QUE EL INMUEBLE CUYOS DATOS SE ESPECIFICAN EN LA PARTE INMEDIATA SUPERIOR DE ESTE DOCUMENTO, TIENE CUBIERTOS TODOS LOS PAGOS CORRESPONDIENTES AL IMPUESTO PREDIAL BAJO EL VALOR FISCAL Y TASA SENALADA HASTA EL 6 BIMESTRE DEL AÑO 2014 SEGUN LOS ANTECEDENTES QUE OBRAN EN LOS ARCHIVOS DE ESTE DEPARTAMENTO
 SOLICITUD No 34030

29	CERTIFICADOS DE NO ADEUDO DE PREDIAL	4143-43-3010-00001-00000	36.50
30	SOLICITUD DE CERT. DE NO ADEUDO DE PREDIAL	4151-51-0991-00001-00000	16.00
999901	AJUSTE ART. 4 LEY DE INGRESOS	4169-69-0100-00001-00000	0.50

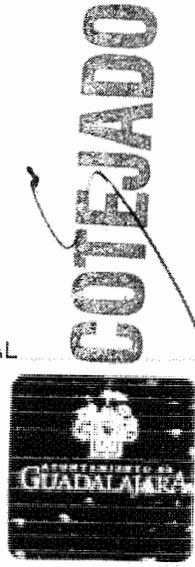


PAGO EN EFECTIVO
(Cincuenta y Cinco Pesos 00/100 M.N.)

TOTAL \$55.00

Andrea Liliana Gomez Garcia
FIRMA Y SELLO
CAJERO

Rosalía Liza Perez
NOMBRE Y FIRMA
JEFE DE RECAUDADORA



Guadalajara, Jalisco a 30/07/2014 RECAUDADORA REFORMA

NO SE VALIDA COMO COMPROBANTE DE PAGO SIN LA CERTIFICACIÓN DE LA MÁQUINA REGISTRADORA SELLO



Recibo Electrónico
Depósito referenciado

Fecha y hora: **jueves, 23 de octubre de 2014 11:14:25a.m.**

Ciente: **000045269**

Información de su operación realizada	
Fecha:	jueves, 23 de octubre de 2014
Hora:	11:14 a.m.
Lugar:	Guadalajara, Jalisco
Número de recibo:	1190939
Tipo de operación:	Pago de impuestos por deposito referenciado
Identificador:	RAMOS LOPEZ ABDULIA
Importe:	\$117,280.00
Divisa:	MXP
Cuenta ordenante:	*****9412



Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO



**PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
A ENTIDADES FEDERATIVAS.
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

ROVR580127130
266095
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

206098
CLAVE ÚNICA DEL REGISTRO DE POBLACIÓN

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA: DÍA 05 MES 10 AÑO 2014
112500 206095 206010

Notario Público Ricardo Rodríguez Vera
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
15-C
Notario Público No. 34
Sanapan, Jalisco

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (Cambios sin centavos, añadidos a la derecha, sin ceros a la izquierda)

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES (E)

Rodriguez Vera Ricardo Salvador

Escritura: 9442

206911

ANTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE

NÚMERO DE COMPLEMENTARIA
R-CORRECCIÓN FISCAL

N
205002

NÚMERO DE COMPLEMENTARIA

205003

CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA

14
169290

EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR

DÍA MES AÑO

205004

1 PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anote el dato del campo B)	110021	115497	D. MULTA POR DIFERENCIA FISCAL	100015	
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anota la diferencia entre su impuesto y el mismo ya actualizado conforme lo dispone el CFF)	100025		E. CANTIDAD A PAGAR (A+B+C+D)	900009	115497
C. RECARGOS	100096				

2 CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV DE LA LEY DEL ISR: ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (ART. 154-BIS)

a. GANANCIA OBTENIDA	112529	2309931	e. MONTO PAGADO (en la declaración o su rectificación) CON ANTERIORIDAD	201015	
d. PAGO (a pay-igual-IRN)	112546	115497	f. CANTIDAD A CARGO (a e cuando el es mayor) Pase este importe al campo A	201016	115497
c. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 154 DE	112533	232777	g. PAGO EN EXCESO (a d cuando el es mayor)	201017	
d. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (a e o el menor)	112547	115497			

3 DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: RALO2607109F9
205813

CLAVE ÚNICA DEL REGISTRO DE POBLACIÓN: RALO260710MJCMPB04
205814

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES (E): RAMOS LOPEZ OBDULIA
117340

INSTRUCCIONES:

- Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos para este establecimiento. En el caso de llenado a mano, se deberá utilizar letra de molde, imprentado, mayúsculas, a tinta negra o azul.
- En el caso de que los inmuebles estén ubicados en dos o más Entidades Federativas, deberá presentarse el pago en la Entidad en donde se encuentra el inmueble que se enajena.
- Los Contribuyentes que su cuantía con la Clave Única de Registro de Población (CURP) se anotará a 18 posiciones en el espacio correspondiente.
- Los datos referidos a la fecha se anotarán utilizando dos números arábigos para la día (en su caso), dos para el mes y cuatro para el año.
Ejemplo: 17 de junio del año 2003 DÍA 17 MES 06 AÑO 2003
- DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS**
En caso de presentar espesalmente una declaración para corregir errores u omisiones de una declaración anterior, anote "C" en el recuadro 205002 y deberá señalar la fecha de presentación de la declaración inmediata anterior.
R-CORRECCIÓN FISCAL Cuando la autoridad en el ejercicio de sus facultades de comprobación determine errores u omisiones y si contribuyente o su representante su situación fiscal, anote "R" en el recuadro 205002 y anote el monto de la multa correspondiente en el campo D. **MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL**. En ambos casos, se deberá proporcionar la información completa de la forma fiscal, tanto de la corregida como de la que no se rectificó y utilizar el campo E. MONTO Pagado (en la declaración o su rectificación) CON ANTERIORIDAD para anotar (a) las cantidades que haya pagado previamente.
- Para cualquier aclaración en la regulación del pago mediante esta declaración, puede obtener información en la oficina recaudadora de la Entidad Federativa.

4. DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS.

[Firma manuscrita]

[Sello Notarial]

FIRMA DEL FEDATARIO PÚBLICO

5 *LISTA DE CLAVES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

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

(1) Transmisión de pago efectuados por fedatario público, se deberá anotar los datos de mismo.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

117340

~~GOTEJADO~~

FECHA 27/02/2014 13:59 CAJAS S...
OR.0277 Rec. RECAUDADORA 125 Mpio. GUADALAJARA
Cartera(B) Verónica Parra Navarro
SUB. \$115,497.00
TOTAL \$115,497.00

Para CFDI ingrese en la pagina web: <https://pegasosotecnologiafdi.net/JaliscoFacturaPRD> con el folio: 12554650010277

CSC	PERIODO	CANT	DESCRIPCION	VALOR	%	TOTAL
04			LOC.			
			REC. de Aban.			
			CP			
			REFERENCIA			
			TEL.			
			NOAHIBI RODRIGUEZ VERA RICARDO SALVADOR			
			RFC: ROVR580127J0			
			CLIENTA SEPTAL			
			Municipio: Aja			
			Estado: Jalisco			
			Ciudad: Guadalajara			
			Telefono: 01 33 3547 00			
			Correo: info@septal.com			

Tipo de ingreso: ISR GANANCIA POR ENAJENACION DE BIENES Y ACCIONES
Categorización: S125.2014.003.S.0277.8*****115497.00

GOBIERNO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA DE FINANZAS



COTEAM

Clave	Importe	Clave	Liquidación	Al	%	Base \$	Impuesto al municipio
40601	\$37,385.54		\$1,688,080.00				\$2,690,927.19

Valor total del Predio en caso de Fracción

De Avaluio 7.5

En relación con el título inmediato anterior

Resto: Fracción Totalidad

VALORES

Catastral

De la Operación

Procedencia o Antecedentes de la Adquisición:

AL PONIENTE - En 55 50 cincuenta y cinco metros cincuenta centímetros con la calle de su ubicación

AL ORIENTE - En 55 50 cincuenta y cinco metros cincuenta centímetros con de Faustino Briseño

AL SUR - En 19 00 diecinueve metros con de Ruperto Ramirez y Porfirio Preciado

Antonio Organista

AL NORTE - En 19 00 diecinueve metros con de Felipe Valero Benito, y Francisco Gutiérrez, Jesus Armado y

centímetros de fondo, y la siguientes medidas y linderos

centímetros cuadrados, siendo 19 00 diecinueve metros de frente por 55 50 cincuenta y cinco metros cincuenta

Guadalajara, Jalisco, con una extensión superficial de 1,054 50 mil cincuenta y cuatro metros cincuenta

la acera poniente de la manzana 16 decímetros del cuadro 8 ocho del sector Reforma, en la ciudad de

inmueble marcado con el número 81 ochenta y uno de la calle Abasco, (antes calle nueve de los esterros) en

Ubicación, Medidas y Linderos

Clasificación del Inmueble Transmido

Urbano Rustico Baldío Construido

Registro Federal de Contribuyentes: IMV101206580

CURP

Generales:

Mexicano, mayor de edad, servidor público, casado, originario de Tampico, Tamaulipas, en

donde nació el día 1º primero de Septiembre del año 1952 mil novecientos cincuenta y dos, con

domicilio en la Avenida Hidalgo número 1257 mil doscientos sesenta y siete, en la Colonia

Americana, en Guadalajara, Jalisco.

Domicilio:

Avenida Hidalgo número 1257 mil doscientos sesenta y siete, en la Colonia Americana, en

Guadalajara, Jalisco

Lugar y Fecha de Nacimiento

Tampico, Tamaulipas, en donde nació el día 1º primero de Septiembre del año 1952

Adquirente:

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA, representada en este acto por

su DIRECTOR GENERAL el Licenciado ANTONIO MIRANDA HERRERA

Generales:

Magdalena Jalisco, en donde nació el día 10 diez de Julio de 1926 mil novecientos veintiséis,

con domicilio en la calle Reporteros número 777 setecientos setenta y siete, en la colonia

Jardines de la Paz, en Tlaquepaque, Jalisco.

Domicilio:

Calle Reporteros número 777 setecientos setenta y siete, en la colonia Jardines de la Paz, en

Tlaquepaque, Jalisco

Transmitedor

La señora ABDULLA RAMOS LOPEZ también conocida como ABDULLA RAMOS LOPEZ VIUDA

DE BECERRA

Nombre del Notario:

LIC. RICARDO S. RODRIGUEZ VERA

Certificado del Notario:

34 DE ZAPOPAN, JALISCO

Naturaleza del Acto de la Adquisición:

COMPRAVENTA

Escritura No. 9442

Lugar y Fecha de Otorgamiento:

ZAPOPAN, JALISCO 3 DE OCTUBRE DE 2014

Se Anexa:

Certificado de no Adeudo: Avalúo Bancario Certificado de NO Propiedad

Clave Catastral: D65J3177044 000

Numero de Cuenta: 1874

Recaudadora No. 2

AVISO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES

13 OCT 2014



IMPRESION MAQUINA REVISADA

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALAJARA

TESORERIA MUNICIPAL

DIRECCION DE CATASTRO



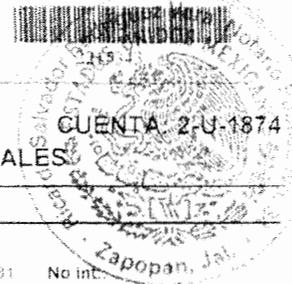


2 c4 20004 22/10/2014 09:30 285470 937,385.54 2215343

RECIBO OFICIAL 1 de 1

Municipio de Guadalajara

Tesorería Municipal
Av. Hidalgo 400
Zona Centro, CP 44100
RFC: MGU420214FG4



PAGO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES

Nombre: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA

Calle: ABASOLO	No Ext.: 000081	No Int.:
Colonia: SIN COLONIA	CP: 0	RFC: IMV101206
Ciudad: Guadalajara	Estado: Jalisco	

Clave Catastral: D65J3177044 Folio Tramite Transmision: 243195

Ubicacion: ABASOLO No Ext.: 000081 No Int.:

Ciudad:

Periodo:

PAGO DE TRANSMISION VENDEDOR: RAMOS VDA DE BECERRA OBDULIA VALOR FISCAL: \$ 2,690,927.19
VALOR AVALUO: FECHA DE ADJUDICACION: 01/01/1990 BASE IMPUESTO: \$ 1,688,080.75 TASA: 0.02650
TRANS EXENTA N ESCRITURA No 9442 MOV. COMPRA-VENTA NOTARIO: LIC. RICARDO S. RODRIGUEZ
VERA 2-U-1874

31	TRANSMISIONES	4112-12-0210-00001-00000	37,385.54
999	AJUSTE ART. 4 LEY DE INGRESOS	4169-69-0100-00001-00000	0.00

PAGO EN: CHEQUE TOTAL \$37,385.54
(Treinta y Siete Mil Trescientos Ochenta y Cinco Pesos 54/100 M.N.)



Andrea Liliana Gomez Garcia
FIRMA Y SELLO DEL
CAJERO



Guadalajara, Jalisco a 22/10/2014 RECAUDADORA ZONA OLIMPICA

NO ES VALIDO COMO COMPROBANTE DE PAGO SIN LA CERTIFICACION DE LA AGENCIA RECAUDADORA, SOLO EN
CERCA AUTORIZADOS, FAVOR DE PRESENTAR ESTE RECIBO AL EFECTUAR SU PROXIMO PAGO.
*EL PAGO DE ESTE RECIBO NO LIBERA AL CONTRIBUYENTE DE LAS OBLIGACIONES

CONTRIBUYENTE

COTEJADO

	Nombre del Perito: ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA	Folio No.	5809/14
	Domicilio: MONTE DE LAS ANIMAS N° 786 COL. INDEPENDENCIA Ciudad: GUADALAJARA, JAL.	Tel. 3617-7027	

Avalúo Físico

A) Del Terreno

Valor de Calle para Lote Tipo:

Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
UNICA	1,054.50	1,950.00	0.730	Reaj. Sexo	1,423.50	1,501,080.75

Totales: Superficie 1,054.50 Valor del Terreno: 1,501,080.75
Indiviso en su caso:

B) De las Construcciones

Tipo	Superficie	Valor Nuevo Rep.	Edad	Factor de Depreciación	Valor Neto	Valor Resultante
AEM	220.00	850.00	60	1.0000	850.00	187,000.00

Totales: Superficie 220.00 Valor de la Construcción 187,000.00
Indiviso en su caso:

C) Instalaciones Especiales

Cantidad	Valor Nuevo Rep.	Edad	Descripción	Depreciación	Valor Resultante

Valor de la Construcción
Indiviso en su caso:

Valor Total del Terreno, Construcciones e Instalaciones Especiales: \$1,688,080.75

UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHENTA PESOS 75/100 M.N.

Fecha del avalúo: 10 de septiembre de 2014

ESPACIO PARA ASIGNACION DE VALORES REFERIDOS

(Este dato no tiene validez si carece del sello de valor referido aprobado)

NOTA: NO ES MATERIA DEL PRESENTE AVALUO EL DETERMINAR LA PROPIEDAD LEGAL DEL INMUEBLE NI LA POSESION DEL MISMO

ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA
Firma del Perito

Sello de Autorización



GUADALAJARA

Tesorería Municipal
Dirección de Catastro
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN
Y ESTUDIOS TÉCNICOS
No. de Recibo: 2151110
Recibe:

6.3

11 SEP 2014

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 13 fracción XXVIII, 37 y 41 fracción I de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se recibe el valor manifestado por el Perito Valuador.
Sujeto a posterior revisión por GLOSA DEL INGRESO conforme a lo dispuesto en los Artículos 30 y 114 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

COTEJADO



Nombre del Perito: ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA

Folio No.

5809/14

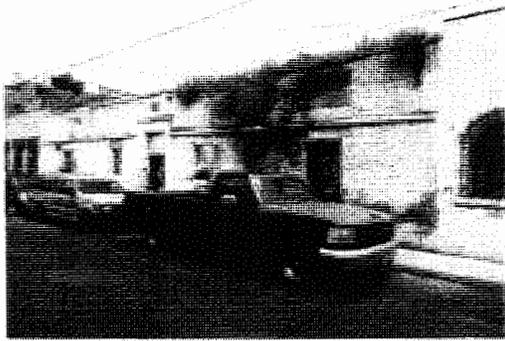
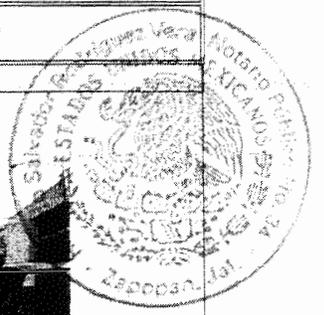
Domicilio: MONTE DE LAS ANIMAS N° 786, COL. INDEPEN.

Tel. 3617-7027

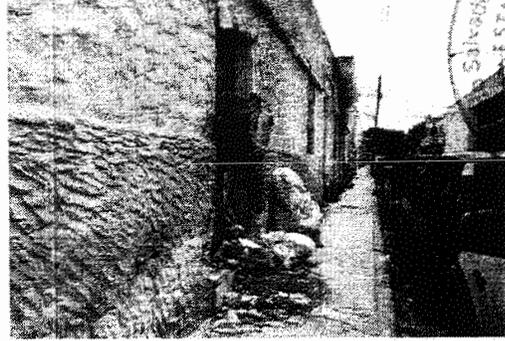
ARCOVAL

Ciudad: GUADALAJARA, JAL.

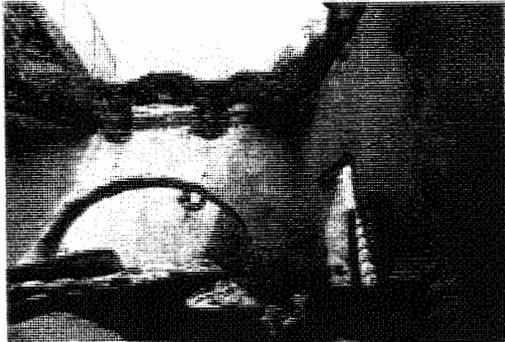
REPORTE FOTOGRAFICO



Fachada



Fachada



Interior



Interior

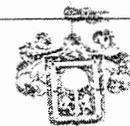


Vistas aéreas



COTEJADO

ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA
Firma del Perito.



Ayuntamiento Constitucional
de Guadalajara

Sello de Autorización
Tesorería Municipal
Dirección de Catastro
Depro. de Valuación y Estudios Técnicos

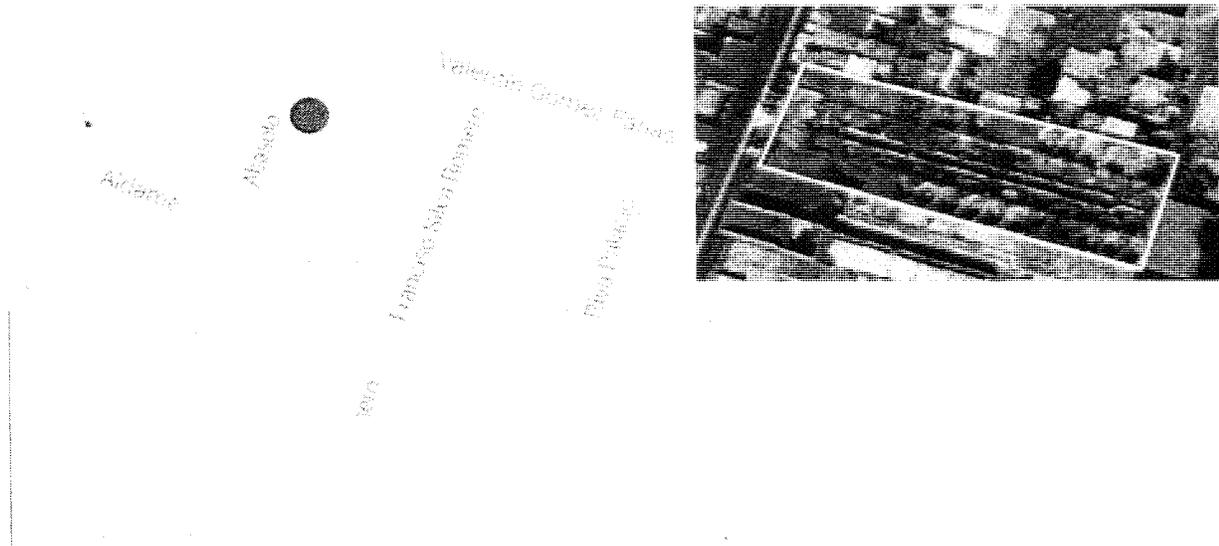
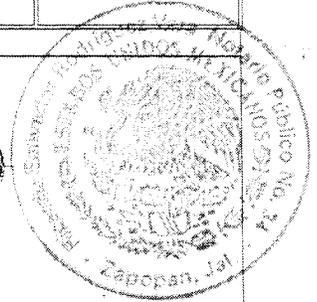
	Nombre del Perito: ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA	Folio No.	5809/14
	Domicilio: MONTE DE LAS ANIMAS N° 786, COL. INDEPEN. Ciudad: GUADAJAJARA, JAL.	Tel. 3617-7027	

LOCALIZACION DEL PREDIO Y CROQUIS CON AREA CONSTRUIDA

Tramo de Calle, Distancia a Esquina, Calles Transversales y Orientación.

Distancia a la Esquina: A la Calle: Valentín Gómez Farías

Superficie Real según Levantamiento:



(Cróquis esquemático sin escala)

CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION

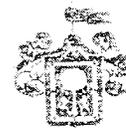
BLOQUE	TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACION
I	ANTIGUO	ECONOMICO	MALO

DESCRIPCION DE LA DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

Consta de:
PLANTA UNICA; 24 CUARTOS DE VECINDAD, ESPACIO PARA BAÑOS Y AREAS COMUNES, TODO EN RUINAS.

Opinion de Dictamen de Uso de Suelo: N/D

ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA
 Firma del Perito.



Ayuntamiento Constitucional
 de Guadajajara
 Sello de Autorización.

Tesorería Municipal
 Dirección de Catastro
 Depto. de Valuación y Estudios Técnicos

COPIADO

	Nombre del Perito: ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA	Folio No.	5809/14
	Domicilio: MONTE DE LAS ANIMAS N° 786, COL. INDEPEN. Ciudad: GUADALAJARA, JAL.	Tel. 3617-7027	

AVALÚO PARA TRANSMISION DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

ANTECEDENTES			
Registro de Catastro No.	613	Cuenta Predial No.	U-1874
Recaudadora:	002	Clave Catastral	D65J3177044-000

Nombre del Propietario: OBDULIA RAMOS VDA. DE BECERRA

Nombre del Solicitante: ROBERTO RINCON RODRIGUEZ

Fecha del Avaluo: 10 de septiembre de 2014

Inmueble que se Valúa: VECINDAD EN RUINAS Y EL TERRENO EN QUE SE UBICA.

Ubicacion del Predio: CALLE ABASOLO No. 81, SECTOR REFORMA, EN GUADALAJARA, JALISCO

Regimen de Propiedad: INDIVIDUAL PRIVADA.

CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Habitacional de 3er. Orden.

Densidad de Construcción: Alta, mas de 60 viviendas por ha.

Tipo de Construcción Dominante: Habitacional, antigua de 1 nivel.

Servicios Municipales: Completos. Red de agua potable, red de drenaje y pluvial, red de energía eléctrica aérea, red telefónica, alumbrado público, banquetas y calles de concreto.

Coefficiente de Utilización: C:U:5: Coeficiente de Ocupación: C:O:5:

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

Medidas y Colindancias del Predio según Escrituras:

AL NORTE: 55.50 mts. Colinda con Felipa Valerio, Francisca Gutiérrez, Jesús Amado y Antonio O

AL SUR: 55.50 mts. Colinda con Ruperto Ramirez y Profirio Preciado.

AL ORIENTE: 19.00 mts. Colinda con Faustino Briseño

AL PONIENTE: 19.00 mts. Colinda con la calle de su ubicación (Abasolo).

Superficie según Escrituras: 1 054.50 M2 Superficie total del Terreno: 1 016.00 M2

Uso Especifico: Vecindad en ruinas. Indiviso: No aplica

Unidades Rentables: No aplica Vida Probable: 80 años aprox.

Destino Especifico de las Construcciones: Vivienda no habitable. Calidad de Proyecto: No aplica

ARQ. ROSA NELIDA SANCHEZ PEÑA
Firma del Perito.

Sello de Autorización
Ayuntamiento Constitucional
de Guadalajara

Tesorería Municipal
Dirección de Catastro
Depto. de Valuación y Estudios Técnicos

COTEADO

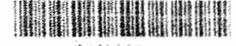


2 c4 20004 30/07/2014 12:45 75672 556.00 2050319

RECIBO OFICIAL 1 de 1

Municipio de Guadalajara

Tesorería Municipal
Av. Hidalgo 400
Zona Centro CP 44100
RFC: MGU420214FG4



2050319

CUENTA: 2-U-1874

CERTIFICADO DE NO ADEUDO IMPUESTO PREDIAL

Nombre: RAMOS VDA DE BECERRA OBONILA Zapopan, Jal.
 Calle: ABASOLO No Ext.: 81 No Int.:
 Colonia: CP: 0 RFC: 000000
 Ciudad: GUADALAJARA Estado: JALISCO

Clave Catastral: D85J3177044 Valor Catastral: \$ 2,690,927.19
 Ubicacion: ABASOLO No Ext.: 000081 No Int.:
 Ciudad: GUADALAJARA ID Cuenta: 41382
 Superficie: 1,000.00 Tasa: 0.000254

EL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INGRESOS MUNICIPALES RECAUDADORA REFORMA EN GUADALAJARA, JALISCO, CERTIFICA QUE EL INMUEBLE CUYOS DATOS SE ESPECIFICAN EN LA PARTE INMEDIATA SUPERIOR DE ESTE DOCUMENTO TIENE CUBIERTOS TODOS LOS PAGOS CORRESPONDIENTES AL IMPUESTO PREDIAL BAJO EL VALOR FISCAL Y TASA SENALADA HASTA EL 6 BIMESTRE DEL AÑO 2014 SEGUN LOS ANTECEDENTES QUE OBRAN EN LOS ARCHIVOS DE ESTE DEPARTAMENTO
 SOLICITUD No. 34030

29	CERTIFICADOS DE NO ADEUDO DE PREDIAL	4143-43-3010-00001-00000	35.50
30	SOLICITUD DE CERT. DE NO ADEUDO DE PREDIAL	4151-51-0991-00001-00000	16.00
999901	AJUSTE ART. 4 LEY DE INGRESOS	4169-69-0100-00001-00000	0.50

COTEJADO



FILE900101647 2012-2015

PAGO EN EFECTIVO
(Cincuenta y Cinco Pesos 00/100 M.N.)

TOTAL \$55.00

Andrea Liliana Gomez Garcia
FIRMA Y SELLO
CAJERO

Rosalina Leon Perez
NOMBRE Y FIRMA
JEFE DE RECAUDADORA



Guadalajara, Jalisco a 30/07/2014 RECAUDADORA REFORMA

NO REVALIAR Y COMPROBANTE DE PAGOS SIN LA CERTIFICACION DE LA MAQUINA REGISTRADORA, SELLO Y



Recibo Electrónico
Depósito referenciado

Fecha y hora: jueves, 23 de octubre de 2014 11:14:25a.m.

Cliente: 000045269

Información de su operación realizada	
Fecha:	jueves, 23 de octubre de 2014
Hora:	11:14 a.m.
Lugar:	Guadalajara, Jalisco
Número de recibo:	1190939
Tipo de operación:	Pago de impuestos por deposito referenciado
Identificador:	RAMOS LOPEZ OBDULIA
Importe:	\$117,280.00
Divisa:	MXP
Cuenta ordenante:	*****9412

NOTARIA PUBLICA No.1
LIC. JAIME EDUARDO NATERA LÓPEZ
IXTLAHUACÁN DEL RÍO, JALISCO.



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 987 NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE.-----

TOMO: IV CUATRO.-----

LIBRO: 8 OCHO.-----

FOLIOS DEL 7488 SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO AL 7489
SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE.-----

==== En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo los 26 veintiséis días del mes de Agosto del año 2015 dos mil quince, el suscrito Licenciado JAIME EDUARDO NATERA LOPEZ, Notario Público número 1 uno de Ixtlahuacán del Río, Jalisco, mismo que forma parte de la subregión centro conurbada integrada además por los municipios de Guadalajara, Zapopán, Tlaquepaque, Tonatá, Tlajomulco de Zúñiga, y San Cristóbal de la Barranca, y actuando en los términos del artículo 28 veintiocho de la Ley del notariado del Estado de Jalisco, en virtud del nombramiento conferido por el Ejecutivo del Estado el día 1 primero de Noviembre del año 2011 dos mil once, comparece el señor ELISEO ZUNO VERDUZCO y la señora MARTHA GUZMAN GONZALEZ, ambos por su propio derecho, quienes me manifiestan que vienen a otorgar la CANCELACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO que de acuerdo a las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

----- **DECLARACIONES:** -----

==== 1.- Declaran los comparecientes que:-----

--- a).- Mediante escritura pública número 879 ochocientos setenta y nueve de fecha 24 veinticuatro de Abril del año 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del suscrito notario, y cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad de Guadalajara, Jalisco bajo folio real 2271183 dos millones doscientos setenta y uno mil ciento ochenta y tres, celebraron con el Señor ANTONIO MIRANDA HERRERA en su carácter de Director General del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, un contrato de Compra venta con Reserva de Dominio, respecto al siguiente bien inmueble:-----

Finca marcada con el número 227 doscientos veintisiete, de la calle 18 dieciocho o Abasolo, del Sector Reforma, Guadalajara, Jalisco, y el lote en que se encuentra construida, con una superficie aproximada de 1,460.60 mil cuatrocientos sesenta metros sesenta decímetros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: -----

--- Al Norte, en 51.80 cincuenta y un metros ochenta centímetros, con propiedad de José N. López.-----

--- Al Sur, en 51.80 cincuenta y un metros ochenta centímetros, con de León Loreto, Antonio Figueroa y Antonio Anaya.-----

--- Al Poniente, en 27.25 veintisiete metros veinticinco centímetros, con calle de su ubicación.-----

--- Al Oriente, en 26.80 veintiséis metros ochenta centímetros, con de José María

COTEJADO

Padilla Mariscal. -----

DATOS REGISTRALES: La unidad privativa citada se encuentra inscrita actualmente bajo folio real número 2271183 dos millones doscientos setenta y uno mil ciento ochenta y tres en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Guadalajara, Jalisco. -----

DATOS CATASTRALES: La Dirección de Catastro Municipal de Guadalajara, Jalisco, le asignó la cuenta predial número 2-U-11078 dos, quince, once mil setenta y ocho y la clave catastral D65J3176025 letra D, sesenta y cinco, letra J, tres, uno, siete, seis, cero, dos, cinco. -----

--- b).- Con anterioridad a esta fecha el **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA**, ha liquidado la totalidad del precio acordado en la escritura de compraventa antes citada. -----

==== Expuesto lo anterior la compareciente otorga lo que se contiene en las siguientes: -

----- **CLÁUSULAS:** -----

==== **PRIMERA.- CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO.-** El señor **ELISEO ZUNO VERDUZCO** y la señora **MARTHA GUZMAN GONZALEZ**, recibieron del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA** el pago de la cantidad de \$1'519,397.10 un millón quinientos diecinueve mil trescientos noventa y siete pesos diez centavos moneda nacional, que es pagada en este acto mediante cheque 1356 mil trescientos cincuenta y seis, expedido por la institución Financiera Banco del Bajío, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple; en virtud de lo anterior convienen en los términos del artículo 1904 mil novecientos cuatro del Código Civil del Estado de Jalisco, en realizar la **CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO**, respecto del inmueble descrito en la declaración I uno romano inciso a) de este instrumento, el cual cuenta con la superficie, medidas y linderos, que ahí se mencionan los cuales en obvio de repetición se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra para todos los efectos a que haya lugar, sin que exista pendiente de pago cantidad alguna por concepto de la operación de compra-venta precitada. -----

==== **SEGUNDA.- GASTOS Y HONORARIOS.-** Todos los gastos y honorarios que se originen con motivo de esta escritura serán cubiertos por el **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA**. -----

----- **REGIMEN FISCAL DE LA OPERACIÓN:** -----

==== En los términos del artículo 84 ochenta y cuatro, fracción XII doce romano de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco, se hace la liquidación de los impuestos que se originan en el otorgamiento del presente contrato. -----

1.- IMPUESTO SOBRE NEGOCIOS JURÍDICOS E INSTRUMENTOS NOTARIALES.-

Se causa por la cantidad de \$280.00 doscientos ochenta pesos moneda nacional, los cuales serán enterados a la Oficina Recaudadora de esta ciudad. -----

NOTARIA PUBLICA No.1
LIC. JAIME EDUARDO NATERA LÓPEZ
IXTLAHUACÁN DEL RIO, JALISCO



2.- DERECHOS DE REGISTRO, Se causa por la cantidad de \$321.00 trescientos veintiuno pesos moneda nacional -----

3.- DERECHOS AL ARCHIVO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.- Se causa por la cantidad de \$70.00 setenta pesos moneda nacional, los cuales serán enterados por el suscrito Notario a la Secretaría de Finanzas del Estado. -----

----- CERTIFICACION NOTARIAL. -----

==== EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA Y DA FE: -----

==== a).- Que conceptúo a los comparecientes con capacidad física, mental y legal para contratar y obligarse, por no observar en ellos signo alguno que demuestre lo contrario, ni tener conocimiento de que estén sujetas a incapacidad civil, personas que declaran ser mexicanos por nacimiento y de nacionalidad, mayores de edad, y sus generales son los que a continuación expresan: -----

--- El señor **ELISEO ZUNO VERDUZCO**, comerciante, casado bajo el régimen de Sociedad Legal con Martha Guzmán González, originario de Plaza de el Limón, Ixtlán de los Hervores, Michoacán, donde nació el día 27 veintisiete de Febrero del año 1943 mil novecientos cuarenta y tres, con domicilio en la calle Homero número 268 doscientos sesenta y ocho Colonia Monráz, Municipio de Guadalajara. Estado de Jalisco, con código postal 44670 cuarenta y cuatro mil seiscientos setenta, clave única de registro de población ZNVREL43022716H600 letra "Z", letra "N", letra "V", letra "R", letra "E", letra "L", cuatro, tres, cero, dos, dos, siete, uno, seis, letra "H", seis, cero, cero, y quien se identifica con su credencial para votar, emitida por el Instituto Federal Electoral, con Registro Óptico de Caracteres número 0592027911437 cero, cinco, nueve, dos, cero, dos, siete, nueve, uno, uno, cuatro, tres, siete. -----

---- La señora **MARTHA GUZMAN GONZALEZ**, ama de casa, casada bajo el régimen de sociedad legal con Eliseo Zuno Verduzco, originaria de Pajacuaran, Michoacán, donde nació el 28 veintiocho de febrero de 1947 mil novecientos cuarenta y siete, con idéntico domicilio que su cónyuge, con Clave Única de Registro de Población número GUGM470228MMNZNR04 letra "G", letra "U", letra "G", letra "M", cuatro, siete, cero, dos, dos, ocho, letra "M", letra "M", letra "N", letra "Z", letra "N", letra "R", cero, cuatro, y quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número de caracteres ópticos 0592105882678 (cero, cinco, nueve, dos, uno, cero, cinco, ocho, ocho, dos, seis, siete, ocho). -----

De los documento antes mencionado ya obran agregadas copias fotostáticas al libro de documentos de este tomo de protocolo a mi cargo bajo el número de escritura 879 ochocientos setenta y nueve. -----

=== b).- Que tuve a la vista los documentos que en el presente instrumento se relacionan, y por lo tanto los insertos que de ellos se tomaron concuerdan fielmente con sus originales de donde se compulsaron y a los cuales me remito, dejando una copia

COTEJADO

fotostática agregada a mi libro de Documentos Generales correspondiente al presente tomo del protocolo a mi cargo, de aquellos que no obran agregados, bajo los números que se relacionan en la nota relativa.-----

==== c).- Que solicite a los comparecientes, información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del **Beneficiario Contratador y/o Dueño Beneficiario**, a lo que declaran bajo protesta de decir verdad y bajo su responsabilidad, que actúan por su nombre y por cuenta propia en este acto, por ser ellos los beneficiarios del mismo que en este instrumento se contiene y son quienes ejercerán los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien objeto del presente instrumento y por lo tanto no existe dueño beneficiario distinto a ellos en su carácter de transmitentes.-----

==== d).- Que informe y explique a los comparecientes, respecto de las obligaciones que derivan de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita o otras disposiciones que de éstas emanen.-----

==== e).- Que advertí a los comparecientes que los datos personales por ellos proporcionados serán utilizados única y exclusivamente para la realización de los trámites administrativos derivados del presente instrumento, así como para dar los avisos que en los términos de ley deben realizarse.-----

==== f).- Que leí lo anterior a las comparecientes, a quienes advertí de su valor, alcance y demás consecuencias legales, así como de la necesidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y se manifestaron conformes con su contenido, por lo que ante el suscrito Notario lo ratifican y terminan de firmar.- Una firma ilegible.- **ELISEO ZUNO VERDUZCO**.- Una firma ilegible.- **MARTHA GUZMAN GONZALEZ**.- Siendo las 13:30 trece horas con treinta minutos del día de su fecha.- **DOY FE**.- Una firma ilegible.- **LICENCIADO JAIME EDUARDO NATERA LÓPEZ**.- **SELLO DE AUTORIZAR**.- Impreso.- **NOTAS RELATIVAS**.- Bajo el número que corresponde a la presente escritura, agrego hoja a mi Libro de Documentos del Tomo IV cuarto del protocolo a mi cargo para asentar las notas relativas a esta escritura.-----

HOJA QUE SE AGREGA AL LIBRO DE DOCUMENTOS PARA ASENTAR LAS NOTAS RELATIVAS A LA ESCRITURA: 987 NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE-----

NOTAS RELATIVAS.- Bajo los números del 1 uno al 03 tres, inclusive agrego:-----

Identificaciones, obran debidamente agregadas en el libro de documentos del protocolo a mi cargo bajo número de Escritura 879 ochocientos setenta y nueve.-----

1.- Aviso al Archivo de Instrumentos Públicos de fecha 27 veintisiete de Agosto de 2015 dos mil quince y pago por la cantidad de \$72.00 setenta y dos pesos moneda nacional.--

2.- Pago de Impuestos sobre Negocios Jurídicos de fecha de 31 treinta y uno de Agosto de 2015 dos mil quince por la cantidad de \$280.00 doscientos ochenta pesos moneda nacional.-----

3.- Copia de cheque.-----

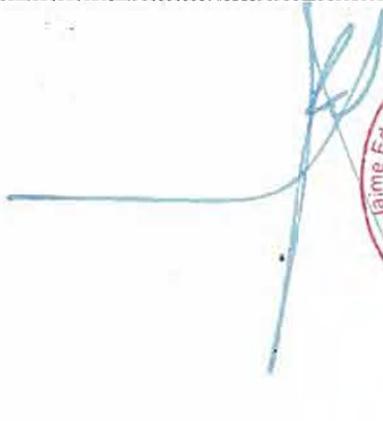
NOTARIA PUBLICA No.1
LIC. JAIME EDUARDO NATERA LÓPEZ
IXTLAHUACÁN DEL RÍO, JALISCO



Guadalajara, Jalisco a 18 dieciocho de Septiembre de 2015 dos mil quince.-----

SE EXPIDE PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN SACADO DE SU MATRIZ EL CUAL VA EN 03 TRES FOJAS ÚTILES IMPRESAS, 02 DOS SON IMPRESAS POR AMBOS LADOS, Y 01 UNA SOLO POR SU ANVERSO EL CUAL SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE COTEJADO A FAVOR DE INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA Y SEGUNDO EN SU ORDEN PARA SU INCORPORACIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. -----

GUADALAJARA, JALISCO A 18 DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DE 2015 DOS MIL QUINCE.-----




COTEJADO



GOBIERNO DEL
ESTADO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

BOLETA REGISTRAL

Antecedente:

LIBRO 3188 SECCION 1 OFICINA 1 DOCUMENTO 32 ORDEN 10557

Folio Real: 2271183 **Lugar:** GUADALAJARA, JALISCO

Prelación: 467239

Derechos de Inscripción \$321.00

Boleta de Pago No.: 25620298

Se presento para su registro el 18 de SEPTIEMBRE de 2015 a las 09:29 AM

Ubicación:

FINCA MARCADA CON EL NUMERO 227 DE LA CALLE DIECIOCHO O ABASOLO, DEL SECTOR REFORMA, DE ESTA CIUDAD.

Titular:

% D.D. % U.V.

. INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA .

100 100

Se registraron los siguientes movimientos:

Asiento

Cancelacion de limitaciones de propiedad

18-SEP-15 09:29 AM 195-1

Quedando inscrito en:

FOLIO 2271183 Escritura no. 987 Fedatario Lic JAIME EDUARDO NATERA LOPEZ con sede en IXTLAHUACAN DEL RIO, JALISCO

LIC. ALEJANDRINA GONZALEZ TORRES
FIRMA POR DELEGACION DE FACULTADES
MEDIANTE ACUERDO DELEGATORIO No. DG/054/2014



Revisó y elaboró:

EVANGELINA SANCHEZ PINTOR



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 879 OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE. -----

TOMO: IV CUARTO. -----

LIBRO: 3 TRES. -----

FOLIOS DEL 6630 SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA AL 6634 SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO. -----



==== En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo los 24 veinticuatro días del mes de Abril del año 2015 dos mil quince, el suscrito Licenciado JAIME EDUARDO NATERA LÓPEZ, Notario Público Titular número 1 uno de la municipalidad de Ixtlahuacán del Río, Jalisco, misma que pertenece a la Subregión Centro Conurbada que comprende además los Municipios de Guadalajara, San Cristóbal de la Barranca, Tlaquepaque, Tonalá, Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga, actuando en los términos del artículo 28 veintiocho de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, en virtud del nombramiento conferido por el Ejecutivo del Estado el día 1 uno de noviembre del año 2011 dos mil once, hago constar el siguiente acto Jurídico: contrato de **COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO** que celebran por una parte el señor **ELISEO ZUNO VERDUZCO** y la señora **MARTHA GUZMAN GONZALEZ**, ambos por su propio derecho y a quien en lo sucesivo de este contrato se le designará indistintamente como **LA PARTE VENDEDORA** y por la otra el Señor **ANTONIO MIRANDA HERRERA** en su carácter de Director General del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, a quien en lo sucesivo de este contrato se le designará indistintamente como **LA PARTE COMPRADORA**, mismos que formalizan y se sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas: -----



----- **DECLARACIONES:** -----

==== I.- Declara LA PARTE VENDEDORA, bajo protesta de decir verdad que: -----

--- a).- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.**- Mediante Escritura pública número 33,618 treinta y tres mil seiscientos dieciocho de fecha 13 trece días del mes de Junio del año 1989 mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Felipe Ignacio Vázquez Aldana Sauza Notario Público Suplente Adscrito y Asociado al Titular de la Notaria 2 dos de la Municipalidad de Tlaquepaque, Jalisco adquirió mediante un contrato de compraventa celebrado con Multibanco Comernex Sociedad Nacional de crédito, representada en dicho acto por Jaime Aparicio y Frías, por la cantidad de 155,000,000.00 ciento cincuenta y cinco millones de pesos, moneda nacional, el siguiente bien inmueble: -----

Finca marcada con el número 227 doscientos veintisiete, de la calle 18 dieciocho o Abasolo, del Sector Reforma, Guadalajara, Jalisco, y el lote en

COTEJADO COPIA CERTIFICADA

que se encuentra construida, con una superficie aproximada de 1,460.60 mil cuatrocientos sesenta metros sesenta decímetros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: -----

--- **Al Norte**, en 51.80 cincuenta y un metros ochenta centímetros, con propiedad de José N. López. -----

--- **Al Sur**, en 51.80 cincuenta y un metros ochenta centímetros, con de León Loreto, Antonio Figueroa y Antonio Anaya. -----

--- **Al Poniente**, en 27.25 veintisiete metros veinticinco centímetros, con calle de su ubicación. -----

--- **Al Oriente**, en 26.80 veintiséis metros ochenta centímetros, con de José María Padilla Mariscal. -----

DATOS REGISTRALES: La unidad privativa citada se encuentra inscrita actualmente bajo folio real número **2271183 dos millones doscientos setenta y uno mil ciento ochenta y tres** en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Guadalajara, Jalisco. -----

DATOS CATASTRALES: La Dirección de Catastro Municipal de Guadalajara, Jalisco, le asignó la cuenta predial número 2-U-11078 dos, guión, once mil setenta y ocho y la clave catastral D65J3176025 letra D, sesenta y cinco, letra J, tres, uno, siete, seis, cero, dos, cinco. -----

La escritura antes señalada se agrega al libro de documentos del protocolo a mi cargo bajo número de nota relativa. -----

--- b).- Ser propietaria y tener la libre disposición del inmueble materia de esta operación. -----

--- c).- Que la situación registral del multicitado inmueble coincide con la manifestada en el instrumento. -----

OBLIGACIÓN DE CANCELAR LA RESERVA DE DOMINIO. Una vez que la parte compradora les pague el adeudo establecido en la cláusula primera de este instrumento el día 30 treinta de agosto del 2015 dos mil quince, ese día la parte vendedora firmara la escritura de cancelación de reserva de dominio sobre el inmueble materia de esta operación, corriendo todos los gastos de dicha escritura a cargo de ellos. -----

=== II.- Declara la PARTE COMPRADORA, que: -----

--- a).- Conoce el estado físico en que se encuentra el bien inmueble materia de la compraventa. -----

==== III.- Declaraciones conjuntas: -----

--- a).- Solicitaron al suscrito Notario Público su intervención para hacer constar el

contrato de COMPRAVENTA, que celebran entre sí. -----

==== Expuesto lo anterior y sin que exista impedimento alguno para ello, los comparecientes otorgan lo que se contiene en las siguientes: -----



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

==== PRIMERA.- OBJETO.- El señor **ELISEO ZUNO VERDUZCO** y la señora **MARTHA GUZMAN GONZALEZ**, **VENDEN CON RESERVA DE DOMINIO** al **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUDALALAJARA**, representado por el Señor **ANTONIO MIRANDA HERRERA** en su carácter de Director General, quien **ADQUIERE** la propiedad del bien inmueble descrito en la declaración I. a uno romano inciso letra "a", mismo que tiene la superficie, medidas, linderos, datos catastrales y registrales que allí se describen, y los cuales en obvio de repetición se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra para todos los efectos a que haya lugar. -----



La **RESERVA DE DOMINIO** subsistirá hasta en tanto se haga el pago total de la cantidad a que se refiere la cláusula **SEGUNDA** de este instrumento. -----

---- **SEGUNDA.- PRECIO.-** El precio de la compraventa es la cantidad de **\$3'650,000.00 tres millones seiscientos cincuenta mil pesos moneda nacional** que, "**LA PARTE COMPRADORA**" pagará de la siguiente manera: -----

1.- La cantidad de **\$2'130,602.90 dos millones ciento treinta mil seiscientos dos pesos noventa centavos moneda nacional**, a la firma del presente instrumento mediante cheque número certificado número 0001236 cero, cero, cero, uno, dos, tres, seis, de la Institución Bancaria BanBajío, de fecha 27 veintisiete de marzo del 2015 dos mil quince, a favor de **ELISEO ZUNO VERDUZCO**, documento del cual doy fe de tener a la vista y del cual agrego una copia al libro de documentos del protocolo a mi cargo bajo número de nota relativa correspondiente. -----

2.- El segundo pago se realizará el día 30 treinta de agosto del 2015 dos mil quince, por la cantidad restante, es decir, **\$1'816,397.10 un millón ochocientos dieciséis mil trescientos noventa y siete pesos diez centavos moneda nacional**. -----

En los términos del artículo 1904 mil novecientos cuatro del Código Civil del Estado de Jalisco en vigor, se constituye una **RESERVA DE DOMINIO SOBRE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE** por la cantidad de **\$1'816,397.10 un millón ochocientos dieciséis mil trescientos noventa y siete pesos diez centavos moneda nacional**, la cual deberá quedar inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente y una vez realizado el finiquito correspondiente, se procederá a su cancelación, y cuyos gastos serán a cargo de la parte compradora. -

COTEJADO COPIA CERTIFICADA

Yo, el notario doy fe que identifiqué la forma en que se paga la obligación derivada de este instrumento. -----

==== TERCERA.- ADEUDOS FISCALES.- El inmueble de que se trata, pasa a la parte compradora libre de todo gravamen y limitación de dominio, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, y de cuotas condominales según lo acredita LA PARTE VENDEDORA con los certificados de libertad de gravamen, de no adeudo del impuesto predial, y recibo de cuotas condominales, así como de cualquier otro impuesto que a la fecha le pudiera corresponder, mismos que dejo agregado a mi libro de documentos correspondiente al presente Tomo del protocolo a mi cargo bajo el número que se relaciona en la nota relativa de este instrumento; obligándose LA PARTE VENDEDORA al saneamiento para el caso de evicción en los términos de la ley y al pago de cualquier adeudo o cargo del inmueble, originada con anterioridad a la firma de la presente escritura. -----

==== CUARTA.- RENUNCIA A LAS ACCIONES DE NULIDAD.- Las partes declaran que el precio fijado al inmueble, es el justo y valor real, y que no existe, error, engaño, lesión, violencia, dolo, reticencia, ni enriquecimiento ilegítimo de ninguna de las partes, por lo que renuncian a cualquier acción proveniente de estas circunstancias. -----

==== QUINTA.- POSESIÓN.- Manifiestan las partes que la Posesión Fisca, Material y Jurídica del inmueble objeto de este Contrato es entregada a la parte COMPRADORA a la firma de este instrumento. -----

==== SEXTA.- GASTOS Y HONORARIOS.- Todos los gastos y honorarios que se originen con motivo de esta escritura, serán cubiertos por la PARTE COMPRADORA, a excepción del Impuesto Sobre la Renta por enajenación, el cual en los términos de Ley, será cubierto por la PARTE VENDEDORA. -----

==== SÉPTIMA.- Las partes se obligan a cumplir con sus respectivas obligaciones derivadas de la reserva de dominio en los términos del presente instrumento, y convienen expresamente en señalar como pena convencional para el caso de incumplimiento al responsable que incumpla, el cual deberá pagar a la parte que le corresponda el 10% diez por ciento sobre la cantidad que se establece en el punto 2 dos en la cláusula II segunda de este instrumento. -----

----- **INSERTOS** -----

==== El suscrito notario no inserta el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes correspondiente, en virtud de que el enajenante, manifiesta bajo protesta de decir verdad y bajo su responsabilidad, que la situación legal del inmueble coincide con la manifestada en el instrumento, lo anterior de conformidad con el decreto número 22,146/LVIII/08 veintidós mil



ciento cuarenta y seis, diagonal, cincuenta y ocho romano, diagonal, cero, ocho, publicado en el periódico oficial El Estado de Jalisco, el día 6 seis de Marzo del año 2008 dos mil ocho, en el que se aprueba la reforma al artículo 87 ochenta y siete de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco, manifestando la parte adquirente que expresamente se hace sabedora del estado en que se encuentra registralmente el inmueble materia de la presente operación, y releva al suscrito notario de cualquier responsabilidad. -----

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

El compareciente, Señor ANTONIO MIRANDA HERRERA, me acredita las facultades con las que comparece con: -----

I.- El nombramiento otorgado por el Presidente Municipal de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, ingeniero Ramiro Hernández García, mediante el acuerdo 10/13 diez diagonal trece de fecha 15 quince julio del año 2013 dos mil trece, mismo que consta publicado en la gaceta municipal el día 15 quince julio del año 2013 dos mil trece, y del que en el acuerdo primero se establece: "con fundamento en los dispositivos legales y reglamentarios invocados en el presente documento se designa al licenciado Antonio Miranda Herrera, como director General del Instituto municipal de la vivienda de Guadalajara." ... así lo resolvió el presidente municipal de Guadalajara, en presencia del Secretario General del Ayuntamiento.- Del documento antes señalado ya obra agregado al libro de documentos correspondiente del tomo III tercero del protocolo a mi cargo bajo el número de escritura 767 setecientos sesenta y siete. -----

II.- Las facultades de Director General se acreditan con el Reglamento del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara. -----

-----**RÉGIMEN FISCAL DE LA OPERACIÓN**-----

==== En los términos del artículo 84 ochenta y cuatro, fracción XII doce romano de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco, se hace la liquidación de los diversos impuestos que se originan en el otorgamiento del presente contrato. -----

1.- IMPUESTO SOBRE TRANSMISIÓN PATRIMONIAL.- Este impuesto lo paga el adquirente se causa por en los términos de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio fiscal del año 2015 dos mil quince. -----

2.- IMPUESTO SOBRE NEGOCIOS JURÍDICOS.- Se causa en los términos del capítulo II segundo, título segundo de la Ley de Hacienda del Estado de Jalisco del año 2015 dos mil quince. -----

3.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA. La presente operación **78,938.00 setenta y ocho mil novecientos treinta y ocho pesos moneda nacional** misma que en los términos del artículo 93 noventa y tres de la Ley del Impuesto sobre la Renta, será enterada ante



COTEJADO COPIA CERTIFICADA

las oficinas autorizadas, por el suscrito Notario dentro del término de Ley. El suscrito notario explicó a la parte Adquirente el método utilizado para el cálculo del mismo y firma la forma que sirve para la determinación de este impuesto, en los términos de ley. -

ELISEO ZUNO VERDUZCO..... RFC: ZUVE430227A61

MARTHA GUZMAN GONZALEZ.....RFC GUGM470228HR3

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.- De acuerdo con lo dispuesto al artículo 9o Noveno de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, esta compraventa no causa este impuesto por tratarse suelo lo que se trasmite.-----

5.- DERECHOS DE REGISTRO.- Se causan por conforme a la Ley de Ingresos del Gobierno Estado de Jalisco para el ejercicio fiscal del año 2015 dos mil quince.-----

6.- DERECHOS AL ARCHIVO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.- Se causa conforme a la Ley de Ingresos del Gobierno Estado de Jalisco para el ejercicio fiscal del año 2015 dos mil quince.-----

7.- DERECHOS DEL AVISO PREVENTIVO.- Se causa conforme a la Ley de Ingresos del Gobierno Estado de Jalisco para el ejercicio fiscal del año 2015 dos mil quince. -----

----- **CERTIFICACIÓN NOTARIAL.** -----

==== EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA Y DA FE: -----

==== a).- Que conceptúo a los comparecientes con capacidad física, mental y legal para contratar y obligarse, por no observar en ellos signo alguno que demuestre lo contrario, ni tener conocimiento de que estén sujetas a incapacidad civil, personas que declaran ser Mexicanos por nacimiento y de nacionalidad, mayores de edad, y sus generales son los que a continuación expresan:-----

---- El señor **ELISEO ZUNO VERDUZCO**, comerciante, casado bajo el régimen de Sociedad Legal con Martha Guzmán González, originario de Plaza de el Limón, Ixtlán de los Hervores, Michoacán, donde nació el día 27 veintisiete de Febrero del año 1943 mil novecientos cuarenta y tres, con domicilio en la calle Homero número 268 doscientos sesenta y ocho Colonia Monráz, Municipio de Guadalajara, Estado de Jalisco, con código postal 44670 cuarenta y cuatro mil seiscientos setenta, clave única de registro de población ZNVREL43022716H600 letra "Z", letra "N", letra "V", letra "R", letra "E", letra "L", cuatro, tres, cero, dos, dos, siete, uno, seis, letra "H", seis, cero, cero, y quien se identifica con su credencial para votar, emitida por el Instituto Federal Electoral, con Registro Óptico de Caracteres número 0592027911437 cero, cinco, nueve, dos, cero, dos, siete, nueve, uno, uno, cuatro, tres, siete. -----

---- La señora **MARTHA GUZMAN GONZALEZ**, ama de casa, casada bajo el

régimen de sociedad legal con Eliseo Zuno Verduzco, originaria de Pajacuaran, Michoacán, donde nació el 28 veintiocho de febrero de 1947 mil novecientos cuarenta y siete, con idéntico domicilio que su cónyuge, con Clave Única de Registro de Población número GUGM470228MMNZNR04 letra "G", letra "U", letra "G", letra "M", cuatro, siete, cero, dos, dos, ocho, letra "M", letra "M", letra "N", letra "Z", letra "N", letra "R", cero, cuatro, y quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número de caracteres ópticos 0592105882678 (cero, cinco, nueve, dos, uno, cero, cinco, ocho, ocho, dos, seis, siete, ocho).-----



---- El señor **ANTONIO MIRANDA HERRERA**, casado, profesionista, originario de Tampico, Tamaulipas, donde nació 01 uno de Septiembre de 1952 mil novecientos cincuenta y dos, con domicilio en la Avenida Guadalupe número 5830 cinco mil ochocientos treinta, interior 77 setenta y siete, del Fraccionamiento Plaza Guadalupe, municipio de Zapopan, Estado de Jalisco, Código Postal 45030 cuarenta y cinco mil treinta, quien se identifica con credencial para votar con fotografía, con número de caracteres ópticos 3113082311224 tres, uno, uno, tres, cero, ocho, dos, tres, uno, uno, dos, dos, cuatro,, con Clave Única de Registro de Población número MIHA520901HTSRRN01 letra "M", letra "I", letra "H", letra "A", cinco, dos, cero, nueve, cero, uno, letra "H", letra "T", letra "S", letra "R", letra "R", letra "N", cero, uno, persona a quien doy fe de conocer. -----



=== b).- Que tuve a la vista los documentos que en el presente instrumento se relacionan, y por lo tanto los insertos que de ellos se tomaron concuerdan fielmente con sus originales de donde se compulsaron y a los cuales me remito, dejando una copia fotostática agregada a mi libro de Documentos Generales correspondiente al presente tomo del protocolo a mi cargo, de aquellos que no obran agregados, bajo los números que se relacionan en la nota relativa. -----

==== c).- Que en los términos del artículo 34 treinta y cuatro de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, el suscrito Notario hace constar que el presente instrumento se firma en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a solicitud de las partes comparecientes. -----

==== d) Que el Señor ANTONIO MIRANDA HERRERA, bajo protesta de decir verdad, manifiesta que las facultades con las que comparece al presente instrumento, no le han sido limitadas, revocadas, de manera alguna por su representada, por lo que cuenta con la capacidad legal necesaria para la celebración del presente acto jurídico. -----

COTEJADO COPIA CERTIFICADA

==== e).- Que solicite a los comparecientes, información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del Beneficiario Controlador y/o Dueño Beneficiario, a lo que declaran bajo protesta de decir verdad y bajo su responsabilidad, la parte vendedora que actúan por su nombre y por cuenta propia en este acto, por ser ellos los beneficiarios del mismo que en este instrumento se contiene y son quienes ejercerán los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien objeto del presente instrumento y por lo tanto no existe dueño beneficiario distinto a ellos, y la parte compradora manifiesta que el beneficiario controlador y/o dueño beneficiario es el Instituto que representa -----

==== f).- Que informe y explique a la parte vendedora y a la parte compradora, respecto de las obligaciones que derivan de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita o otras disposiciones que de éstas emanen. -----

==== g).- Que no existe una relación de negocios entre las partes y el suscrito Notario, ya que la actuación de este se da en los términos de la Ley del Notariado del Estado misma que regula la función notarial. -----

==== h).- Que advertí a los comparecientes que los datos personales por ellos proporcionados serán utilizados única y exclusivamente para la realización de los trámites administrativos derivados del presente instrumento, así como para dar los avisos que en los términos de ley deben realizarse. -----

==== i).- Que leí lo anterior a las comparecientes, a quienes advertí de su valor, alcance y demás consecuencias legales, así como de la necesidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y se manifestaron conformes con su contenido, por lo que ante el suscrito Notario lo ratifican y terminan de firmar.-

Una firma ilegible.- **ELISEO ZUNO VERDUZCO**.- Una firma ilegible.- **MARTHA GUZMAN GONZALEZ**.- Una firma ilegible.- **ANTONIO MIRANDA HERRERA EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA**.- Siendo las 9:00 nueve horas del día 29 veintinueve de mayo del año 2015 dos mil quince.- DOY FE.-Una firma ilegible.- LICENCIADO JAIME EDUARDO NATERA LÓPEZ.- SELLO DE AUTORIZAR.-

Impreso.- NOTAS RELATIVAS.- Bajo el número que corresponde a la presente escritura, agrego hoja a mi Libro de Documentos del Tomo IV cuarto del protocolo a mi cargo para asentar las notas relativas a esta escritura. -----

== El suscrito Jaime Eduardo Natera López, Notario Público número 1 uno de la municipalidad de Ixtlahuacán del Río, Jalisco, misma que forma parte de la Subregión Centro Conurbada **CERTIFICO Y DOY FE**, que: la presente copia fotostática que consta de 05 cinco fojas útiles, 04 cuatro impresas por ambos lados y 01 una únicamente por su anverso, y concuerdan fielmente con su original y corresponden a la **Escritura Pública 879 ochocientos setenta y nueve, de fecha 24 veinticuatro de Abril del año**

2015 dos mil quince , asentada en los folios: 6630 seis mil seiscientos treinta al 6634 seis mil seiscientos treinta y cuatro., del protocolo a mi cargo y pasada ante la fe del suscrito notario, de donde se cotejó y compulsó, misma que doy fe de tener a la vista, la cual se expide a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA** .-----
=== La presente copia certificada se expide protegida con hologramas expedidos por el Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.-----
Guadalajara, Jalisco, a 23 veintitrés de Julio de 2015 dos mil quince.-DOY FE-----



Licenciado Jaime Eduardo Natera López
Notario Público

Sello de Autorizar





Guadalajara, Jalisco a 25 de febrero de 2016 dos mil quinientos dieciséis -DVF-
 Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.
 La presente copia certifica que existe original con hologramas expedidos por el
 cual se expide a favor del INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.
 suario notario, de donde se copia y computa, misma que doy fe de tener a la vista la
 esta mil quinientos treinta y cuatro del presente a mi cargo y queda en fe de
 2016 dos mil quinientos . expedida en los folios 0000 seis mil quinientos treinta y cuatro



Instituto Municipal de La Vivienda, Jalisco



Catastro
Tesorería



CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL CON HISTORIAL
Control No. 1333/2020

El que suscribe, **ING. MTRO. EN VAL. CARLOS REYES NOVOA NOGALES**; Director de Catastro de la Tesorería Municipal de Guadalajara, Jalisco; y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 13, fracciones XX y XXI, 25, 41, 42 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco en vigor.

-----**CERTIFICA**-----

Que a la fecha de expedición de este certificado en los **registros catastrales** que obran en esta Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara **para fines fiscales, estadísticos, y urbanísticos, se localizó** la siguiente inscripción catastral del bien inmueble a nombre de:-----

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA.-----

DATOS DEL PREDIO:

Cuenta catastral	Clave catastral	Superficie	Superficie de Construcción
2-U-1874	D65J3-177-044	1,054.50 mts ²	0 mts ²
Ubicación: Abasolo No. 81, Colonia General Real			
Valor fiscal			
\$ 2'621,070.19 (DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL SETENTA PESOS 19/100 M.N.).-			

MEDIDAS Y LINDEROS, tomadas del **AVISO DE TRANSMISIÓN PATRIMONIAL** anexo al comprobante 46153/2014.

Norte:	19.00 mts con Felipe Valerio Benito, Francisco Gutiérrez, Jesús Amado y Antonio Organista.
Sur:	19.00 mts con Ruperto Ramírez y Porfirio Preciado.
Oriente:	55.50 mts con de Faustino Briseño.
Poniente:	55.50 mts con la calle de su ubicación.

NOTA: Posteriormente mediante comprobante 52818/2014 se rectifica la superficie de la cuenta, quedando actualmente en Gestor Cartográfico Municipal con una superficie de 1026.39 y las siguientes medidas y linderos:

Norte:	54.83 mts, con predios 31, 53, 37, 39, 40 y 41.
Sur:	54.55 mts con predio 43.
Oriente:	18.78 mts con predio 60.
Poniente:	18.11 mts con calle Abasolo.

HISTORIAL DE ANTECEDENTES CATASTRALES

Adquiriente(s)		Transmitente(s)		
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, representado por Antonio Miranda Herrera.---		Obdulía Ramos López, también conocida como Obdulía Ramos López Viuda de Becerra.		
A través del acto de:	Compra Venta.---	de fecha:	03 de Octubre de 2014.---	
Aviso de Transmisión Patrimonial	Nombre del Notario	Notaría	Municipio	Según comprobante
9442	Licenciado Ricardo S. Rodríguez Vera	34	Zapopan, Jalisco	46153/2014

Adquiriente(s)		Transmitente(s)		
Obdulía Ramos López Viuda de Becerra.---		Francisco Javier Becerra Fernández.---		
A través del acto de:	Juicio Intestamentario.---	de fecha:	01 de Julio de 1992	
Aviso de Transmisión Patrimonial	Nombre del Notario	Notaría	Municipio	Según comprobante
1541	Licenciado Miguel H. Robles	30	Guadalajara, Jalisco	3288/1995

NOTA: Con fundamento al artículo 76 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el propietario o poseedor del predio deberá manifestar ante esta autoridad catastral las características del predio o predios de que sea dueño o poseedor, cualquier excedencia o modificación del predio o los predios que ya estuvieran anteriormente registrados.



Catastro
Tesorería



Control No. 1333/2020

Se extiende esta certificación a solicitud de OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA, Directora General del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, Gobierno de Guadalajara, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco a los 20 días del mes de Octubre de 2020.

El contenido de este documento es información pública y es probable que contenga datos personales conforme a lo que establece el artículo 3, fracciones IX y X de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios; así como información confidencial de conformidad al Artículo 21 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

Por lo tanto de acuerdo a lo establecido por el artículo 72 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, el receptor de los datos personales deberá tratar los mismos comprometiéndose a garantizar su confidencialidad y únicamente utilizarlos para los fines que le fueron transferidos, por lo que adquiere también en carácter de responsable. El tratamiento de esta información deberá cumplir en todo momento con las disposiciones de las leyes antes señaladas, por lo tanto se encuentra prohibida toda transferencia o tratamiento de los datos por personas o entidades ajenas a quien se dirige, excepto en los casos contemplados por los artículos 15 y 75 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios.

No causa derechos conforme a lo establecido en el artículo 60 fracción XI inciso e), de la Ley de Ingresos Municipal de Guadalajara vigente.

Investigó	Capturó	Revisó	
Acg	Nmr	Men	

MTR. EN ARQ. HERNÁN JOHE OCHOA BENÍTEZ
 Jefe de la Unidad Departamental de Certificaciones Catastrales,
 Por delegación de facultades del Director
 de Catastro de la Tesorería Municipal de Guadalajara,
 Jalisco, con fundamento el Artículo 26, fracciones I, II, III y IV
 del Reglamento de Catastro para el Municipio de
 Guadalajara con fecha de 24 de Septiembre de 2015,
 Publicado en la Gaceta Municipal el 30 de Septiembre
 De 2015.



Catastro
Tesorería



CERTIFICADO DE INSCRIPCION CATASTRAL CON HISTORIAL
Control No. 777/2020-02

El que suscribe, **ING. MTRO. EN VAL. CARLOS REYES NOVOA NOGALES**; Director de Catastro de la Tesorería Municipal de Guadalajara, Jalisco; y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 13, fracciones XX y XXI, 25, 41, 42 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco en vigor.

-----**CERTIFICA**-----

Que a la fecha de expedición de este certificado en los **registros catastrales** que obran en esta Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara **para fines fiscales, estadísticos, y urbanísticos, se localizó** la siguiente inscripción catastral del bien inmueble a nombre de:-----

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA,-----

DATOS DEL PREDIO:

Cuenta catastral	Clave catastral	Superficie	Superficie de Construcción
2-U-11078	D65J3-176-025	1,460.60 mts ²	1897 mts ²
Ubicación: Abasolo No. 227, Colonia Barrio de Analco			
Valor fiscal			
\$ 4'792,496.00 (CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.).-			

MEDIDAS Y LINDEROS, tomadas del **AVISO DE TRANSMISIÓN PATRIMONIAL** anexo al comprobante 90292/2015.

Norte:	51.80 mts con propiedad de José N. López.
Sur:	51.80 mts con de León Loreto, Antonio Figueroa y Antonio Anaya.
Oriente:	26.80 mts con de José María Padilla Mariscal.
Poniente:	27.25 mts con la calle de su ubicación.

HISTORIAL DE ANTECEDENTES CATASTRALES

Adquiriente(s)			Transmitente(s)	
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, a través de su Director General Antonio Miranda Herrera.---			Eliseo Zuno Verduzco y Martha Guzmán González	
A través del acto de: Compra venta con reserva de Dominio.--			de fecha:	24 de Abril de 2015
Aviso de Transmisión Patrimonial	Nombre del Notario	Notaría	Municipio	Según comprobante
879	Licenciado Jaime Eduardo Natera López	01	Guadalajara, Jalisco	90292/2015

Adquiriente(s)			Transmitente(s)	
Eliseo Zuno Verduzco.----			Multibanco Comermex S.N.C.-----	
A través del acto de: Compra Venta.----			de fecha:	13 de Junio de 1989
Aviso de Transmisión Patrimonial	Nombre del Notario	Notaría	Municipio	Según comprobante
33618	Licenciado Felipe Ignacio Vázquez Aldana Sauza	02 Suplente	Guadalajara, Jalisco	1539/1991

NOTA: Con fundamento al artículo 76 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el propietario o poseedor del predio deberá manifestar ante esta autoridad catastral las características del predio o predios de que sea dueño o poseedor, cualquier excedencia o modificación del predio o los predios que ya estuvieran anteriormente registrados.



Catastro
Tesorería



Control No. 777/2020-02

Se extiende esta constancia a solicitud de OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA, Directora General del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominada Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, Gobierno de Guadalajara, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco a los 15 días del mes de Julio de 2020.

El contenido de este documento es información pública y es probable que contenga datos personales conforme a lo que establece el artículo 3, fracciones IX y X de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios; así como información confidencial de conformidad al Artículo 21 de la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

Por lo tanto de acuerdo a lo establecido por el artículo 72 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, el receptor de los datos personales deberá tratar los mismos comprometiéndose a garantizar su confidencialidad y únicamente utilizarlos para los fines que le fueron transferidos, por lo que adquiere también en carácter de responsable. El tratamiento de esta información deberá cumplir en todo momento con las disposiciones de las leyes antes señaladas, por lo tanto se encuentra prohibida toda transferencia o tratamiento de los datos por personas o entidades ajenas a quien se dirige, excepto en los casos contemplados por los artículos 15 y 75 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios.

No causa derechos conforme a lo establecido en el artículo 60 fracción XI inciso e), de la Ley de Ingresos Municipal de Guadalajara vigente.

Investigó Acg Capturó Nmr Revisó Mon

MTRO. EN ARQ. HERNÁN JOHE OCHOA BENITEZ

Jefe de la Unidad Departamental de Certificaciones Catastrales,
Por delegación de facultades del Director de Catastro de la Tesorería Municipal de Guadalajara, Jalisco, con fundamento el Artículo 26, fracciones I, II, III y IV del Reglamento de Catastro para el Municipio de Guadalajara con fecha de 24 de Septiembre de 2015, Publicado en la Gaceta Municipal el 30 de Septiembre De 2015.





Ordenamiento del Territorio
Gestión Integral de la Ciudad

DISTRITO URBANO

1



44117

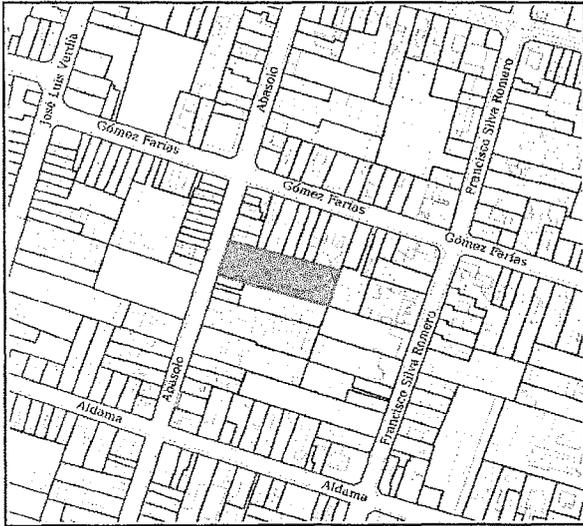


CENTRO METROPOLITANO

DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

EXPEDIENTE NÚMERO 039 / D1 / E-2020 / 2394

UBICACIÓN DEL PREDIO: ABASOLO # 81
SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,054.50 M²
TRÁMITE SOLICITADO: FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN NUEVA
INTERESADO: MUNICIPIO DE GUADALAJARA / ROBERTO RINCÓN RODRÍGUEZ
CLAVE CATASTRAL: D65J3177044



EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD DE DICTAMEN PROMOVIDA ANTE ESTA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, PARA LA CERTIFICACIÓN DE USO DEL SUELO PARA:

HABITACIONAL LO QUE PERMITA EL PLAN PARCIAL

EN CONSIDERACIÓN DE QUE EL PREDIO REFERIDO SE LOCALIZA DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA:

033/RN/CS2/PA/GTD

(ÁREA URBANIZADA TREINTA Y TRES DE RENOVACIÓN URBANA, COMERCIOS Y SERVICIOS IMPACTO BAJO, PERÍMETRO A, GENERADORA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO)

EN UNA VIALIDAD: LOCAL

SEÑALADA EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO:

SUBDISTRITO URBANO 6 "ANALCO"

APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO EL 11 DE DICIEMBRE DE 2017 Y PUBLICADO EN GACETA MUNICIPAL EL 5 DE ENERO DE 2018, INSTRUMENTO QUE SE DESPRENDE Y REFLEJA LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO CONTENIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN Y EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GUADALAJARA.

EL PREDIO EN CUESTIÓN TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO: EL PREDIO ES GENERADOR DE ACUERDO CON LA ZONIFICACIÓN	ÁREAS DE RESTRICCIÓN
OBSERVACIONES: SE DEBERÁ PAGAR EL INCREMENTO DE COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO QUE SE EMPLEE, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PARA EL EJERCICIO FISCAL VIGENTE.	EL PREDIO SE ENCUENTRA DENTRO DEL PERÍMETRO DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO: PERÍMETRO A ZONA DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

DEBIDO A LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS, ESTA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DICTAMINA QUE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PROMOVIDA TIENE LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

GIRO SOLICITADO	GIRO Y USO	DICTAMEN	UNIDADES
HABITACIONAL LO QUE PERMITA EL PLAN PARCIAL	HABITACIONAL UNIFAMILIAR HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	PERMITIDO	SEGÚN NORMAS

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL **ARTÍCULO 7, ARTÍCULO 29** Y A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL **ARTÍCULO 31** DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ASÍ COMO AL **ANEXO E3b NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LA ZONA 033/RN/CS2/PA/GTD** DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE.

EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESTARÁ DETERMINADO POR EL CUMPLIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LAS NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN INDICADAS EN EL PRESENTE DICTAMEN, ASÍ COMO DIMENSIONES MÍNIMAS, CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y DEMÁS NORMATIVA APLICABLE.

EL INMUEBLE EN CUESTIÓN SE ENCUENTRA DENTRO DEL ÁREA DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ESPECÍFICAMENTE EN EL **PERÍMETRO A ZONA DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO**, EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, SE SEÑALA COMO ÁREA DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL; ASIMISMO CON BASE EN LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS EN SUS ART 1, 2, 3, 5, 7 FRACC I, III Y ART 8 FRACC I, II, III, IV, 13 FRACC XII, XVII, 15 I, II, VII, 28 FRACC I, 34, 40, 43, 67 AL REGLAMENTO DE LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS EN SUS ART 5, 6, 9 FRACC II, 11, 50, 51, 52, 53, 73, 86 Y DE CONFORMIDAD AL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ART 61, 62, 67, 68, Y 69 EL NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO PERMISIBLE, SE SUJETARÁ A LO QUE ESTABLEZCAN LAS AUTORIDADES COMPETENTES, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES APLICABLES: FRACC VI. INMUEBLE DE VALOR ARTÍSTICO AMBIENTAL: CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN ESPECIALIZADA Y ADAPTACIÓN CONTROLADA; (REFORMA APROBADA EN SESIÓN DEL 07 DE ABRIL DE 2017 Y PUBLICADA EL 24 DE ABRIL DE 2017 EN LA GACETA MUNICIPAL.); ASÍ MISMO, **DEBERÁ CONSIDERAR LA NORMA URBANÍSTICA 11: DE LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO**, EN SUS ART 70, 71, 72 Y 75, DADO QUE EL BIEN INMUEBLE SE CONSIDERA PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO Y SUS MUNICIPIOS, Y SE ENCUENTRA PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL EL ESTADO DE JALISCO, CON FECHA 13 DE JUNIO DE 2015.

POR LO QUE SE LE INFORMA QUE LA OBRA DE EDIFICACIÓN NUEVA EN EL INMUEBLE QUEDARÁ SUJETA A DICHAS DISPOSICIONES Y A LA **OBTENCIÓN DEL DICTAMEN TÉCNICO DE AUTORIZACIÓN EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE CULTURA DEL GOBIERNO DE JALISCO**, Y A LO DESCRITO EN EL PLAN PARCIAL EN EL **CAPÍTULO 11. NORMA URBANÍSTICA 11: DE LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO, ART 75. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA INMUEBLES CLASIFICADOS CON VALOR ARTÍSTICO AMBIENTAL EN: 1. MATERIALES, 2. ACABADOS, 3. DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA, 4. INSTALACIONES Y 5. NIVELES DE INTERVENCIÓN.**



Ordenamiento del Territorio
Gestión Integral de la Ciudad

DISTRITO URBANO

1

CENTRO_METROPOLITANO



Gobierno de
Guadalajara

DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

EXPEDIENTE NÚMERO 039 / D1 / E-2020 / 2394

UBICACIÓN DEL PREDIO: ABASOLO # 81
SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,054.50 M²
TRÁMITE SOLICITADO: FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN NUEVA
INTERESADO: MUNICIPIO DE GUADALAJARA / ROBERTO RINCÓN RODRÍGUEZ
CLAVE CATASTRAL: D65J3177044

EL PRESENTE DICTAMEN SE EMITE COMO PRERREQUISITO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DE ESTE MUNICIPIO. LA ACCIÓN URBANÍSTICA PROMOVIDA DEBERÁ CUMPLIR CON LAS SIGUIENTES NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN, OTRAS DISPOSICIONES Y DEMÁS NORMATIVIDAD APLICABLE NO PREVISTA EN EL PRESENTE DICTAMEN, ÚNICAMENTE PARA LOS USOS Y GIROS QUE ESTE DICTAMEN DETERMINA COMO PERMITIDO O CONDICIONADO. LAS DISPOSICIONES AQUÍ EXPRESADAS SON DE CARÁCTER OBLIGATORIO PARA EL INTERESADO, ASÍ COMO PARA LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES.

NORMA URBANÍSTICA	NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:	OTRAS DISPOSICIONES Y LINEAMIENTOS A CUMPLIR:	
2	SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (M ²): 100.00	DEBERÁ INGRESAR SU TRÁMITE ANTE EL ORGANISMO OPERADOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA LA OBTENCIÓN DE LA FACTIBILIDAD CORRESPONDIENTE.	
--	FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (M): 8.00		
8	INDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (M ²):	DEBERÁ CONTINUAR SU TRÁMITE EN LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE PARA QUE ÉSTA DETERMINE LOS REQUERIMIENTOS DE PUNTOS LIMPIOS	
	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): 0.80		
4	INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):		DEBERÁ PRESENTARSE ANTE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS PARA QUE ÉSTA DETERMINE SI REQUIERE TRAMITAR EL ALINEAMIENTO Y/O EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, SEGÚN SEA EL CASO.
	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): 2.40		
	INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS): 0.80		
3	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: RESULTANTE*	DEBERÁ GENERAR UNA JARDINERA PARA COLOCAR UN ÁRBOL POR CADA 6 METROS DE FRENTE DEL PREDIO, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 161 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.	
12	RETRANQUEO: TIPO A		
	FRENTE AJARDINADO (%):	* LA ALTURA NO PODRÁ REBASAR EL PLANO LÍMITE QUE SE PROYECTA CON UN ÁNGULO DE CINCUENTA Y SEIS GRADOS SEXAGESIMALES (56°) MEDIDOS CON RESPECTO AL PLANO DE LA COTA DE ORIGEN, INICIANDO EN EL LÍMITE OPUESTO DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL DE LA VIALIDAD.	
7	RESTRICCIÓN FRONTAL (M):		
	RESTRICCIONES LATERALES (M):		
	RESTRICCIÓN POSTERIOR (M): 3.00		

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:

USO HABITACIONAL: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 278, FRACCIÓN I, INCISOS K) A LA N), DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. ASÍ COMO EL ARTÍCULO 66 DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE.

ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS:

DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

OTROS DICTÁMENES REQUERIDOS:

REQUIERE DICTAMEN DE IMPACTO AL TRANSITO, O EN SU CASO ESTUDIO DE INTEGRACION VIAL EMITIDOS POR LA DIRECCIÓN DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE, PREVIO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 169-171 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTION **ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DE LOS ARTICULOS 169-171.**

REQUIERE DE DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE, PREVIO A LA LICENCIA SOLICITADA, DE ACUERDO AL ARTICULO 183 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. **ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DEL ARTICULO 183.**

REQUIERE DE DICTAMEN DE RESILIENCIA EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE RESILIENCIA, PREVIO A LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN, DE ACUERDO AL ARTICULO 190 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. **ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DEL ARTICULO 190.**

PROTECCIÓN AL PATRIMONIO

EL EDIFICIO SE ENCUENTRA EN EL INVENTARIO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL SÍ NO CLASIFICADO COMO: INMUEBLE DE VALOR ARTÍSTICO AMBIENTAL DE CORRIENTE ARQUITECTÓNICA VERNÁCULA O POPULAR **10/12/2020**

SE LE INFORMA AL INTERESADO QUE EL NIVEL DE INTERVENCIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DEL PREDIO EN CUESTIÓN ES: **CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN ESPECIALIZADA Y ADAPTACIÓN CONTROLADA, DE ACUERDO AL ARTICULO 69 FRACCIÓN VI DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.**

FUNDAMENTACIÓN LEGAL DEL DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V; LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO ARTÍCULO 11 FRACCIÓN II; CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO ARTÍCULO 80 FRACCIONES I Y II; CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO ARTÍCULOS 10 FRACCIÓN XIX Y XX Y 231; LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS ARTÍCULOS 6 Y 9, FRACCIÓN I, INCISO A); REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 4 BIS FRACCIÓN IV, 5 QUINQUES INCISO 2) FRACCIÓN I, 8, 9 Y 94 FRACCIÓN I; REGLAMENTO DEL ACTO Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULO 4; CÓDIGO DE GOBIERNO MUNICIPAL DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 240, FRACCIÓN XI Y ÚLTIMO PÁRRAFO; REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 124 Y 132; ASÍ COMO LA ACTUALIZACIÓN DEL ANEXO DEL REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE GIROS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, DENOMINADO CATÁLOGO DEL SISTEMA DE CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL DE AMÉRICA DEL NORTE, SCIAN.

EN CASO DE INCONFORMIDAD EL PRESENTE DICTAMEN PUEDE SER IMPUGNADO DENTRO DE LOS 20 DÍAS HÁBILES SIGUIENTE A SU NOTIFICACIÓN MEDIANTE EL RECURSO REVISIÓN PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 134, 135, 136 Y 137 DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 161 Y 162 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

EL PRESENTE DICTAMEN TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN, TENDRÁ VIGENCIA INDEFINIDA Y VALIDEZ LEGAL EN TANTO NO SE MODIFIQUEN O CANCELEN LOS PLANES O PROGRAMAS DE LOS CUALES SE DERIVEN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 284, LITERAL A, FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

ATENTAMENTE

"Guadalajara, Capital Mundial del Deporte 2020"
viernes 4 de diciembre de 2020

VO. BO.
DR. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA
DIRECTOR DEL ÁREA DE ADMINISTRACIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

AUTORIZO
DR. ARQ. JOSÉ LUIS ÁGUILA FLORES
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

JLAF/JCCHA/AGCM/GMF



Ordenamiento del Territorio
Gestión Integral de la Ciudad

DISTRITO URBANO

1



44118



CENTRO_METROPOLITANO

DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

EXPEDIENTE NÚMERO 039 / D1 / E-2020 / 2395

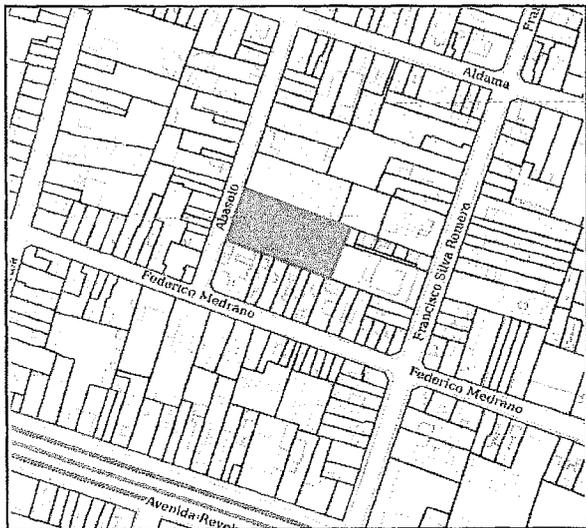
UBICACIÓN DEL PREDIO: ABASOLO # 227

SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,460.60 M²

TRÁMITE SOLICITADO: FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN NUEVA

INTERESADO: MUNICIPIO DE GUADALAJARA / ROBERTO RINCÓN RODRÍGUEZ

CLAVE CATASTRAL: D65J3176025



EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD DE DICTAMEN PROMOVIDA ANTE ESTA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, PARA LA CERTIFICACIÓN DE USO DEL SUELO PARA:

HABITACIONAL LO QUE PERMITA EL PLAN PARCIAL

EN CONSIDERACIÓN DE QUE EL PREDIO REFERIDO SE LOCALIZA DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA:

041/RN/CS3/PA/GTD

(ÁREA URBANIZADA CUARENTA Y UNO DE RENOVACIÓN URBANA, COMERCIOS Y SERVICIOS IMPACTO MEDIO, PERÍMETRO A, GENERADORA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO)

EN UNA VIALIDAD: LOCAL

SEÑALADA EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO:

SUBDISTRITO URBANO 6 "ANALCO"

APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO EL 11 DE DICIEMBRE DE 2017 Y PUBLICADO EN GACETA MUNICIPAL EL 5 DE ENERO DE 2018, INSTRUMENTO QUE SE DESPRENDE Y REFLEJA LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO CONTENIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN Y EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GUADALAJARA.

EL PREDIO EN CUESTIÓN TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO: EL PREDIO ES GENERADOR DE ACUERDO CON LA ZONIFICACIÓN	ÁREAS DE RESTRICCIÓN
OBSERVACIONES: SE DEBERÁ PAGAR EL INCREMENTO DE COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO QUE SE EMPLEE, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PARA EL EJERCICIO FISCAL VIGENTE.	EL PREDIO SE ENCUENTRA DENTRO DEL PERÍMETRO DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO: PERÍMETRO A ZONA DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

DEBIDO A LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS, ESTA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DICTAMINA QUE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PROMOVIDA TIENE LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

GIRO SOLICITADO	GIRO Y USO	DICTAMEN	UNIDADES
HABITACIONAL LO QUE PERMITA EL PLAN PARCIAL	HABITACIONAL UNIFAMILIAR HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	PERMITIDO	SEGÚN NORMAS

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7, ARTÍCULO 29 Y A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL ARTÍCULO 21 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ASÍ COMO AL ANEXO E3b NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LA ZONA 041/RN/CS3/PA/GTD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE.

EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESTARÁ DETERMINADO POR EL CUMPLIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LAS NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN INDICADAS EN EL PRESENTE DICTAMEN, ASÍ COMO DIMENSIONES MÍNIMAS, CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y DEMÁS NORMATIVA APLICABLE.

EL INMUEBLE EN CUESTIÓN SE ENCUENTRA DENTRO DEL ÁREA DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ESPECÍFICAMENTE EN EL PERÍMETRO A ZONA DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO, EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, SE SEÑALA COMO ÁREA DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL; ASIMISMO CON BASE EN LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS EN SUS ART 1, 2, 3, 5, 7 FRACC I, III Y ART 8 FRACC I, II, III, IV, 13 FRACC XII, XVII, 15 I, II, VII, 28 FRACC I, 34, 40, 43, 67 AL REGLAMENTO DE LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS EN SUS ART 5, 6, 9 FRACC II, 11, 50, 51, 52, 53, 73, 86 Y DE CONFORMIDAD AL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 61, 62, 67, 68, 69 EL NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO PERMISIBLE, SE SUJETARÁ A LO QUE ESTABLEZCAN LAS AUTORIDADES COMPETENTES, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES APLICABLES: (REFORMA APROBADA EN SESIÓN DEL 07 DE ABRIL DE 2017 Y PUBLICADA EL 24 DE ABRIL DE 2017 EN LA GACETA MUNICIPAL.); Y, **DEBERÁ CONSIDERAR LA NORMA URBANÍSTICA 11: DE LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO**, EN SUS ART 70, 71, 72 Y 76, DADO QUE LA ZONA DE PROTECCIÓN SE CONSIDERA PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO Y SUS MUNICIPIOS, Y SE ENCUENTRA PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE JALISCO, CON FECHA 13 DE JUNIO DE 2015.

POR LO QUE SE LE INFORMA QUE LA OBRA DE EDIFICACIÓN NUEVA EN EL INMUEBLE QUEDARÁ SUJETA A DICHAS DISPOSICIONES Y A LA OBTENCIÓN DEL DICTAMEN TÉCNICO DE AUTORIZACIÓN EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE CULTURA DEL GOBIERNO DE JALISCO Y A LO DESCRITO EN EL PLAN PARCIAL EN EL CAPÍTULO 11. NORMA URBANÍSTICA 11: DE LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO, ART 76. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA INMUEBLES CON VALOR ARMÓNICO EN: 1. MATERIALES, 2. ACABADOS, 3. DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA, 4. INSTALACIONES Y 5. NIVELES DE INTERVENCIÓN.



Ordenamiento del Territorio
Gestión Integral de la Ciudad

DISTRITO URBANO

1

CENTRO_METROPOLITANO



Gobierno de Guadalajara

DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

EXPEDIENTE NÚMERO 039 / D1 / E-2020 / 2395

UBICACIÓN DEL PREDIO: ABASOLO # 227

SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,460.60 M²

TRÁMITE SOLICITADO: FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN NUEVA

INTERESADO: MUNICIPIO DE GUADALAJARA / ROBERTO RINCÓN RODRÍGUEZ

CLAVE CATASTRAL: D65J3177044

EL PRESENTE DICTAMEN SE EMITE COMO PRERREQUISITO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DE ESTE MUNICIPIO. LA ACCIÓN URBANÍSTICA PROMOVIDA DEBERÁ CUMPLIR CON LAS SIGUIENTES NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN, OTRAS DISPOSICIONES Y DEMÁS NORMATIVIDAD APLICABLE NO PREVISTA EN EL PRESENTE DICTAMEN, ÚNICAMENTE PARA LOS USOS Y GIROS QUE ESTE DICTAMEN DETERMINA COMO PERMITIDO O CONDICIONADO. LAS DISPOSICIONES AQUÍ EXPRESADAS SON DE CARÁCTER OBLIGATORIO PARA EL INTERESADO, ASÍ COMO PARA LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES.

NORMA URBANÍSTICA	NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:	OTRAS DISPOSICIONES Y LINEAMIENTOS A CUMPLIR:
2	SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (M ²): 270.00 FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (M): 12.00	DEBERÁ INGRESAR SU TRÁMITE ANTE EL ORGANISMO OPERADOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA LA OBTENCIÓN DE LA FACTIBILIDAD CORRESPONDIENTE.
8	INDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (M ²):	
4	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): 0.80	DEBERÁ CONTINUAR SU TRÁMITE EN LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE PARA QUE ÉSTA DETERMINE LOS REQUERIMIENTOS DE PUNTOS LIMPIOS
	INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):	
	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): 4.80	DEBERÁ PRESENTARSE ANTE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS PARA QUE ÉSTA DETERMINE SI REQUIERE TRAMITAR EL ALINEAMIENTO Y/O EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, SEGÚN SEA EL CASO.
	INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS): 0.80	
3	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: RESALTANTE*	DEBERÁ GENERAR UNA JARDINERA PARA COLOCAR UN ÁRBOL POR CADA 6 METROS DE FRENTE DEL PREDIO, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 161 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.
12	RETRANQUEO: TIPO A	
7	FRENTE AJARDINADO (%):	* LA ALTURA NO PODRÁ REBASAR EL PLANO LÍMITE QUE SE PROYECTA CON UN ÁNGULO DE CINCUENTA Y SEIS GRADOS SEXAGESIMALES (56°) MEDIDOS CON RESPECTO AL PLANO DE LA COTA DE ORIGEN, INICIANDO EN EL LÍMITE OPUESTO DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL DE LA VIALIDAD.
	RESTRICCIÓN FRONTAL (M):	
	RESTRICCIONES LATERALES (M):	
	RESTRICCIÓN POSTERIOR (M): 3.00	

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:

USO HABITACIONAL: SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 278, FRACCIÓN I, INCISOS K) A LA N), DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. ASÍ COMO EL ARTÍCULO 66 DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE.

ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS:

DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

OTROS DICTÁMENES REQUERIDOS:

REQUIERE DICTAMEN DE IMPACTO AL TRANSITO, O EN SU CASO ESTUDIO DE INTEGRACION VIAL EMITIDOS POR LA DIRECCIÓN DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE, PREVIO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 169-171 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA **ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DE LOS ARTICULOS 169-171.**

REQUIERE DE DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE, PREVIO A LA LICENCIA SOLICITADA, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 183 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. **ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DEL ARTÍCULO 183.**

REQUIERE DE DICTAMEN DE RESILIENCIA EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE RESILIENCIA, PREVIO A LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 190 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. **ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DEL ARTÍCULO 190.**

PROTECCIÓN AL PATRIMONIO

LA ZONA SE ENCUENTRA EN EL LISTADO DE BIENES Y ZONAS INSCRITOS EN EL INVENTARIO ESTATAL DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO

SÍ CLASIFICADO COMO: PERÍMETRO A ZONA DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

Juan Carlos Chávez Aguilera
10/12/2020

FUNDAMENTACIÓN LEGAL DEL DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V; LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO ARTÍCULO 11 FRACCIÓN II; CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO ARTÍCULO 80 FRACCIONES I Y II; CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO ARTÍCULOS 10 FRACCIÓN XIX Y XX Y 231; LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS ARTÍCULOS 6 Y 9, FRACCIÓN I, INCISO A); REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 4 BIS FRACCIÓN IV, 5 QUINQUIES INCISO 2) FRACCIÓN I, 8, 9 Y 94 FRACCIÓN I; REGLAMENTO DEL ACTO Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULO 4; CÓDIGO DE GOBIERNO MUNICIPAL DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 240, FRACCIÓN XI Y ÚLTIMO PÁRRAFO; REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 124 Y 132; ASÍ COMO LA ACTUALIZACIÓN DEL ANEXO DEL REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE GIROS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, DENOMINADO CATÁLOGO DEL SISTEMA DE CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL DE AMÉRICA DEL NORTE. SCIAN.

EN CASO DE INCONFORMIDAD EL PRESENTE DICTAMEN PUEDE SER IMPUGNADO DENTRO DE LOS 20 DÍAS HÁBILES SIGUIENTE A SU NOTIFICACIÓN MEDIANTE EL RECURSO REVISIÓN PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 134, 135, 136 Y 137 DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 161 Y 162 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

EL PRESENTE DICTAMEN TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN, TENDRÁ VIGENCIA INDEFINIDA Y VALIDEZ LEGAL EN TANTO NO SE MODIFIQUEN O CANCELEN LOS PLANES O PROGRAMAS DE LOS CUALES SE DERIVEN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 284, LITERAL A, FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

ATENTAMENTE

"Guadalajara, Capital Mundial del Deporte 2020"
viernes 4 de diciembre de 2020

VO. BO.
ARQ. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA
DIRECTOR DEL ÁREA DE ADMINISTRACIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

AUTORIZO
DR. ARQ. JOSÉ LUIS AGUILA FLORES
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

UAF/JCCHA/AGCM/GMF

AVALUO INMOBILIARIO



Inmueble que se Valúa :

TERRENO URBANO

Solicitante del Avalúo:

ARQ. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA

Propietario:

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

Ubicación del inmueble:

Abasolo 81, San Juan de Dios, Guadalajara, Jalisco

Profesional Valuador:

MVII RAFAEL ACEVES PRECIADO

No. DE REGISTRO: CAAEJ-031

Valor Comercial:

\$8,740,000.00

OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Fecha del Avalúo:

Enero 07 de 2021

1. DATOS GENERALES

VALUADOR PROFESIONAL: MVII RAFAEL ACEVES PRECIADO No. DE REGISTRO: CAAEJ-031
CÉDULA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA E INDUSTRIAL: 5147433

SOLICITANTE DEL AVALÚO: ARQ. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO URBANO
PROPÓSITO DEL AVALÚO: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
OBJETO DEL AVALÚO: PARA POSIBLE NEGOCIACIÓN DE VENTA

2. ALCANCE Y PROCESO DEL AVALÚO

ALCANCE: Se pretende que en un mercado libre de toda coacción el inmueble en determinando momento, pueda ser ofertado a la venta considerando su mayor y mejor uso de acuerdo a los usos permitidos en el Plan Parcial de Urbanización de la Zona

PROCESO: La valoración económica del bien, se desarrollará mediante la utilización del método y técnicas aplicables en su caso, para la determinación del valor óptimo, que permita ponderar todos los aspectos y factores intrínsecos y extrínsecos del inmueble.

3. ANTECEDENTES

FECHA A LA CUAL SE REALIZA EL AVALÚO: Enero 7 de 2021
FECHA DE INSPECCIÓN DEL AVALÚO: Diciembre 28 de 2020
DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE:

Ubicación: Abasolo 81 Colonia: San Juan de Dios Municipio: Guadalajara Estado: Jalisco

Medidas y linderos: Escritura 9442, de fecha 3 de octubre de 2014. Notaría Pública No. 34 de Zapopan, Lic. Ricardo S. Rodríguez Vera

Norte:	19.00 m	Con de Felipe Valerio Benito, y Francisco Gutiérrez, Jesús Amando y Antonio Organista	Observaciones: Se toma la superficie del levantamiento para su valoración, por ser menor a la escriturada. Se aprecia un error en los linderos, tiene 19.00 m., frente por 55.50 m., de fondo, por lo tanto, al lindero norte y sur le corresponde la medida de 55.50 m., y al oriente y poniente la medida de 19.00 m.
Sur:	19.00 m	Con de Roberto Ramírez y Porfirio Preciado	
Oriente:	55.50 m	Con de Fausto Briseño	
Poniente:	55.50 m	Con la calle de su ubicación	

Superficie total del predio según:	Escritura	Viso Urbano	Levantamiento
	1054.50 m2	1002.53 m2	987.12 m2

Cuenta predial: 2-U-1874
Clave catastral: D65-J3-177-044

Régimen de propiedad: Particular

4. PANORAMA GENERAL DEL ENTORNO

USOS DEL SUELO:

Plan Parcial:

En la página web del Ayuntamiento de Guadalajara, en el apartado de transparencia, se encuentran los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes del municipio, los cuales se publicaron en la Gaceta Municipal de Guadalajara el día 05 de enero de 2018.

Para el caso que nos ocupa, corresponde el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito 6 "Analco", del Distrito Urbano 1 "Centro Metropolitano" del municipio de Guadalajara.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de referencia indica para el predio en cuestión la clasificación 033/RN/CS2/PA/GTD descrita como Área de Renovación Urbana (RN) con el uso Comercio y Servicios de Impacto Bajo (CS2), Perímetro A (PA), Generador de Transferencia de Derechos (GTD); según se aprecia en la siguiente imagen.



Clasificación de áreas:

La clasificación de **Áreas de Renovación Urbana (RN)** corresponde a aquellas áreas urbanizadas que presentan procesos de deterioro físico, social y ambiental, en conflicto funcional, en transformación, o que tienen grandes potencialidades de edificación y se encuentran subutilizadas. Por lo tanto, se requiere realizar en ellas obras de urbanización para la renovación urbana, por ejemplo, acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y de las relativas al mejoramiento, reposición o sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas, lo cual puede implicar una modificación en la configuración de los predios privados o del espacio público, según aplique.

Lo importante de esta clasificación (Renovación Urbana, RN) es que posibilita el desarrollo del proyecto con usos y destinos distintos a los previstos en la zonificación vigente, potenciando el desarrollo del predio.

Perímetro A.

En el subdistrito que nos atañe, se encuentran dos zonas de protección para el patrimonio cultural e histórico: la primera pertenece al Perímetro A "Zona de Monumentos Históricos del Centro de Guadalajara", que corresponde al área urbana consolidada hasta el año de 1900, en la que se localizan los barrios de Hospicio Perla, Cosmopolita, San Juan de Dios, La Concha, Analco y Cuartel Colorado. Dentro de este perímetro se ubica nuestro predio.

Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano.

La clave **GTD** que acompaña a la denominación del predio, significa que éste es un **Área Generadora de Transferencia de Derechos de Desarrollo**, es decir, que puede llevarse a cabo la "cesión de los derechos excedentes o totales de la superficie edificable que le corresponden a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, conforme a la legislación estatal y municipal en la materia".

Para ello, el potencial transferible para cada lote, corresponderá a la superficie no ejercida respecto del CUS permitido, que no puede ser aprovechable ya sea por la restricción normativa del patrimonio edificado o derivado de la legislación ambiental.

Uso del suelo específico:

Según se muestra en la imagen anterior, la totalidad del predio se clasifica como **Comercio y Servicios de Impacto Bajo (CS2)**, es decir, es una zona en la que se permiten actividades económicas o giros donde se realiza el intercambio de mercancías o la prestación de servicios, generando concentración de actividades comerciales y de servicios de frecuencia diaria-semanal para los vecinos de una o varias zonas habitacionales, por lo se accederá a ella principalmente a pie. Se localizan de manera preferente, mas no exclusiva, en vialidades colectoras o en áreas de influencia de centralidades.

Los usos permitidos son: Habitacional en todas sus densidades (H1, H2, H3, H4, H5), Comercios y Servicios de Impacto Mínimo y Bajo (CS1, CS2), Industrial de Impacto Mínimo (I1), Equipamientos de Impacto Mínimo y Bajo (E1, E2), Espacios Abiertos (EA), Área Natural Protegida (ANP), Conservación (PC) y Protección de Recursos Hídricos (PRH).

A partir de la tabla indicada a la derecha, extraída de la ficha informativa obtenida en la página Visor Urbano de Guadalajara, se observan las normas referentes al COS y CUS, señalando los coeficientes 0.8 y 2.4, respectivamente.

Por lo tanto, teniendo el predio una superficie total de **987.12 m²**, según levantamiento, la aplicación directa del COS sobre el mismo resultaría en **789.69 m²** de desplante. El CUS, por su lado, quedaría en **2,369.08 m²** totales construibles.

No existe una limitante directa en la altura de la construcción, sino que será la resultante de aplicar el COS y el CUS.

Es importante resaltar que estas normas dan la posibilidad de incrementar el coeficiente de utilización del suelo (ICUS) del predio en cuestión, lo que se traduce en un potencial de desarrollo importante para el mismo.

Aplicando dicho incremento, el predio de 987.12 m² podría construir hasta **3,158.78 m²** de construcción (CUS de 3.2), dando una altura total de cuatro niveles si se considera aprovechar el 100% del COS (0.8); aunque sabemos que al reducir el COS es posible incrementar los niveles de edificación.

La diferencia entre CUS e ICUS es de 0.8 (789.69 m²), mismo coeficiente que deberá pagarse al municipio en caso de necesitarlo, a razón de \$1,260.00 por metro cuadrado (artículo 36 de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio del año 2020).

Respecto a los cajones de estacionamiento, el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, en su artículo 278, establece que para el uso Comercial y de Servicios de Impacto Bajo deberá destinarse 1 cajón por cada 80 metros cuadrados de operación del giro.

Sin embargo, al estar el predio ubicado dentro del perímetro A de la Zona de Protección del Centro Histórico, queda exento del cumplimiento de estacionamiento vehicular (acorde al numeral 2, inciso b, del artículo 66 del PPDU).

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²):	100
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m):	8
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²):	No aplica
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):	0.8
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):	0
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	2.4
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS):	0.8
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:	Resultante
RETRANQUEO:	Tipo A
MODALIDAD DE VIVIENDA:	Unitamiliar y Plurifamiliar
FRENTE AJARDINADO (%):	0
RESTRICCIÓN FRONTAL (m):	0
RESTRICCIONES LATERALES(m):	0
RESTRICCIÓN POSTERIOR(m):	3



ZONAS	NORMAS	Superficie mínima de predio (m ²)	Fronte mínimo de predio (m)	Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (ICOS)	Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (ICUS)	Altura máxima	Retranqueo	Índice de Edificación	Modulaciones de vivienda admitida	Restricción Frontal (m)	Restricción Lateral (m)	Restricción Posterior (m)	Aplanado en la superficie de la Restricción Frontal (%)	Capones de estacionamiento
		Norma 2	Norma 4				Norma 3									
004/RN/CS2/PA/G TD		100	8	0.8	1.6	0	0	6 metros	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
005/RN/CS2/PA/G TD		100	8	0.8	1.6	0	0	6 metros	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
016/RN/CS2/PA/G TD		100	8	0.8	2.4	0	0	11 metros	Tipo A	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
017/RN/CS2/PA/G TD		100	8	0.8	3	0	1	15 metros	Tipo A	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
018/RN/CS2/PA/G TD		100	8	0.8	3.6	0	1.2	Resultante	Tipo A	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
033/RN/CS2/PA/G TD		100	8	0.8	2.4	0	0.8	Resultante	Tipo A	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
046/RN/CS2/PA/G TD		100	8	0.8	2.4	0	0	10 metros	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66

(E3a) Anexo a de la Estrategia 3. Matriz de compatibilidad

Tipos de Zonas Secundarias. (Léase A y después B)	B. Su permisibilidad con respecto a los Giros clasificados como:																												
	Habitacional 1 (H1)	Habitacional 2 (H2)	Habitacional 3 (H3)	Habitacional 4 (H4)	Habitacional 5 (H5)	Comercio y Servicios Impacto Mínimo (CS1)	Comercio y Servicios Impacto Bajo (CS2)	Comercio y Servicios Impacto Medio (CS3)	Comercio y Servicios Impacto Alto (CS4)	Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5)	Industrial Impacto Mínimo (I1)	Industrial Impacto Bajo (I2)	Industrial Impacto Medio (I3)	Industrial Impacto Alto (I4)	Industrial Impacto Máximo (I5)	Equipamientos Impacto Mínimo (E1)	Equipamientos Impacto Bajo (E2)	Equipamientos Impacto Medio (E3)	Equipamientos Impacto Alto (E4)	Equipamientos Impacto Máximo (E5)	Espacios Abiertos (EA)	Infraestructura de instalaciones especiales (RIE)	Infraestructura de servicios públicos (RIS)	Infraestructura de transportes (RIT)	Área Natural Protegida (ANP)	Conservación (PC)	Protección de Recursos Hídricos (PRH)	Aprovechamiento de Recursos Naturales (ARN)	
Habitacional 1 (H1)	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 2 (H2)	P	P	X	X	X	P	C	X	X	X	C	X	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 3 (H3)	P	P	P	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 4 (H4)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 5 (H5)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Mínimo (CS1)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Bajo (CS2)	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Medio (CS3)	P	P	P	P	P	P	P	P	C	X	P	P	X	X	X	P	P	P	C	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Alto (CS4)	P	P	P	P	P	P	P	P	X	X	P	P	C	X	X	C	P	P	C	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5)	X	X	X	X	X	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	X	C	P	P	P	P	C	C	C	P	P	P	C
Industrial Impacto Mínimo (I1)	X	X	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	C	C	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	X	

P = Permitido C = Condicionado X = Prohibido

Con la variedad de usos permitidos y condicionados se garantiza un abanico amplio de posibilidades de desarrollo para el predio, permitiendo incluso la generación de proyectos mixtos aún cuando expresamente no se clasifique como tal.

5. PANORAMA DEL MERCADO COMERCIAL

GENERALIDADES DE LA ZONA:

Clasificación de la zona: Mixta.- Habitacional antigua y talleres

Tipo de construcción predominante: Viviendas en uno y dos niveles y talleres a doble altura

Índice de saturación: 100%

Densidad de población: Media en su entorno

Nivel socioeconómico: Medio en su entorno

Vías de acceso: Avenida Revolución, Javier Mina y calzada Independencia Sur

Infraestructura:

<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	
<input checked="" type="checkbox"/>	ELECTRIFICACIÓN	RED AÉREA
<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO PÚBLICO	AÉREO
<input checked="" type="checkbox"/>	VIALIDADES	Calles de asfalto
<input checked="" type="checkbox"/>	BANQUETAS	De concreto
<input checked="" type="checkbox"/>	GUARNICIONES	De concreto

100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA

Otros servicios:

<input checked="" type="checkbox"/>	GAS LP EN TANQUE ESTACIONARIO O CILINDROS			
<input checked="" type="checkbox"/>	RED TELEFÓNICA		RED AÉREA	
<input checked="" type="checkbox"/>	SEÑALIZACIÓN DE VÍAS			
<input checked="" type="checkbox"/>	NOMENCLATURA DE CALLES			
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE URBANO	50	DISTANCIA (MTS)	3 FRECUENCIA (MIN)
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE SUBURBANO	300	DISTANCIA (MTS)	10 FRECUENCIA (MIN)
<input checked="" type="checkbox"/>	VIGILANCIA MUNICIPAL			
<input checked="" type="checkbox"/>	RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA			

Equipamiento urbano:

	Proximidad		Proximidad		Proximidad
<input checked="" type="checkbox"/>	PARROQUIA	250.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	PARQUEJARDÍN	200.00 m.
<input checked="" type="checkbox"/>	MERCADO	350.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCUELA	700.00 m.
<input checked="" type="checkbox"/>	SUPERMERCADO	350.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	HOSPITAL	400.00 m.
			<input checked="" type="checkbox"/>	BANCO	150.00 m.
			<input checked="" type="checkbox"/>	FARMACIA	350.00 m.

CRITERIOS EN LOS QUE ENFATIZARÍAN SU ANÁLISIS POSIBLES INVERSIONISTAS O COMPRADORES.

Los inmuebles adquieren valor cuando son deseados, por lo tanto, serán más atractivos para los inversionistas, en la medida en que se pueda obtener su mayor y mejor uso:

"Según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor". Más allá de la Tasación "10 principios de valoración". Blog de Juan Fernández-Acevedo.

De ahí, la importancia de la normatividad que prevalezca en el predio a valorar -plan parcial vigente- que como se puede apreciar en el apartado correspondiente, el contar con un CUS permitido de 2.4, así como el poder incrementarlo en 0.8, además de la variedad de usos permitidos y condicionados, posibilitando incluso la generación de proyectos mixtos aún cuando expresamente no se clasifique como tal; genera mayor productividad y por ende, deseabilidad de los bienes por parte de los posibles inversionistas o compradores.

6. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

EXPLICACIÓN DE LAS RAZONES PARA SELECCIONAR EL MÉTODO:

- Enfoque de mercado.** Involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los bienes similares al bien valuado, analizando la oferta y demanda para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más probable de venta para el sujeto a valorar
- Enfoque de costos.** Para el terreno, se determina el valor de calle contemplando las características del bien, tanto endógenas -infraestructura, servicios y equipamiento-, como exógenas -variables que inciden en su valor: potencialidad, estrato social, consolidación, oferta y demanda...- Para la construcción, el Valor de Reposición Nuevo (VRN), se basa en el costo de reemplazo de un bien similar al analizado a la fecha del avalúo, si éste no es nuevo, se verá afectado por diversos factores de depreciación aplicables según sea el caso -Valor Neto de Reposición (VNR)-

c.- Enfoque de ingresos. Considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien a valorar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos

Ahora bien, al tratarse de la valuación de terreno en un entorno consolidado, se prevé utilizar el enfoque de mercado, por los siguientes:

SUPUESTOS.

Enfoque de mercado.- Se determina el valor por metro cuadrado aplicable al terreno, mediante el empleo del método residual $PV=VT+VC$

- 1.- Permite ponderar inmuebles edificados en su entorno o en la localidad con características análogas
- 2.- Permite evaluar las características específicas de la construcción -permanente, provisional, elementos accesorios, obras complementarias e instalaciones especiales en su caso-, para determinar el valor de reposición nuevo aplicable a los comparables, contemplando a la vez su edad, estado de conservación, superficie y aprovechamiento de los espacios, factores que inciden en el valor por m2 construido, obteniendo el valor neto de reposición
- 3.- Sopesa los factores a utilizar mediante las técnicas aplicables para tal efecto -Dimensiones y zona-, para la ponderación del valor de calle
- 4.- Parte de ofertas en el mercado en un periodo razonable de transacción de los inmuebles
- 5.- Considerando los usos permitidos, se determina su potencial de valor de calle

Bajo estas consideraciones, se desarrolla la valuación del bien inmueble, para determinar el precio óptimo de venta contemplando sus características específicas.

7. DESARROLLO DE LA VALUACIÓN

ESTUDIO DE MERCADO:

Detalle de las técnicas utilizadas: comparables, factores de homologación, tipo de consultas:

Comparables: El estudio se realizó, con base en la oferta de inmuebles de uso habitacional a la venta en el entorno y en la localidad

Factores de homologación: En la zona de estudio se presenta una diversidad de dimensiones en los predios; de la jerarquización de las vialidades de los comparables respecto al sujeto; del aprovechamiento de los espacios -recámara, baño, cochera-; de la edad y estado de conservación de cada inmueble, así como la contaminación ambiental del entorno, motivo por el cual, los inmuebles serán sujeto de premio o demérito según sea el caso.

SUPERFICIE,

Esquema de ponderación:

Terreno:

- | | | |
|---|----------|-----------|
| 1.- Se determina el promedio de las superficies de los inmuebles del mercado | | 167.53 m2 |
| 2.- Se encuentra la dispersión de cada uno respecto al promedio de los mismos | | |
| 3.- Se eliminan las que están fuera del rango superior e inferior de la dispersión | 1.420982 | 0.579018 |
| 4.- Se obtiene el promedio con los quedaron dentro del rango, obteniendo así, la superficie del lote preponderante en la zona | | 156.73 m2 |

Construcción:

- | | | |
|---|-----------|-----------|
| 1.- Se determina el promedio de las superficies de los inmuebles del mercado | | 184.82 m2 |
| 2.- Se encuentra la dispersión de cada uno respecto al promedio de los mismos | | |
| 3.- Se eliminan las que están fuera del rango superior e inferior de la dispersión | 1.2922410 | 0.7077590 |
| 4.- Se obtiene el promedio con los quedaron dentro del rango, obteniendo así, la superficie del lote preponderante en la zona | | 165.05 m2 |

MÉTODO:

Factor de superficie: Se obtiene el factor dividiendo la superficie -terreno y/o construcción- ponderada en la zona, se divide entre la superficie de cada uno de los inmuebles -comparables y sujeto- y se aplica la raíz novena -dentro de los parámetros contemplados en el ámbito de la valuación.

FÓRMULA: $FS = \sqrt[9]{Spz/Spv}$

Spz= Superficie preponderante en la zona

Spv= Superficie de los comparables y del sujeto

Factor jerarquía de la vialidad: Cada zona de estudio tiene sus características muy particulares en cuanto a su potencial uso en relación al ancho de las vialidades, de tal manera que se determina el factor en función de la jerarquización de las vialidades de la ubicación de los comparables respecto a la del sujeto

FÓRMULA: $Fv = \sqrt[16]{Avc/Avs}$

Avc= Ancho vialidad de los comparables

Avs= Ancho vialidad del sujeto



Factor aprovechamiento de los espacios: Para determinar este factor, primeramente se obtiene la media geométrica de los espacios arquitectónicos de cada comparable y del bien a valorar, posteriormente se aplica la siguiente fórmula:

$$F\acute{O}R\MULA: FAE = \sqrt[16]{\frac{(R/mgR) \cdot ((B + (1/2)B \cdot 0.5)) \cdot (mgB + (mg_{1/2}B \cdot 0.5)) \cdot (Est/mgEst)}{}}$$

R= Recamara
 B= Baño
 1/2B= Medio baño
 Est= Estacionamiento

Factor de edad y estado de conservación: Se determina el factor por el método de Ross y Heldecke, avalado por las autoridades competentes Sociedad Hipotecaria federal, catastros...-

$$F\acute{O}R\MULA: Y = 0.5 \cdot ((1 - (e/vp)) + (1 - (e^2/vp^2))) \cdot c$$

e= Edad
 vp= Vida probable
 c= Estado de conservación

Factor de contaminación ambiental: Dado el inminente contagio del que hemos sido objeto por la alta contaminación ambiental en lo referente a la calidad del aire, misma que repercute notoriamente en el actuar cotidiano por los efectos tóxicos de contaminantes, vemos que en la actualidad incide de forma primordial en la determinación de los valores de calle en mayor o menor medida, según sus índices de contaminación.

de manera que de acuerdo a los niveles de contaminación establecidos por el Índice Mexicano de Calidad del Aire -IMEXCA-; se utilizan las siguientes clasificaciones con sus respectivas consideraciones:

Buena.- Normalmente en zonas residenciales, con calles anchas, arboladas, donde no transitan camiones de transporte colectivo, ni se permite la actividad industrial y cuentan con una mejor circulación de vientos -al poniente de la ciudad-.

Satisfactoria.- Se da el transporte colectivo sobre avenidas y congestión vehicular por mala sincronización de semáforos.

No Satisfactoria.- Circulan vehículos de tráfico pesado y la actividad de la zona de influencia -industrial-; además de los congestión vehiculares.

Malo.- Dirección de los vientos de noroeste a sur, falta de pavimento, mal diseño de calles por asentamientos espontáneos, barreras naturales -cerro del cuatro- y al igual que el anterior; la actividad de la zona, así como la circulación de vehículos de tráfico pesado.

Es importante acotar, que si encontramos una zona dentro de los parámetros de bueno, su variable será la unidad, esto es, que la contaminación ambiental sería aplicable para demeritar según fuese el caso, más no para premiar.

Bueno:	1	No Satisfactorio:	0.90
Satisfactorio:	0.95	Malo:	0.85

"Ensayo elaborado por la Sección Técnica del Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco, 1997"

Tipos de consulta: Publicación de ofertas de terrenos a la venta en las páginas de Internet, expreso para su promoción.

INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR PONDERADO DE VENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Casas y terrenos	e-mail	Teléfono
1	Dr. Pérez Arce 174	Medrano	Código: 3322555	alan.garza@jgcasasydepartamentos.com.mx	3328324369
2	H. Colegio Militar 319	Analco	Código: 3323451	justushauser@gmail.com	3334418223
3	Cuitláhuac 715	Obrera	Código: 3323759	monica.alcala@century21sayje.mx	3314280245
4	Analco		Código: 3313831	danydahdah@gmail.com	0

ESTUDIO DE MERCADO:

P. DE VENTA	S. TERRENO	NS	E			FV			VALOR		VRN		
			DTD	M	SI	FAE	3.ec	TERRENO	CONS				
1	\$2,100,000.00	105.00 m2	116.33 m2	1.0000	1.0324	1.0455	1.0000	1.0396	0.9850	0.8331	\$1,107,483.16	\$992,516.84	\$10,000.00
2	\$2,980,000.00	208.46 m2	172.10 m2	1.0000	1.0000	0.9688	1.0000	0.9954	1.0286	0.5356	\$2,177,777.63	\$802,222.37	\$8,500.00
3	\$2,990,000.00	267.64 m2	292.84 m2	1.0000	1.0126	0.9423	1.0000	0.9383	1.0463	0.6011	\$1,521,227.88	\$1,468,772.12	\$8,500.00
4	\$1,100,000.00	89.00 m2	158.00 m2	1.0000	0.9927	1.0649	1.0000	1.0049	0.9433	0.6011	\$334,851.09	\$765,148.91	\$8,500.00
PV	\$8,739,724.87	987.12 m2		1.3750	1.0000	0.8151	1.0000				\$8,739,724.87		

*Se anexa estudio de mercado

POTENCIALIDAD DEL VALOR DE ACUERDO A LOS USOS PERMITIDOS:

Con base en los usos compatibles señalados en el apartado correspondiente, se determina el potencial de valor mediante el criterio del valor económico de los derechos de transferencia de desarrollo:

"Se determinará la cantidad de metros cuadrados de terreno de los cuales no se hayan utilizado sus derechos de desarrollo, restando la superficie construida en el predio generador, de la superficie que potencialmente se pudiera construir, y dividiendo la cantidad resultante entre el Coeficiente de Utilización del Suelo, establecido en el plan parcial; y
El precio del metro cuadrado del terreno, se multiplicará por la cantidad de metros cuadrados susceptibles de transferir, siendo este el valor total de la transferencia". Artículo 385. Inciso II y III del Reglamento Estatal de Zonificación

Partiendo del valor de calle encontrado en el estudio de mercado, con este enfoque aplicamos el "método inverso DTD" para determinar el impacto del valor del terreno tomando en consideración el coeficiente de utilización del suelo (CUS) permitido en los usos del Plan Parcial:

RANGOS: Mayor de 2.7 = 2. De 1.6 a 2.7 factor 1.25, De 1.21 a 1.59 = 1.2. De 1 a 1.2 factor 1. Cus menor a 1 factor 1. Si cus es menor a 0.51 y cos <= 0.2 = ficp.			
PASO 1:	Dividir superficie construcción / superficie terreno	T = 987.12 m2	si cus <= cos: cos * 0.5
	3158.78 m2	987.12 m2	3.2 Factor C = 3158.78 m2
PASO 2:	Rangos	2 Factor	ficp = ((cus*2)+(cus*cos))*0.5
PASO 3:	Multiplicar superficie de terreno * factor paso 2	COS =	CUS = 3.2
	987.12 m2	2	1974.24 m2 Superficie
PASO 4:	Restar superficie paso 3 de la superficie construida	Formula: ((CUSEI-CUSHP)/CUS E) + 1.0 factor directo.	
	3158.78 m2	1974.24 m2	1184.54 m2 Superficie
PASO 5:	Dividir superficie paso 4 / factor paso 1		
	1184.54 m2	3.2	370.17 m2
PASO 6:	Sumar superficie paso 5 a la superficie de terreno		
	987.12 m2	370.17 m2	1357.29 m2
PASO 7:	Dividir superficie paso 7 / superficie de terreno		
	1357.29 m2	987.12 m2	1.3750 Fdtd

Como se cita en el apartado de usos del suelo, al permitir incrementar del CUS, genera mayor productividad y por ende, deseabilidad de los bienes por parte de los posibles inversionistas o compradores.

VALOR DE MERCADO: \$8,739,724.87

OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTI CUATRO PESOS 87/100 M.N.

DETALLE Y EXPLICACIÓN DE AJUSTES DE VALOR:

Por el monto valuado, se considera un periodo de promoción y venta del inmueble de 12 a 18 meses, se tomará la media para ponderar el valor del inmueble durante ese lapso. Asimismo, otra alternativa de ejecución de un proyecto edificable, sería a través de una sociedad donde el propietario aporta el terreno y se tenga un inversionista que desarrolle el predio.

Proyección de venta: ajuste de valor

i = cetes a 28 días

tn = 4.9000%

te = (1+(tn/c))^c - 1 = 0.050123879 0.00417699 1.06452

c = 13.03571429

VP = VF/(1+i)ⁿ = \$8,210,011.73

n = 15 meses

VALOR DEL INMUEBLE AJUSTADO: \$8,210,011.73

OCHO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL ONCE PESOS 73/100 M.N.

8. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

CRITERIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Los valores encontrados fueron determinados con base en las características propias del inmueble y de su ubicación, tomando en consideración la ponderación del mercado en la zona.

En función al estudio realizado, encontramos que su Valor Comercial será igual al valor de mercado "enfoque de mercado", más no por ello, deja de estar sujeto a la oferta y demanda de inmuebles en la localidad.

DIFERENCIAL ENTRE PRECIO DEL OFERENTE Y PRECIO DE CIERRE:

El Valor Comercial, será el punto de partida para llevar a cabo una negociación, por lo tanto, estaríamos hablando de precios de venta y no de valores de operación, de forma tal, que si el inmueble se vende en el valor encontrado, el precio del oferente es igual al precio de cierre, si se vende por debajo del valor encontrado; el precio de cierre será menor al precio del oferente.

VALIDEZ OFICIAL DEL AVALÚO:

Asimismo, en lo que se refiere a la validez oficial y vigencia del presente avalúo, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 3ro del Reglamento del Código Fiscal de la Federación vigente, los avalúos que se practiquen para efectos fiscales, tendrán vigencia de un año contado a partir de la fecha en que se emitan, los cuales deberán ser practicados de acuerdo a la Resolución Miscelanea Fiscal para 2016 y su anexo 19 de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicado en el diario oficial del día miércoles 23 de diciembre de 2015, Título 2. Código Fiscal de la Federación, Capítulo 2.1. Disposiciones Generales. Inciso 2.1.38; por personas que cuenten con cédula profesional de valuadores, expedida por la Secretaría de Educación Pública.

9. VALOR COMERCIAL

El Valor Comercial del inmueble es igual al valor de mercado que en números redondos representa la cantidad de:

\$8,740,000.00 OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.



ING. Alejandro Orozco Robles

REPRESENTANTE LEGAL INFRAESTRUCTURA GLOBAL KUBE S.A. DE C.V.



MVII. Rafael Aceves Preciado

VALUADOR PROFESIONAL

CÉDULA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA E INDUSTRIAL: 5147433

SECCIÓN TÉCNICA DE VALUACIÓN No. DE REGISTRO CAEEJ-031

FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT				FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN	
						R	B	1/2 B	Est	Nivel		DTD	Jv	S	Ca	S	FAE				e.ec
						4	2	0	1	2		20 años	1.1079	15							0.9748
	Dr. Pérez Arce 174 Medrano Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3322555 Alan Garza Torres alan.garza@casasvdepartamentos.com.mx 3328324369 3317 917293	\$2,100,000.00	105.00 m2 101.49 m2	162.00 m2 116.33 m2	4	2	0	1	2	20 años	1.1079 3.2	15					0.9748	\$9,771.32		
												2									
												1.0000	1.032	1.046	1	1.0396	0.985	0.8331	\$1,107,483.16	\$992,516.84	\$10,000.00
	H. Colegio Militar 319 Analco Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3323451 Justus Hauser justushauser@gmail.com 3334418223	\$2,980,000.00	208.46 m2 207.32 m2	172.00 m2 172.10 m2	4	4	0	1	1	40 años	0.8251 5.6	9					0.8190	\$10,783.36		
												2									
												1.0000	1	0.969	1	0.9954	1.0286	0.5356	\$2,177,777.63	\$802,222.37	\$8,500.00
	Quiláhuac 715 Obrera Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3323759 Mónica Alcalá monica.alcala@century21sayie.mx 3314280245	\$2,990,000.00	267.64 m2 271.91 m2	431.00 m2 292.84 m2	6	3	1	1	2	40 años	1.0942 4	11					0.9191	\$5,956.87		
												2									
												1.0000	1.013	0.942	1	0.9383	1.0463	0.6011	\$1,521,227.88	\$1,468,772.12	\$8,500.00
	Analco Analco Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3313831 Sierra Plus Inmobiliaria darydahdah@gmail.com	\$1,100,000.00	89.00 m2	158.00 m2	2	2	0	1	1	40 años	1.7753	8					0.9191	\$3,559.20		
												1.0000	0.998	1.065	1	1.0049	0.9433	0.6011	\$334,851.09	\$765,148.91	\$8,500.00
	Abasolo 81 San Juan de Dios Guadalajara	Arq. Abri Quintanilla Visor Levantamiento	\$8,739,724.87	1054.50 m2 1002.53 m2 987.12 m2	53.03 m2	1	1	1	1	1		0.0503 3.2000	9						7,900.00		
												2									
												1.3750	1	0.815	1				\$8,739,724.87	\$0.00	\$0.00



FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT			FVC			VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN
						R	B	Co	B	Est		Nivel	DTD	JV	S	Ca	S			
	Abasolo 227	Arq. Abril Quintanilla	\$14,201,876.48	1461.00 m2	0.00 m2	1	1	1	1	1	1	0.0000	9					7,900.00		
	San Jan de Dios		Visor	1398.24 m2								5.6000								
	Guadalajara		Levantamiento	1395.13 m2								1.6429	2	1	0.784	1			\$14,201,876.48	\$0.00

PONDERACIÓN SUPERFICIE TERRENO (DISPERSIÓN):

CASO	SUPERFICIE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	105.00	0.6268		-0.3732	0.37323
2	208.46	1.2444		0.2444	0.24435
3	267.64	1.5976		0.5976	0.59761
4	89.00	0.5313		-0.4687	0.46874
PV	987.12	5.8924		4.8924	4.89237
PV	1,395.13	8.3279		7.3279	7.32789
V. PROMEI	167.53	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		1.6839	156.73
		DISPERSIÓN MEDIA =		0.420981943	MÁS / MENOS
	151.11	MEDIA GEOMÉTRICA		1.420981943	0.579018057

FAE

4	2	0	1	2	2
4	4	0	1	1	4
6	3	1	1	2	3.5
2	2	0	1	1	2
3.72	2.74	1.00	2.74		

PONDERACIÓN SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (DISPERSIÓN):

CASO	SUPERFICIE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	116.33	0.6294		-0.3706	0.37057
2	172.10	0.9312		-0.0688	0.06881
3	292.84	1.5845		0.5845	0.58448
4	158.00	0.8549		-0.1451	0.14510
V. PROMEI	184.82	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		1.1690	165.05
		DISPERSIÓN MEDIA =		0.292240994	MÁS / MENOS
	174.46	MEDIA GEOMÉTRICA		1.292240994	0.707759006

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Nuevo	1.0000
Muy bueno	0.9968
Conservación normal	0.9748
Conservación regular	0.9191
Reparaciones sencillas	0.8190
Reparaciones medianas	0.6680
Reparaciones importantes	0.4740
Reparaciones considerables	0.2480
Rehabilitación completa	0.1350
Malo	0.1013
Ruinoso -valor de rescate 1-	0.0675
Ruinoso -valor de rescate 2-	0.0338
Ruinoso -valor de rescate 3-	0.0000

PONDERACIÓN VALOR DE CALLE (DISPERSIÓN):

CASO	V. CALLE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	\$9,771.32	1.2998		0.2998	0.29978
2	\$10,783.36	1.4344		0.4344	0.43440
3	\$5,956.87	0.7924		-0.2076	0.20762
4	\$3,559.20	0.4734		-0.5266	0.52656
V. PROMEI	\$7,517.69	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		1.4684	7,864.10
MG	\$6,874.95	DISPERSIÓN MEDIA =		0.367087916	MÁS / MENOS
				1.367087916	0.632912084

DETALLE FOTOGRAFICO:



CROQUIS DE UBICACION:



AVALUO INMOBILIARIO



Inmueble que se Valúa : **TERRENO URBANO**

Solicitante del Avalúo: ARQ. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA

Propietario: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

Ubicación del inmueble: Abasolo 227, San Juan de Dios. Guadalajara, Jalisco

Profesional Valuador: MVII RAFAEL ACEVES PRECIADO No. DE REGISTRO: CAAEJ-031

Valor Comercial: \$14,200,000.00
CATORCE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

Fecha del Avalúo: Enero 7 de 2021

1. DATOS GENERALES

VALUADOR PROFESIONAL: MVII RAFAEL ACEVES PRECIADO No. DE REGISTRO: CAAEJ-031
CÉDULA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA E INDUSTRIAL: 5147433

SOLICITANTE DEL AVALÚO: ARQ. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO URBANO
PROPÓSITO DEL AVALÚO: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
OBJETO DEL AVALÚO: PARA POSIBLE NEGOCIACIÓN DE VENTA

2. ALCANCE Y PROCESO DEL AVALÚO

ALCANCE: Se pretende que en un mercado libre de toda coacción el Inmueble en detemiando momento, pueda ser ofertado a la venta considerando su mayor y mejor uso de acuerdo a los usos permitidos en el Plan Parcial de Urbanización de la Zona
PROCESO : La valoración económica del bien, se desarrollará mediante la utilización del método y técnicas aplicables en su caso, para la determinación del valor óptimo, que permita ponderar todos los aspectos y factores intrínsecos y extrínsecos del inmueble.

3. ANTECEDENTES

FECHA A LA CUAL SE REALIZA EL AVALÚO: Enero 7 de 2021
FECHA DE INSPECCIÓN DEL AVALÚO: Diciembre 28 de 2020
DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE:

Ubicación: Abasolo 227
Colonia: San Juan de Dios
Municipio: Guadalajara
Estado: Jalisco

Medidas y linderos: Escritura 879, de fecha 24 de abril de 2014. Notaría Pública No. 1 de Ixtlahuacán del Río, Lic. Jaime E. Natera López

Norte: 51.80 m Con Propiedad de José N. López Observaciones: Se toma la superficie del levantamiento para su valoración, por ser menor a la escriturada.
Sur: 51.80 m Con de León Loreto, Antonio Figueroa y Antonio Anaya
Oriente: 26.80 m Con de José María Padilla Mariscal
Poniente: 27.25 m Con la calle de su ubicación

Superficie total del predio según:	Escritura	Viso Urbano	Levantamiento
	1460.60 m ²	1398.24 m ²	1395.13 m ²

Cuenta predial: 2-U-11078
Clave catastral: D65-J3-176-025

Régimen de propiedad: Particular

4. PANORAMA GENERAL DEL ENTORNO

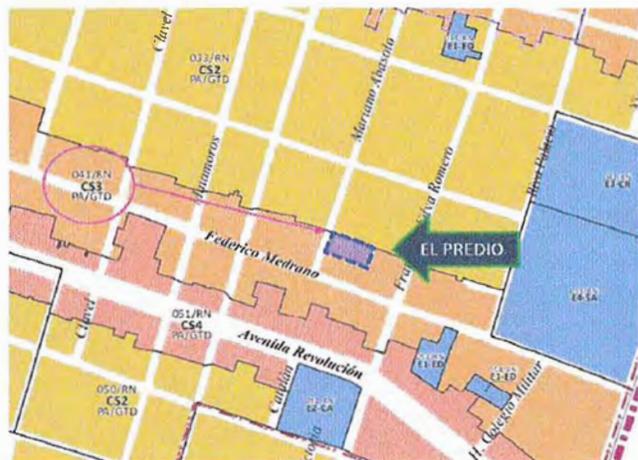
USOS DEL SUELO:

Plan Parcial:

En la página web del Ayuntamiento de Guadalajara, en el apartado de transparencia, se encuentran los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes del municipio, los cuales se publicaron en la Gaceta Municipal de Guadalajara el día 05 de enero de 2018.

Para el caso que nos ocupa, corresponde el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito 6 "Anasco", del Distrito Urbano 1 "Centro Metropolitano" del municipio de Guadalajara.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de referencia indica para el predio en cuestión la clasificación 041/RN/CS3/PA/GTD descrita como Área de Renovación Urbana (RN) con el uso Comercio y Servicios de Impacto Medio (CS3); Perímetro A (PA), Generador de Transferencia de Derechos (GTD); según se aprecia en la imagen de la derecha. En términos de zonificación, el predio forma parte del corredor urbano de la calle Federico Medrano



Clasificación de áreas:

La clasificación de **Áreas de Renovación Urbana (RN)** corresponde a aquellas áreas urbanizadas que presentan procesos de deterioro físico, social y ambiental, en conflicto funcional, en transformación, o que tienen grandes potencialidades de edificación y se encuentran subutilizadas. Por lo tanto, se requiere realizar en ellas obras de urbanización para la renovación urbana, por ejemplo, acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y de las relativas al mejoramiento, reposición o sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas, lo cual puede implicar una modificación en la configuración de los predios privados o del espacio público, según aplique.

Esta clasificación le da al predio la posibilidad de modificar el uso del suelo previsto para el mismo, en cuyo caso podrá adoptar las características normativas del resto del corredor urbano en el que se ubica. Es decir, en el momento que se pretenda desarrollar con otro uso podrá promover acciones de renovación urbana que respalden técnicamente el proyecto pretendido, en cuyo procedimiento administrativo incorporará el criterio que se utilizó para fundamentar la propuesta.

Lo importante de esta clasificación (Renovación Urbana, RN) es que posibilita el desarrollo del proyecto con usos y destinos distintos a los previstos en la zonificación vigente, potenciando el desarrollo del predio.

Perímetro A.

En el subdistrito que nos atañe, se encuentran dos zonas de protección para el patrimonio cultural e histórico: la primera pertenece al Perímetro A "*Zona de Monumentos Históricos del Centro de Guadalajara*", que corresponde al área urbana consolidada hasta el año de 1900, en la que se localizan los barrios de Hospicio Perla, Cosmopolita, San Juan de Dios, La Concha, Analco y Cuartel Colorado. Dentro de este perímetro se ubica nuestro predio.

Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano.

La clave GTD que acompaña a la denominación del predio, significa que éste es un **Área Generadora de Transferencia de Derechos de Desarrollo**, es decir, que puede llevarse a cabo la "cesión de los derechos excedentes o totales de la superficie edificable que le corresponden a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, conforme a la legislación estatal y municipal en la materia".

Para ello, el potencial transferible para cada lote, corresponderá a la superficie no ejercida respecto del CUS permitido, que no puede ser aprovechable ya sea por la restricción normativa del patrimonio edificado o derivado de la legislación ambiental.

Uso del suelo específico:

Según se muestra en la imagen anterior, la totalidad del predio se clasifica como **Comercio y Servicios de Impacto Medio (CS3)**, es decir, es una zona en la que se permiten actividades económicas o giros donde se realiza el intercambio de mercancías o la prestación de servicios, generando concentración de actividades comerciales y de servicios de frecuencia semanal-mensual para grandes áreas del municipio. Se localizan de manera preferente, más no exclusiva, en vialidades colectoras o en áreas de influencia de centralidades.

Los usos permitidos son: Habitacional en todas sus densidades (H1, H2, H3, H4, H5), Comercios y Servicios de Impacto Mínimo, Bajo y Medio (CS1, CS2, CS3), Industrial de Impacto Mínimo y Bajo (I1, I2), Equipamientos de Impacto Mínimo, Bajo y Medio (E1, E2, E3), Espacios Abiertos (EA), Área Natural

Protegida (ANP), Conservación (PC) y Protección de Recursos Hídricos (PRH).

A partir de la tabla indicada a la derecha, extraída de la ficha informativa obtenida en la página Visor Urbano de Guadalajara, se observan las normas referentes al COS y CUS, señalando los coeficientes 0.8 y 4.8, respectivamente.

Por lo tanto, teniendo el predio una superficie total de 1395.13 m², según levantamiento, la aplicación directa del COS sobre el mismo resultaría en 1116.104 m² de desplante. El CUS, por su lado, quedarla en 6696.624 m² totales construibles. No existe una limitante directa en la altura de la construcción, sino que será la resultante de aplicar el COS y el CUS.

Es importante resaltar que estas normas dan la posibilidad de incrementar el coeficiente de utilización del suelo (ICUS) del predio en cuestión, lo que se traduce en un potencial de desarrollo importante para el mismo.

Aplicando dicho incremento, el predio de 1395.13 m² podría construir hasta 7812.728 m² de construcción ((ICUS de 0.8 que sumado con el CUS resultaría en un coeficiente de 5.6), dando una altura total de siete niveles si se considera aprovechar el 100% del COS (0.8); aunque sabemos que al reducir el COS es posible incrementar los niveles de edificación.

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²):	270
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m):	12
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²):	No aplica
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):	0.8
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):	0
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	4.8
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS):	0.8
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:	Resultante
RETRANQUEO:	Tipo A
MODALIDAD DE VIVIENDA:	Unifamiliar y Plurifamiliar
FRENTE AJARDINADO (%):	0
RESTRICCIÓN FRONTAL (m):	0
RESTRICCIÓNES LATERALES(m):	0
RESTRICCIÓN POSTERIOR(m):	3



La diferencia entre CUS e ICUS es de 0.8 (1116.104 m²), mismo coeficiente que deberá pagarse al municipio en caso de necesitarlo, a razón de \$1,260.00 por metro cuadrado (artículo 36 de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio del año 2020).

Respecto a los cajones de estacionamiento, el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, en su artículo 278, establece que para el uso Comercial y de Servicios de Impacto Medio deberá destinarse mínimo 1 y máximo 3 cajones por cada 80 metros cuadrados de operación del giro.

Sin embargo, al estar el predio ubicado dentro del perímetro A de la Zona de Protección del Centro Histórico, queda exento del cumplimiento de estacionamiento vehicular (acorde al numeral 2, inciso b, del artículo 66 del PDUJ).

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano resume las normas básicas para los usos de suelo en una tabla, siendo las señaladas las que corresponden a nuestro predio.

ZONAS	NORMAS	Superficie mínima de predio (m ²)		Frente mínimo de predio (m)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)			Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (ICOS)	Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (ICUS)	Altura máxima	Retranqueo	Índice de Edificación	Modalidades de vivienda admitida	Restricción Frontal (m)	Restricción Lateral (m)	Restricción Posterior (m)	Aplicado en la superficie de la Restricción Frontal (R)	Cajones de estacionamiento
		Condición en Norma urbanística	Norma 2		Norma 4														
027/RN/CS3/PA/G TD		270	12	0.8	2.4	0	0.8	15 metros	Tipo A	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66			
028/RN/CS3/PA/G TD		270	12	0.8	3	0	1	Resultante	Tipo A	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66			
035/RN/CS3/PA/G TD		270	12	0.8	3.6	0	1.2	Resultante	Tipo B	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66			
041/RN/CS3/PA/G TD		270	12	0.8	4.8	0	0.8	Resultante	Tipo A	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66			
044/RN/CS3/PA/G TD		270	12	0.8	2.4	0	0	18 metros	Tipo A	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66			
066/RN/CS3/PA/G TD		270	12	0.8	3	0	1	18 metros	Tipo A	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66			

(E3a) Anexo a de la Estrategia 3. Matriz de compatibilidad

Tipos de Zonas Secundarias. (Léase A y después B)	B. Su permisibilidad con respecto a los Giros clasificados como:																												
	Habitacional 1 (H1)	Habitacional 2 (H2)	Habitacional 3 (H3)	Habitacional 4 (H4)	Habitacional 5 (H5)	Comercio y Servicios Impacto Mínimo (CS1)	Comercio y Servicios Impacto Bajo (CS2)	Comercio y Servicios Impacto Medio (CS3)	Comercio y Servicios Impacto Alto (CS4)	Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5)	Industrial Impacto Mínimo (I1)	Industrial Impacto Bajo (I2)	Industrial Impacto Medio (I3)	Industrial Impacto Alto (I4)	Industrial Impacto Máximo (I5)	Equipamientos Impacto Mínimo (E1)	Equipamientos Impacto Bajo (E2)	Equipamientos Impacto Medio (E3)	Equipamientos Impacto Alto (E4)	Equipamientos Impacto Máximo (E5)	Espacios Abiertos (EA)	Infraestructura de instalaciones especiales (RIE)	Infraestructuras de servicios públicos (RIS)	Infraestructura de transportes (RIT)	Área Natural Protegida (ANP)	Conservación (PC)	Protección de Recursos Hídricos (PRH)	Aprovechamiento de Recursos Naturales (ARN)	
Habitacional 1 (H1)	P	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 2 (H2)	P	P	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 3 (H3)	P	P	P	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 4 (H4)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 5 (H5)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Mínimo (CS1)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Bajo (CS2)	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Medio (CS3)	P	P	P	P	P	P	P	P	C	X	P	P	X	X	X	P	P	P	C	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Alto (CS4)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X	P	P	C	X	X	C	P	P	P	P	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5)	X	X	X	X	X	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	X	C	P	P	P	P	C	C	C	P	P	P	C
Industrial Impacto Mínimo (I1)	X	X	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	C	C	X	X	X	P	L	C	C	P	P	P	X	

P = Permitido

C = Condicionado

X = Prohibido

Con la variedad de usos permitidos y condicionados se garantiza un abanico amplio de posibilidades de desarrollo para el predio, permitiendo incluso la generación de proyectos mixtos aún cuando expresamente no se clasifique como tal.

5. PANORAMA DEL MERCADO COMERCIAL

GENERALIDADES DE LA ZONA:

Clasificación de la zona: Mixta.- Habitacional antigua y talleres

Tipo de construcción predominante: Viviendas en uno y dos niveles y talleres a doble altura

Índice de saturación: 100%

Densidad de población: Media en su entorno

Nivel socioeconómico: Medio en su entorno

Vías de acceso: Avenida Revolución, Javier Mina y calzada Independencia Sur

Infraestructura:

<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	
<input checked="" type="checkbox"/>	ELECTRIFICACIÓN	RED AÉREA
<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO PÚBLICO	AÉREO
<input checked="" type="checkbox"/>	VIALIDADES	Calles de asfalto
<input checked="" type="checkbox"/>	BANQUETAS	De concreto
<input checked="" type="checkbox"/>	GUARNICIONES	De concreto

100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA

Otros servicios:

<input checked="" type="checkbox"/>	GAS LP EN TANQUE ESTACIONARIO O CILINDROS	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED TELEFÓNICA	RED AÉREA
<input checked="" type="checkbox"/>	SEÑALIZACIÓN DE VÍAS	
<input checked="" type="checkbox"/>	NOMENCLATURA DE CALLES	
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE URBANO	50 DISTANCIA (MTS) 3 FRECUENCIA (MIN)
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE SUBURBANO	300 DISTANCIA (MTS) 10 FRECUENCIA (MIN)
<input checked="" type="checkbox"/>	VIGILANCIA MUNICIPAL	
<input checked="" type="checkbox"/>	RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	

Equipamiento urbano:

<input checked="" type="checkbox"/>	PARROQUIA	Proximidad 250.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	PARQUEJARDÍN	Proximidad 200.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	BANCO	Proximidad 150.00 m.
<input checked="" type="checkbox"/>	MERCADO	350.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCUELA	700.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	FARMACIA	350.00 m.
<input checked="" type="checkbox"/>	SUPERMERCADO	350.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	HOSPITAL	400.00 m.			

CRITERIOS EN LOS QUE ENFATIZARÍAN SU ANÁLISIS POSIBLES INVERSIONISTAS O COMPRADORES.

Los inmuebles adquieren valor cuando son deseados, por lo tanto, serán más atractivos para los inversionistas, en la medida en que se pueda obtener su mayor y mejor uso:

"Según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor". Más allá de la Tasación. "10 principios de valoración". Blog de Juan Fernández-Aceytuno.

De ahí, la importancia de la normatividad que prevalezca en el predio a valorar -plan parcial vigente- que como se puede apreciar en el apartado correspondiente, el contar con un CUS permitido de 4.8, así como el poder incrementarlo en 0.8, además de la variedad de usos permitidos y condicionados, posibilitando incluso la generación de proyectos mixtos aún cuando expresamente no se clasifique como tal; genera mayor productividad y por ende, deseabilidad de los bienes por parte de los posibles inversionistas o compradores.

6. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

EXPLICACIÓN DE LAS RAZONES PARA SELECCIONAR EL MÉTODO:

- a.- Enfoque de mercado. Involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los bienes similares al bien valuado, analizando la oferta y demanda para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más probable de venta para el sujeto a valorar



- b.- **Enfoque de costos.-** Para el terreno, se determina el valor de calle contemplando las características del bien, tanto endógenas -infraestructura, servicios y equipamiento-, como exógenas -variables que inciden en su valor: potencialidad, estrato social, consolidación, oferta y demanda...- Para la construcción, el Valor de Reposición Nuevo (VRN), se basa en el costo de reemplazo de un bien similar al analizado a la fecha del avalúo, si éste no es nuevo, se verá afectado por diversos factores de depreciación aplicables según sea el caso -Valor Neto de Reposición (VNR)-
- c.- **Enfoque de ingresos.-** Considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien a valorar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos

Ahora bien, al tratarse de la valuación de terreno en un entorno consolidado, se prevé utilizar el enfoque de mercado, por los siguientes:

SUPUESTOS.

Enfoque de mercado.- Se determina el valor por metro cuadrado aplicable al terreno, mediante el empleo del método residual $PV=VT+VC$

- 1.- Permite ponderar inmuebles edificados en su entorno o en la localidad con características análogas
- 2.- Permite evaluar las características específicas de la construcción -permanente, provisional, elementos accesorios, obras complementarias e instalaciones especiales en su caso-, para determinar el valor de reposición nuevo aplicable a los comparables, contemplando a la vez su edad, estado de conservación, superficie y aprovechamiento de los espacios, factores que inciden en el valor por m2 construido, obteniendo el valor neto de reposición
- 3.- Sopesa los factores a utilizar mediante las técnicas aplicables para tal efecto -Dimensiones y zona-, para la ponderación del valor de calle
- 4.- Parte de ofertas en el mercado en un periodo razonable de transacción de los inmuebles
- 5.- Considerando los usos permitidos, se determina su potencial de valor de calle

Bajo estas consideraciones, se desarrolla la valuación del bien inmueble, para determinar el precio óptimo de venta contemplando sus características específicas.

7. DESARROLLO DE LA VALUACIÓN

ESTUDIO DE MERCADO:

Detalle de las técnicas utilizadas: comparables, factores de homologación, tipo de consultas:

Comparables: El estudio se realizó, con base en la oferta de inmuebles de uso habitacional a la venta en el entorno y en la localidad

Factores de homologación: En la zona de estudio se presenta una diversidad de dimensiones en los predios; de la jerarquización de las vialidades de los comparables respecto al sujeto; del aprovechamiento de los espacios -recámara, baño, cochera-; de la edad y estado de conservación de cada inmueble, así como la contaminación ambiental del entorno, motivo por el cual, los inmuebles serán sujeto de premio o demérito según sea el caso.

SUPERFICIE.

Esquema de ponderación:

Terreno:

- | | | |
|---|----------|-----------|
| 1.- Se determina el promedio de las superficies de los inmuebles del mercado | | 167.53 m2 |
| 2.- Se encuentra la dispersión de cada uno respecto al promedio de los mismos | | |
| 3.- Se eliminan las que están fuera del rango superior e inferior de la dispersión | 1.420982 | 0.579018 |
| 4.- Se obtiene el promedio con los quedaron dentro del rango, obteniendo así, la superficie del lote preponderante en la zona | | 156.73 m2 |

Construcción:

- | | | |
|---|-----------|-----------|
| 1.- Se determina el promedio de las superficies de los inmuebles del mercado | | 184.82 m2 |
| 2.- Se encuentra la dispersión de cada uno respecto al promedio de los mismos | | |
| 3.- Se eliminan las que están fuera del rango superior e inferior de la dispersión | 1.2922410 | 0.7077590 |
| 4.- Se obtiene el promedio con los quedaron dentro del rango, obteniendo así, la superficie del lote preponderante en la zona | | 165.05 m2 |

MÉTODO:

Factor de superficie: Se obtiene el factor dividiendo la superficie -terreno y/o construcción- ponderada en la zona, se divide entre la superficie de cada uno de los inmuebles -comparables y sujeto- y se aplica la raíz novena -dentro de los parámetros contemplados en el ámbito de la valuación.

FÓRMULA: $FS = \sqrt[9]{\frac{Spz}{Spv}}$

Spz= Superficie preponderante en la zona

Spv= Superficie de los comparables y del sujeto

Factor jerarquía de la vialidad: Cada zona de estudio tiene sus características muy particulares en cuanto a su potencial uso en relación al ancho de las vialidades, de tal manera que se determina el factor en función de la jerarquización de las vialidades de la ubicación de los comparables respecto a la del sujeto

FÓRMULA:
$$\sqrt[16]{Avc/Avs}$$

Avc= Ancho vialidad de los comparables

Avs= Ancho vialidad del sujeto

Factor aprovechamiento de los espacios: Para determinar este factor, primeramente se obtiene la media geométrica de los espacios arquitectónicos de cada comparable y del bien a valorar, posteriormente se aplica la siguiente fórmula:

FÓRMULA:
$$FAE = \sqrt[16]{(R/mgR)^*(B+(1/2B*0.5))/(mgB+(mg1/2B*0.5))*(Est/mgEst)}$$

R= Recamara

B= Baño

1/2 B= Medio baño

Est= Estacionamiento

Factor de edad y estado de conservación: Se determina el factor por el método de Ross y Heidecke, avalado por las autoridades competentes Sociedad Hipotecaria federal, catastros...

FÓRMULA:
$$Y = 0.5*((1-(e/vp))+(1-(e^2/vp^2)))^c$$

e= Edad

vp= Vida probable

c= Estado de conservación

Factor de contaminación ambiental: Dado el inminente contagio del que hemos sido objeto por la alta contaminación ambiental en lo referente a la calidad del aire, misma que repercute notoriamente en el actuar cotidiano por los efectos tóxicos de contaminantes, vemos que en la actualidad incide de forma primordial en la determinación de los valores de calle en mayor o menor medida, según sus índices de contaminación. de manera que de acuerdo a los niveles de contaminación establecidos por el Índice Mexicano de Calidad del Aire -IMEXCA-; se utilizan las siguientes clasificaciones con sus respectivas consideraciones:

Buena: Normalmente en zonas residenciales, con calles anchas, arboladas, donde no transitan camiones de transporte colectivo, ni se permite la actividad industrial y cuentan con una mejor circulación de vientos -al poniente de la ciudad-.

Satisfactoria: Se da el transporte colectivo sobre avenidas y congestionamiento vehicular por mala sincronización de semáforos.

No Satisfactoria: Circulan vehículos de tráfico pesado y la actividad de la zona de influencia -industrial-; además de los congestionamientos vehiculares.

Mala: Dirección de los vientos de noroeste a sur, falta de pavimento, mal diseño de calles por asentamientos espontáneos, barreras naturales -cerro del cuatro- y al igual que el anterior, la actividad de la zona, así como la circulación de vehículos de tráfico pesado.

Es importante acotar, que si encontramos una zona dentro de los parámetros de bueno, su variable será la unidad, esto es, que la contaminación ambiental sería aplicable para demeritar según fuese el caso, más no para premiar.

Bueno:	1	No Satisfactorio:	0.90
Satisfactorio:	0.95	Malo:	0.85

"Ensayo elaborado por la Sección Técnica del Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco, 1997"

Tipos de consulta: Publicación de ofertas de terrenos a la venta en las páginas de Internet, expreso para su promoción.

INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR PONDERADO DE VENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Casas y terrenos	e-mail	Teléfono
1	Dr. Pérez Arce 174	Medrano	Código: 3322555	alan.garza@jg.casasydepartamentos.com.mx	3328324369
2	H. Colegio Militar 319	Analco	Código: 3323451	justushauser@gmail.com	3334418223
3	Cuitláhuac 715	Obrera	Código: 3323759	monica.alcala@century21sayje.mx	3314280245
4	Analco	Analco	Código: 3313831	daryndahdah@gmail.com	0

ESTUDIO DE MERCADO:

P. DE T	TA	S. TERRENO	S. CONST.	VALOR								VRN	
				DTD	N	S	C	S	FAE	a ac	TERRENO		CONST
1	\$2,100,000.00	105.00 m2	116.33 m2	1.0000	1.0324	1.0455	1.0000	1.0396	0.9850	0.8331	\$1,107,483.16	\$992,516.84	\$10,000.00
2	\$2,980,000.00	208.46 m2	172.10 m2	1.0000	1.0000	0.9688	1.0000	0.9954	1.0286	0.5356	\$2,177,777.63	\$802,222.37	\$8,500.00
3	\$2,990,000.00	267.64 m2	292.84 m2	1.0000	1.0126	0.9423	1.0000	0.9383	1.0463	0.6011	\$1,521,227.88	\$1,468,772.12	\$8,500.00
4	\$1,100,000.00	89.00 m2	158.00 m2	1.0000	0.9927	1.0649	1.0000	1.0049	0.9433	0.6011	\$334,851.09	\$765,148.91	\$8,500.00
PV	\$14,201,876.48	1395.13 m2		1.6429	1.0000	0.7843	1.0000				\$8,739,724.87		

*Se anexa estudio de mercado

POTENCIALIDAD DEL VALOR DE ACUERDO A LOS USOS PERMITIDOS:

Con base en los usos compatibles señalados en el apartado correspondiente, se determina el potencial de valor mediante el criterio del valor económico de los derechos de transferencia de desarrollo:

"Se determinará la cantidad de metros cuadrados de terreno de los cuales no se hayan utilizado sus derechos de desarrollo, restando la superficie construida en el predio generador, de la superficie que potencialmente se pudiera construir, y dividiendo la cantidad resultante entre el Coeficiente de Utilización del Suelo, establecido en el plan parcial; y

El precio del metro cuadrado del terreno, se multiplicará por la cantidad de metros cuadrados susceptibles de transferir, siendo este el valor total de la transferencia". Artículo 385, inciso II y III del Reglamento Estatal de Zonificación

Partiendo del valor de calle encontrado en el estudio de mercado, con este enfoque aplicamos el "método inverso DTD" para determinar el impacto del valor del terreno tomando en consideración el coeficiente de utilización del suelo (CUS) permitido en los usos del Plan Parcial:

RANGOS: Mayor de 2.7 = 2. De 1.6 a 2.7 factor 1.25. De 1.21 a 1.59 = 1.2. De 1 a 1.2 factor 1. Si CUS es menor a 0.51 y cos <= 0.2 = ficip.

PASO 1:	Dividir superficie construcción / superficie terreno	T = 1395.13 m2	si cos=cos*cos*0.5
	7812.73 m2 / 1395.13 m2	5.6 Factor	C = 7812.73 m2
PASO 2:	Rangos	2 Factor	ficip = ((cus*2)+(cus+cos))*0.5
PASO 3:	Multiplicar superficie de terreno * factor paso 2	COS=	CUS= 5.6000
	1395.13 m2 * 2	2790.26 m2 Superficie	Formula: ((CUS E)-(CUS HP)/(CUS E)) +1. O factor directo.
PASO 4:	Restar superficie paso 3 de la superficie construida	5022.47 m2 Superficie	
	7812.73 m2 - 2790.26 m2	896.87 m2	
PASO 5:	Dividir superficie paso 4 / factor paso 1	5.6	
	5022.47 m2 / 5.6	2292.00 m2	
PASO 6:	Sumar superficie paso 5 a la superficie de terreno		
	1395.13 m2 + 896.87 m2	1.6429 Fdtd	
PASO 7:	Dividir superficie paso 7 / superficie de terreno		
	2292.00 m2 / 1395.13 m2		

Como se cita en el apartado de usos del suelo, al permitir incrementar del CUS, genera mayor productividad y por ende, deseabilidad de los bienes por parte de los posibles inversionistas o compradores.

VALOR DE MERCADO: \$14,201,876.48

CATORCE MILLONES DOSCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 48/100 M.N.

DETALLE Y EXPLICACIÓN DE AJUSTES DE VALOR:

Por el monto valuado, se considera un periodo de promoción y venta del inmueble de 12 a 18 meses, se tomará la media para ponderar el valor del inmueble durante ese lapso. Asimismo, otra alternativa de ejecución de un proyecto edificable, sería a través de una sociedad donde el propietario aporta el terreno y se tenga un inversionista que desarrolle el predio.

Proyección de venta: ajuste de valor

i = cetes a 28 días

tn = 4.9000%

te = (1+(tn/c))^c - 1 = 0.050123879 0.00417699 1.06452

c = 13.03571429

VP = VF/(1+i)^n = \$13,341,103.32

n = 15 meses

VALOR DEL INMUEBLE AJUSTADO: \$13,341,103.32

TRECE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO TRES PESOS 32/100 M.N.



8. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

CRITERIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Los valores encontrados fueron determinados con base en las características propias del inmueble y de su ubicación, tomando en consideración la ponderación del mercado en la zona.

En función al estudio realizado, encontramos que su Valor Comercial será igual al valor de mercado "enfoque de mercado", más no por ello, deja de estar sujeto a la oferta y demanda de inmuebles en la localidad.

DIFERENCIAL ENTRE PRECIO DEL OFERENTE Y PRECIO DE CIERRE:

El Valor Comercial, será el punto de partida para llevar a cabo una negociación, por lo tanto, estaríamos hablando de precios de venta y no de valores de operación, de forma tal, que si el inmueble se vende en el valor encontrado, el precio del oferente es igual al precio de cierre, si se vende por debajo del valor encontrado; el precio de cierre será menor al precio del oferente.

VALIDEZ OFICIAL DEL AVALÚO:

Asimismo, en lo que se refiere a la validez oficial y vigencia del presente avalúo, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 3ro del Reglamento del Código Fiscal de la Federación vigente, los avalúos que se practiquen para efectos fiscales, tendrán vigencia de un año contado a partir de la fecha en que se emitan, los cuales deberán ser practicados de acuerdo a la Resolución Miscelanea Fiscal para 2016 y su anexo 19 de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicado en el diario oficial del día miércoles 23 de diciembre de 2015, Título 2. Código Fiscal de la Federación, Capítulo 2.1. Disposiciones Generales. Inciso 2.1.38; por personas que cuenten con cédula profesional de valuadores, expedida por la Secretaría de Educación Pública.

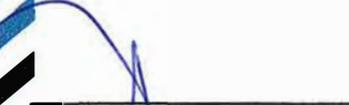
9. VALOR COMERCIAL

El Valor Comercial del inmueble es igual al valor de mercado que en números redondos representa la cantidad de:

\$14,200,000.00 CATORCE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.


ING. Alejandro Orozco Robles

REPRESENTANTE LEGAL INFRAESTRUCTURA GLOBAL KUBE S.A. DE C.V.


MVII. Rafael Aceves Preciado

VALUADOR PROFESIONAL

CÉDULA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA E INDUSTRIAL: 5147433

SECCIÓN TÉCNICA DE VALUACIÓN No. DE REGISTRO CAEEJ-031

FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT				FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN			
						R	B	B	Est	Nivel		DTD	Jv	S	Ca	S	FAE				e.ec		
						4	2	0	1	2		20 años	1.1079	15							0.9748	\$9,771.32	
	Dr. Pérez Arce 174 Medrano Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3322555 Alan Garza Torres alan.garza@jqcasasydepartamentos.com.mx 3328324369 3317917293	\$2,100,000.00	105.00 m2 101.49 m2	162.00 m2 116.33 m2	4	2	0	1	2	20 años	1.1079 3.2	15					0.9748	\$9,771.32				
												2											
												1.0000	1.032	1.046	1	1.0396	0.985	0.8331	\$1,107,483.16	\$992,516.84	\$10,000.00		
FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT				FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN			
R	B	B	Est	Nivel	DTD	Jv	S	Ca	S	FAE		e.ec											
4	4	0	1	1	40 años	0.8251	9					0.8190	\$10,783.36										
	H. Colegio Militar 319 Anasco Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3323451 Justus Hauser justushauser@gmail.com 3334418223	\$2,980,000.00	208.46 m2 207.32 m2	172.00 m2 172.10 m2	4	4	0	1	1	40 años	0.8251 5.6	9					0.8190	\$10,783.36				
												2											
												1.0000	1	0.969	1	0.9954	1.0286	0.5356	\$2,177,777.63	\$802,222.37	\$8,500.00		
FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT				FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN			
R	B	B	Est	Nivel	DTD	Jv	S	Ca	S	FAE		e.ec											
6	3	1	1	2	40 años	1.0942	11					0.9191	\$5,956.87										
	Quitáhuac 715 Obrera Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3323759 Mónica Alcalá monica.alcala@century21sayje.mx 3314280245	\$2,990,000.00	267.64 m2 271.91 m2	431.00 m2 292.84 m2	6	3	1	1	2	40 años	1.0942 4	11					0.9191	\$5,956.87				
												2											
												1.0000	1.013	0.942	1	0.9383	1.0463	0.6011	\$1,521,227.85	\$1,468,772.12	\$8,500.00		
FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT				FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN			
R	B	B	Est	Nivel	DTD	Jv	S	Ca	S	FAE		e.ec											
2	2	0	1	1	40 años	1.7753	8					0.9191	\$3,559.20										
	Anasco Anasco Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3313831 Sierra Plus Inmobiliaria darydahdah@gmail.com	\$1,100,000.00	89.00 m2	158.00 m2	2	2	0	1	1	40 años	1.7753	8					0.9191	\$3,559.20				
												2											
												1.0000	0.993	1.065	1	1.0049	0.9433	0.6011	\$334,851.09	\$765,148.91	\$8,500.00		
FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT				FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN			
R	B	B	Est	Nivel	DTD	Jv	S	Ca	S	FAE		e.ec											
1	1	1	1	1	0.0503	9							7,900.00										
	Abasolo 227 San Juan de Dios Guadalajara	Arq. Abril Quintanilla Visor Levantamiento	\$8,739,724.87	1054.50 m2 1002.53 m2 987.12 m2	53.03 m2	1	1	1	1	1	40 años	0.0503 3.2000	9						7,900.00				
												2											
												1.3750	1	0.815	1				\$8,739,724.87	\$0.00	\$0.00		

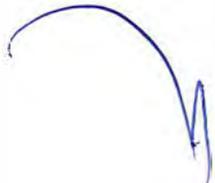



FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT				FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN
						R	B	B	Est	Nivel		DTD	Jr	S	Ca	S	FAE			
	Abasolo 227	Arq. Abril Quintanilla	\$14,201,876.48	1461.00 m2	0.00 m2	1	1	1	1	1		0.0000	9					7,900.00		
	San Jan de Dios		Visor	1398.24 m2								5.6000								
	Guadalajara		Levantamiento	1395.13 m2								2								
												1.6429	1	0.784	1			\$14,201,876.48	\$0.00	\$0.00

PONDERACIÓN SUPERFICIE TERRENO (DISPERSIÓN):

CASO	SUPERFICIE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	105.00	0.6268		-0.3732	0.37323
2	208.46	1.2444		0.2444	0.24435
3	267.64	1.5976		0.5976	0.59761
4	89.00	0.5313		-0.4687	0.46874
PV	987.12	5.8924		4.8924	4.89237
PV	1,395.13	8.3279		7.3279	7.32789
V. PROMEI	167.53	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		1.6839	156.73
		DISPERSIÓN MEDIA =		0.420981943	MÁS / MENOS
	151.11	MEDIA GEOMÉTRICA		1.420981943	0.579018057

FAE

4	2	0	1	2	2
4	4	0	1	1	4
6	3	1	1	2	3.5
2	2	0	1	1	2
3.72	2.74	1.00		2.74	

PONDERACIÓN SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (DISPERSIÓN):

CASO	SUPERFICIE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	116.33	0.6294		-0.3706	0.37057
2	172.10	0.9312		-0.0688	0.06881
3	292.84	1.5845		0.5845	0.58448
4	158.00	0.8549		-0.1451	0.14510
V. PROMEI	184.82	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		1.1690	165.05
		DISPERSIÓN MEDIA =		0.292240994	MÁS / MENOS
	174.46	MEDIA GEOMÉTRICA		1.292240994	0.707759006

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Nuevo	1.0000
Muy bueno	0.9968
Conservación normal	0.9748
Conservación regular	0.9191
Reparaciones sencillas	0.8190
Reparaciones medianas	0.6680
Reparaciones importantes	0.4740
Reparaciones considerables	0.2480
Rehabilitación completa	0.1350
Malo	0.1013
Ruinoso -valor de rescate 1-	0.0675
Ruinoso -valor de rescate 2-	0.0338
Ruinoso -valor de rescate 3-	0.0000

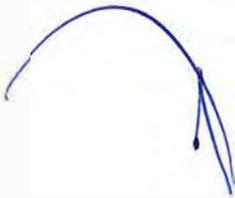
PONDERACIÓN VALOR DE CALLE (DISPERSIÓN):

CASO	V CALLE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	\$9,771.32	1.2998		0.2998	0.29978
2	\$10,783.36	1.4344		0.4344	0.43440
3	\$5,956.87	0.7924		-0.2076	0.20762
4	\$3,559.20	0.4734		-0.5266	0.52656
V. PROMEI	\$7,517.69	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		1.4684	7,864.10
MG	\$6,874.95	DISPERSIÓN MEDIA =		0.367087916	MÁS / MENOS
				1.367087916	0.632912084

DETALLE FOTOGRÁFICO:



CROQUIS DE UBICACIÓN:



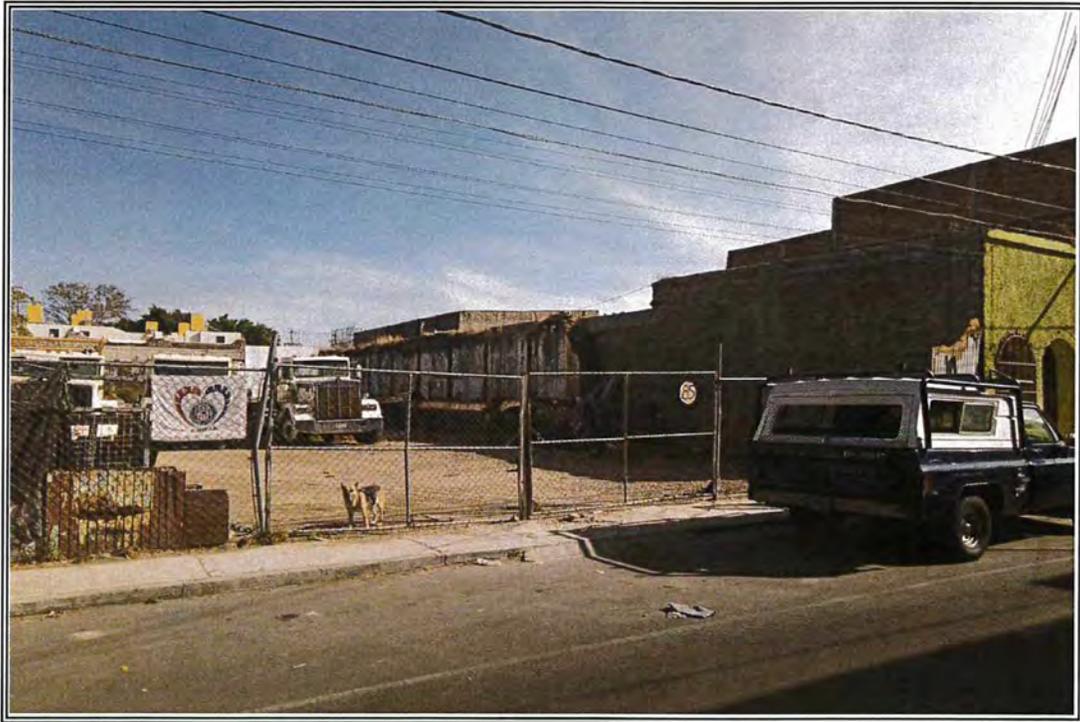
A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

SECUENCIAL: 1-01-2021

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN
ABASOLO, 81, COLONIA SAN JUAN DE DIOS,
GUADALAJARA, JALISCO



TERRENO URBANO

📍 Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

☎ TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

EXPEDIENTE:

1-02-2021

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE: INMUVI DEL H. AYUNTAMIENTO DE
GUADALAJARA

Lugar y fecha 25 DE ENERO DE 2021

I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD

Mediante solicitud cotización de fecha 22 de enero de 2021 de Arq. Otilia Pedroza Castañeda, quien solicita el Avalúo Comercial de Terreno del inmueble que se describe a continuación: Terreno urbano ubicado en la calle de Abasolo # 227 Col. San Juan de Dios en Guadalajara, Jalisco.



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-01-2021

II.- DATOS GENERALES.

PERITO VALUADOR: ING. JAVIER GONZALEZ VITE
ESPECIALIDAD: Inmuebles

FECHA DE INSPECCIÓN: 23 DE ENERO DE 2021

INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO URBANO
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

USO DEL AVALÚO: CONSULTORIA
PROPÓSITO DEL AVALÚO: VALOR COMERCIAL

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle: ABASOLO
Número: 81
Colonia: SAN JUAN DE DIOS
Ciudad o Población: DISTRITO URBANO 1 CENTRO METROPOLITANO SUBD. # 06
Delegación o Municipio: GUADALAJARA
Código Postal: 44360
Entidad Federativa: JALISCO

NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL: 2-U-1874
NÚMERO DE CLAVE CATASTRAL: D65J3177044000

III.- CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: 033/RN/CS2/PA/GTD
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE: CASAS HABITACION DE 1 Y 2 NIVELES

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 100%
DENSIDAD DE POBLACIÓN: NORMAL

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: INDICES IMECA BAJOS
USO DEL SUELO: H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, I1, E1, E2, EA, ANP, PC, PRH

VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS: DE BELISARIO DOMINGUEZ, CALZADA INDEPENDENCIA, AV. REVOLUCION, AV. JAVIER MINA

SERVICIOS PÚBLICOS: RED DE ELECTRIFICACION AEREA, VIALIDADES CON PAVIMENTO DE CONCRETO, RED DE TELEFONIA, MERCADOS, ESCUELAS, A 750 MTS

EQUIPAMIENTO URBANO: CENTROS COMERCIALES, PARQUES, ESCUELAS, GASOLINERIAS, NOMENCLATURA DE CALLES, RECOLECCION DE BASURA A 25.00 KMS

Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIAMOS
TODOS

1-01-2021

IV.- TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

ESCRITURA 9442

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
AL NORTE	55.500	EN CINCUENTA Y CINCO METROS CINCUENTA CENTIMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL SUR	55.500	EN CINCUENTA Y CINCO METROS CINCUENTA CENTIMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE	19.000	EN DIECINUEVE METROS CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL PONIENTE	19.000	EN DIECINUEVE METROS CON CALLE ABASOLO.

SUPERFICIE DEL TERRENO:
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:
NÚMERO DE FRENDES:
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:
SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:
USO DE SUELO AUTORIZADO:
MAYOR Y MEJOR USO:
SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES
Y/O AFECTACIONES:

1,054.500

PLANA Y REGULAR.

1

NINGUNA

NINGUNO

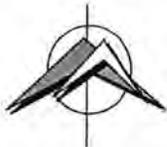
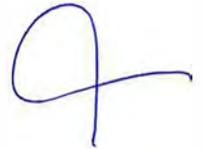
H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, I1, E1, E2, EA, ANP, PC, PRH

HABITACIONAL

N/D

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:

NORTE



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-01-2021

V.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL: TERRENO BALDIO

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO 1: NO TIENE

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:

CLASE DE EDIFICIO:

NÚMERO DE NIVELES:

EDAD APROXIMADA:

VIDA ÚTIL REMANENTE:

VIDA TOTAL:

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

CALIDAD DEL PROYECTO:

UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: 1 EL TERRENO

VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:

ESTRUCTURA:

MUROS:

ENTREPISOS:

TECHOS:

AZOTEAS:

BARDAS:

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:

APLANADOS EXTERIORES:

PLÁFONES:

LAMBRINES:

PISOS:



Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.



TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS



CICEJ

COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

ESCALERAS:

PINTURA:

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

c) CARPINTERÍA:

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y
SANITARIAS:

MUEBLES DE BAÑO / COCINA:

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

f) PUERTAS Y VENTANERÍA:

HERRERÍA:

g) VIDRIERÍA:

h) CERRAJERÍA:

i) FACHADA:

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

1-01-2021

VII.- CONSIDERACIONES GENERALES.

CRITERIO TÉCNICO: AVALUO COMERCIAL

FUNDAMENTO LEGAL: NMX-R-81-SCFI-2015

DEFINICIONES:

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valuar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

ENFOQUE DE INGRESOS: Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.



VALOR COMERCIAL (Valor Justo de Mercado): Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:

MAYOR Y MEJOR USO: Valor razonable supone el uso que siendo físicamente posible, legalmente permitido y financieramente factible, maximiza el valor del activo o del grupo de activos dentro de los cuales el activo sujeto sería utilizado.





COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-01-2021

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO.

TERRENOS SIMILARES EN VENTA:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA () BAJA (X)
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

No.	Colonia	Calle	No.	Fuente	Inmobiliaria y/o Tel.
1	ZONA CENTRO	VENUSTIANO CARRANZA	221	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS: zona parque morelos de 27x30					
2	SAN JUAN DE DIOS	ALDAMA	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS: 38.66X22.40 CON PERMISO PARA 44 DEPARTAMENTOS					
3	ZONA CENTRO	AV REPUBLICA ESQ MARIANO J	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS: 49.39X78.47					
4	SAN JUAN DE DIOS	ABASOLO	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					
5	SAN JUAN DE DIOS	BELISARIO DOMINGUEZ	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					

No.	Oferta \$	Sup. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²	
				NEG.	UBIC.	TOPOGRAF.	FORMA	SUP.	PROP.	FRe		
1	14,000,000.00	810.00	17,283.95	0.95	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	15,270.37
2	6,000,005.89	865.17	6,935.06	0.95	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	6,127.13
3	30,390,000.00	3,039.00	10,000.00	0.95	0.93	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	0.95	9,483.49
4	1,800,000.00	426.00	4,225.35	0.95	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	4,214.79
5	2,490,000.00	300.00	8,300.00	0.95	0.93	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.93	7,699.70

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO: 8,559.10

EN N.R. \$/m² 8,559.00

Factores Utilizados:

Negociación	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones <u>de contado, ajusta al precio de la oferta.</u>
Ubicación :	Este factor califica la <u>localización</u> física de la oferta vs el inmueble valuado.
Zona :	Califica el entorno de la oferta vs el inmueble valuado.
Forma :	Es el resultado de calificar la irregularidad de la oferta respecto al inmueble valuado
Superficie	En función de la <u>superficie</u> de LA OFERTA con respecto al predio valuado.
Otro :	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).

Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIAMOS
TODOS

IX.- ENFOQUE DE COSTOS.

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 8,559.00 \$/m²

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m ²	VALOR UNIT. \$/m ²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	1,054.50	8,559.00	0.8696	FONDO	7,442.82	7,848,453.72
TOTAL:						1,054.50
					SUMA (a): \$	7,848,453.72
					INDIVISO	100.00%
					SUBTOTAL \$	7,848,453.72

VALOR UNIT. MEDIO: 7,442.82 \$/m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m ²	V.R.N. (unitario)	VRN (Total)	FACTOR DE DEMÉRITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
TOTAL							SUBTOTAL (b): \$

VALOR UNIT. MEDIO: \$/m²

**c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS,
OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

SUBTOTAL (c): \$

d) OTROS INDIRECTOS :

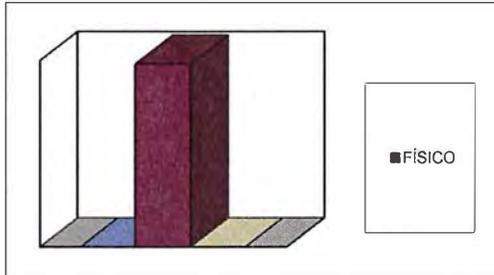
SUBTOTAL (d): \$

VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a) \$ 7,848,453.72




1-01-2021

XI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE INGRESOS: \$
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: \$ 7,848,453.72
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: \$

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

NINGUNA

XIII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: **25 DE ENERO DE 2021**

VALOR DE COMERCIAL:	\$7,848,453.72	SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 72/100 M.N.
---------------------	----------------	---

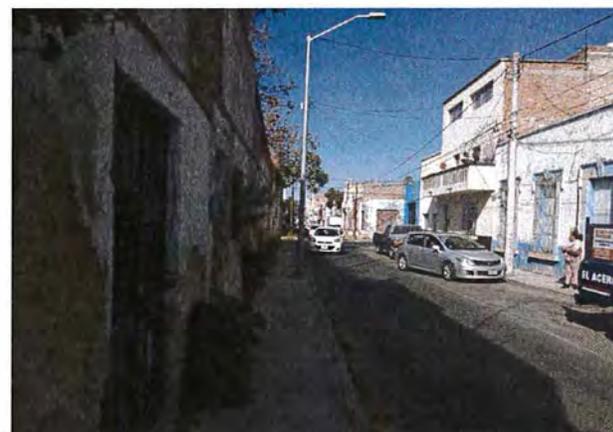
PRESIDENTE


ING. BERNARDO SAENZ BARBA
COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.

ELABORO


ING. JAVIER GONZALEZ VITE
CEDULA PROFESIONAL 4795300
ESPECIALIDAD EN VALUACION

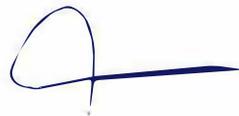
ANEXO 1: FOTOGRAFIAS INTERIORES



ANEXO 2: UBICACION DE OFERTAS



- SUJETO
- OFERTA

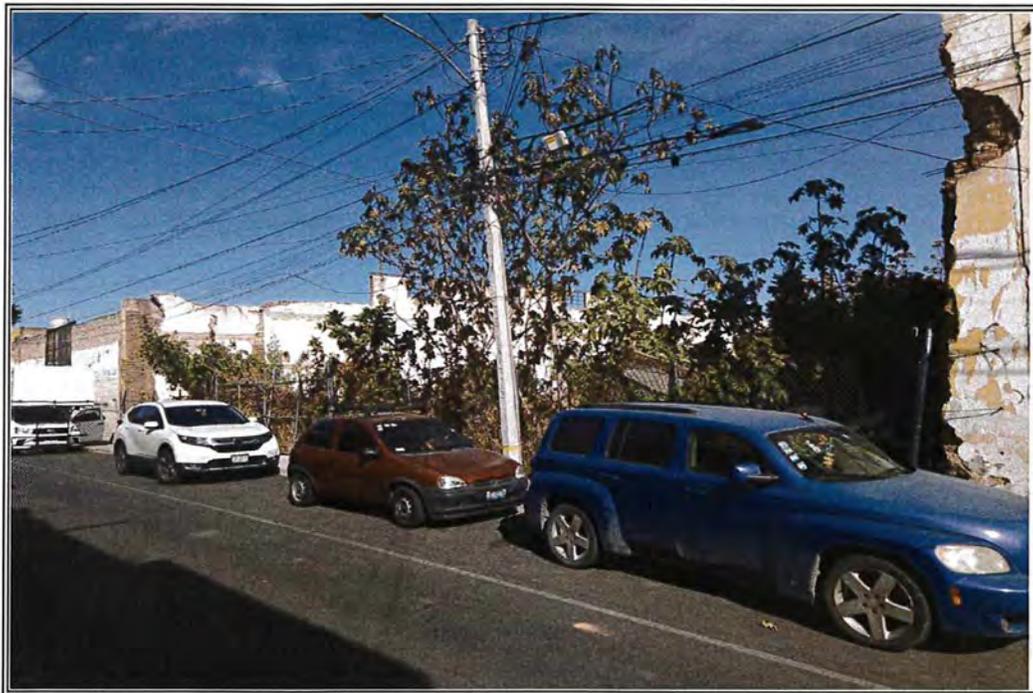




COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

SECUENCIAL: 1-02-2021

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN
ABASOLO, 227, COLONIA SAN JUAN DE DIOS,
GUADALAJARA, JALISCO



TERRENO URBANO

Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS

EXPEDIENTE:

1-02-2021

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE: INMUVI DEL H. AYUNTAMIENTO DE
GUADALAJARA

Lugar y fecha 25 DE ENERO DE 2021

I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD



Mediante solicitud cotización de fecha 22 de enero de 2021 de Arq. Otilia Pedroza Castañeda, quien solicita el Avalúo Comercial de Terreno del inmueble que se describe a continuación: Terreno urbano ubicado en la calle de Abasolo # 227 Col. San Juan de Dios en Guadalajara, Jalisco.



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-02-2021

II.- DATOS GENERALES.

PERITO VALUADOR: **ING. JAVIER GONZALEZ VITE**
ESPECIALIDAD: Inmuebles

FECHA DE INSPECCIÓN: **23 DE ENERO DE 2021**

INMUEBLE QUE SE VALÚA: **TERRENO URBANO**

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: **PRIVADO**

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA**

USO DEL AVALÚO: **CONSULTORIA**

PROPÓSITO DEL AVALÚO: **VALOR COMERCIAL**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle: **ABASOLO**
Número: **227**
Colonia: **SAN JUAN DE DIOS**
Ciudad o Población: **DISTRITO URBANO 1 CENTRO METROPOLITANO SUBD. # 06**
Delegación o Municipio: **GUADALAJARA**
Código Postal: **44360**
Entidad Federativa: **JALISCO**

NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL: **2-U-11078**

NÚMERO DE CLAVE CATASTRAL: **D65J3176025000**

III.- CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: **033/RN/CS2/PA/GTD**

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE: **CASAS HABITACION DE 1 Y 2 NIVELES**

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: **100%**

DENSIDAD DE POBLACIÓN: **NORMAL**

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: **INDICES IMECA BAJOS**

USO DEL SUELO: **H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, I1, E1, E2, EA, ANP, PC, PRH**

VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS: **BELISARIO DOMINGUEZ, CALZADA INDEPENDENCIA, AV. REVOLUCION, AV. JAVIER MINA**

SERVICIOS PÚBLICOS: **RED DE ELECTRIFICACION AEREA, VIALIDADES CON PAVIMENTO DE CONCRETO, RED DE TELEFONIA, MERCADOS, ESCUELAS, A 750 MTS**

EQUIPAMIENTO URBANO: **CENTROS COMERCIALES, PARQUES, ESCUELAS, GASOLINERIAS, NOMENCLATURA DE CALLES, RECOLECCION DE BASURA A 25.00 KMS**

Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS

1-02-2021

IV.- TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

ESCRITURA 879

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
AL NORTE	51.800	EN CINCUENTA Y UN METROS OCHENTA CENTIMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL SUR	51.800	EN CINCUENTA Y UN METROS OCHENTA CENTIMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE	26.800	EN VENTISEIS METROS OCHENTA CENTIMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL PONIENTE	27.250	EN VENTISIETE METROS VENTICINCO CENTIMETROS CON CALLE ABASOLO.

SUPERFICIE DEL TERRENO:
 TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:
 NÚMERO DE FRENTE:
 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:
 SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:
 USO DE SUELO AUTORIZADO:
 MAYOR Y MEJOR USO:
 SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES
 Y/O AFECTACIONES:

1,460.600
 PLANA Y REGULAR.
 1
 NINGUNA
 NINGUNO
 H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, I1, E1, E2, EA, ANP, PC, PRH
 HABITACIONAL
 N/D

NORTE



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:





COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-02-2021

V.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL: TERRENO BALDIO

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO 1: NO TIENE

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:

CLASE DE EDIFICIO:

NÚMERO DE NIVELES:

EDAD APROXIMADA:

VIDA ÚTIL REMANENTE:

VIDA TOTAL:

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

CALIDAD DEL PROYECTO:

UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: 1 EL TERRENO

VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:

ESTRUCTURA:

MUROS:

ENTREPISOS:

TECHOS:

AZOTEAS:

BARDAS:

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:

APLANADOS EXTERIORES:

PLAFONES:

LAMBRINES:

PISOS:

ESCALERAS:

PINTURA:

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

c) CARPINTERÍA:

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y
SANITARIAS:

MUEBLES DE BAÑO / COCINA:

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

f) PUERTAS Y VENTANERÍA:

HERRERÍA:

g) VIDRIERÍA:

h) CERRAJERÍA:

i) FACHADA:

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:



Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.



TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-02-2021

VII.- CONSIDERACIONES GENERALES.

CRITERIO TÉCNICO: AVALUO COMERCIAL

FUNDAMENTO LEGAL: NMX-R-81-SCFI-2015

DEFINICIONES:

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

ENFOQUE DE INGRESOS: Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

VALOR COMERCIAL (Valor Justo de Mercado): Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:

MAYOR Y MEJOR USO: Valor razonable supone el uso que siendo físicamente posible, legalmente permitido y financieramente factible, maximiza el valor del activo o del grupo de activos dentro de los cuales el activo sujeto sería utilizado.

Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIAMOS
TODOS



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-02-2021

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO.

TERRENOS SIMILARES EN VENTA:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA () BAJA (X)
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

No.	Colonia	Calle	No.	Fuente	Inmobiliaria y/o Tel.
1	ZONA CENTRO	VENUSTIANO CARRANZA	221	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS: zona parque morelos de 27x30					
2	SAN JUAN DE DIOS	ALDAMA	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS: 38.66X22.40 CON PERMISO PARA 44 DEPARTAMENTOS					
3	ZONA CENTRO	AV REPUBLICA ESQ MARIANO J	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS: 49.39X78.47					
4	SAN JUAN DE DIOS	ABASOLO	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					
5	SAN JUAN DE DIOS	BELISARIO DOMINGUEZ	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					

No.	Oferta \$	Sup. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²	
				NEG.	UBIC.	TOPOGRAFIA	FORMA	SUP.	PROP.	FRe		
1	14,000,000.00	810.00	17,283.95	0.95	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	15,270.37
2	6,000,005.89	865.17	6,935.06	0.95	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	6,127.13
3	30,390,000.00	3,039.00	10,000.00	0.95	0.93	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	0.95	9,483.49
4	1,800,000.00	426.00	4,225.35	0.95	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	4,214.79
5	2,490,000.00	300.00	8,300.00	0.95	0.93	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.93	7,699.70

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO: 8,559.10

EN N.R. \$/m² 8,559.00

Factores Utilizados:

Negociación	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la oferta.
Ubicación :	Este factor califica la localización física de la oferta vs el inmueble valuado.
Zona:	Califica el entorno de la oferta vs el inmueble valuado.
Forma :	Es el resultado de calificar la irregularidad de la oferta respecto al inmueble valuado
Superficie	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al predio valuado.
Otro :	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).

Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
**LO CONSTRUIAMOS
TODOS**

1-02-2021

IX.- ENFOQUE DE COSTOS.

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 8,559.00 \$/m²

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m ²	VALOR UNIT. \$/m ²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$	
1	1,460.60	8,559.00	1.0000	INTEGRO	8,559.00	12,501,275.40	
TOTAL:						1,460.60	
						SUMA (a): \$	12,501,275.40
						INDIVISO	100.00%
						SUBTOTAL \$	12,501,275.40

VALOR UNIT. MEDIO: 8,559.00 \$/m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	AREA m ²	V.R.N. (unitario)	VRN (Total)	FACTOR DE DEMÉRITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
TOTAL							SUBTOTAL (b): \$

VALOR UNIT. MEDIO: \$/m²

**c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS,
OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

SUBTOTAL (c): \$

d) OTROS INDIRECTOS :

SUBTOTAL (d): \$

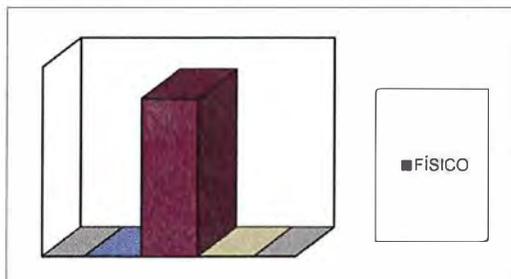


VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a) \$ 12,501,275.40



1-02-2021

XI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE INGRESOS: \$	
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: \$	12,501,275.40
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: \$	

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

NINGUNA

XIII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: **25 DE ENERO DE 2021**

VALOR DE COMERCIAL:	\$12,501,275.40	DOCE MILLONES QUINIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 40/100 M.N.
---------------------	-----------------	--

PRESIDENTE

ING. BERNARDO SAENZ BARBA
COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.

ELABORO

ING. JAVIER GONZALEZ VITE
CEDULA PROFESIONAL 4795300
ESPECIALIDAD EN VALUACION

ANEXO 1: FOTOGRAFIAS INTERIORES



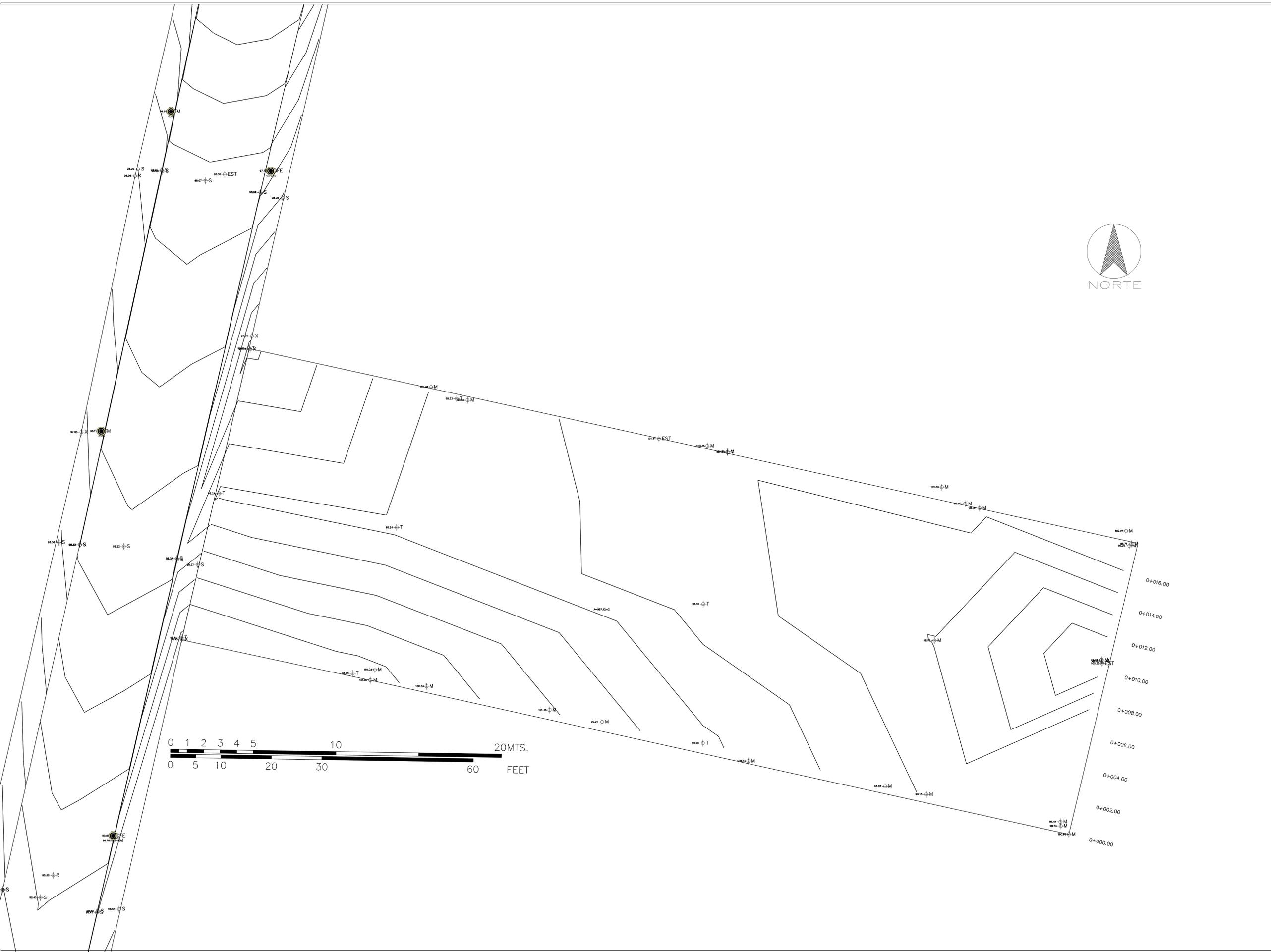
J

ANEXO 2: UBICACION DE OFERTAS



-  SUJETO
-  OFERTA





GRUPO CONSTRUCTOR
NUEVO PROGRESO S.A.
DE C.V.
Corrión 1150-320, Col. Morelos, C.P. 44910,
Guadalajara, Jalisco
Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
ABASOLO 81
ABASOLO 81

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTIENE
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
PLANTA

LÁMINA
TO-01
ESCALA
1:200

DISEÑO TÉCNICO
—

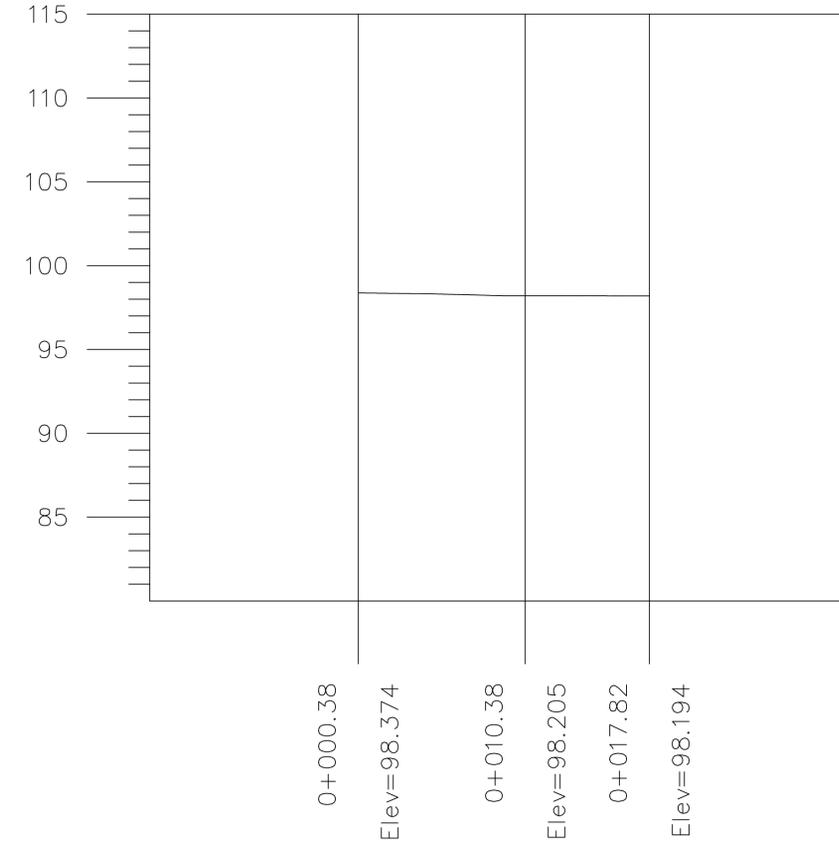
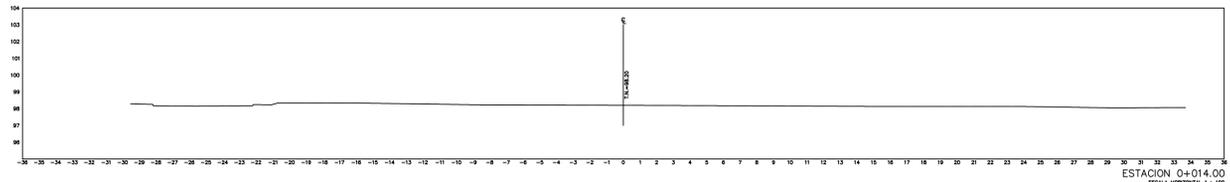
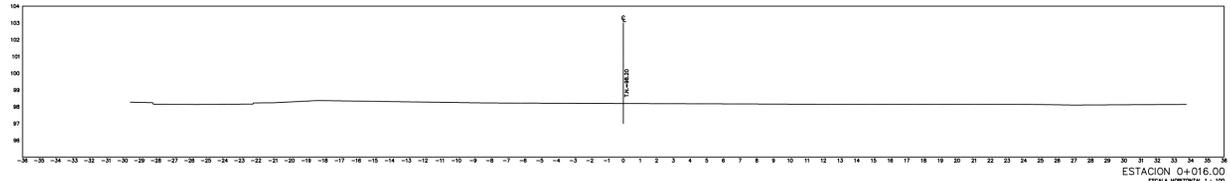
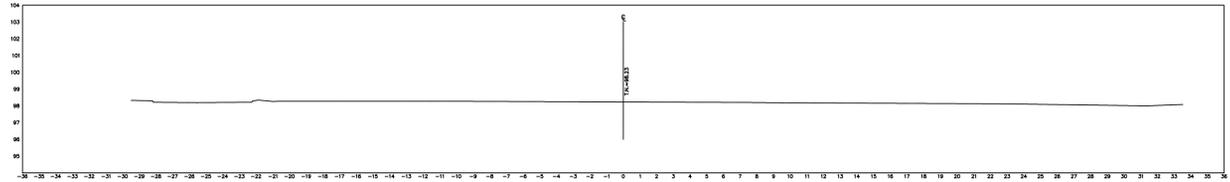
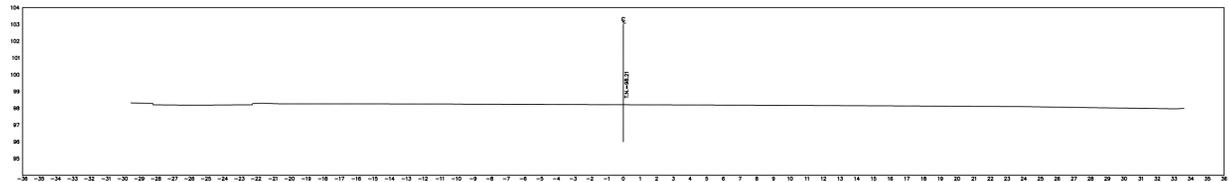
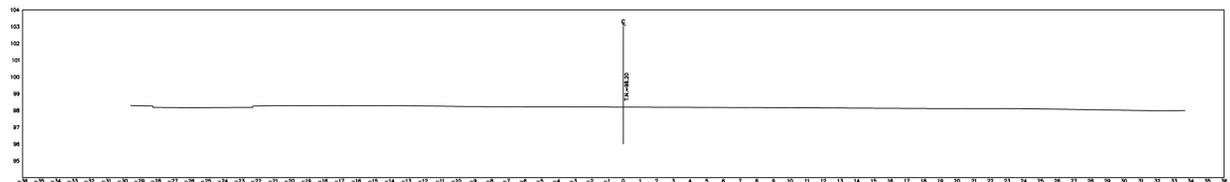
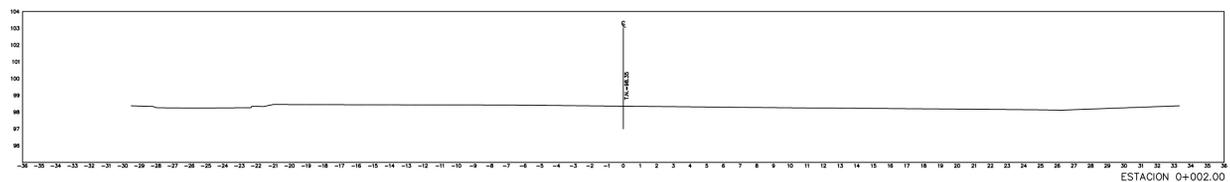
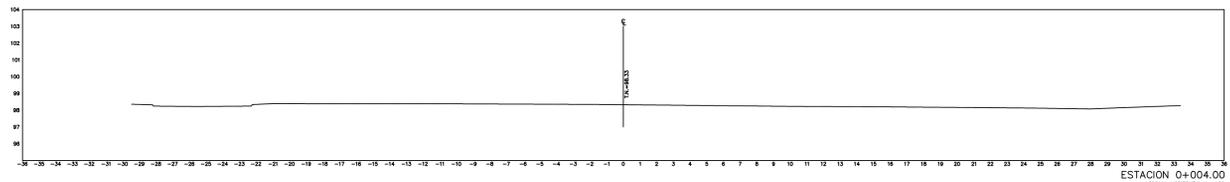
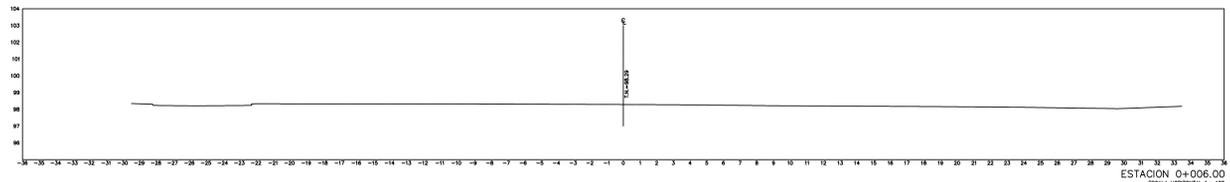
DEF
—

REVISIÓN Y APROBACIÓN
ALEJANDRO JIMENEZ GARCIA

FECHA
7 ENERO 2021

PERTO
—

REGISTRO
—



NOTAS



GRUPO CONSTRUCTOR
NUEVO PROGRESO S.A.
DE C.V.
Gorrión 1150-330, Col. Morelos, C.P. 44910,
Guadalajara, Jalisco
Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
ABASOLO 81
ABASOLO 81

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

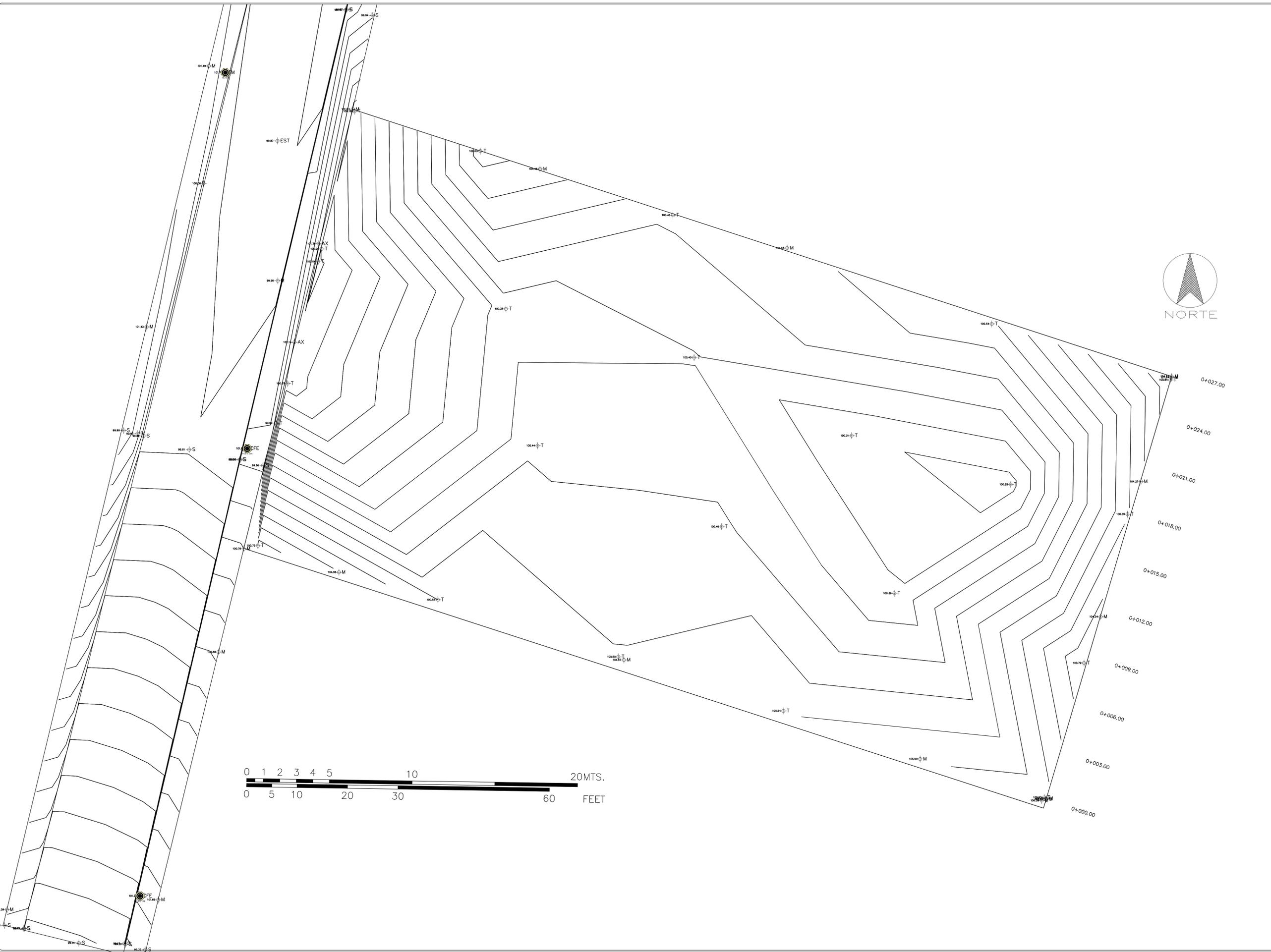
CONTIENE
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
SECCIONES Y PERFIL

LÁMINA
TO-02
ESCALA
1:200

DIBUJO TÉCNICO

REVISIÓN Y APROBACIÓN
7 ENERO 2021

PERITO



GRUPO CONSTRUCTOR
 NUEVO PROGRESO S.A.
 DE C.V.
 Corrión 1150-320, Col. Morelos, C.P. 44910,
 Guadalajara, Jalisco
 Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
 ABASOLO 227
 ABASOLO 227

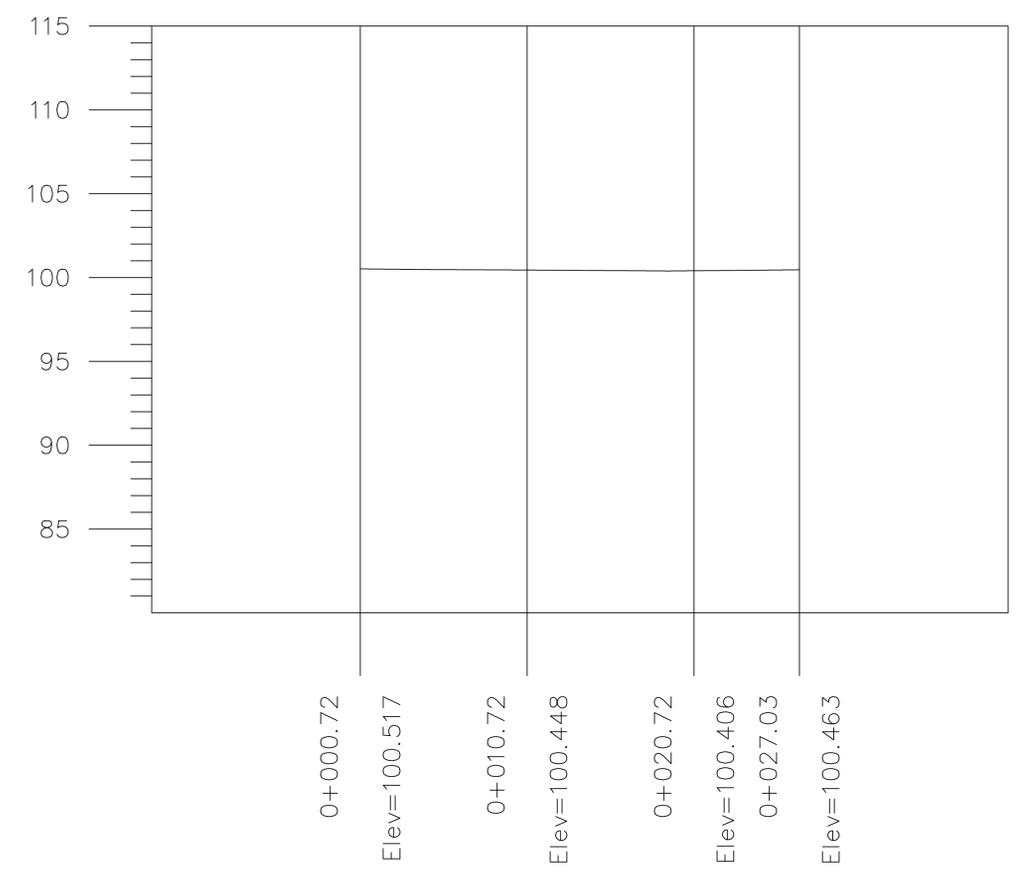
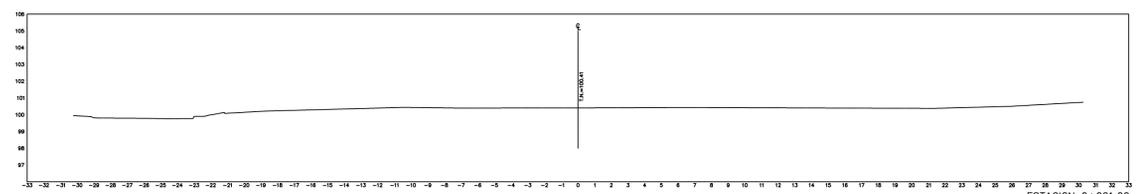
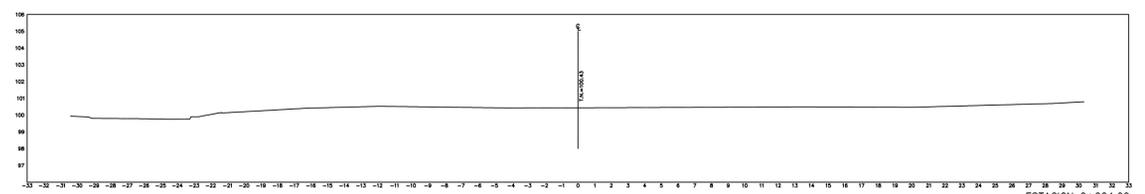
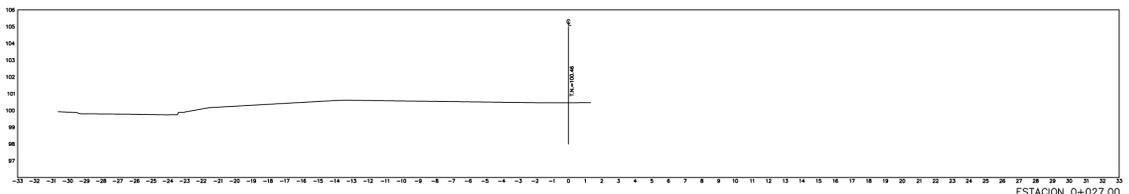
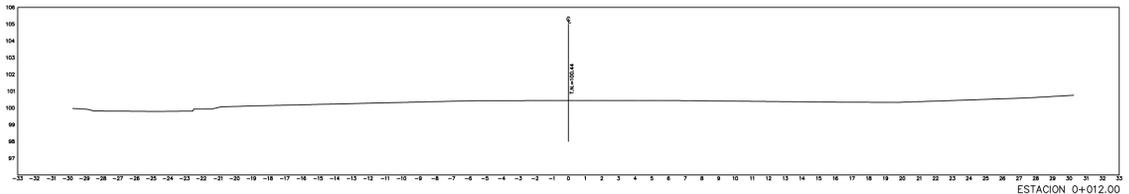
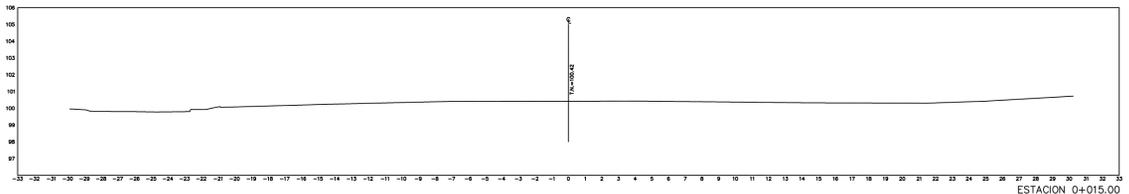
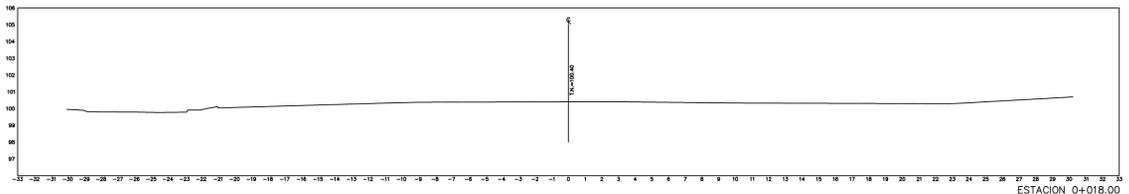
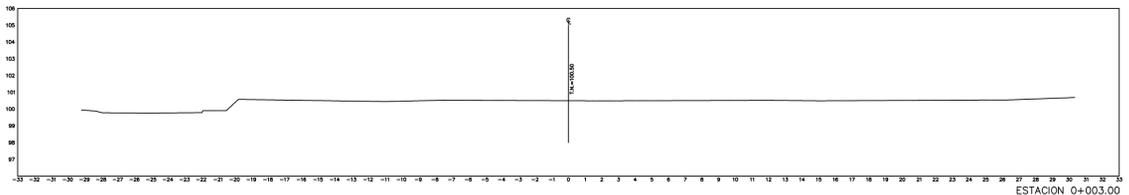
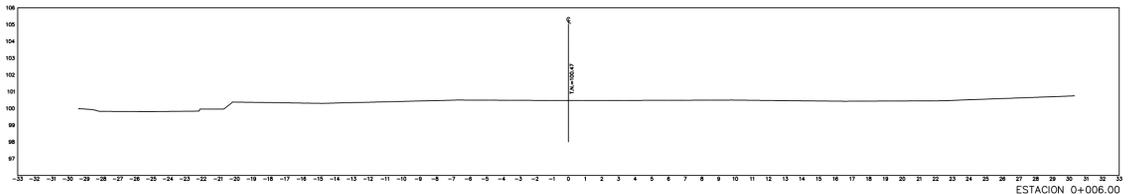
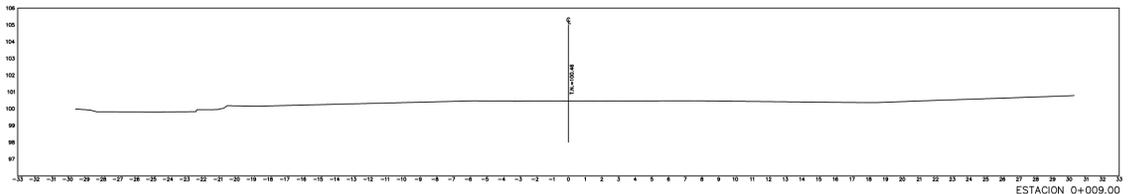
PROPIETARIO
 MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTIENE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PLANTA	LÁMINA TO-01
---	-----------------

DISEÑO TÉCNICO —	DEF —
---------------------	----------

REVISIÓN Y APROBACIÓN ALEJANDRO JIMENEZ GARCÍA	FECHA 7 ENERO 2021
---	-----------------------

PERITO —	REGISTRO —
-------------	---------------



GRUPO CONSTRUCTOR
NUEVO PROGRESO S.A.
DE C.V.
Gorrión 1150-330, Col. Morelos, C.P. 44910,
Guadalajara, Jalisco
Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
ABASOLO 227
ABASOLO 227

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTIENE
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
SECCIONES Y PERFIL

LÁMINA
TO-02

ESCALA
1:200

DIBUJO TÉCNICO
—

REVISIÓN Y APROBACIÓN
—

FECHA
7 ENERO 2021

PERITO
—

REGISTRO
—



Estudio de inversión

Desarrollo Habitacional

Abasolo 81

Estudio financiero paramétrico para desarrollo de vivienda, cálculos de potencialidades, valores de inversión y resultados financieros para análisis de inversión en un predio propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda (IMUVI) y el municipio de Guadalajara



Generalidades.

Se solicitó por parte del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara (IMUVI) el estudio de un predio para conocer las potencialidades para el desarrollo de vivienda en el mismo de acuerdo al "PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN Y REPOBLAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", que cumpla con toda la normatividad existente al respecto del desarrollo de vivienda.

Obtener los mejores resultados costo beneficio, buscando desarrollar vivienda social que pueda beneficiar a los sectores de población más necesitados y en particular los sectores de menores ingresos que laboran dentro del municipio.

El IMUVI solicita se genere un estudio que privilegie la vivienda económica intraurbana (VEI), segmentando en vivienda protegida en un porcentaje del 10%, y 30% con topes de precios de venta establecidos en el programa, y el resto de VEI sujeta al libre mercado.

El estudio deberá de presentar la mejor alternativa de inversión que ofrezca las mejores potencialidades y el mejor costo beneficio para los adquirentes de las unidades habitacionales, cuidando que el patrimonio del municipio no se vea afectado.

Se deberá de tomar el programa, para que se cumplan las estrategias establecidas en los planes y programas municipales



UBICACIÓN. / VISOR URBANO

El predio se encuentra ubicado en la calle Abasolo 81, centro histórico, acera oriente, de acuerdo a lo consignado en la ficha correspondiente en el sistema de VISOR URBANO.

DISTRITO URBANO
1
CENTRO METROPOLITANO
SUBDISTRITO
06
ANALCO
CLAVE CATASTRAL
D65J3177044000
ZONIFICACIÓN
033/RN/CS2/PA/GTD
ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA NÚMERO TREINTA Y TRES, COMERCIO Y SERVICIOS IMPACTO BAJO PERÍMETRO A CENEFERACION DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS
USOS PERMITIDOS
H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, I1, E1, E2, EA, ANP, PC, PRH
USOS CONDICIONADOS
CS3, I2, E3, RIF, RIS, RIT, ARN
UBICACIÓN
ABASOLO #000081 Int
SUPERFICIE EN CARTOGRAFÍA
1002.53 m²
SUPERFICIE LEGAL
1054.50 m²
SUPERFICIE EDIFICADA
53.03 m²
SUPERFICIE DE ESPASANTE
53.03 m²
COS
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO
0.05
CUS
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO
0.05
SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA POR COS
843.60 m²
SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA POR CUS
3374.40 m²

Croquis de Predio

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²):	100
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m):	8
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²):	Nivelación
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):	0.8
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):	0
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	2.4
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS):	0.8
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION	Resultante
RETRANQUEO	Tipo A
MOLALIDAD DE VIVIENDA:	Unifamiliar y Plurifamiliar
FRENTE AJARDINADO (R):	0
RESTRICCIÓN FONTAL (m):	0
RESTRICCIÓN LATERAL (m):	0
RESTRICCIÓN POSTERIOR (m):	0

DETALLE DE CONSTRUCCIONES

BLOQUE	PISO	SUPERFICIE
1	1	53.03 m ²

Croquis de Manzana

[Handwritten signature in blue ink]



El predio en la actualidad esta utilizado como bodega de diversas dependencias del municipio, se encuentra circundado por un alambrado en el frente y sus colindancias con fincas vecinas.



Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
☎ 24 69 88 51
📞 331 158 3459



PLAN PARCIAL

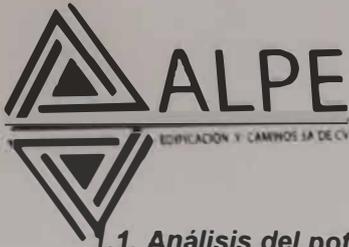
El predio se encuentra normado bajo el PPDU-D1SD03

<https://guadalajara.gob.mx/planes-parciales/>



Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
☎ 24 69 88 51
📞 331 158 3459



1.1. Análisis del potencial de usos de suelo del predio. Se analizara el potencial de ocupación y uso de suelo y opciones y esquemas de verticalidad en la edificación de acuerdo a los parámetros establecidos en los planes parciales de desarrollo urbano, la normatividad del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

El predio cuenta con una superficie de 2,392.02 m²

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano PPDU-D4SD02 PANTEON NUEVO el predio presenta un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.80

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano el predio presenta un Coeficiente de Uso del Suelo de 2.40

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano el predio presenta un Incremento al Coeficiente de Uso del Suelo de 0.00

Por lo que aplicando los mencionados coeficientes a la superficie con la que cuenta el predio obtenemos los siguientes resultados

COS; 987.12 M² X 0.80 = 789.70 M²

CUS; 987.12 M² X 2.40 = 2,360.09 M²

ICUS; 987.12 M² X 0.80 = 789.70 M²

POTENCIAL SUPERFICIES PREDIOS									
DESARROLLO	LEVANTAMIENTO	CÒS M ²		CUS M ²		ICUS M ²		POTENCIAL	
		COEF.	M2	COEF.	M2	COEF.	M2		
ABASOLO 81	987.12	0.80	789.70	2.40	2,369.09	0.80	789.70	3,158.78	

Las superficies determinadas por la aplicación de los mencionados coeficientes son los toques en las superficies a desarrollar, establecidas por la norma vigente para realizar los análisis conceptuales y espaciales que dan sustento al análisis de inversión.



1.2. Análisis y propuesta de distribución de unidades habitacionales por tipo y segmento. Se desarrollara el análisis para la distribución de unidades habitacionales por tipologías y segmentos, desarrollando los cálculos cuantitativos para su aplicación en esquemas conceptuales y de proyectos de acuerdo a la normatividad del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

De acuerdo a los análisis conceptuales y de anteproyectos desarrollados se encontró que la mezcla óptima para cumplir con los parámetros de unidades requeridas es el establecido en la siguiente gráfica.

DESARROLLO	UNIDADES HABITACIONALES														SUMA VIVIENDAS	
	PROTEGIDA 10% (UDS)		PROTEGIDA 30% (UDS)		LIBRE MERCADO (UDS)				PROTEGIDA 10%		PROTEGIDA 30%		LIBRE MERCADO		SUMA	%
	1R	2R	1R	2R	loft	1R	2R	3R	SUMA	%	SUMA	%	SUMA	%	SUMA	%
ABASOLO 81	2	4	4	14	2	8	14	2	6	12.0%	18	36%	26	52%	50	100%

Se establece un porcentaje de vivienda protegida del 10% que será segmentada con los topes de precios de venta establecidos por el IMUVI de acuerdo a su programa, otro porcentaje de vivienda protegida de hasta el 30%, igualmente queda sujeta a los topes de precios de venta establecidos igualmente por el IMUVI, y el resto de la vivienda equivalente al 60% del total queda sujeta al mercado abierto, buscando sean las mejores condiciones de costo beneficio para los habitantes de la ciudad.



1.3. Análisis de superficies netas y con indivisos de por tipo y segmento de unidades de vivienda. Análisis y cuantificación de superficies netas de unidades habitacionales por tipologías y segmentos, su cuantificación y cálculo respecto a indivisos y superficies netas para su aplicación de acuerdo a los esquemas conceptuales y aplicación a los proyectos. En cumplimiento del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

De acuerdo a los análisis espaciales definidos las superficies de las unidades habitacionales anteriormente señaladas son las determinadas para cumplir los porcentajes queridos como lo veremos más adelante.

La superficie neta es la que se determina por espacio propio de la unidad habitacional para efectos de superficie de uso exclusivo del adquirente y determinar precios de venta de acuerdo a los topes establecidos por el programa.

La superficie con indivisos, es la superficie relacionada con todos los espacios construidos dentro de las áreas comunes propias del desarrollo, determinadas para establecer las superficies relacionadas como copropiedad del adquirente en el régimen de condominio posteriormente.

SUPERFICIES POR UNIDADES HABITACIONALES										
		FACTOR INDIVISO	PROTEGIDA 10%		PROTEGIDA 30%		LIBRE MERCADO			
			1R	2R	1R	2R	loft	1R	2R	3R
DESARROLLO										
	NETO		36.01	46.06	36.24	46.17	37.26	38.57	52.08	65.33
ABASOLO 81	CON INDIVISOS	1.2979	46.74	59.78	47.04	59.92	48.36	50.06	67.59	84.79

Superficies en m2



1.4. Análisis de superficies totales globales netas y con indivisos de por tipo y segmento de unidades de vivienda. Análisis cuantitativo totales de superficies por unidades, tipologías y segmentos, de manera cuantitativa en unidades y superficies totales para cumplimiento de la normatividad en cumplimiento del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

Por todo lo establecido anteriormente se determinó que la superficie total de la mezcla de tipologías y segmentos de vivienda necesarios para cumplir con lo requerido por el IMUVI es lo establecido en la siguiente gráfica.

DESARROLLO	PROTEGIDA 10%				PROTEGIDA 30%				LIBRE MERCADO					TOTALES							
	1R	2R	SUMA	%	1R	2R	SUMA	%	loft	1R	2R	3R	SUMA	%	M2 CONSTR	%	AREA COMERCIAL	AREAS COMUNES	ESTACIONAMIENTOS	BODEGAS	TOTAL CONSTRUIDO
ABASOLO 81	72.02	184.24	256.26	11.19%	144.96	646.38	791.34	34.55%	74.52	308.56	729.12	130.66	1,242.86	54%	2,290.46	100%					
	93.47	239.13	332.60		188.14	838.94	1,027.08		96.72	400.48	946.32	169.58	1,613.11		2,972.79	100%			82.22		3,055.01

Superficies en m2

Lo anterior determina que la vivienda protegida con el tope de precio de venta en sus dos segmentos del 10% y 30% respectivamente se logra tanto en unidades como en superficies, cumpliendo así con los parámetros establecidos por el IMUVI dejando el resto para vivienda social sujeta al mercado libre.



1.5. Elaboración de bases de formulación para el análisis financiero. Desarrollo de bases de formulación cuantitativa, numérica y financiera para la elaboración de los análisis de inversión del desarrollo, sustentadas con los valores de mercado, y normatividad aplicable para el desarrollo.

De acuerdo a lo establecido por el programa, los valores para formular los análisis paramétricos de ventas de las unidades de vivienda del desarrollo son los establecidos en la siguiente tabla.

Se segmenta la vivienda económica intraurbana protegida en 2 bloques,

El primer bloque correspondiente a la oferta del 10% de vivienda protegida cuyo precio de venta por m2 se establece en \$12,149.30 el m2 de superficie neta vendible, por estar fuera del perímetro del centro histórico que es el caso del predio que estamos analizando.

El segundo bloque corresponde a la oferta del 30% de vivienda protegida cuyo precio de venta por m2 se establece en \$16,507.20 el m2 de superficie neta vendible, por estar fuera del perímetro del centro histórico que es el caso del predio que estamos analizando.

El segmento restante equivalente al 60% de la superficie vendible, corresponde al mercado libre, para lo cual se determinó en base a los precios de mercado un precio de venta promedio establecido en el mercado abierto de \$19,400.00 el m2 de superficie neta

VALORES VENTA IMUVI VIVIENDA ECONOMICA INTRAURBANA				
	dia	mes	año	
valor UMA 2021	\$ 89.62	\$ 2,724.45	\$ 32,693.40	FUENTE: inegi.org.mx/temas/uma
vivienda "A" 4.6 uma mensual		\$ 12,532.47		
vivienda "B" 5 uma mensual		\$ 13,622.25		
vivienda "C" 6.25 uma mensual		\$ 17,027.81		
	VMENDA PROTEGIDA "VPA" MUNICIPIO 10%		VMENDA PROTEGIDA MUNICIPIO "VPC" 30%	
ud privativa	precio up	precio m2	precio up	precio m2
uma mensual x m2 de unidad privativa	4.60	\$ 12,532.47	6.25	\$ 17,027.81
	VMENDA PROTEGIDA "VPB" CENTRO HISTORICO MUNICIPIO 10%		VMENDA PROTEGIDA "VPC" CENTRO HISTORICO MUNICIPIO 30%	
ud privativa	precio up	precio m2	precio up	precio m2
uma mensual x m2 de unidad privativa	5.00	\$ 13,622.25		\$ 18,508.49
INCREMENTO POR CENTRO HISTORICO		108.70%		
ESTOS PRECIOS SON BASADOS EN LOS PARAMETROS DEL MUM				
VALORES DE VENTA				
PRECIOS DE VENTA VMENDA ECONOMICA LIBRE MERCADO				
venta vivienda LIBRE MERCADO 5 niveles o mas CENTRO HISTORICO			ABS 81	
			\$ 21,000.00	
PRECIO VENTA CAJON DE ESTACIONAMIENTO M2		\$ 10,000.00		
PRECIO VENTA BODEGA		\$ 15,000.00		
PRECIO DE VENTA COMERCIAL m2		\$ 29,000.00		



Así mismo como complemento de servicios de áreas en el desarrollo se establecieron precios promedio paramétricos para la venta de cajones de estacionamiento, mismos que se generaran en un mínimo necesario para impulsar esquemas diversos de movilidad y desincentivar el uso del automóvil como es la política metropolitana de movilidad.

También se establecen precios de venta por m² de bodegas de uso para los condóminos que así las requieran y de áreas comerciales para venta en mercado abierto igualmente.

Para desarrollar el análisis financiero se establecieron los siguientes porcentajes aplicables a las distintas etapas del análisis financiero, porcentajes promedio de uso actual en el mercado del desarrollo de la vivienda y que permiten que se cumplan satisfactoriamente las distintas etapas del desarrollo, independientemente del margen resultante para quien ejecute el desarrollo inmobiliario.

PROYECTO EJECUTIVO	3.5%
PROYECTO DE INVERSION	1.50%
INDIRECTO EDIFICACION	7.00%
UTILIDAD EDIFICACION	6.00%
LEGALES/TRAMITES	1.50%
PUBLICIDAD COMERCIALIZACION	1.50%
COMERCIALIZACION	5.00%
COSTO FINANCIERO	3.50%

Respecto al costo de edificación se determinaron precios vigentes en el mercado de la vivienda en el área metropolitana de Guadalajara, paramétricos que permiten realizar el análisis financiero, sin salir de una realidad en el mercado de construcción en nuestra localidad.

PARAMETRICOS costo construccion M2						
		COSTO DIRECTO	indirecto	suma	utilidad	total m2
DENTRO DE CENTRO HISTORICO						
precio construccion hasta 4 niveles EN CENTRO HISTORICO	m2	\$ 7,150.00	\$ 500.50	\$ 7,650.50	\$ 459.03	\$ 8,109.53
precio construccion mas de 4 niveles EN CENTRO HISTORICO	m2	\$ 7,865.00	\$ 550.55	\$ 8,415.55	\$ 504.93	\$ 8,920.48
precio construccion sotano estacionamiento EN CENTRO HISTORICO	m2	\$ 6,000.00	\$ 420.00	\$ 6,420.00	\$ 385.20	\$ 6,805.20
precio construccion comercial EN CENTRO HISTORICO	m2	\$ 6,750.00	\$ 472.50	\$ 7,222.50	\$ 433.35	\$ 7,655.85

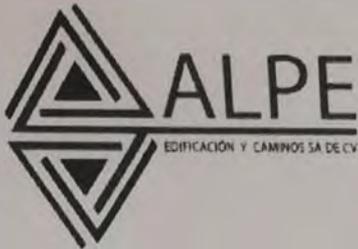


1.6. Análisis de financiero del desarrollo. Análisis de inversión del desarrollo sustentado con las bases de formulación y los esquemas arquitectónicos generales para cumplir lo establecido por el programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara, y que sustente la inversión en el predio analizado.

ABASOLO 81 (CENTRO HISTORICO) ANALISIS PARAMETRICO						
	concepto	cantidad	ud	pu	importe	%
A) INGRESOS						
A1.	PROTEGIDA 1 R (10%)	2.00	uds	\$ 490,537	\$ 981,074	2.22%
A2.	PROTEGIDA 2 R (10%)	4.00	uds	\$ 627,441	\$ 2,509,763	5.67%
A3.	PROTEGIDA 1 R (30%)	4.00	uds	\$ 670,748	\$ 2,682,991	6.06%
A4.	PROTEGIDA 2 R (30%)	14.00	uds	\$ 854,537	\$ 11,963,519	27.04%
A5.	LIBRE MERCADO LOFT	2.00	uds	\$ 782,460	\$ 1,564,920	3.54%
A6.	LIBRE MERCADO 1 R/ 39.2 M2	8.00	uds	\$ 809,970	\$ 6,479,760	14.65%
A7.	LIBRE MERCADO 2 R/ 47.60 M2	14.00	uds	\$ 1,093,680	\$ 15,311,520	34.61%
A8.	LIBRE MERCADO 3 R/ 55.88 M2	2.00	uds	\$ 1,371,930	\$ 2,743,860	6.20%
A9.	CAJON DE ESTACIONAMIENTO	-	CAJONES	\$ -	\$ -	0.00%
A10.	COMERCIAL	-	M2	\$ 29,000	\$ -	0.00%
A11.	BODEGAS VIVIENDAS	-	M2	\$ 15,000	\$ -	0.00%
				SUMA INGRESOS:	\$ 44,237,408	100.00%
B) EGRESOS						
B1.	EDIFICACION ESTACIONAMIENTO	-	M2	\$ 6,000	\$ -	0.00%
B2.	VIVIENDA PROTEGIDA 10% CENTRO HISTORICO	332.60	M2	\$ 7,865	\$ 2,615,898	5.91%
B3.	VIVIENDA PROTEGIDA 30% CENTRO HISTORICO	1,027.08		\$ 7,865	\$ 8,077,986	18.26%
B4.	vivienda economica MAS DE 4 niveles CENTRO HISTORICO	1,613.11	M2	\$ 7,865	\$ 12,687,094	28.68%
B5.	EDIFICACION COMERCIAL centro historico	-	M2	\$ 6,750	\$ -	0.00%
B6.	EDIFICACION SERVICIOS centro historico	82.22	M2	\$ 6,000	\$ 493,320	1.12%
B7.	ELEVADORES	-	UDS	\$ 1,500,000	\$ -	0.00%
B8.	INDIRECTOS EDIFICACION	7.00%		\$ 23,874,298	\$ 1,671,201	3.78%
B9.	UTILIDAD EDIFICACION	6.00%		\$ 25,545,499	\$ 1,532,730	3.46%
				SUMA DIRECTOS:	\$ 27,078,229	61.21%
B11.	PROYECTO EJECUTIVO	3.5%		\$ 27,078,229	\$ 947,738	2.14%
B12.	PROYECTO DE INVERSION	1.5%		\$ 44,237,408	\$ 663,561	1.50%
B13.	LEGALES/TRAMITES	1.50%		\$ 44,237,408	\$ 663,561	1.50%
B15.	PERMISOS EDIFICACION	3,055.01	M2	\$ 250	\$ 763,752	1.73%
B16.	ICUS	-	M2	\$ 1,260	\$ -	0.00%
B17.	TERRENO	987	M2	\$ 8,402	\$ 8,294,226	18.75%
				SUMA INDIRECTOS 1:	\$ 11,332,839	25.62%
B18.	COMERCIALIZACION	5.00%		\$ 44,237,408	\$ 2,211,870	5.00%
B19.	PUBLICIDAD	1.50%		\$ 44,237,408	\$ 663,561	1.50%
				SUMA INDIRECTOS 2:	\$ 2,875,432	6.50%
				SUMA EGRESOS:	\$ 41,286,499	93.33%
				MARGEN FINAL:	\$ 2,950,909	6.67%



De acuerdo a los datos generales de superficies y unidades de venta establecidos en los gráficos correspondientes, que se encuentran sujetos y en correlación con la normatividad del municipio y del programa de vivienda del IMUVI, se realiza el análisis correspondiente presentado en la gráfica anterior, donde se establece que el desarrollo inmobiliario es factible de desarrollarse al presentar una tasa positiva de margen de utilidad antes de impuestos que lo hace atractivo a un posible inversionista, permitiendo establecer precios de venta de vivienda que ofrecen benéfico a un importante sector de la población que requiere este tipo de vivienda.



1.7. Análisis de parámetros de inversión del municipio - imuvi. Análisis de inversión del IMUVI / MUNICIPIO DE GUADALAJARA, para el establecimiento de montos y recuperaciones mínimas requeridas y establecidas por la entidad aportante.

De acuerdo a lo establecido en la normatividad correspondiente el municipio y el IMUVI deberán de obtener un beneficio económico por la aportación que realicen según se establece en los análisis correspondientes, ese margen de retorno para los aportantes quedo establecido en un 12% sobre el total de la aportación.

Los avalúos del predio presentados para su análisis presentan el siguiente promedio.

Comparativa de Avalúos					
	AVALUO 1	AVALUO 2	PROMEDIO	SUPERFICIE	precio m2
Abasolo 81	\$ 8,740,000	\$ 7,848,454	\$ 8,294,227	987.12	8,402.45

Por ello, los márgenes de retorno al municipio además del valor de sus aportaciones se encuentran en la siguiente tabla.

APORTACIONES INSTITUCIONES									
	VALOR TERRENO	VALOR PERMISOS	ICUS	APORTACION MUNICIPIO	APORTACION IMUVI	aportacion total	MARGEN MINIMO APORTACIONES	RETORNO MPIO	RETORNO IMUVI
DESARROLLO									
IMUVI									
ABASOLO 81	\$ 8,294,226	\$ 763,752	\$ -	\$ 763,752	\$ 8,294,226	\$ 9,057,978	\$ 1,086,957	\$ 855,402	\$ 9,289,534
SUMA IMUVI:	\$ 8,294,226	\$ 763,752	\$ -	\$ 763,752	\$ 8,294,226	\$ 9,057,978	\$ 1,086,957	\$ 855,402	\$ 9,289,534



1.8. Análisis paramétrico por conceptos de inversión. Análisis descriptivo y paramétrico de los conceptos del análisis de inversión de acuerdo a la normatividad establecida y para cumplir los requerimientos del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara

De acuerdo a la información analizada para la realización del “estudio financiero paramétrico para desarrollo de vivienda, cálculos de potencialidades, valores de inversión y resultados financieros para análisis de inversión en un predio propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda (IMUVI) y el municipio de Guadalajara” concluimos lo siguiente.

Por las circunstancias del municipio de Guadalajara del despoblamiento que ha padecido en las últimas décadas, en particular del centro histórico, el impulsar el desarrollo de vivienda social es vital.

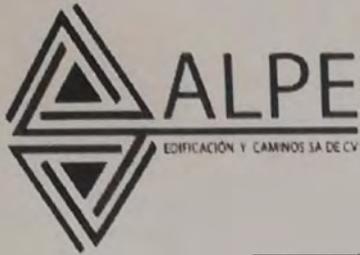
El “PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN Y REPOBLAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA” plantea de manera adecuada la búsqueda de alternativas en el desarrollo de vivienda social, generando mixtura en los edificios propuestos, para que coadyuven al desarrollo de la vida urbana necesaria en todas las zonas de la ciudad.

Igualmente la mezcla de viviendas protegidas, segmentadas dentro del grupo de vivienda social y topadas en un 10% y 30% respectivamente a precios establecidos por el mercado, genera la posibilidad de complementar vivienda social con acceso al mercado libre, el análisis paramétrico establecido presenta la posibilidad de ofertar viviendas de distintos rangos de precio que dan acceso a los sectores más necesitados de la población, ello demuestra que la vivienda social si es factible de desarrollarla en el municipio.

El aporte que generara un desarrollo de este tipo en la zona donde se encuentra enclavado, junto con acciones reflejadas y señaladas en el programa del IMUVI, garantizan que este proyecto será un éxito.

La mezcla obtenida, logra ofrecer rangos de vivienda as partir de los \$490,537 pesos, lo cual favorece y cumple las expectativas que el IMUVE y el municipio esperan para reactivar estos puntos de desarrollo dentro de la mancha urbana de la ciudad.

15



PRECIOS DE VENTAS UNIDADES POR TIPOS	
	ABASOLO 81
UNIDAD PROTEGIDA 1 R (10%)	490,537
UNIDAD PROTEGIDA 2 R (10%)	627,441
UNIDAD PROTEGIDA 1 R (30%)	670,748
UNIDAD PROTEGIDA 2 R (30%)	854,537
UNIDAD LIBRE MERCADO LOFT	782,460
LIBRE MERCADO 1 R/ 39.2 M2	809,970
LIBRE MERCADO 2 R/ 47.60 M2	1,093,680
LIBRE MERCADO 3 R/ 55.88 M2	1,371,930
CAJON DE ESTACIONAMIENTO	-
COMERCIAL	29,000
BODEGAS VIVIENDAS	15,000

Por lo anterior consideramos que existe factibilidad para que el Ayuntamiento de Guadalajara por vía del IMUVI, impulsen el desarrollo del predio ubicado en la calle ABASOLO 81 para lograr altos beneficios para los habitantes de la ciudad.

Atentamente

Miguel Rafael Rodríguez Allende.

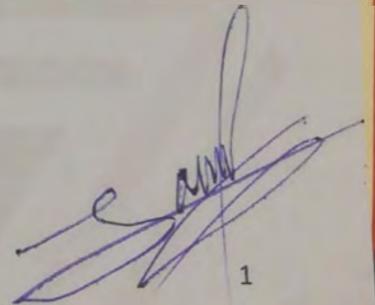


Estudio de inversión

Desarrollo Habitacional

Abasolo 227

Estudio financiero paramétrico para desarrollo de vivienda, cálculos de potencialidades, valores de inversión y resultados financieros para análisis de inversión en un predio propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda (IMUVI) y el municipio de Guadalajara



1

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
☎ 24 69 88 51
📞 331 158 3459



Generalidades.

Se solicitó por parte del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara (IMUVI) el estudio de un predio para conocer las potencialidades para el desarrollo de vivienda en el mismo de acuerdo al "PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN Y REPOBLAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", que cumpla con toda la normatividad existente al respecto del desarrollo de vivienda.

Obtener los mejores resultados costo beneficio, buscando desarrollar vivienda social que pueda beneficiar a los sectores de población más necesitados y en particular los sectores de menores ingresos que laboran dentro del municipio.

El IMUVI solicita se genere un estudio que privilegie la vivienda económica intraurbana (VEI), segmentando en vivienda protegida en un porcentaje del 10%, y 30% con topes de precios de venta establecidos en el programa, y el resto de VEI sujeta al libre mercado.

El estudio deberá de presentar la mejor alternativa de inversión que ofrezca las mejores potencialidades y el mejor costo beneficio para los adquirentes de las unidades habitacionales, cuidando que el patrimonio del municipio no se vea afectado.

Se deberá de tomar el programa, para que se cumplan las estrategias establecidas en los planes y programas municipales

2



UBICACIÓN. / VISOR URBANO

El predio se encuentra ubicado en la calle Abasolo 227, centro histórico, acera oriente, entre las calles de acuerdo a lo consignado en la ficha correspondiente en el sistema de VISOR URBANO.

<p>DISTRITO URBANO 1 CENTRO METROPOLITANO</p> <p>SUBDISTRITO 06 ANALCO</p> <p>CLAVE CATASTRAL D65J3176025000</p> <p>ZONIFICACIÓN 041/RN/CS3/PA/GTD</p> <p>ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA NÚMERO CUARENTA Y UNO, COMERCIO Y SERVICIOS IMPACTO MEDIO PERIMETRO A GENERADOR DE TRANSFERENCIA DE DIRICTIONS</p> <p>USOS PERMITIDOS H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, CS3, I1, I2, E1, F2, E3, FA, ANP, PC, PRH</p> <p>USOS CONDICIONADOS CS4, F4, RII, RIS, RIT, ARN</p> <p>UBICACIÓN ABASOLO #000227 Int. 00000</p> <p>SUPERFICIE EN CARTOGRAFÍA 1398.24 m²</p> <p>SUPERFICIE LEGAL 1461.00 m²</p> <p>SUPERFICIE EDIFICADA 0.00 m²</p> <p>SUPERFICIE DE DESPLANTE 0.00 m²</p> <p>COS COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO 0.00</p> <p>CUS COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO 0.00</p> <p>SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA POR COS 1168.80 m²</p> <p>SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA POR CUS 8181.60 m²</p>	<p style="text-align: center;">Croquis de Predio</p>																																		
<p style="text-align: center;">NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</p> <table border="1"> <tr><td>SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m²)</td><td>270</td></tr> <tr><td>FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m)</td><td>17</td></tr> <tr><td>ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m²)</td><td>No aplica</td></tr> <tr><td>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)</td><td>0.8</td></tr> <tr><td>INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS)</td><td>0</td></tr> <tr><td>COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)</td><td>1.8</td></tr> <tr><td>INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUIUS)</td><td>0.8</td></tr> <tr><td>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN</td><td>Recubierta</td></tr> <tr><td>RETANQUEO</td><td>Tipo A</td></tr> <tr><td>MOLDEDAD DE VIVIENDA:</td><td>Unifamiliar y Plurifamiliar</td></tr> <tr><td>FRENTE AJARINADO (%)</td><td>0</td></tr> <tr><td>RESTRICCIÓN FRONTAL (m)</td><td>0</td></tr> <tr><td>RESTRICCIONES LATERALES (m)</td><td>0</td></tr> <tr><td>RESTRICCIÓN POSTERIOR (m)</td><td>0</td></tr> </table>	SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²)	270	FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m)	17	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²)	No aplica	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)	0.8	INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS)	0	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)	1.8	INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUIUS)	0.8	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Recubierta	RETANQUEO	Tipo A	MOLDEDAD DE VIVIENDA:	Unifamiliar y Plurifamiliar	FRENTE AJARINADO (%)	0	RESTRICCIÓN FRONTAL (m)	0	RESTRICCIONES LATERALES (m)	0	RESTRICCIÓN POSTERIOR (m)	0	<p style="text-align: center;">DETALLE DE CONSTRUCCIONES</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>BLOQUE</th> <th>POSOS</th> <th>SUPERFICIE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Croquis de Manzana</p>	BLOQUE	POSOS	SUPERFICIE			
SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²)	270																																		
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m)	17																																		
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²)	No aplica																																		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)	0.8																																		
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS)	0																																		
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)	1.8																																		
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUIUS)	0.8																																		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Recubierta																																		
RETANQUEO	Tipo A																																		
MOLDEDAD DE VIVIENDA:	Unifamiliar y Plurifamiliar																																		
FRENTE AJARINADO (%)	0																																		
RESTRICCIÓN FRONTAL (m)	0																																		
RESTRICCIONES LATERALES (m)	0																																		
RESTRICCIÓN POSTERIOR (m)	0																																		
BLOQUE	POSOS	SUPERFICIE																																	

[Handwritten signature]



El predio en la actualidad está sin uso, se encuentra con un alambrado en el frente y circundado por bardas perimetrales y sus colindancias con fincas vecinas.



4

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
☎ 24 69 88 51
📍 331 158 3459



PLAN PARCIAL

El predio se encuentra normado bajo el PPDU-D1SD06

<https://guadalajara.gob.mx/planes-parciales/>





1.1. Análisis del potencial de usos de suelo del predio. Se analizara el potencial de ocupación y uso de suelo y opciones y esquemas de verticalidad en la edificación de acuerdo a los parámetros establecidos en los planes parciales de desarrollo urbano, la normatividad del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

El predio cuenta con una superficie de 2,392.02 m²

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano PPDU-D4SD02 PANTEON NUEVO el predio presenta un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.80

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano el predio presenta un Coeficiente de Uso del Suelo de 2.40

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano el predio presenta un Incremento al Coeficiente de Uso del Suelo de 0.00

Por lo que aplicando los mencionados coeficientes a la superficie con la que cuenta el predio obtenemos los siguientes resultados

COS; $1,395.13 \text{ M}^2 \times 0.80 = 1,116.10 \text{ M}^2$

CUS; $1,395.13 \text{ M}^2 \times 4.80 = 6,696.62 \text{ M}^2$

ICUS; $1,395.13 \text{ M}^2 \times 0.80 = 1,116.10 \text{ M}^2$

POTENCIAL SUPERFICIES PREDIOS									
DESARROLLO	LEVANTAMIENTO	COS M ²		CUS M ²		ICUS M ²		POTENCIAL	
		COEF.	M2	COEF.	M2	COEF.	M2		
ABASOLO 227	1,395.13	0.80	1,116.10	4.80	6,696.62	0.80	1,116.10	7,812.73	

Las superficies determinadas por la aplicación de los mencionados coeficientes son los topes en las superficies a desarrollar, establecidas por la norma vigente para realizar los análisis conceptuales y espaciales que dan sustento al análisis de inversión.



1.2. Análisis y propuesta de distribución de unidades habitacionales por tipo y segmento. Se desarrollara el análisis para la distribución de unidades habitacionales por tipologías y segmentos, desarrollando los cálculos cuantitativos para su aplicación en esquemas conceptuales y de proyectos de acuerdo a la normatividad del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

De acuerdo a los análisis conceptuales y de anteproyectos desarrollados se encontró que la mezcla óptima para cumplir con los parámetros de unidades requeridas es el establecido en la siguiente gráfica.

DESARROLLO	UNIDADES HABITACIONALES														SUMA VIVIENDAS	
	PROTEGIDA 10% (UDS)		PROTEGIDA 30% (UDS)		LIBRE MERCADO (UDS)				PROTEGIDA 10%		PROTEGIDA 30%		LIBRE MERCADO		SUMA	
	1R	2R	1R	2R	loft	1R	2R	3R	SUMA	%	SUMA	%	SUMA	%	SUMA	%
ABASOLO 227	2	7	8	20	0	14	14	21	9	10.5%	28	33%	49	57%	86	100%

Se establece un porcentaje de vivienda protegida del 10% que será segmentada con los topes de precios de venta establecidos por el IMUVI de acuerdo a su programa, otro porcentaje de vivienda protegida de hasta el 30%, igualmente queda sujeta a los topes de precios de venta establecidos igualmente por el IMUVI, y el resto de la vivienda equivalente al 60% del total queda sujeta al mercado abierto, buscando sean las mejores condiciones de costo beneficio para los habitantes de la ciudad.

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
☎ 24 69 88 51
📞 331 158 3459



1.3. Análisis de superficies netas y con indivisos de por tipo y segmento de unidades de vivienda. Análisis y cuantificación de superficies netas de unidades habitacionales por tipologías y segmentos, su cuantificación y cálculo respecto a indivisos y superficies netas para su aplicación de acuerdo a los esquemas conceptuales y aplicación a los proyectos. En cumplimiento del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

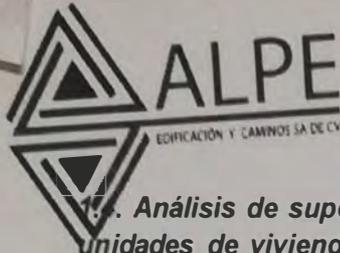
De acuerdo a los análisis espaciales definidos las superficies de las unidades habitacionales anteriormente señaladas son las determinadas para cumplir los porcentajes queridos como lo veremos más adelante.

La superficie neta es la que se determina por espacio propio de la unidad habitacional para efectos de superficie de uso exclusivo del adquirente y determinar precios de venta de acuerdo a los topes establecidos por el programa.

La superficie con indivisos, es la superficie relacionada con todos los espacios construidos dentro de las áreas comunes propias del desarrollo, determinadas para establecer las superficies relacionadas como copropiedad del adquirente en el régimen de condominio posteriormente.

SUPERFICIES POR UNIDADES HABITACIONALES										
		FACTOR INDIVISO	PROTEGIDA 10%		PROTEGIDA 30%		LIBRE MERCADO			
			1R	2R	1R	2R	loft	1R	2R	3R
DESARROLLO										
ABASOLO 227	NETO		34.21	46.28	34.21	46.28	-	38.48	51.85	67.86
	CON INDIVISOS	1.3456	46.03	62.27	46.03	62.27	-	51.78	69.77	91.31

Superficies en m2



1.4. Análisis de superficies totales globales netas y con indivisos de por tipo y segmento de unidades de vivienda. Análisis cuantitativo totales de superficies por unidades, tipologías y segmentos, de manera cuantitativa en unidades y superficies totales para cumplimiento de la normatividad en cumplimiento del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

Por todo lo establecido anteriormente se determinó que la superficie total de la mezcla de tipologías y segmentos de vivienda necesarios para cumplir con lo requerido por el IMUVI es lo establecido en la siguiente gráfica.

DESARROLLO	PROTEGIDA 10%				PROTEGIDA 30%				LIBRE MERCADO					TOTALES							
	1R	2R	SUMA	%	1R	2R	SUMA	%	loft	1R	2R	3R	SUMA	%	M2 CONSTR	%	AREA COMERCIAL	AREAS COMUNES	ESTACIONAMIENTOS	BODEGAS	TOTAL CONSTRUIDO
ABASOLO 227	68.42	323.96	392.38	9.16%	273.68	925.60	1,199.28	28.01%		538.72	725.90	1,425.06	2,689.68	63%	4,281.34	100%					
	92.07	435.92	527.99		368.26	1,245.49	1,613.75			724.90	976.77	1,917.56	3,619.23		5,760.97	100%	90.05	90.05	878.97	70.05	6,890.09

Superficies en m2

Lo anterior determina que la vivienda protegida con el tope de precio de venta en sus dos segmentos del 10% y 30% respectivamente se logra tanto en unidades como en superficies, cumpliendo así con los parámetros establecidos por el IMUVI dejando el resto para vivienda social sujeta al mercado libre.

9

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
☎ 24 69 88 51
📞 331 158 3459



1.5. Elaboración de bases de formulación para el análisis financiero. Desarrollo de bases de formulación cuantitativa, numérica y financiera para la elaboración de los análisis de inversión del desarrollo, sustentadas con los valores de mercado, y normatividad aplicable para el desarrollo.

De acuerdo a lo establecido por el programa, los valores para formular los análisis paramétricos de ventas de las unidades de vivienda del desarrollo son los establecidos en la siguiente tabla.

Se segmenta la vivienda económica intraurbana protegida en 2 bloques,

El primer bloque correspondiente a la oferta del 10% de vivienda protegida cuyo precio de venta por m2 se establece en \$12,149.30 el m2 de superficie neta vendible, por estar fuera del perímetro del centro histórico que es el caso del predio que estamos analizando.

El segundo bloque corresponde a la oferta del 30% de vivienda protegida cuyo precio de venta por m2 se establece en \$16,507.20 el m2 de superficie neta vendible, por estar fuera del perímetro del centro histórico que es el caso del predio que estamos analizando.

El segmento restante equivalente al 60% de la superficie vendible, corresponde al mercado libre, para lo cual se determinó en base a los precios de mercado un precio de venta promedio establecido en el mercado abierto de \$20,900 el m2 de superficie neta

VALORES VENTA IMUVI VIVIENDA ECONOMICA INTRAURBANA					
	dia	mes	año		
valor UMA 2021	\$ 89.62	\$ 2,724.45	\$ 32,693.40	FUENTE: inegi.org.mx/temas/uma	
vivienda "A" 4.6 uma mensual		\$ 12,532.47			
vivienda "B" 5 uma mensual		\$ 13,622.25			
vivienda "C" 6.25 uma mensual		\$ 17,027.81			
	VIVIENDA PROTEGIDA "VPA" MUNICIPIO 10%		VIVIENDA PROTEGIDA MUNICIPIO "VPC" 30%		
ud privativa	precio up	precio m2	precio up	precio m2	
uma mensual x m2 de unidad privativa	4.60	\$ 12,532.47	6.25	\$ 17,027.81	
				ESTOS PRECIOS SON BASADOS EN LOS PARAMETROS DEL IMM	
	VIVIENDA PROTEGIDA "VPB" CENTRO HISTORICO MUNICIPIO 10%		VIVIENDA PROTEGIDA "VPC" CENTRO HISTORICO MUNICIPIO 30%		
ud privativa	precio up	precio m2	precio up		precio m2
uma mensual x m2 de unidad privativa	5.00	\$ 13,622.25			\$ 18,508.49
INCREMENTO POR CENTRO HISTORICO		108.70%			
PRECIOS DE VENTA VIVIENDA ECONOMICA LIBRE MERCADO					
	ABS 227				
venta vivienda LIBRE MERCADO 5 niveles o mas CENTRO HISTORICO		\$ 21,000.00			
PRECIO VENTA CAJON DE ESTACIONAMIENTO M2		\$ 10,000.00			
PRECIO VENTA BODEGA		\$ 15,000.00			
PRECIO DE VENTA COMERCIAL m2		\$ 29,000.00			

VALORES DE VENTA



Así mismo como complemento de servicios de áreas en el desarrollo se establecieron precios promedio paramétricos para la venta de cajones de estacionamiento, mismos que se generaran en un mínimo necesario para impulsar esquemas diversos de movilidad y desincentivar el uso del automóvil como es la política metropolitana de movilidad.

También se establecen precios de venta por m2 de bodegas de uso para los condóminos que así las requieran y de áreas comerciales para venta en mercado abierto igualmente.

Para desarrollar el análisis financiero se establecieron los siguientes porcentajes aplicables a las distintas etapas del análisis financiero, porcentajes promedio de uso actual en el mercado del desarrollo de la vivienda y que permiten que se cumplan satisfactoriamente las distintas etapas del desarrollo, independientemente del margen resultante para quien ejecute el desarrollo inmobiliario.

PROYECTO EJECUTIVO	3.5%
PROYECTO DE INVERSION	1.50%
INDIRECTO EDIFICACION	7.00%
UTILIDAD EDIFICACION	6.00%
LEGALES/TRAMITES	1.50%
PUBLICIDAD COMERCIALIZACION	1.50%
COMERCIALIZACION	5.00%
COSTO FINANCIERO	3.50%

Respecto al costo de edificación se determinaron precios vigentes en el mercado de la vivienda en el área metropolitana de Guadalajara, paramétricos que permiten realizar el análisis financiero, sin salir de una realidad en el mercado de construcción en nuestra localidad.

PARAMETRICOS costo construccion M2						
		COSTO DIRECTO	indirecto	suma	utilidad	total m2
DENTRO DE CENTRO HISTORICO						
precio construccion hasta 4 niveles EN CENTRO HISTORICO	m2	\$ 7,150.00	\$ 500.50	\$ 7,650.50	\$ 459.03	\$ 8,109.53
precio construccion mas de 4 niveles EN CENTRO HISTORICO	m2	\$ 7,865.00	\$ 550.55	\$ 8,415.55	\$ 504.93	\$ 8,920.48
precio construccion sotano estacionamiento EN CENTRO HISTORICO	m2	\$ 6,000.00	\$ 420.00	\$ 6,420.00	\$ 385.20	\$ 6,805.20
precio construccion comercial EN CENTRO HISTORICO	m2	\$ 6,750.00	\$ 472.50	\$ 7,222.50	\$ 433.35	\$ 7,655.85



1.6. Análisis de financiero del desarrollo. Análisis de inversión del desarrollo sustentado con las bases de formulación y los esquemas arquitectónicos generales para cumplir lo establecido por el programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara, y que sustente la inversión en el predio analizado.

ABASOLO 227, (CENTRO HISTORICO) ANALISIS PARAMETRICO						
	concepto	cantidad	ud	pu	importe	%
A) INGRESOS						
A1	PROTEGIDA 1 R (10%)	2.00	uds	\$ 466,017	\$ 932,034	0.97%
A2	PROTEGIDA 2 R (10%)	7.00	uds	\$ 630,438	\$ 4,413,064	4.57%
A3	PROTEGIDA 1 R (30%)	8.00	uds	\$ 633,176	\$ 5,065,404	5.25%
A4	PROTEGIDA 2 R (30%)	20.00	uds	\$ 856,573	\$ 17,131,460	17.76%
A5	LIBRE MERCADO LOFT	-	uds	\$ -	\$ -	0.00%
A6	LIBRE MERCADO 1 R/ 39 2 M2	14.00	uds	\$ 808,080	\$ 11,313,120	11.73%
A7	LIBRE MERCADO 2 R/ 47 60 M2	14.00	uds	\$ 1,088,850	\$ 15,243,900	15.80%
A8	LIBRE MERCADO 3 R/ 55 88 M2	21.00	uds	\$ 1,425,060	\$ 29,926,260	31.02%
A9	CAJON DE ESTACIONAMIENTO	26.00	CAJONES	\$ 338,065	\$ 8,789,700	9.11%
A10	COMERCIAL	90.05	M2	\$ 29,000	\$ 2,611,450	2.71%
A11	BODEGAS VIVIENDAS	70.05	M2	\$ 15,000	\$ 1,050,750	1.09%
				SUMA INGRESOS:	\$ 96,477,143	100.00%
B) EGRESOS						
B1	EDIFICACION ESTACIONAMIENTO	878.97	M2	\$ 6,000	\$ 5,273,820	5.47%
B2	VIVIENDA PROTEGIDA 10% CENTRO HISTORICO	527.99	M2	\$ 7,865	\$ 4,152,614	4.30%
B3	VIVIENDA PROTEGIDA 30% CENTRO HISTORICO	1,613.75		\$ 7,865	\$ 12,692,153	13.16%
B4	vivienda economica MAS DE 4 niveles CENTRO HISTORICO	3,619.23	M2	\$ 7,865	\$ 28,465,271	29.50%
B5	EDIFICACION COMERCIAL centro historico	90.05	M2	\$ 6,750	\$ 607,838	0.63%
B6	EDIFICACION SERVICIOS centro historico	160.10	M2	\$ 6,000	\$ 960,600	1.00%
B7	ELEVADORES	2.00	UDS	\$ 1,500,000	\$ 3,000,000	3.11%
B8	INDIRECTOS EDIFICACION	7.00%		\$ 55,152,295	\$ 3,860,661	4.00%
B9	UTILIDAD EDIFICACION	6.00%		\$ 59,012,956	\$ 3,540,777	3.67%
				SUMA DIRECTOS:	\$ 62,553,733	64.84%
B11	PROYECTO EJECUTIVO	3.5%		\$ 62,553,733	\$ 2,189,381	2.27%
B12	PROYECTO DE INVERSION	1.5%		\$ 96,477,143	\$ 1,447,157	1.50%
B13	LEGALES/TRAMITES	1.50%		\$ 96,477,143	\$ 1,447,157	1.50%
B15	PERMISOS EDIFICACION	6,890.09	M2	\$ 250	\$ 1,722,523	1.79%
B16	ICUS	-	M2	\$ 1,260	\$ -	0.00%
B17	TERRENO	1,395	M2	\$ 9,569	\$ 13,350,649	13.84%
				SUMA INDIRECTOS 1:	\$ 20,168,867	20.89%
B18	COMERCIALIZACION	5.00%		\$ 96,477,143	\$ 4,823,857	5.00%
B19	PUBLICIDAD	1.50%		\$ 96,477,143	\$ 1,447,157	1.50%
				SUMA INDIRECTOS 2:	\$ 6,271,014	6.50%
				SUMA EGRESOS:	\$ 88,981,814	92.23%
				MARGEN FINAL:	\$ 7,495,528	7.77%



De acuerdo a los datos generales de superficies y unidades de venta establecidos en los gráficos correspondientes, que se encuentran sujetos y en correlación con la normatividad del municipio y del programa de vivienda del IMUVI, se realiza el análisis correspondiente presentado en la gráfica anterior, donde se establece que el desarrollo inmobiliario es factible de desarrollarse al presentar una tasa positiva de margen de utilidad antes de impuestos que lo hace atractivo a un posible inversionista, permitiendo establecer precios de venta de vivienda que ofrecen benéfico a un importante sector de la población que requiere este tipo de vivienda.



1.7. Análisis de parámetros de inversión del municipio - imuvi. Análisis de inversión del IMUVI / MUNICIPIO DE GUADALAJARA, para el establecimiento de montos y recuperaciones mínimas requeridas y establecidas por la entidad aportante.

De acuerdo a lo establecido en la normatividad correspondiente el municipio y el IMUVI deberán de obtener un beneficio económico por la aportación que realicen según se establece en los análisis correspondientes, ese margen de retorno para los aportantes quedo establecido en un 12% sobre el total de la aportación.

Los avalúos del predio presentados para su análisis presentan el siguiente promedio.

Comparativa de Avalúos					
	AVALUO 1	AVALUO 2	PROMEDIO	SUPERFICIE	precio m2
Abasolo 227	\$ 14,200,000	\$ 12,501,275	\$13,350,638	1,395.13	9,569.46

Por ello, los márgenes de retorno al municipio además del valor de sus aportaciones se encuentran en la siguiente tabla.

APORTACIONES INSTITUCIONES									
	VALOR TERRENO	VALOR PERMISOS	ICUS	APORTACION MUNICIPIO	APORTACION IMUVI	aportacion total	MARGEN MINIMO APORTACIONES	RETORNO MPIO	RETORNO IMUVI
DESARROLLO									
IMUVI									
ABASOLO 227	\$ 13,350,649	\$ 1,722,523	\$ -	\$ 1,722,523	\$ 13,350,649	\$ 15,073,172	\$ 1,808,781	\$ 1,929,226	\$ 14,952,727
SUMA IMUVI:	\$ 13,350,649	\$ 1,722,523	\$ -	\$ 1,722,523	\$ 13,350,649	\$ 15,073,172	\$ 1,808,781	\$ 1,929,226	\$ 14,952,727



1.8. Análisis paramétrico por conceptos de inversión. Análisis descriptivo y paramétrico de los conceptos del análisis de inversión de acuerdo a la normatividad establecida y para cumplir los requerimientos del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara

De acuerdo a la información analizada para la realización del "estudio financiero paramétrico para desarrollo de vivienda, cálculos de potencialidades, valores de inversión y resultados financieros para análisis de inversión en un predio propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda (IMUVI) y el municipio de Guadalajara" concluimos lo siguiente.

Por las circunstancias del municipio de Guadalajara del despoblamiento que ha padecido en las últimas décadas, en particular del centro histórico, el impulsar el desarrollo de vivienda social es vital.

El "PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN Y REPOBLAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA" plantea de manera adecuada la búsqueda de alternativas en el desarrollo de vivienda social, generando mixtura en los edificios propuestos, para que coadyuven al desarrollo de la vida urbana necesaria en todas las zonas de la ciudad.

Igualmente la mezcla de viviendas protegidas, segmentadas dentro del grupo de vivienda social y topadas en un 10% y 30% respectivamente a precios establecidos por el mercado, genera la posibilidad de complementar vivienda social con acceso al mercado libre, el análisis paramétrico establecido presenta la posibilidad de ofertar viviendas de distintos rangos de precio que dan acceso a los sectores más necesitados de la población, ello demuestra que la vivienda social si es factible de desarrollarla en el municipio.

El aporte que generara un desarrollo de este tipo en la zona donde se encuentra enclavado, junto con acciones reflejadas y señaladas en el programa del IMUVI, garantizan que este proyecto será un éxito.

La mezcla obtenida, logra ofrecer rangos de vivienda as partir de los \$466,017 pesos, lo cual favorece y cumple las expectativas que el IMUVE y el municipio esperan para reactivar estos puntos de desarrollo dentro de la mancha urbana de la ciudad.



PRECIOS DE VENTAS UNIDADES POR TIPOS	
	ABASOLO 227
UNIDAD PROTEGIDA 1 R (10%)	466,017
UNIDAD PROTEGIDA 2 R (10%)	630,438
UNIDAD PROTEGIDA 1 R (30%)	633,176
UNIDAD PROTEGIDA 2 R (30%)	856,573
UNIDAD LIBRE MERCADO LOFT	-
LIBRE MERCADO 1 R/ 39.2 M2	808,080
LIBRE MERCADO 2 R/ 47.60 M2	1,088,850
LIBRE MERCADO 3 R/ 55.88 M2	1,425,060
CAJON DE ESTACIONAMIENTO	338,065
COMERCIAL	29,000
BODEGAS VIVIENDAS	15,000

Por lo anterior consideramos que existe factibilidad para que el Ayuntamiento de Guadalajara por vía del IMUVI, impulsen el desarrollo del predio ubicado en la calle ABASOLO 227 para lograr altos beneficios para los habitantes de la ciudad.

Atentamente

Miguel Rafael Rodríguez Allende.



ESTUDIOS PRELIMINARES

ABASOLO 81
5 ENERO 2021

ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



ABASOLO 81

GUADALAJARA, JALISCO

ANÁLISIS CONCEPTUAL



ANÁLISIS CONCEPTUAL

- 1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.**
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

PROGRAMA ARQUITECTONICO EDIFICIO MULTIFAMILIAR ABASOLO 81

GENERALIDADES

LEVANTAMIENTO	COS M²	CUS M²	ICUS M²
987.12	0.8	2.4	0.8
	789.70	2369.09	789.70
NIVELES	4.00		

RESTRICCIONES	F 0
	P 3
	L 0
RETRANQUEO	Tipo A
ALTURA MAX PERMITIDA	Resultante

UNIDADES DE VIVIENDA

1R-VP VIVIENDA PROTEGIDA	6
2R-VP VIVIENDA PROTEGIDA	16
1R-L-MA LOFT MERCADO ABIERTO	4
1R-MA MERCADO ABIERTO	8
2R-MA MERCADO ABIERTO	16
3R-MA MERCADO ABIERTO	2
UNIDADES DE VIVIENDA APROXIMADAS	52

SERVICIOS GENERALES

	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PUBLICA	ÁREA DE ESPARCIMIENTO	Área de juegos			0.00	Juegos infantiles			x		x	x
		Área de estar			0.00	Mesas y bancas			x		x	x
		Andadores			0.00	luminarias			x		x	x
		Jardines			0.00	plantas y luminarias			x		x	x
		Escalera			0.00				x		x	x
	VETIBULO CIRCULACIÓN VERTICAL	Ascensor			0.00					x		x
		Vestibulo acceso general			0.00				x		x	x
	VESTIBULO DE ACCESOS	Cajones		0	5.00	2.50	12.50					
		Ciclopuerto		5	0.80	0.85	0.68	racks				
	COMERCIO	Local comercial				0.00						
AZOTEA	Tendederos								x		x	x
	Tinacos								x		x	x
	Huerto Urbano								x		x	x
	Área de estar								x		x	x
SERVICIOS	ASEO	Cuarto de aseo zonas gral				0.00	tarja / estantería					
	DEPÓSITO DE BASURA					0.00	2 contenedores					
	CUARTO MEDIDORES CFE					0.00						
	CUARTO MEDIDORES SIAPA					0.00						
	CUARTO CISTERNA	Cisterna				0.00	1 cisterna					
		Bomba				0.00	1 bomba					
	CUARTO TANQUES GAS				0.00	tanques por depto						
	BODEGAS				0.00	n/a						

DEPARTAMENTO 1R-VP (VIVIENDA PROTEGIDA)

TOTAL UNIDADES VIVIENDA 6

ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1			x		x	x
		Comedor	3.00	3.00	9.00	1 mesa, 2 sillas			x		x	x
	HABITACIÓN	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche			x		x	x
SERVICIOS	SANITARIO	Close	1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.						
		CL LAVADO	2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior		x	x	x	x
	COCINA	tarja, lavadora	1.80	0.90	1.62	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 2 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60		x	x	x	x
		DUCTO	2.80	1.60	4.48				x	x	x	x
	MUROS	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24							
	CIRCULACIONES	Muros			4.01		Considerando un 15% de muros					
		Circulaciones	Interiores	12%		3.20						
		Exteriores	15%		5.09							
					33.91	MÁX 34.00 M²						
					39.00							

DEPARTAMENTO 2R-VP (VIVIENDA PROTEGIDA)

TOTAL UNIDADES VIVIENDA 16

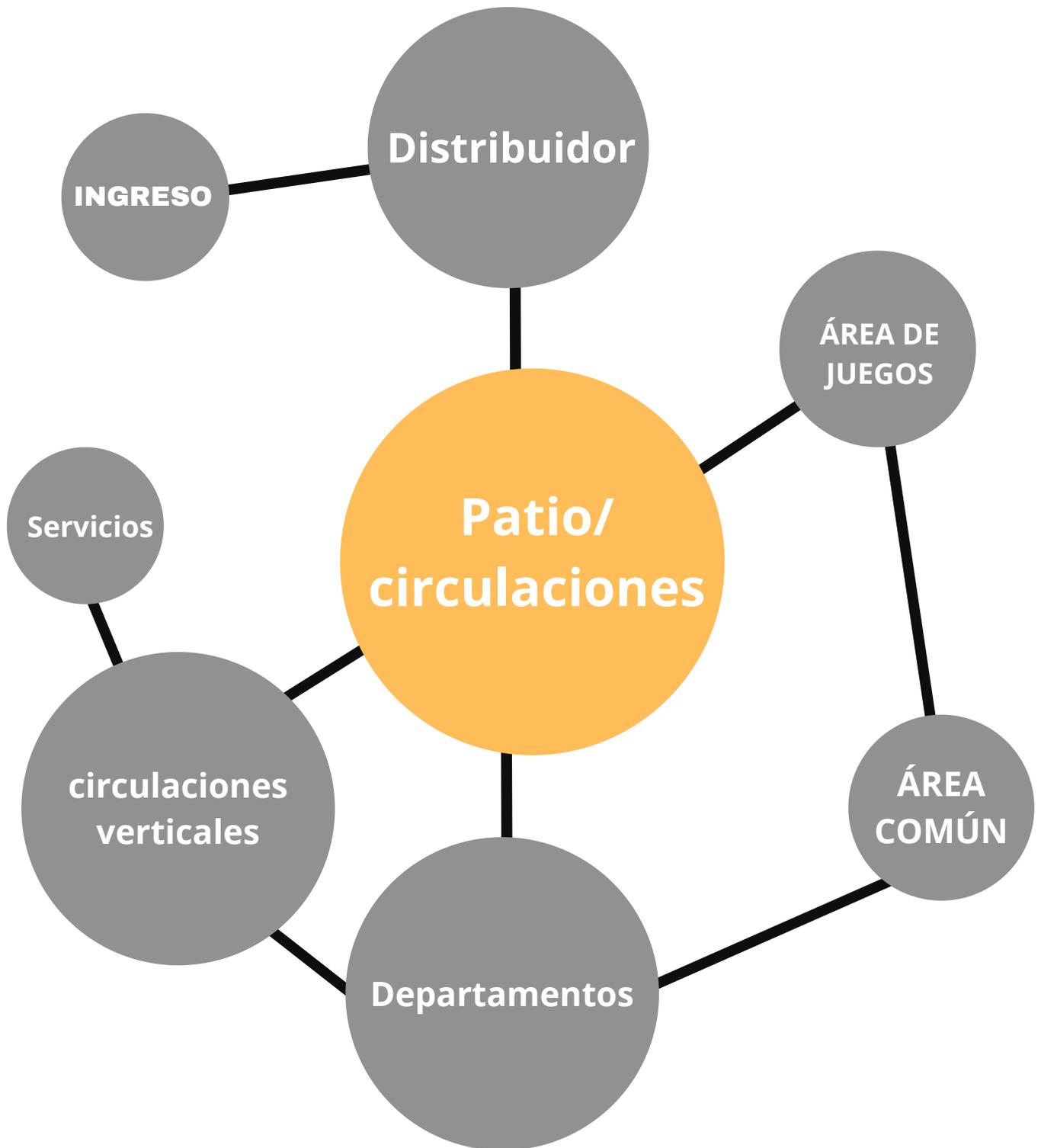
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1			x		x	x
		Comedor	3.20	3.20	10.24	1 mesa, 2 sillas			x		x	x
	HABITACIÓN PRINCIPAL	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche			x		x	x
Close		1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.							
SERVICIOS	HABITACIÓN SECUNDARIA	Habitación	2.70	2.40	6.48	2 camas individuales, 1 mesas de noche			x		x	x
		Close	1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.						
	SANITARIO	regadera, wc, lavamanos	2.40	1.30	3.12	El lavamanos exterior		x	x	x	x	
		CL LAVADO	1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x	
	COCINA	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 4 quemadores	2.80	1.60	4.48	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60		x	x	x	x	
		DUCTO	0.60	0.40	0.24							
	MUROS	Muros			5.31	Considerando un 15% de muros						
CIRCULACIONES	Circulaciones	Interiores	12%		4.25							
		Exteriores	15%		6.74							
					44.93	MÁX 45.00 M²						
					51.67							

DEPARTAMENTO 1R-L-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA				
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN	
								N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x
		Comedor	3.05	3.20	9.76	1 mesa, 2 sillas		x		x	x
		Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche.		x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96						
SERVICIOS	SANITARIO		2.50	1.40	3.50	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x
	CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 2 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x		x	x
	DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24						
	MUROS				2.78		Considerando un 10% de muros				
	CIRCULACIONES	Interiores	12%		3.34						
					UNIDAD PRIVATIVA	33.96	MÁX 34.00 M ²				
					Exteriores	15%	5.09				
					SUPERFICIE TOTAL	39.06					

DEPARTAMENTO 1R-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA				
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN	
								N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x
		Comedor	4.00	3.20	12.80	1 mesa, 2 sillas		x		x	x
	HABITACIÓN	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche		x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96						
SERVICIOS	SANITARIO		2.40	1.40	3.36	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x
	CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 2 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x
	DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24						
	MUROS				4.61		Considerando un 15% de muros				
	CIRCULACIONES	Interiores	12%		3.69						
					UNIDAD PRIVATIVA	39.04	MÁX 39.10 M ²				
					Exteriores	15%	5.86				
					SUPERFICIE TOTAL	44.90					

DEPARTAMENTO 2R-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA				
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN	
								N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x
		Comedor	4.00	3.50	14.00	1 mesa, 2 sillas		x		x	x
	HABITACIÓN PRINCIPAL	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche.		x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96						
	HABITACIÓN SECUNDARIA	Habitación	2.80	2.60	7.28	2 camas individuales, 1 mesas de noche, 1 closet		x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96						
SERVICIOS	SANITARIO		2.40	1.40	3.36	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x
	CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 4 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x
	DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24						
	MUROS				6.03		Considerando un 15% de muros				
	CIRCULACIONES	Interiores	12%		4.82						
					UNIDAD PRIVATIVA	51.03	MÁX 51.75 M ²				
					Exteriores	15%	7.65				
					SUPERFICIE TOTAL	58.68					

DEPARTAMENTO 3R-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA				
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN	
								N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x
		Comedor	4.50	3.50	15.75	1 mesa, 2 sillas		x		x	x
	HABITACIÓN PRINCIPAL	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche, 1 closet		x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96						
	HABITACIÓN SECUNDARIA	Habitación	2.70	2.40	6.48	2 camas individuales, 1 mesas de noche, 1 closet		x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96						
	HABITACIÓN ESTUDIO	Habitación	2.70	2.40	6.48	2 camas individuales, 1 mesas de noche, 1 closet		x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96						
SERVICIOS	SANITARIO PRINCIPAL		2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x
	SANITARIO		2.20	1.30	2.86	regadera, wc, lavamanos		x	x	x	x
	CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 4 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x
	DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24						
	MUROS				4.74		Considerando un 15% de muros				
CIRCULACIONES	Interiores	12%		6.14							
					UNIDAD PRIVATIVA	62.07	MÁX 62.00 M ²				
					Exteriores	15%	9.31				
					SUPERFICIE TOTAL	71.38					



Trabajando una alta densidad programática solicitada, con la premisa de generar comunidad y atendiendo a la diversidad en las formas de habitar, usuarios, necesidades y actividades, se plantea Integrar una dinámica habitacional individuo-comunidad con la solución de viviendas que responden a una nueva realidad, permitiendo en la estandarización la individualidad, la capacidad de personalizar los espacios que la conforman.

Ubicado en el límite de los barrios de Analco y San Juan de Dios, en un contexto predominantemente horizontal, la inserción del conjunto compuesto por cuatro bloques secuenciados establece un cambio de escala y densidad, buscando integrarse mediante un primer cuerpo de transición, en escala y proporciones acordes al conjunto urbano existente.

El proyecto se compone de manera reticular por elementos modulares a partir de la solución de los tipos de vivienda, permitiendo con ello un esquema dinámico que da solución a distintos requerimientos de programa, superficies y disposiciones; esto dentro de una lógica estructural y de instalaciones, en la que la materialidad envolvente es modular con acabado aparente, así como la proporción y ubicación de los vanos.

La solución de la tipología de las viviendas responde a consideraciones de sanidad, espacialidad, orientación y privacidad, con un doble frente para lograr una ventilación cruzada y mejor iluminación en zonas de día, así como mayor privacidad en zonas de noche; en éstas fachadas oriente-poniente se generó un juego de volúmenes para mitigar la incidencia solar y térmica. La estructura y los núcleos de instalación son coincidentes en la mayoría de los tipos de vivienda independientemente de su superficie, lo que permite además de alternar distintas unidades, la posibilidad de modificar su distribución interior.

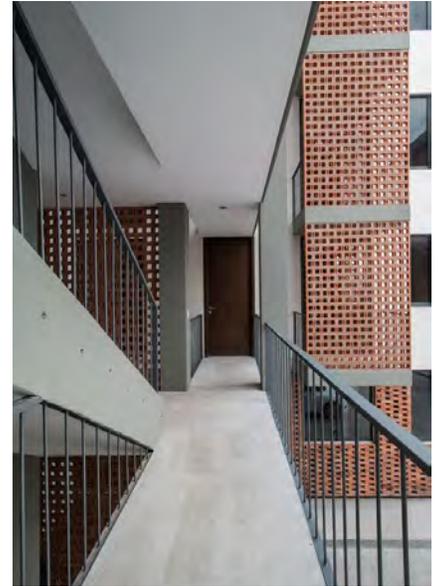


Imagen de referencia



Imagen de referencia

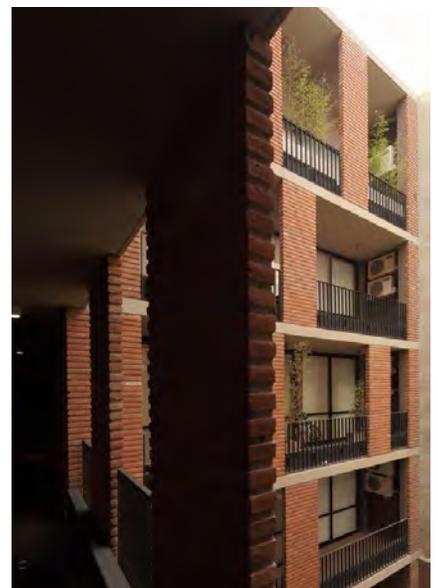
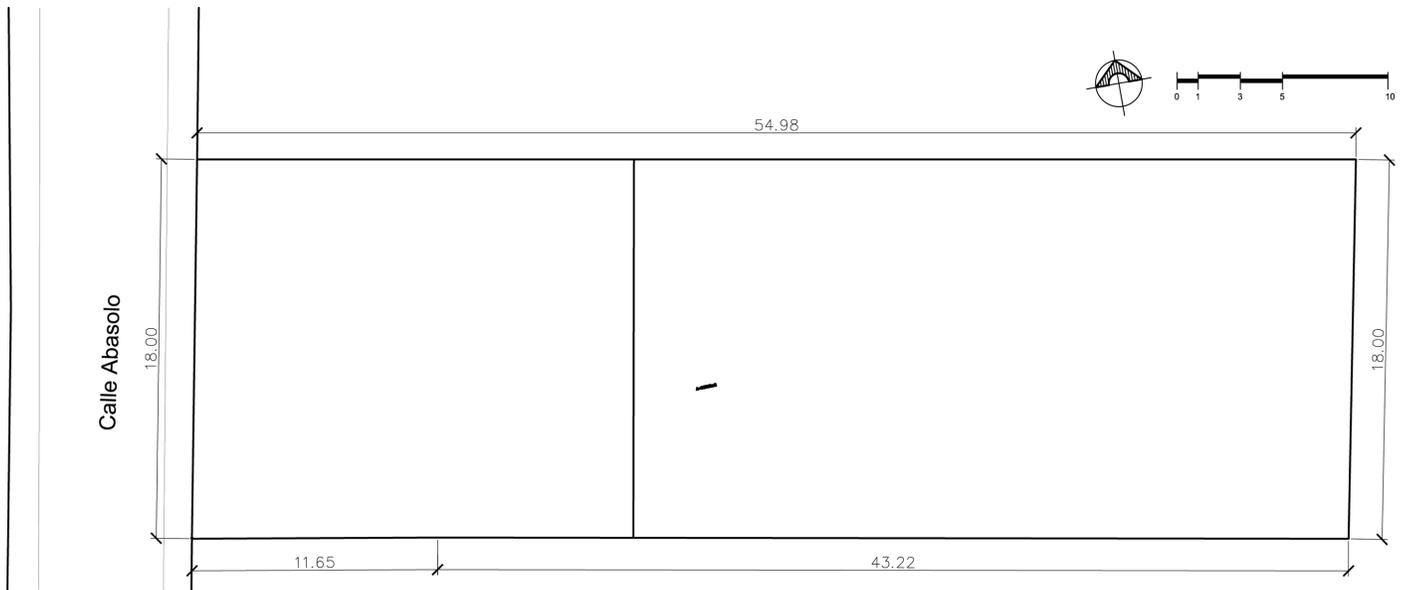


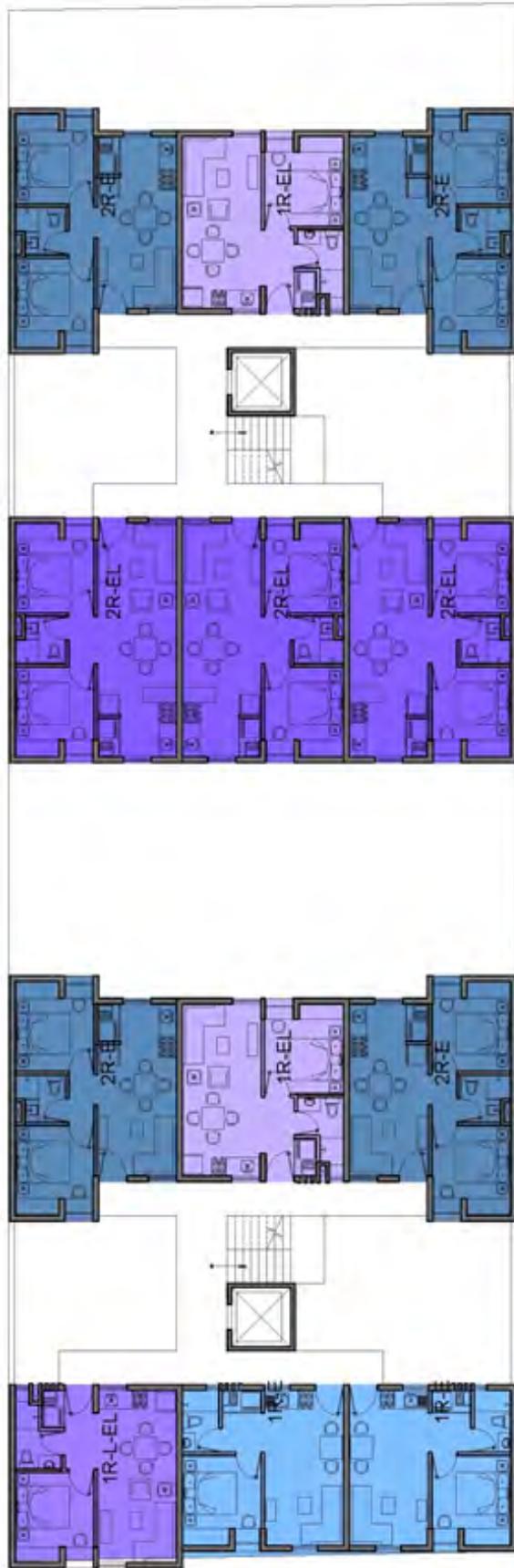
Imagen de referencia





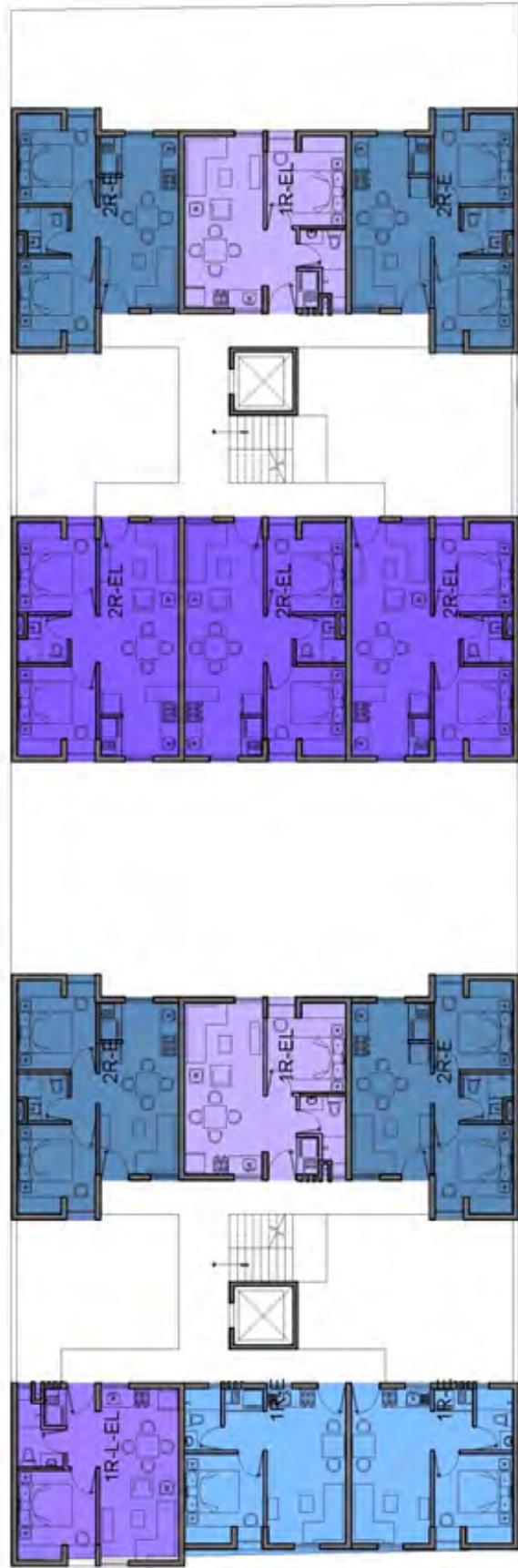
Planta Baja





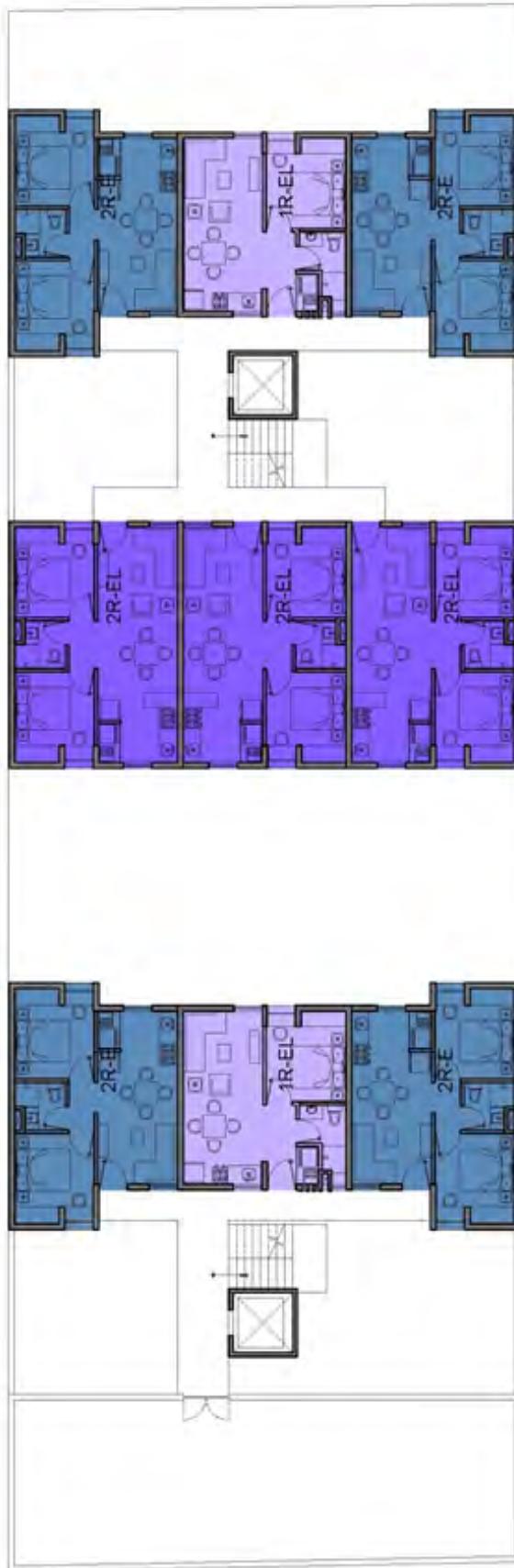
Planta N 1



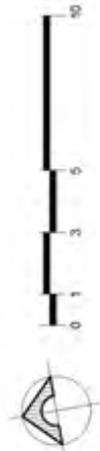


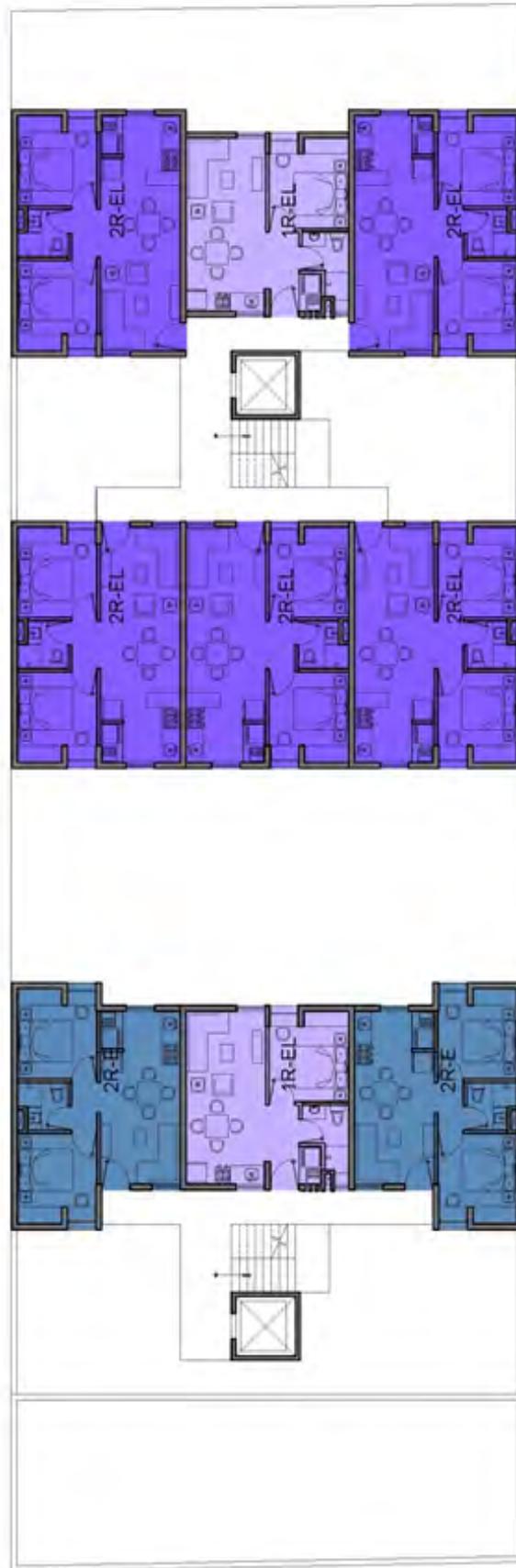
Planta N 2





Planta N 3



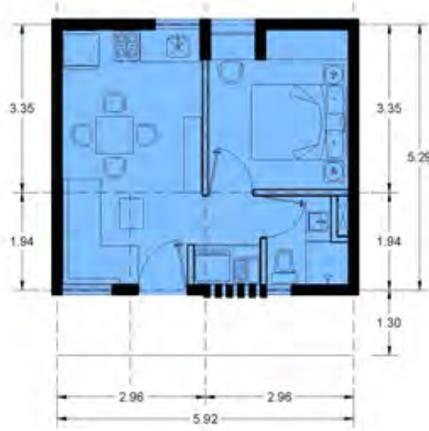


Planta N 4

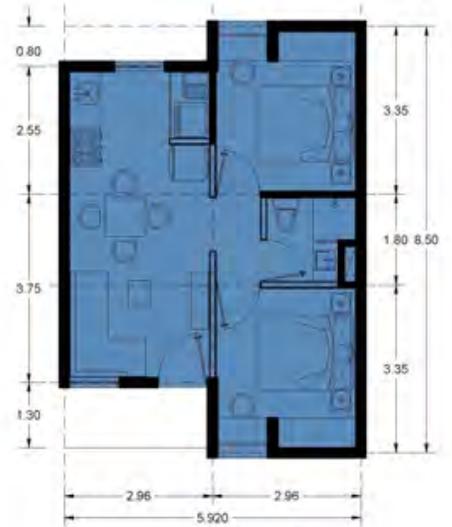




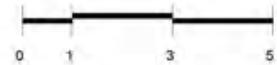
1R-E = 34.92 m²



1R-E = 32.50 m²

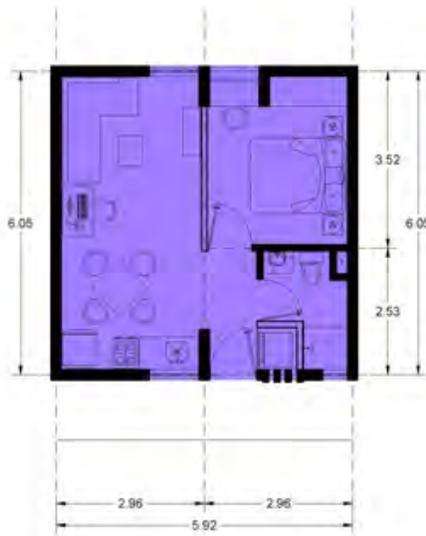


2R-E = 45.07 m²





1R-EL = 38.48 m²



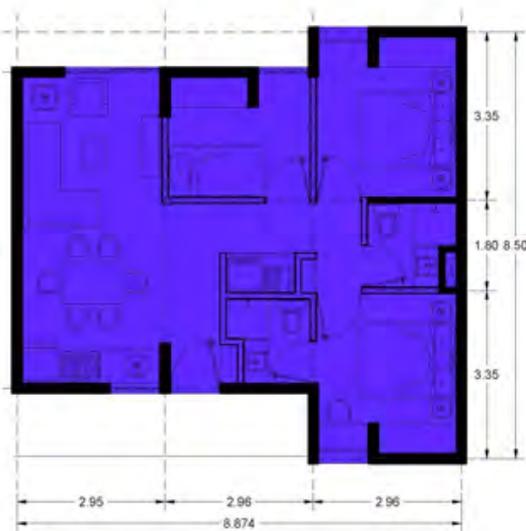
1R-L-EL = 36.99 m²



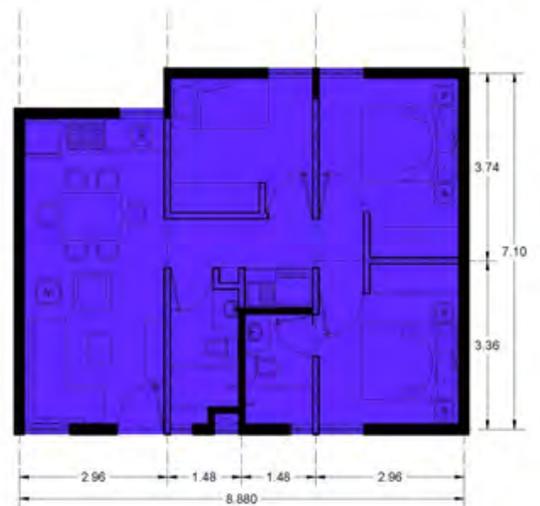
1R-L-EL = 40.84 m²



2R-EL = 51.50 m²



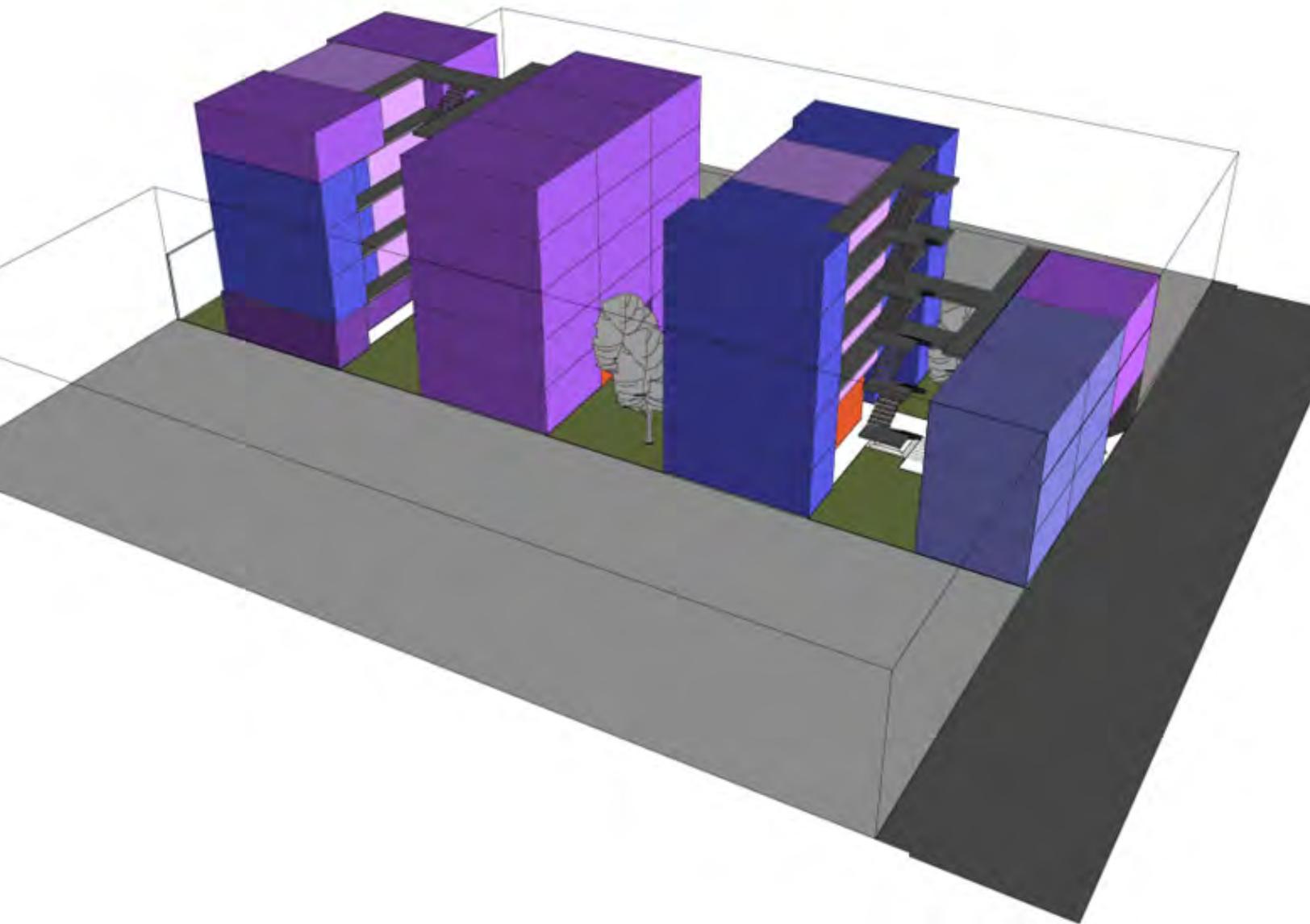
3R-EL = 63.89 m²



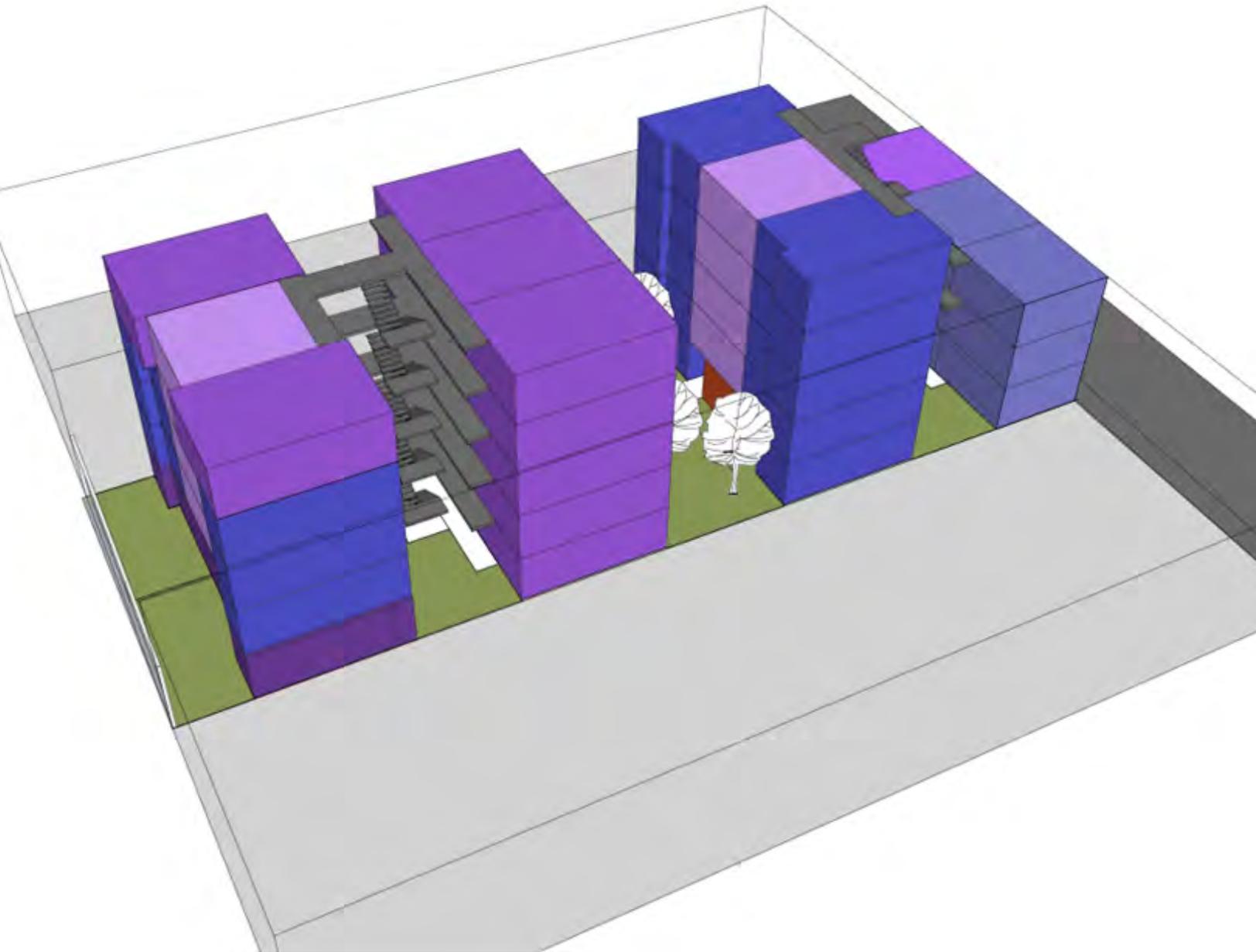
3R-EL = 62.41 m²



ABASOLO 81							50	Unidades
Tipo de Vivienda	P N-1	PB	P N1	P N2	P N3	P N4	Unidades	
1R-E (ECONÓMICA)		2	2	2	0	0	6	
2R-E (ECONÓMICA)		2	4	4	4	4	18	
1R-EL (ECONÓMICA LIBRE)		0	1	1	0	0	2	
1R-L-EL LOFT (ECONÓMICA LIBRE)		0	2	2	2	2	8	
2R-EL (ECONÓMICA LIBRE)		2	3	3	3	3	14	
3R-EL / 2 BAÑO (ECONÓMICA LIBRE)		2	0	0	0	0	2	
LOCAL COMERCIAL		0					0	
ESTACIONAMIENTO / CAJONES	0						0	
ALMACÉN / BODEGA	0						0	



VISTA AÉREA DESDE CALLE ABASOLO

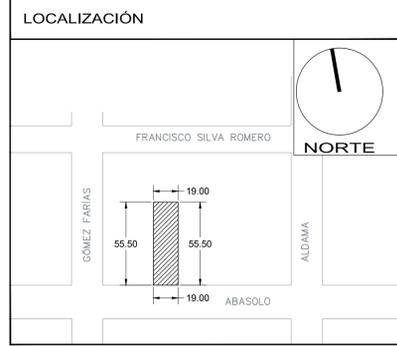
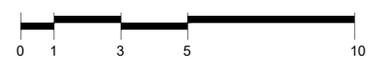


ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
- 2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.**
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



PLANTA BAJA 1 | NIVEL ± 0.48



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

ABASOLO 81		ABASOLO 81	
Ubicación: Abasolo #81			
PROYECTO		PROYECTO	
Diseño Urbano	1	Superficie de Terreno	887.12 m ²
Subsuelo	06	COS	674.20 m ²
		COS + FUS	3,054.82 m ²
KUS	0.81	788.70 m ²	
FUS	2.41	2,366.09 m ²	
FUS	0.81	788.70 m ²	
		Total Unidades de Vivienda	50 UN
		Área de Vivienda protegida	1,048.00 m ²
		Área de Vivienda Mercado Abierto	1,742.21 m ²
		Área total de construcción	3,054.82 m ²
		Área de Sótano	0 m ²
		Capones de estacionamiento	0 Espacios
		Comercio tipo	N/A
		Área de comercio	0 m ²
		Capones de estacionamiento	0 Espacios

ABASOLO 81		MA - MERCADO ABIERTO	
VIV - VIVIENDA PROTEGIDA		MA - MERCADO ABIERTO	
10%		60%	
SA	VP	SA	VP
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
TOTAL	7	TOTAL	14

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 81
CALLE ABASOLO #81

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B. FECHA ENERO 2021 ESCALA 1:100

APROBO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO REGISTRO

CONTIENE
2.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO
PLANTA BAJA

LÁMINA
AB81-AP-01



PLANTA NIVEL 1 | NIVEL+3.36



LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 81
CALLE ABASOLO #81

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBADO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE	LÁMINA
----------	--------

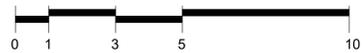
2.2
ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO

AB81-AP-02

PLANTA NIVEL 1



PLANTA NIVEL 2 | NIVEL+6.24



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 81
CALLE ABASOLO #81

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

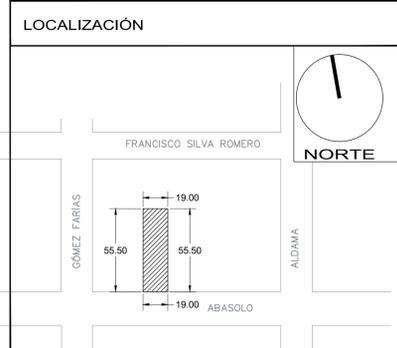
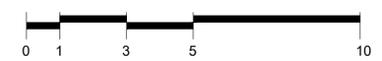
APROBO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 2.3 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL 2	LÁMINA AB81-AP-03
---	----------------------



PLANTA NIVEL 3 | NIVEL+9.12



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 81
 CALLE ABASOLO #81

PROPIETARIO
 MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBO
 JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 2.4 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL 3	LÁMINA AB81-AP-04
---	----------------------



PLANTA NIVEL 4 | NIVEL+12.00



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOCAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 81
CALLE ABASOLO #81

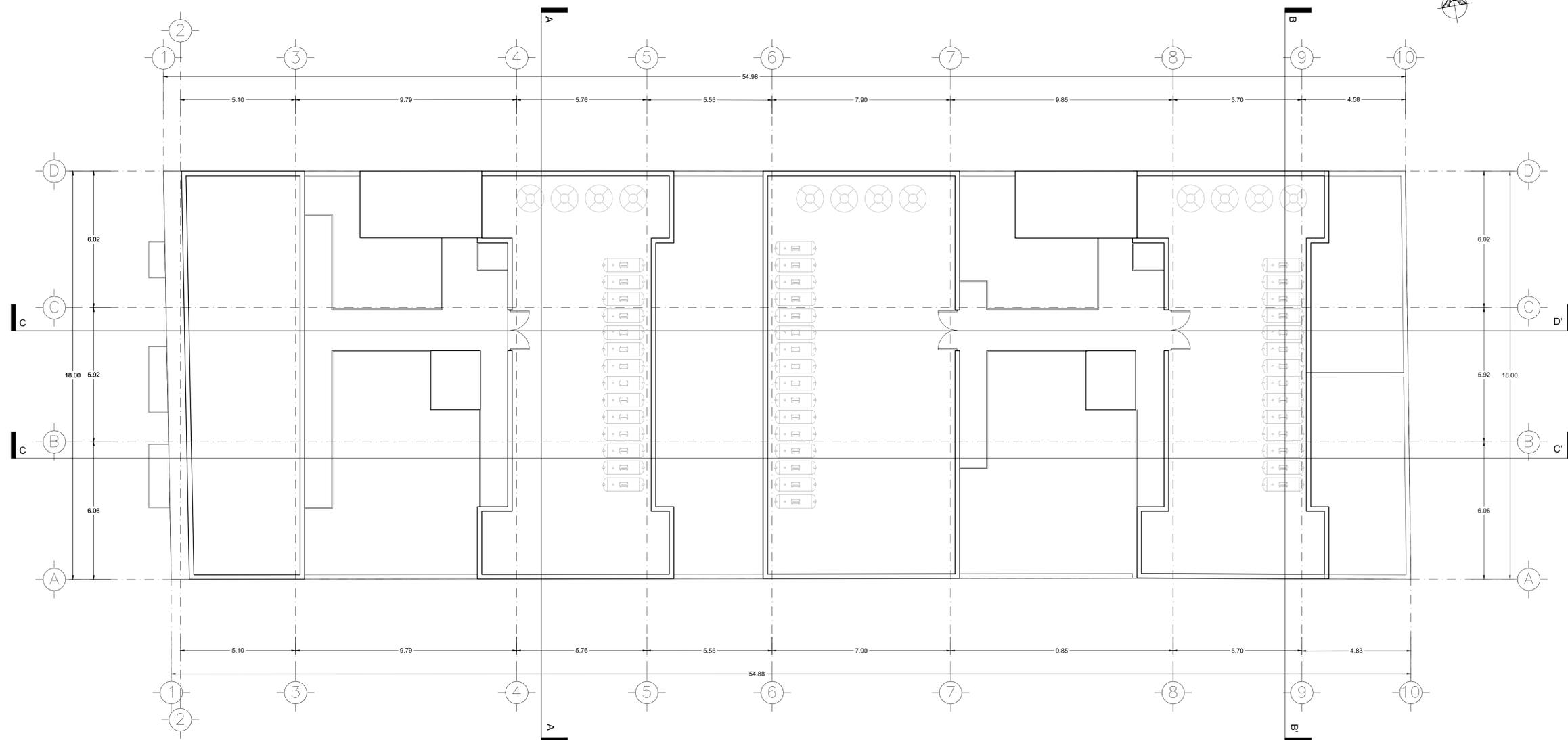
PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 2.5 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL 4	LÁMINA AB81-AP-05
---	----------------------



PLANTA AZOTEAS NIVEL+14.88



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 81
CALLE ABASOLO #81

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

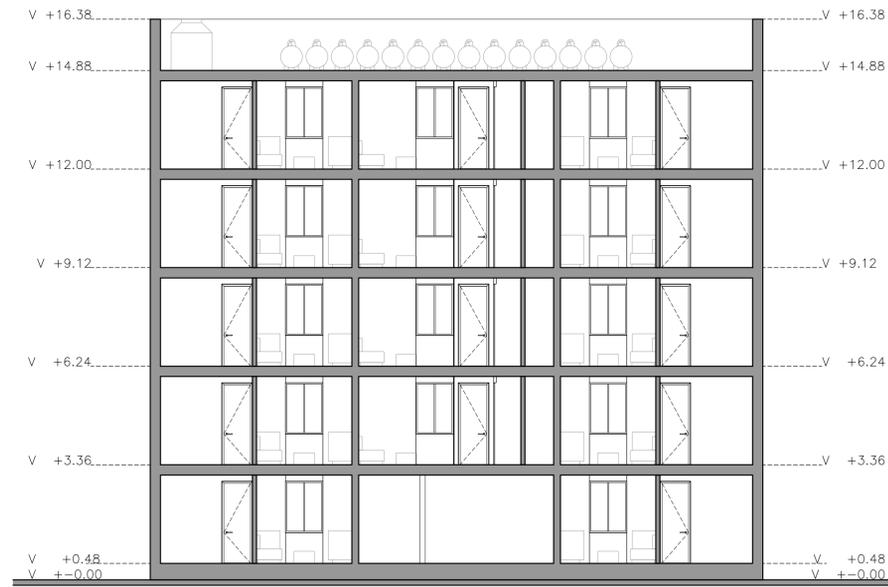
APROBO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

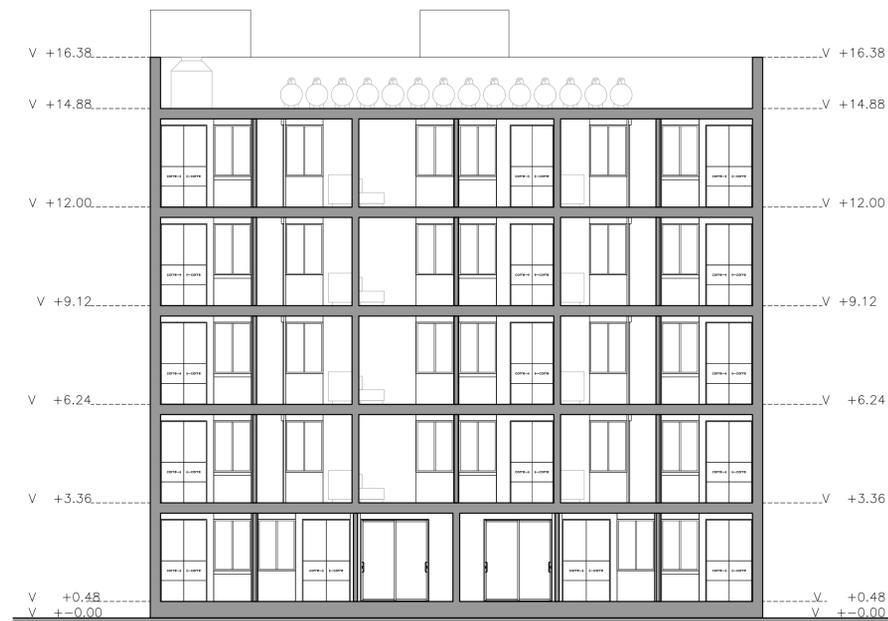
CONTIENE 2.6 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA AZOTEAS	LÁMINA AB81-AP-06
---	----------------------

ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
- 3. Anteproyecto conceptual de secciones.**
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



SECCIÓN TRANSVERSAL A-A'



SECCIÓN TRANSVERSAL B-B'



LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 81
 CALLE ABASOLO #81

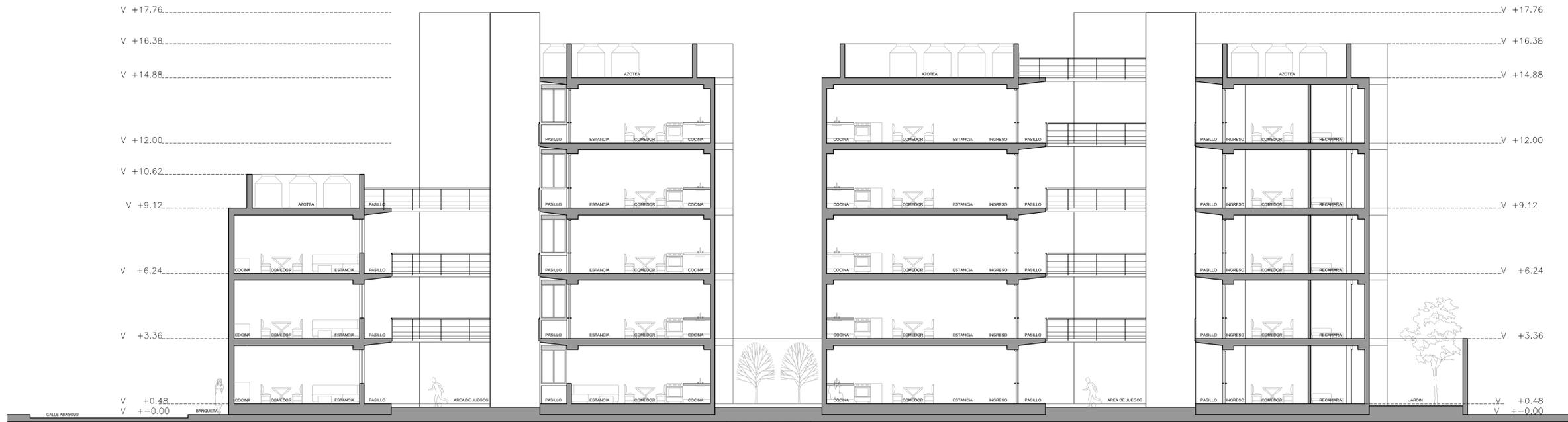
PROPIETARIO
 MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

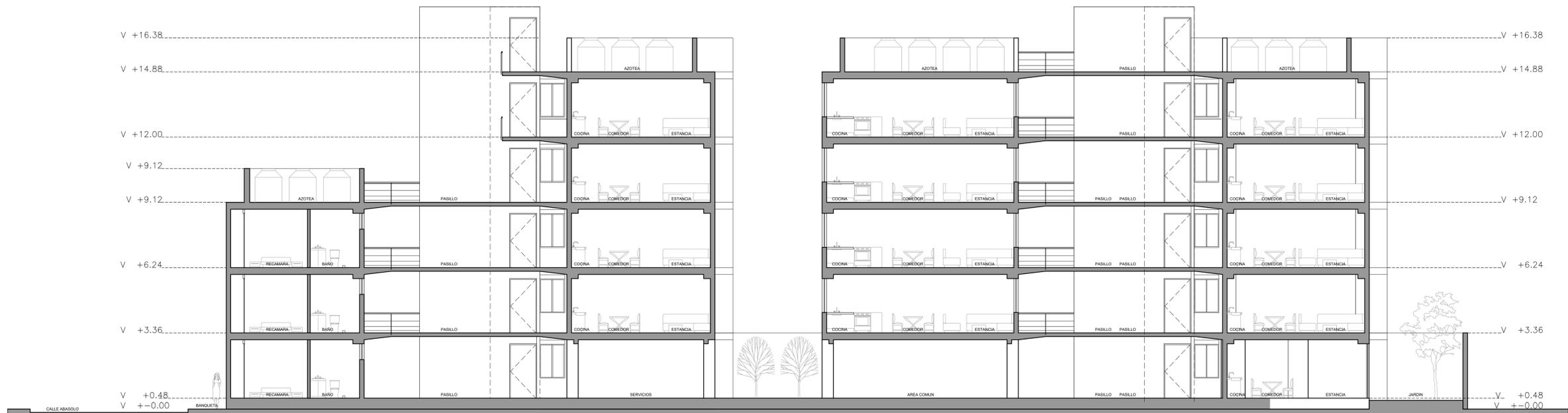
APROBO
 JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

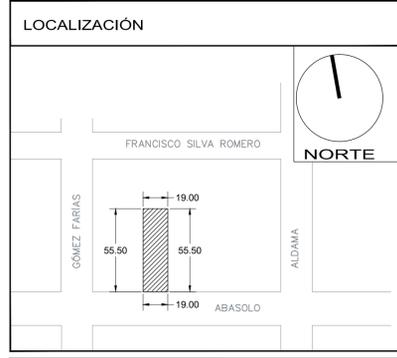
CONTIENE 3.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO SECCIONES TRANSVERSALES	LÁMINA AB81-AP-07
--	----------------------



SECCIÓN LONGITUDINAL C-C'



SECCIÓN LONGITUDINAL D-D'



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOCAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 81
CALLE ABASOLO #81

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE
3.2 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO
SECCIONES LONGITUDINALES

LÁMINA
AB81-AP-08

ANÁLISIS CONCEPTUAL

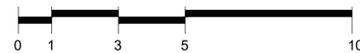
1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
- 4. Anteproyecto conceptual de fachadas.**
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR



LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 81
 CALLE ABASOLO #81

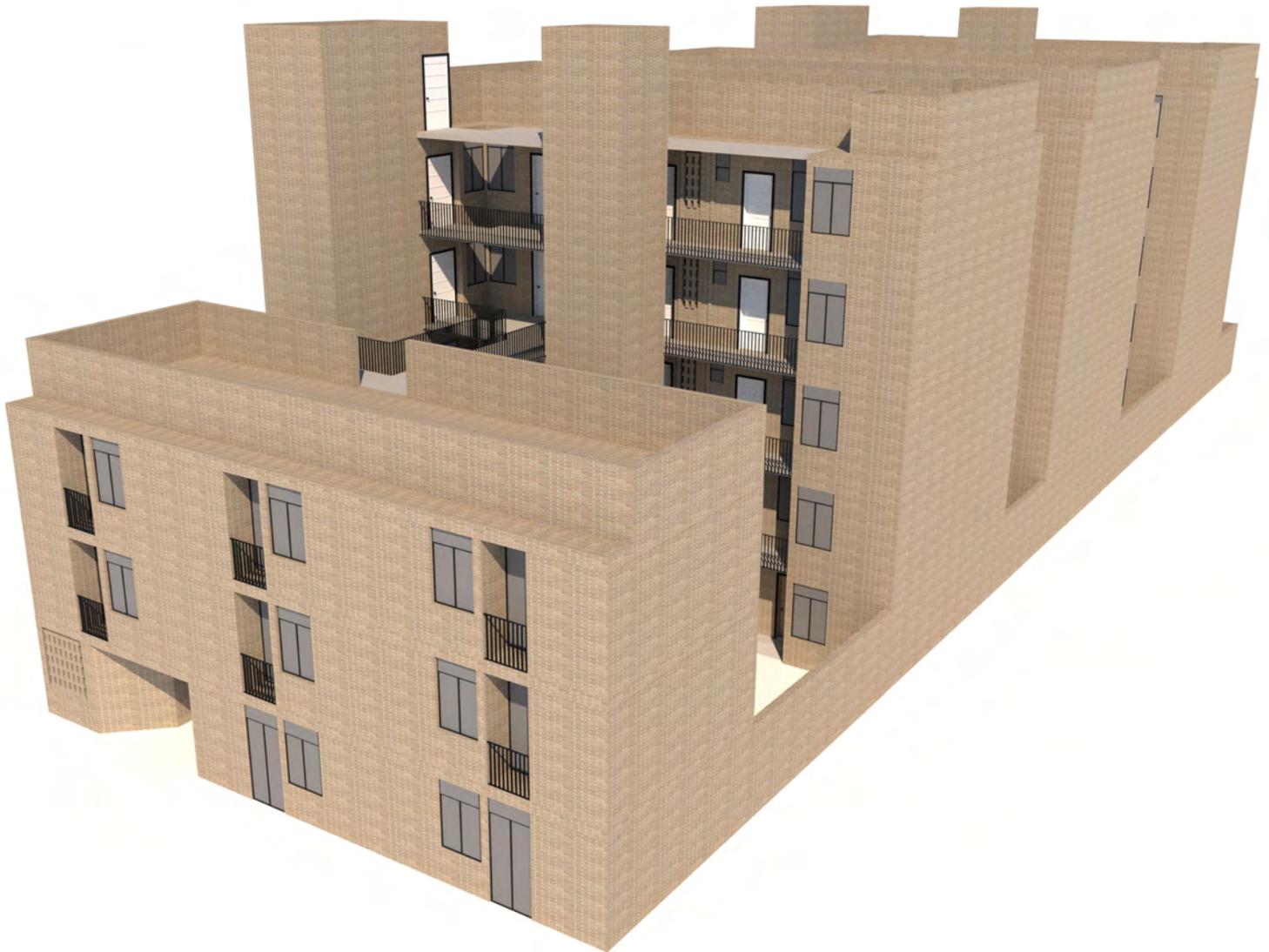
PROPIETARIO
 MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBO
 JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 4.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO ALZADOS	LÁMINA AB81-AP-09
---	----------------------



VISTA DESDE LA CALLE ABASOLO



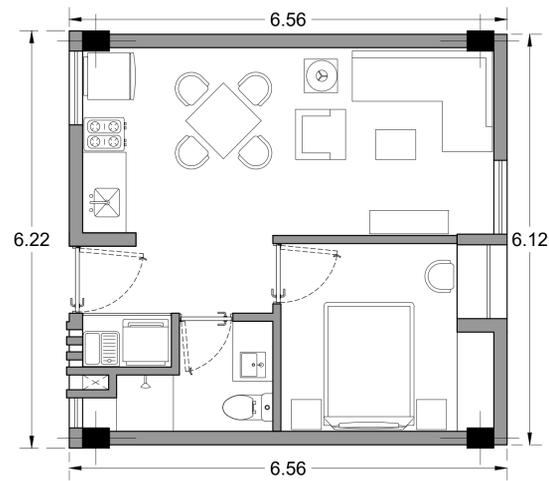
VISTA POSTERIOR



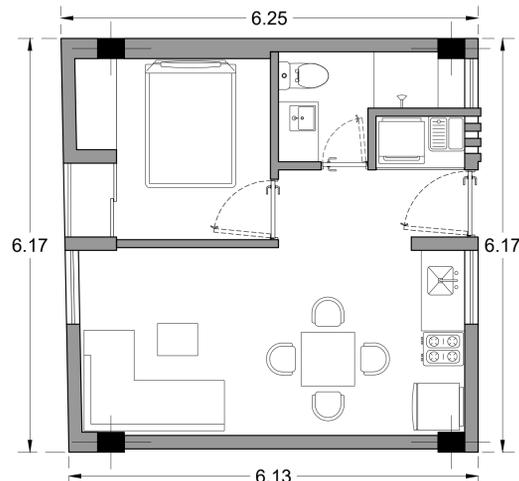
FACHADA PRINCIPAL

ANÁLISIS CONCEPTUAL

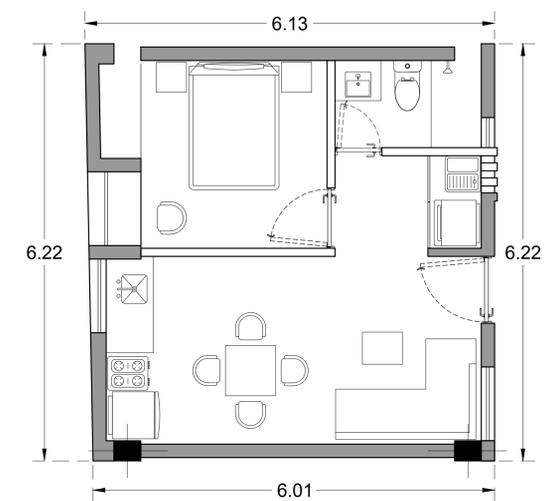
1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
- 5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.**
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



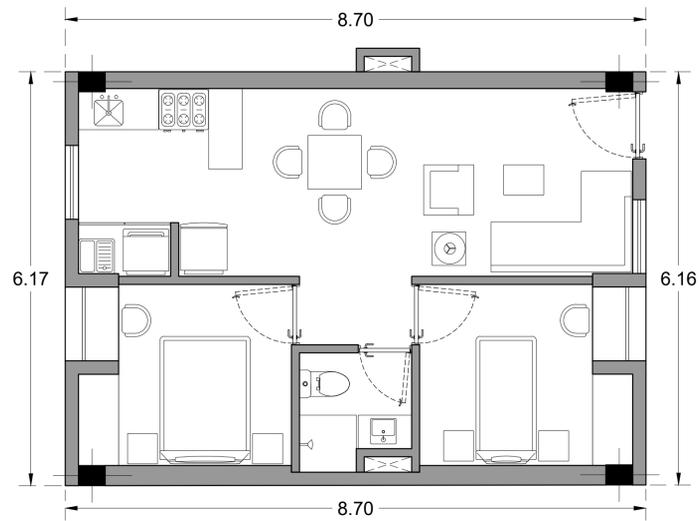
1R - MA



1R - L - MA



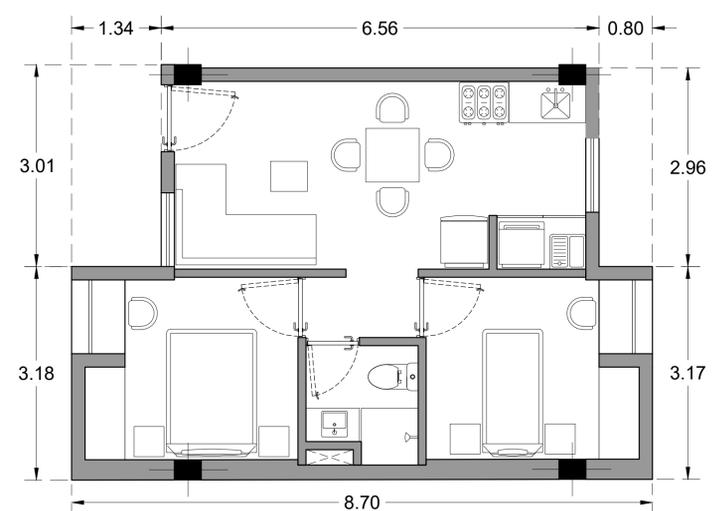
1R - VP



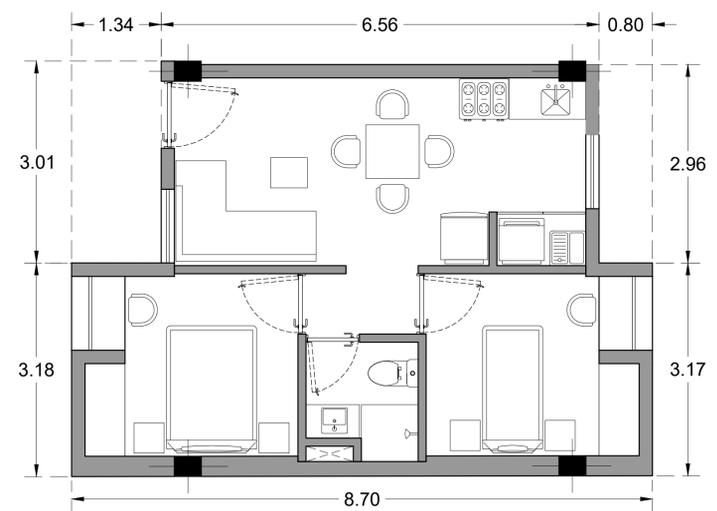
2R - MA



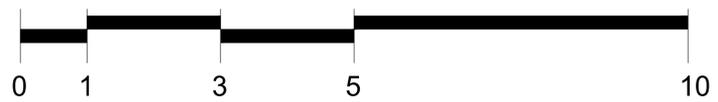
3R - MA



2R - VP



2R - VP



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTIMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 81
CALLE ABASOLO #81

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:50
---------------------------	---------------------	----------------

APROBADO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 5.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO VIVIENDAS TIPO	LÁMINA AB81-AP-10
---	----------------------

ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

EDIFICIO GENERAL			
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA	ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
ESTRUCTURA * Deberá de generarse la ingeniería correspondiente.	Losas	Concreto aligeradas	
	Trabes	Concreto	Enyesado / aparente
	Columnas	Concreto	Enyesado / aparente
	Losas pasillos	Concreto llenas	Lavado
	Altura entrepisos	2.80 m NPT A NPT	
MUROS EXTERIORES	Ladrillo novaceramic o similar	aparente	Acabado aparente Rápida instalación Costo competitivo No necesario estructural
MUROS INTERIORES	Hebel / Block de concreto celular	enyesado liso	
PISOS ÁREAS COMUNES	Pasillos	Concreto	lavado
	Escaleras	Concreto	lavado
	Patios	Concreto	lavado
JARDINES	Jardineras	concreto acero	No pasto Bajo mantenimiento Selección de paleta vegetal
ESTACIONAMIENTO	Piso	Concreto	Instalaciones aparentes
PUERTAS	Ingreso Edificio	Herrería	Chapas económicas
	Bodegas	Louwer metálico	
	Ingreso Estacionamiento	Herrería	

ACABADOS UNIDADES DE VIVIENDA VP - VIVIENDA PROTEGIDA			
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA	ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
PISOS INTERIORES	Loseta cerámica 30x30	Color claro	
	Cenefa perimetral Sin zoclo	cemento pulido sellado	Evitar recortes
PUERTAS	Principales depto	Jamba metálica	Multipanel / prefabricada
	Interiores depto	Jamba metálica	Prefabricada
VENTANAS		Aluminio	natural
		Cristal	claro 6 mm
			optativo esmerilado Incluir protección niños en niveles superiores
HERRERIAS	Eurocel o similar	Protecciones de ventanas	prefabricadas económicas que esté en mercado abierto
LUMINARIAS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	1 salida
		Baños	2 salidas
		Centro lavado	1 salida
		Sala	1 salida
		Comedor	1 salida
		Cocina	1 salida
CONTACTOS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	2 contactos
		Baños	1 contacto
		Centro lavado	1 contacto
		Sala	2 contactos
		Comedor	2 contactos
		Cocina	2 contactos
CLOSETS	VP Vivienda Protegida		Sin closet
COCINA	Mueble tarja	Melamina	2 puertas área tarja Zoclo Sin banqueton Mueble con base
	Con recubrimiento	Azulejo 20x20 / 10x10	Solo en área humeda
BAÑOS		Azulejo	Económico Hasta 180cm en área de regadera

ACABADOS UNIDADES DE VIVIENDA MA - MERCADO ABIERTO				
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA		ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
PISOS INTERIORES	Loseta cerámica 30x30		Color claro	
	Cenefa perimetral zoclo	cemento pulido	sellado poliuretano / simal	Evitar recortes en unidades MA Mercado Abierto
PUERTAS	Principales depto	Jamba metálica	Multipanel / prefabricada	Chapas económicas
	Interiores depto	Jamba metálica	Prefabricada	
VENTANAS		Aluminio	natural	
		Cristal	claro 6 mm	optativo esmerilado Incluir protección niños en niveles superiores
HERRERIAS	Eurocel o similar			prefabricadas económicas que esté en mercado abierto
LUMINARIAS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	1 salida	Económicas
		Baños	2 salidas	
		Centro lavado	1 salida	
		Sala	1 salida	
		Comedor	1 salida	
		Cocina	1 salida	
CONTACTOS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	2 contactos	todos deberán ser dobles
		Baños	1 contacto	
		Centro lavado	1 contacto	
		Sala	2 contactos	
		Comedor	2 contactos	
		Cocina	2 contactos	
CLOSETS		Tubular	Aluminio	
		Repisas	Madera	
		Puertas	Madera	de preferencia abatibles
COCINA	Mueble tarja	Melamina		2 puertas área tarja Zoclo Sin banqueton Mueble con base
	Con recubrimiento	Azulejo 20x20 / 10x10		Solo en área humeda
BAÑOS		Azulejo		Económico Área regadera y lavabo.



ESTUDIOS PRELIMINARES

ABASOLO 227
5 ENERO 2021



ABASOLO 227

GUADALAJARA, JALISCO

ANÁLISIS CONCEPTUAL



ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

ANÁLISIS CONCEPTUAL

- 1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.**
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

PROGRAMA ARQUITECTONICO EDIFICIO MULTIFAMILIAR ABASOLO 227

GENERALIDADES

LEVANTAMIENTO	COS M²	CUS M²	ICUS M²
O	0.8	4.8	0.8
1395.13	1116.10	6696.62	1116.10
NIVELES	7.00		

RESTRICCIONES	F	0
	P	3
	L	0
RETRANQUEO	Tipo A	
ALTURA MAX PERMITIDA	Resultante	

UNIDADES DE VIVIENDA

1R-VP VIVIENDA PROTEGIDA	10
2R-VP VIVIENDA PROTEGIDA	29
1R-L-MA LOFT MERCADO ABIERTO	4
1R-MA MERCADO ABIERTO	9
2R-MA MERCADO ABIERTO	13
3R-MA MERCADO ABIERTO	21
UNIDADES DE VIVIENDA APROXIMADAS	86

SERVICIOS GENERALES

	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	CANTIDAD	MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
				LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN	
									N	A	N	A
PUBLICA	ÁREA DE ESPARCIMIENTO	Área de juegos				0.00	Juegos infantiles		x		x	x
		Área de estar				0.00	Mesas y bancas		x		x	x
		Andadores				0.00	luminarias		x		x	x
		Jardines				0.00	plantas y luminarias		x		x	x
		VETIBULO CIRCULACIÓN VERTICAL	Escalera				0.00			x		x
		Ascensor				0.00				x		x
	VESTIBULO DE ACCESOS	Vestibulo acceso general				0.00			x		x	x
	ESTACIONAMIENTO	Cajones	20	5.00	2.50	12.50						
		Ciclopuerto	5	0.80	0.85	0.68	racks					
	COMERCIO	Local comercial		3.00	5.00	50.00						
AZOTEA		Tendederos							x		x	x
		Tinacos							x		x	x
		Huerto Urbano							x		x	x
		Área de estar							x		x	x
SERVICIOS	ASEO	Cuarto de aseo zonas gral				0.00	tarja / estantería					
	DEPÓSITO DE BASURA					0.00	2 contenedores					
	CUARTO MEDIDORES CFE					0.00						
	CUARTO MEDIDORES SIAPA					0.00						
	CUARTO CISTERNA	Cisterna				0.00	1 cisterna					
		Bomba				0.00	1 bomba					
	CUARTO TANQUES GAS					0.00	tanques por depto					
	BODEGAS					0.00	n/a					

DEPARTAMENTO 1R-E (ECONÓMICA)

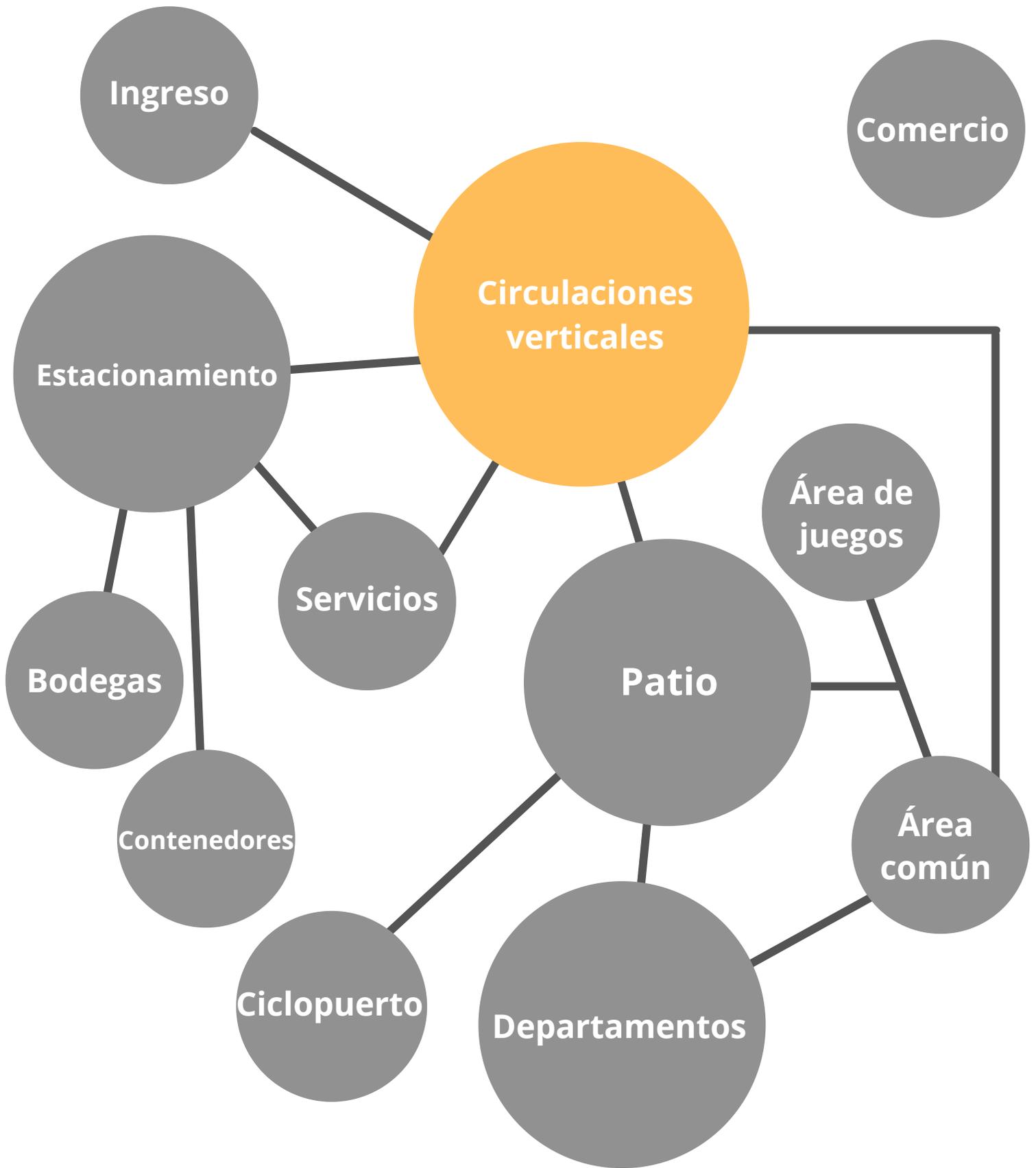
TOTAL UNIDADES VIVIENDA 10

ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	CANTIDAD	MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
				LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN	
									N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala					1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x
		Comedor	3.00	3.00	9.00	1 mesa, 2 sillas		x		x	x	
	HABITACIÓN	Habitación		2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche		x		x	x
		Closet		1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.					
SERVICIOS	SANITARIO			2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x
	CL LAVADO			1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x
	COCINA			2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 2 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x
	DUCTO	Ducto instalaciones		0.60	0.40	0.24						
MUROS					4.01		Considerando un 15% de muros					
CIRCULACIONES	Interiores	12%			3.20							
UNIDAD PRIVATIVA						33.91	MÁX 34.00 M²					
Exteriores						15%	5.09					
SUPERFICIE TOTAL							39.00					

DEPARTAMENTO 2R-VP (VIVIENDA PROTEGIDA)

TOTAL UNIDADES VIVIENDA 29

ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	CANTIDAD	MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
				LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN	
									N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala					1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x
		Comedor	3.20	3.20	10.24	1 mesa, 2 sillas		x		x	x	
	HABITACIÓN PRINCIPAL	Habitación		2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche		x		x	x
		Closet		1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.					
	HABITACIÓN SECUNDARIA	Habitación		2.70	2.40	6.48	2 camas individuales, 1 mesas de noche		x		x	x
		Closet		1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.					
SERVICIOS	SANITARIO			2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x
	CL LAVADO			1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x
	COCINA			2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 4 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x
	DUCTO	Ducto instalaciones		0.60	0.40	0.24						
MUROS					5.31		Considerando un 15% de muros					
CIRCULACIONES	Interiores	12%			4.25							
UNIDAD PRIVATIVA						44.93	MÁX 45.00 M²					
Exteriores						15%	6.74					
SUPERFICIE TOTAL							51.67					



Trabajando una alta densidad programática solicitada, con la premisa de generar comunidad y atendiendo a la diversidad en las formas de habitar, usuarios, necesidades y actividades, se plantea integrar una dinámica habitacional individuo-comunidad con la solución de viviendas que responden a una nueva realidad, permitiendo en la estandarización la individualidad, la capacidad de personalizar los espacios que la conforman.

Ubicado en el límite de los barrios de Analco y San Juan de Dios, en un contexto predominantemente horizontal, la inserción del conjunto compuesto por cuatro bloques secuenciados establece un cambio de escala y densidad, buscando integrarse mediante un primer cuerpo de transición, en escala y proporciones acordes al conjunto urbano existente.

El proyecto se compone de manera reticular por elementos modulares a partir de la solución de los tipos de vivienda, permitiendo con ello un esquema dinámico que da solución a distintos requerimientos de programa, superficies y disposiciones; esto dentro de una lógica estructural y de instalaciones, en la que la materialidad envolvente es modular con acabado aparente, así como la proporción y ubicación de los vanos.

La solución de la tipología de las viviendas responde a consideraciones de sanidad, espacialidad, orientación y privacidad, con un doble frente para lograr una ventilación cruzada y mejor iluminación en zonas de día, así como mayor privacidad en zonas de noche; en éstas fachadas oriente-poniente se generó un juego de volúmenes para mitigar la incidencia solar y térmica. La estructura y los núcleos de instalación son coincidentes en la mayoría de los tipos de vivienda independientemente de su superficie, lo que permite además de alternar distintas unidades, la posibilidad de modificar su distribución interior.

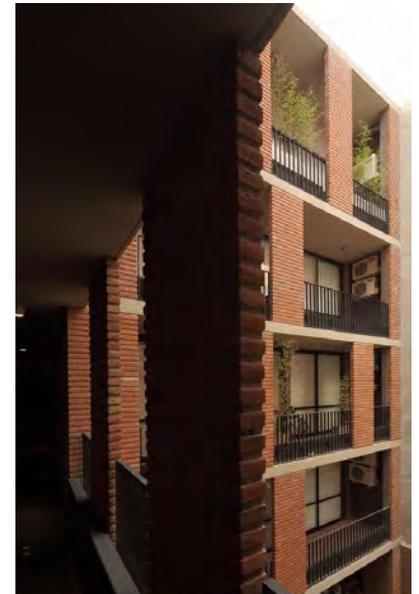


Imagen de referencia

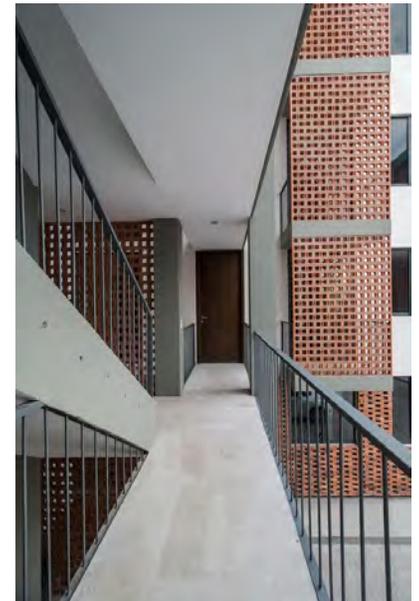
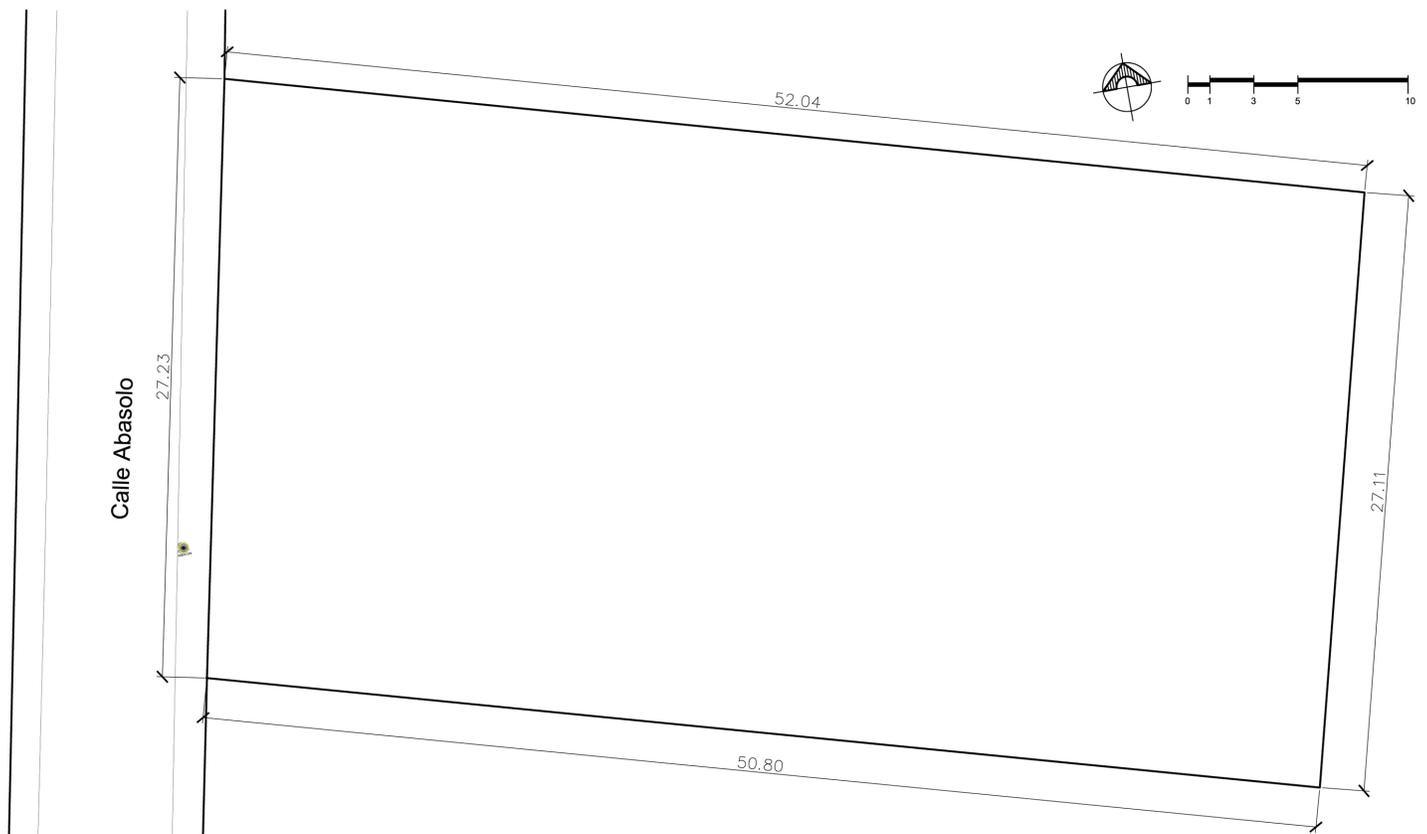


Imagen de referencia



Imagen de referencia







Planta N+1+2



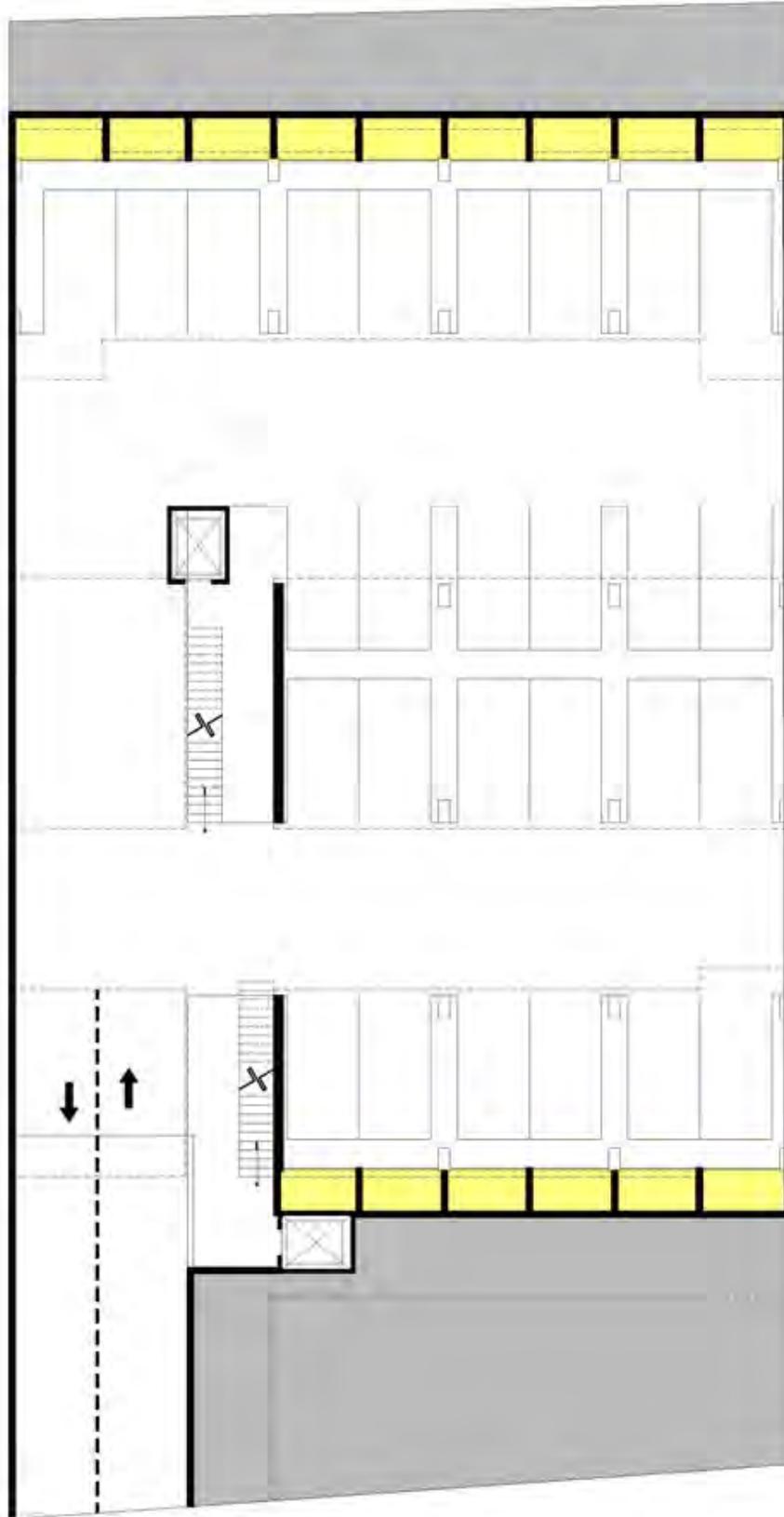


Planta N+3+4



Planta N+5+6





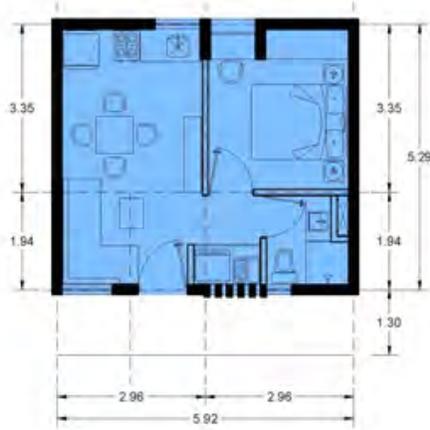
Planta N-1

ABASOLO #227

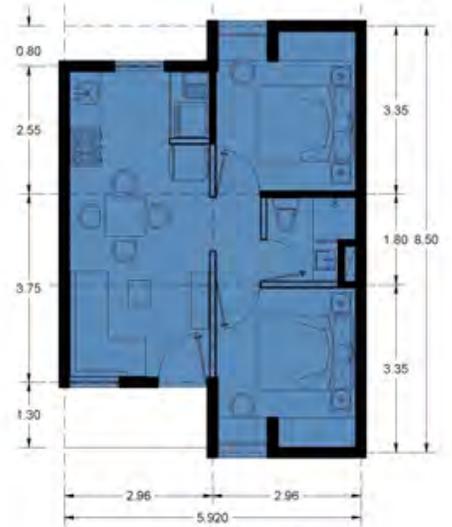
VP - VIVIENDA PROTEGIDA



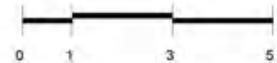
1R-E = 34.92 m²



1R-E = 32.50 m²

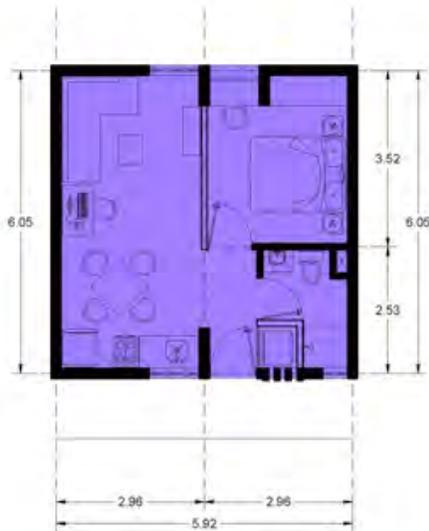


2R-E = 45.07 m²





1R-EL = 38.48 m²



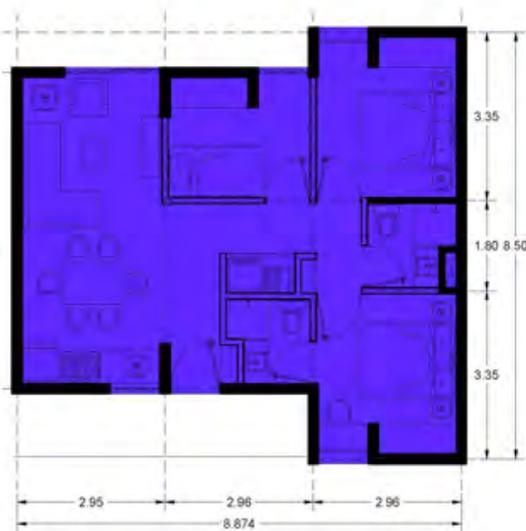
1R-L-EL = 36.99 m²



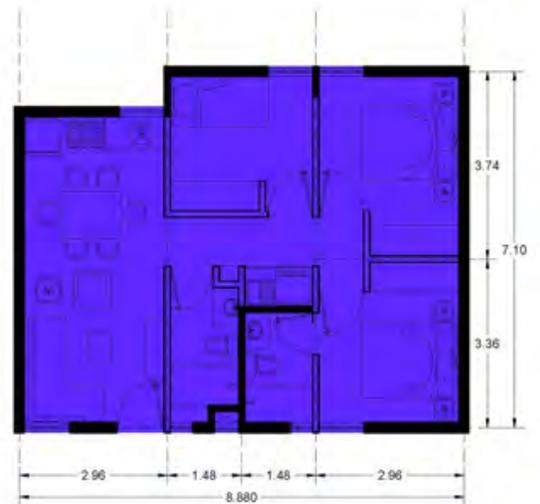
1R-L-EL = 40.84 m²



2R-EL = 51.50 m²



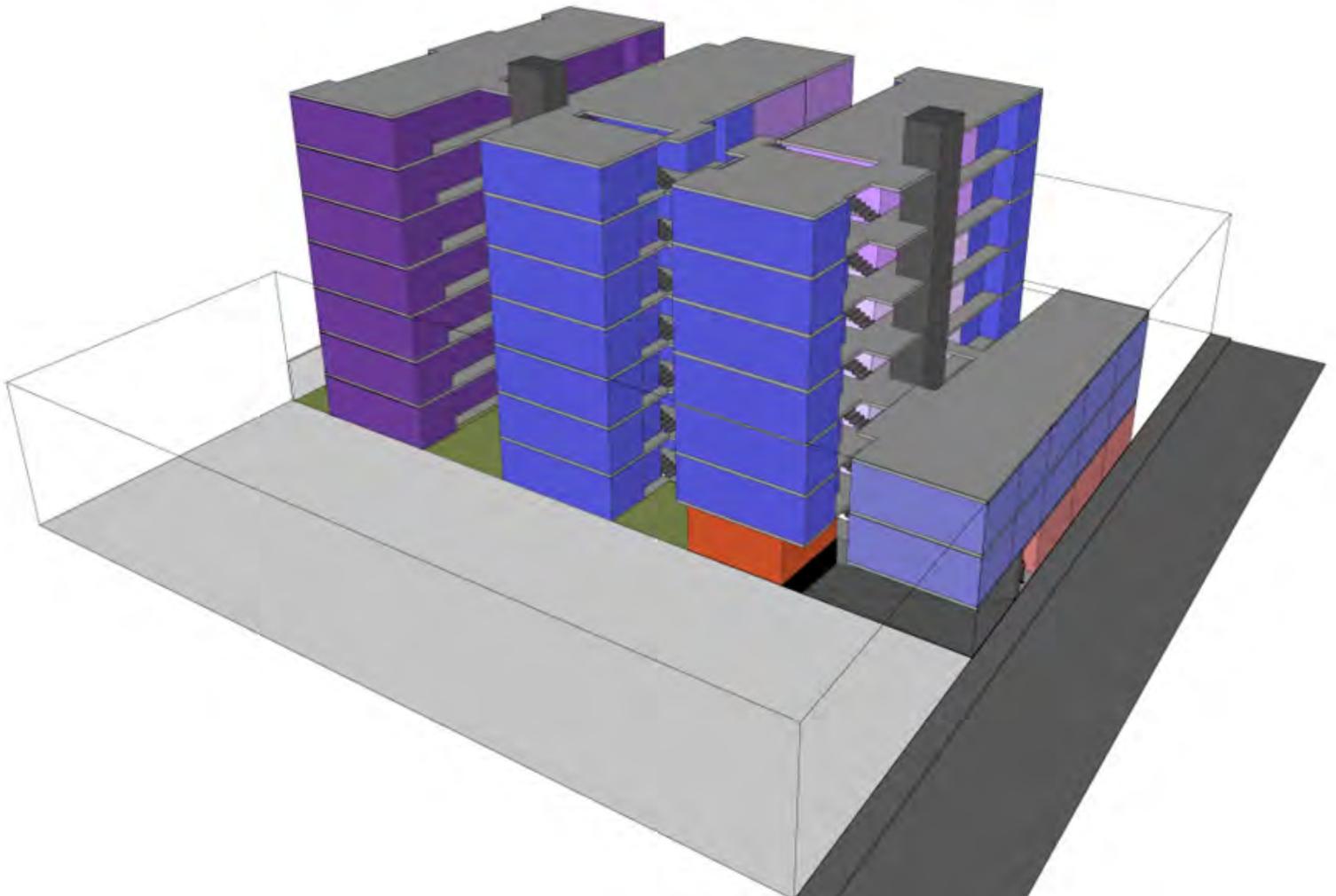
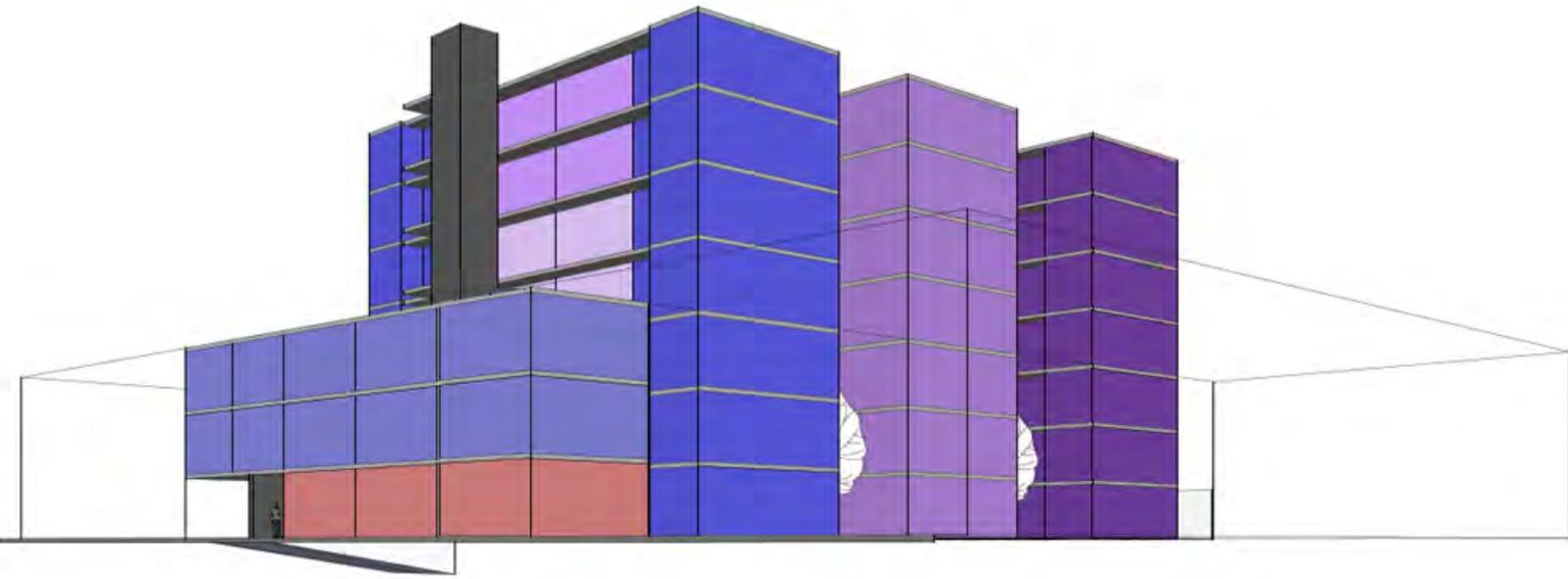
3R-EL = 63.89 m²

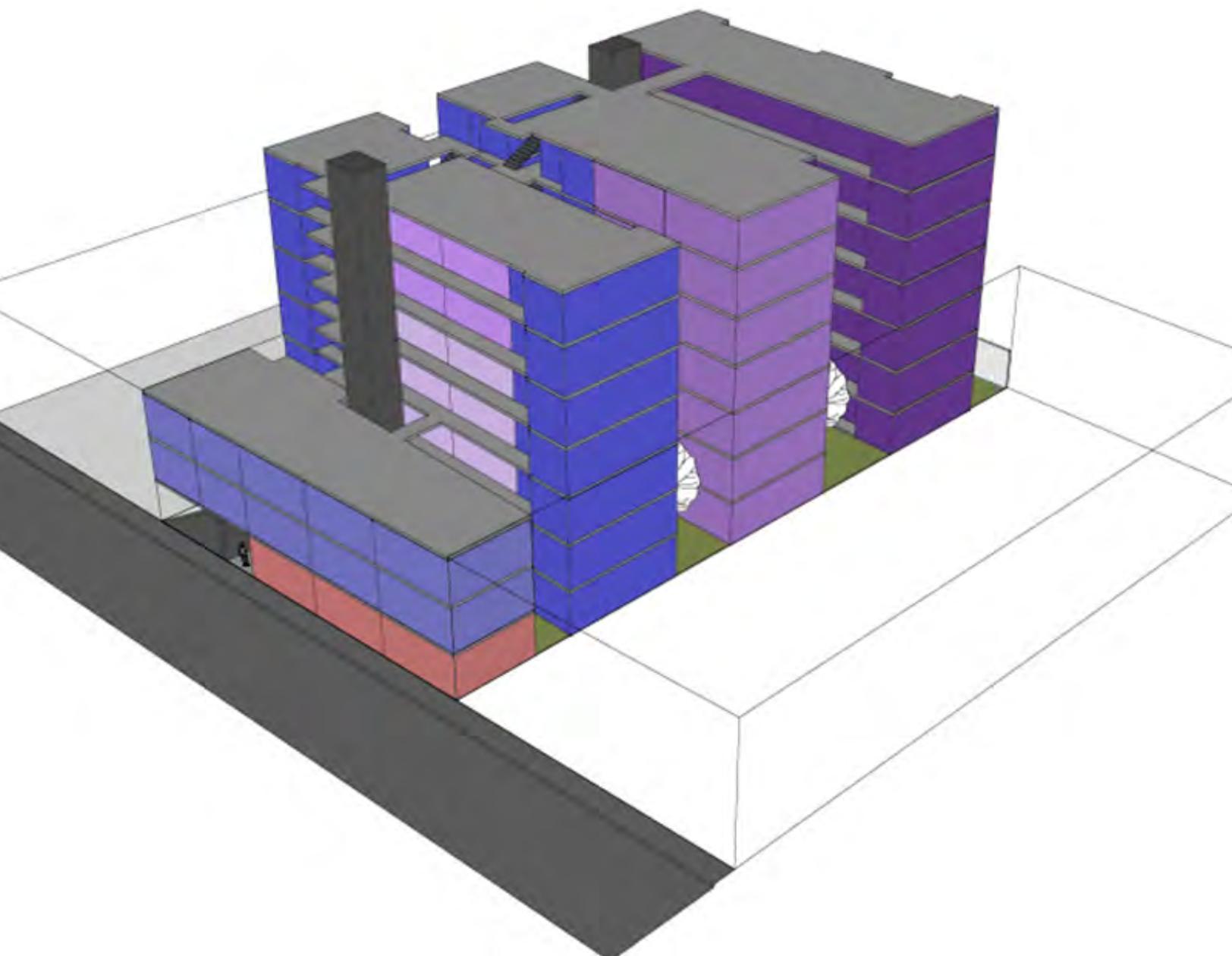


3R-EL = 62.41 m²



ABASOLO 227										86 Unidades
Tipo de Vivienda	P N-1	PB	P N1	P N2	P N3	P N4	P N5	P N6	P N7	Unidades
1R-E (ECONÓMICA)		5	5	0	0	0	0	0	0	10
2R-E (ECONÓMICA)		4	4	4	4	4	4	4	4	28
1R-EL (ECONÓMICA LIBRE)		2	2	2	2	2	2	0	0	10
1R-L-EL LOFT (ECONÓMICA LIBRE)		0	0	0	0	0	0	2	2	4
2R-EL (ECONÓMICA LIBRE)		1	2	2	2	2	2	2	2	13
3R-EL / 2 BAÑO (ECONÓMICA LIBRE)		3	3	3	3	3	3	3	3	21
LOCAL COMERCIAL		3								3
ESTACIONAMIENTO / CAJONES	27									27
ALMACÉN / BODEGA	15									15





ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
- 2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.**
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



PLANTA NIVEL BAJA | NIVEL ± 0.48

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

ABASOLO 227 ABA 227

PROYECTO		PROYECTO	
Superficie de Terreno	1,295.13 m ²	Superficie de Terreno	1,295.13 m ²
COS	895.12 m ²	COS	895.12 m ²
US - ICIUR	5,886.67 m ²	US - ICIUR	5,886.67 m ²
Total Unidades de Vivienda		85 UN	
Área total de Vivienda		4,269.06 m ²	
Área de Vivienda protegida		1,951.00 m ²	
Área de Vivienda Mexicana Abierta		2,658.00 m ²	
Área total de construcción		6,905.54 m ²	
Área de Sótano		1038.87 m ²	
Capas de estacionamiento		2x Capas	
Comercio tipo		CS1 Impacto mínimo	
Área de comercio		60.00 m ²	
Capas de estacionamiento		0 Capas	

ABASOLO 227		MA - MERCADO ABIERTO	
UN	SOC	UN	SOC
1R-VP	2	1R-MA	2
2R-VP	4	2R-MA	4
3R-VP	4	3R-MA	4
4R-VP	4	4R-MA	4
5R-VP	4	5R-MA	4
6R-VP	4	6R-MA	4
7R-VP	4	7R-MA	4
8R-VP	4	8R-MA	4
9R-VP	4	9R-MA	4
10R-VP	4	10R-MA	4
TOTAL	36	TOTAL	36

MOD. FECHA DESCRIPCIÓN NOMBRE

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B. FECHA ENERO 2021 ESCALA 1:100

APROBADO JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

PERITO REGISTRO

CONTIENE LÁMINA

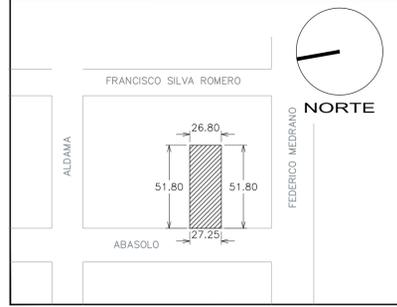
2.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO AB227-AP-01

PLANTA BAJA



0 1 3 5 10
PLANTA NIVEL 1 | NIVEL +3.68

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
 TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
 CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO
 MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBO
 JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

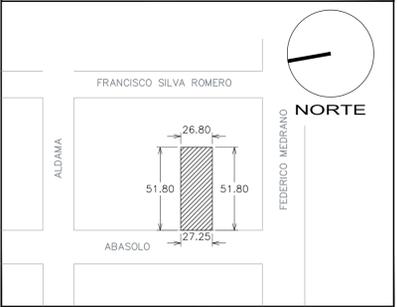
PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 2.2 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL 1	LÁMINA AB227-AP-02
--	------------------------------



PLANTA NIVEL 2 | NIVEL +6.88

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

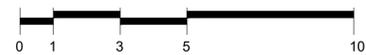
PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 2.3 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL 2	LÁMINA AB227-AP-03
---	-----------------------



PLANTA NIVEL 3 | NIVEL +10.08

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

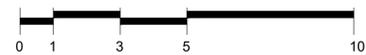
APROBO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE	LÁMINA
----------	--------

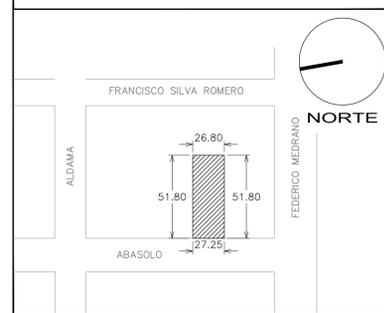
2.4 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO	AB227-AP-04
---------------------------------------	-------------

PLANTA NIVEL 3



PLANTA NIVEL 4 | NIVEL ± 13.28

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

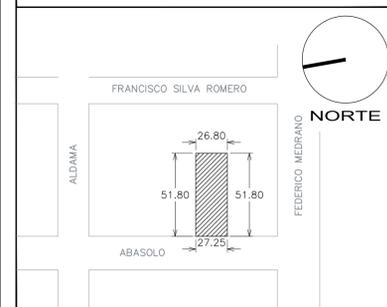
CONTIENE 2.5 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO	LÁMINA AB227-AP-05
---	-----------------------

PLANTA NIVEL 4



PLANTA NIVEL 5 | NIVEL +16.48

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

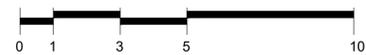
PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

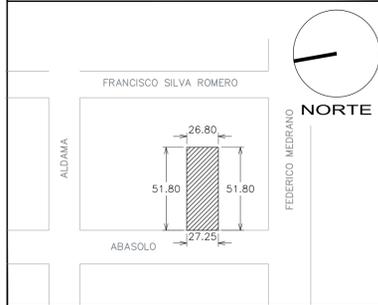
PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 2.6 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL 5	LÁMINA AB227-AP-06
---	-----------------------



PLANTA NIVEL 6 | NIVEL +19.68

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBADO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

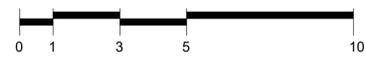
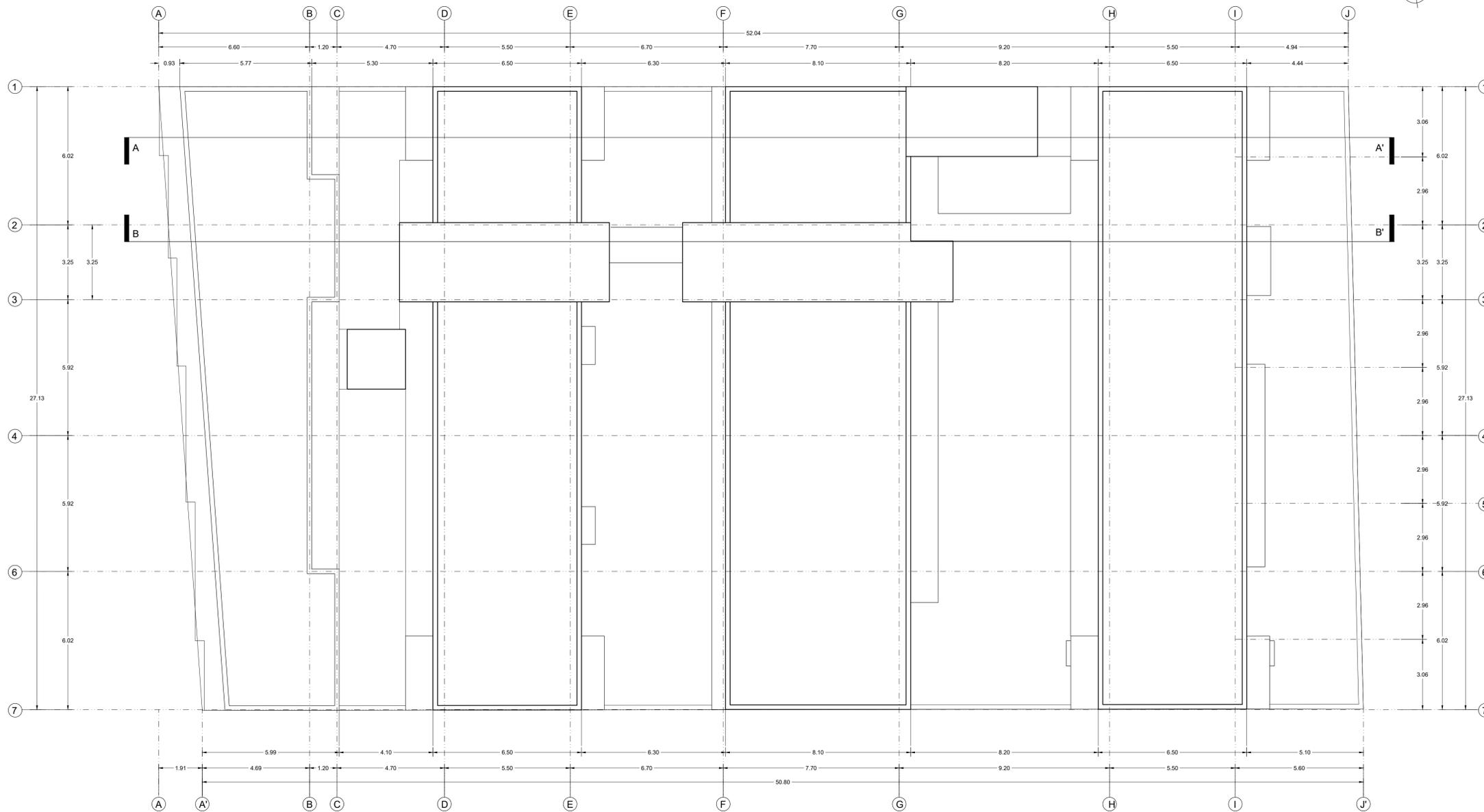
PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE	LÁMINA
----------	--------

2.7
ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO

AB227-AP-07

PLANTA NIVEL 6



PLANTA AZOTEAS | NIVEL +22.88

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

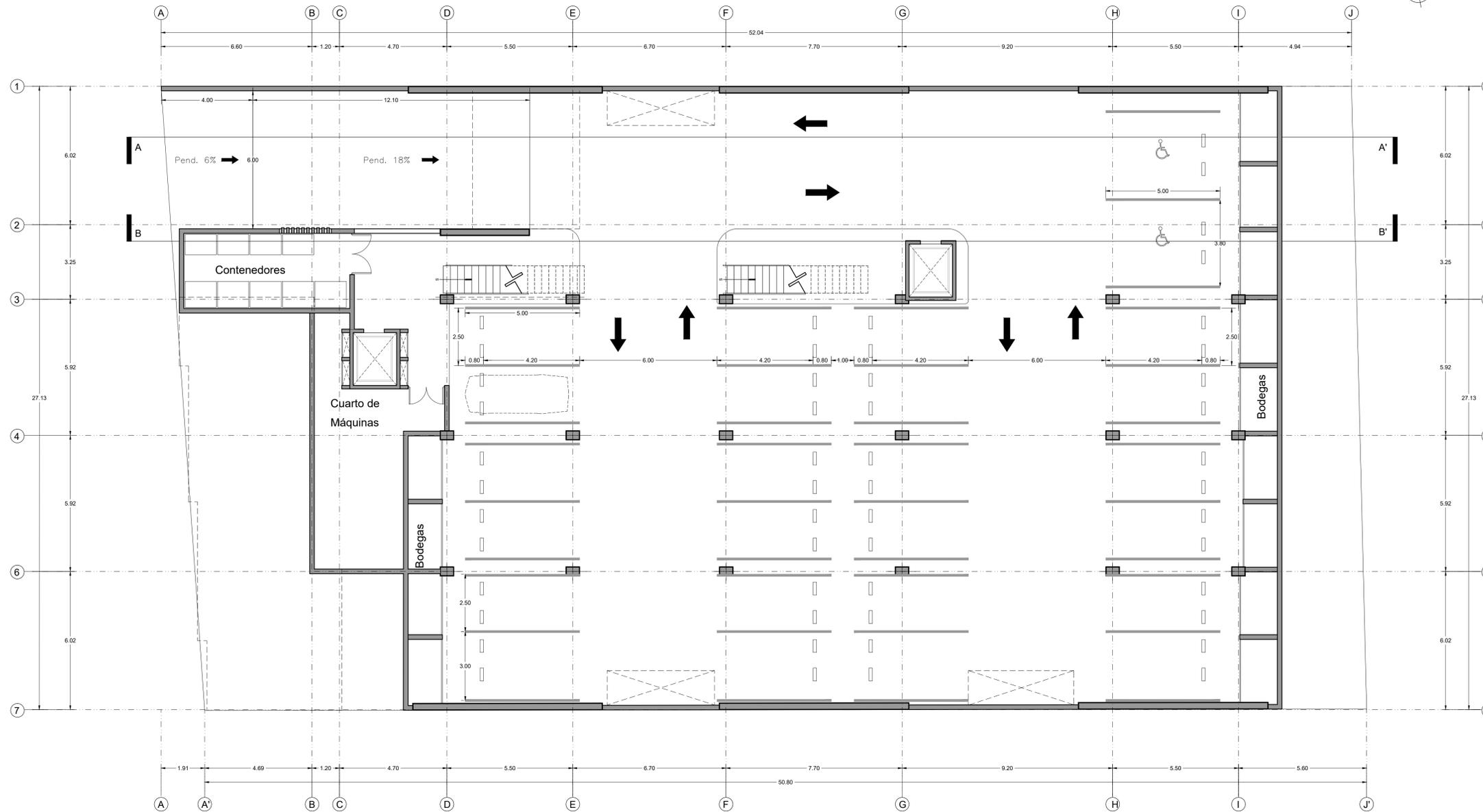
DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBADO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

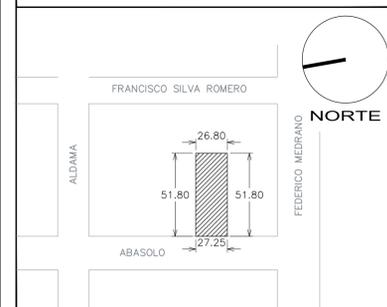
CONTIENE 2.8 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO	LÁMINA AB227-AP-08
---	-----------------------

PLANTA DE AZOTEAS



0 1 3 5 10
PLANTA SOTANO | NIVEL -2.40

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
 TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
 CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO
 MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBADO
 JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 2.9 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA SÓTANO	LÁMINA AB227-AP-09
--	-----------------------

ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
- 3. Anteproyecto conceptual de secciones.**
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



SECCIÓN LONGITUDINAL A-A'

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES

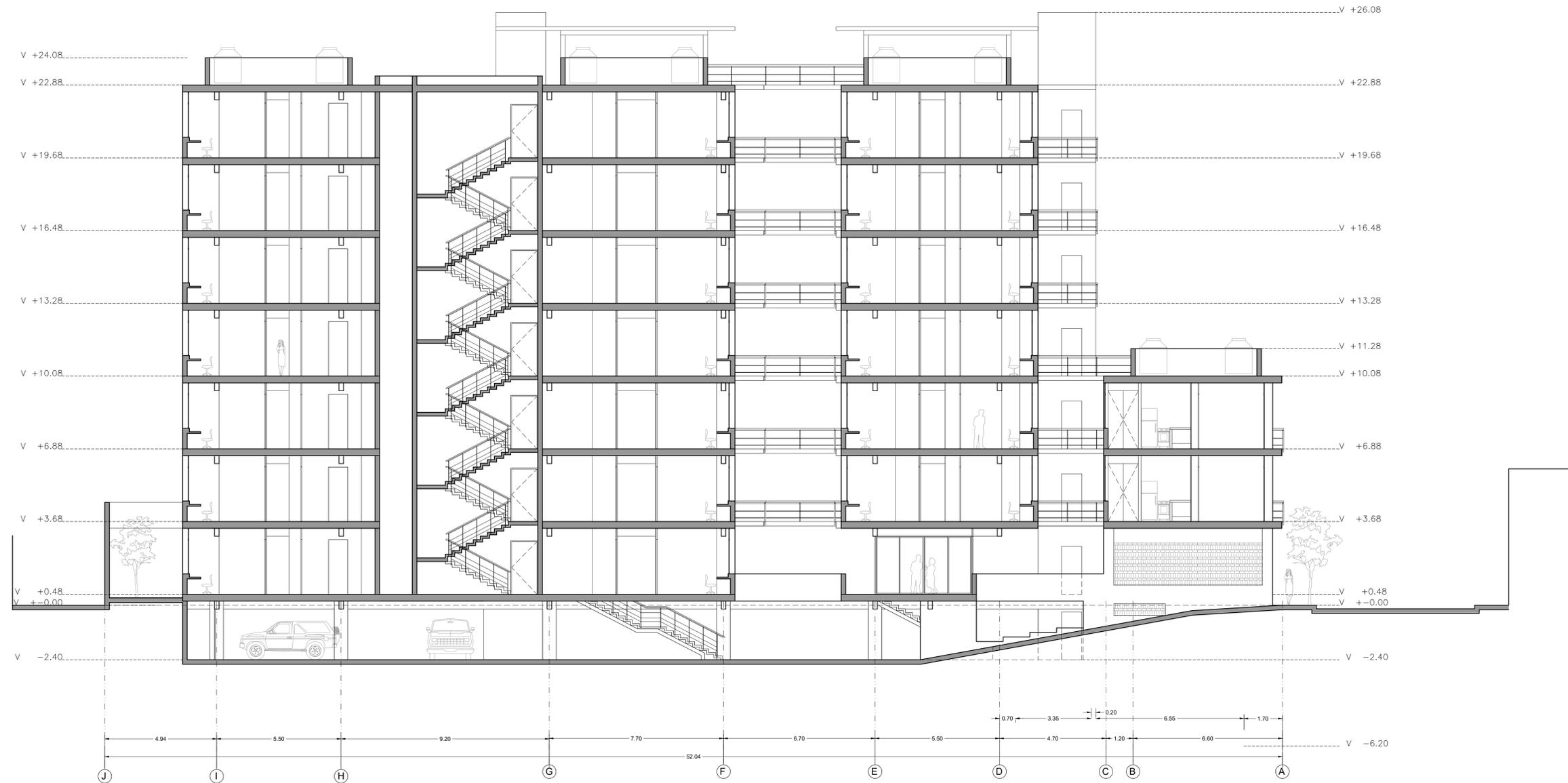
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO MUNICIPIO DE GUADALAJARA	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	APROBADO JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ	

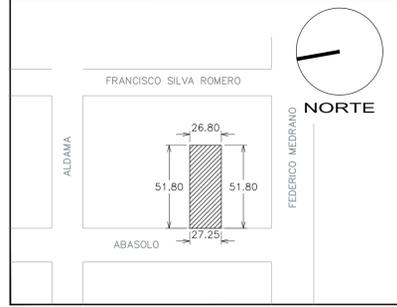
PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 3.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO	LÁMINA AB227-AP-10
SECCIÓN LONGITUDINAL A-A'	



SECCIÓN LONGITUDINAL B-B'

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
 CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO
 MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBO
 JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 3.2 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO SECCIÓN LONGITUDINAL B-B'	LÁMINA AB227-AP-11
--	-----------------------

ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
- 4. Anteproyecto conceptual de fachadas.**
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



ALZADO PRINCIPAL



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

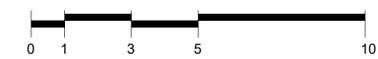
PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBADO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

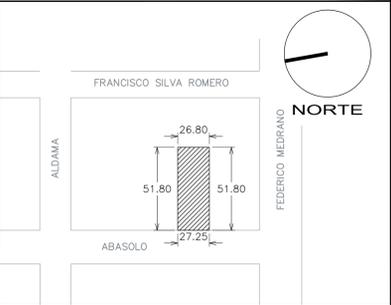
PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 4.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO ALZADO PRINCIPAL	LÁMINA AB227-AP-12
---	-----------------------



ALZADO POSTERIOR

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBADO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

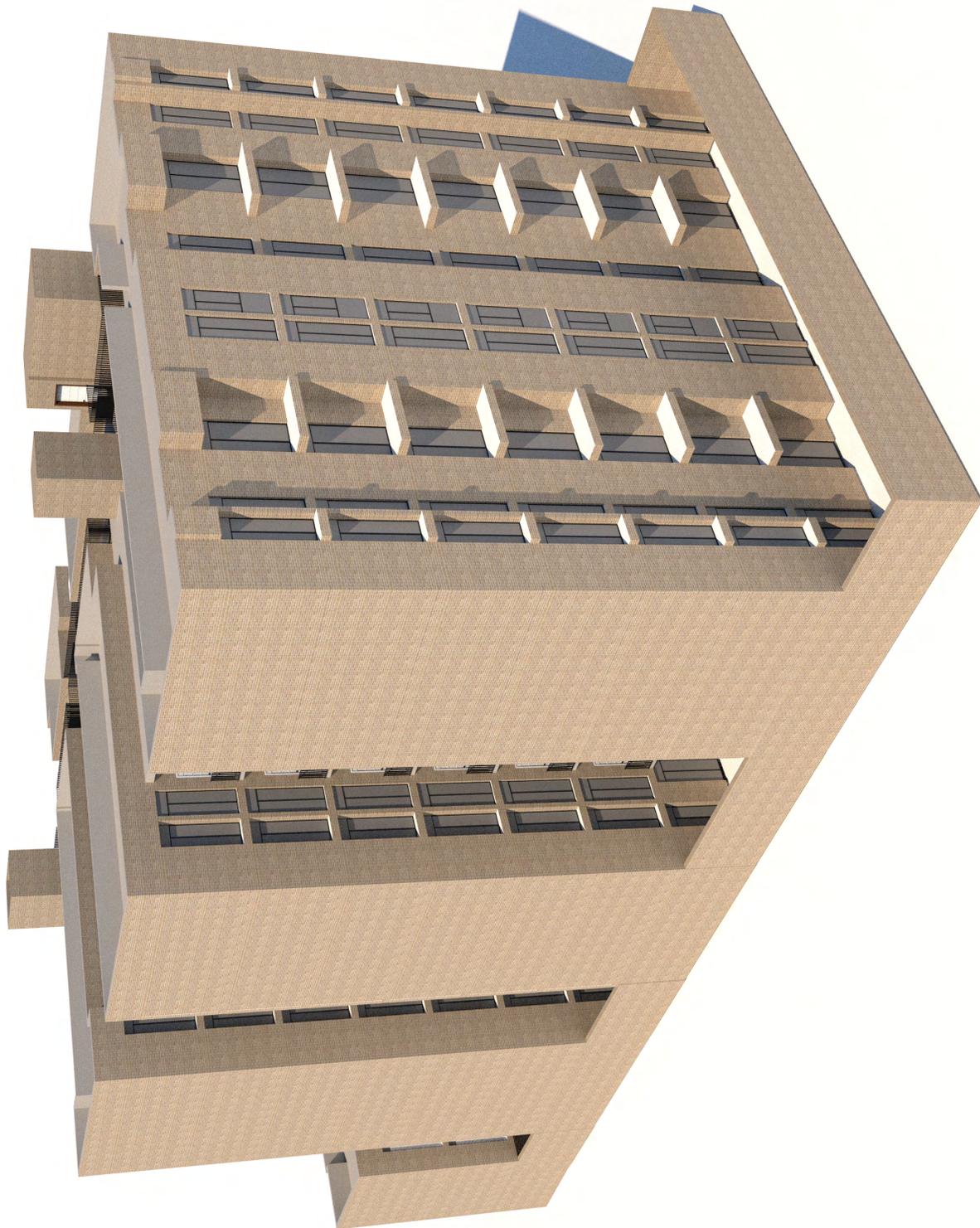
PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 4.2 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO ALZADO POSTERIOR	LÁMINA AB227-AP-13
---	-----------------------

VISTA AÉREA CALLE ABASOLO



VISTA POSTERIOR

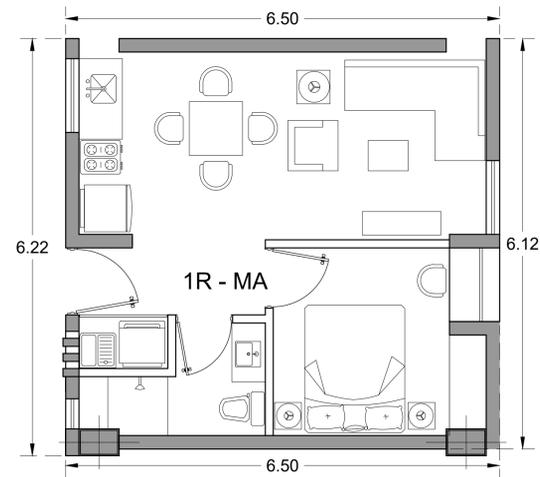




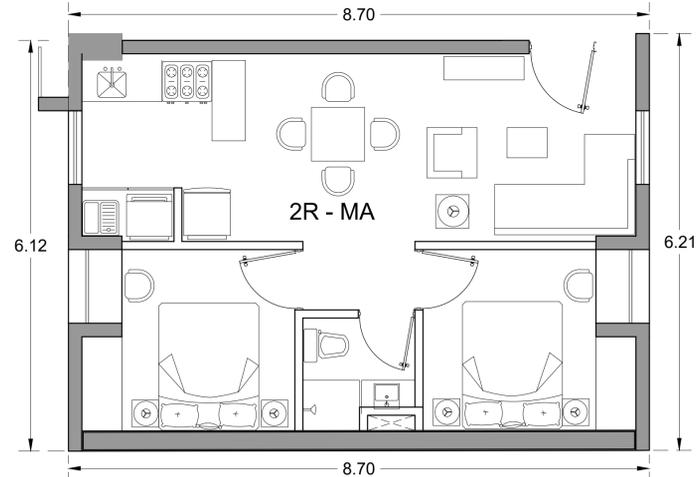
FACHADA PRINCIPAL

ANÁLISIS CONCEPTUAL

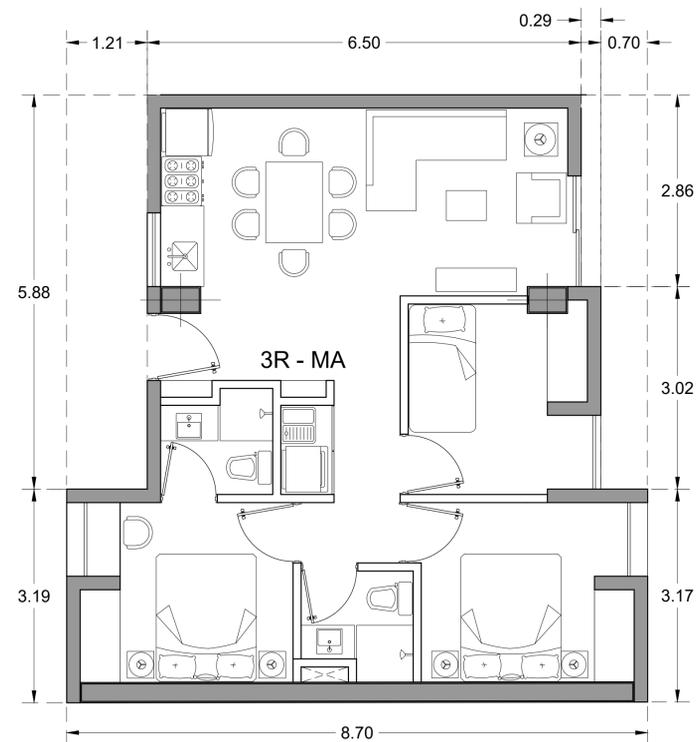
1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
- 5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.**
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



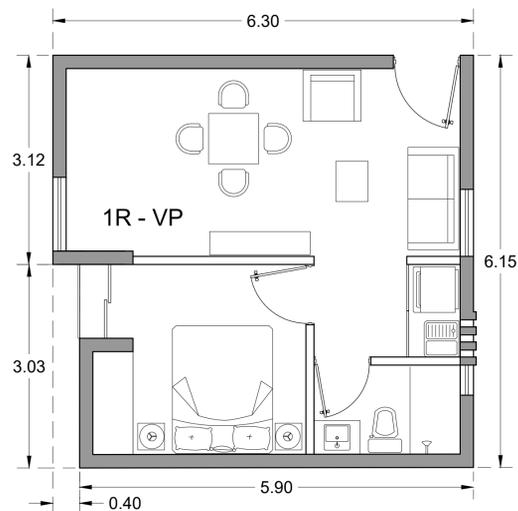
1R - MA



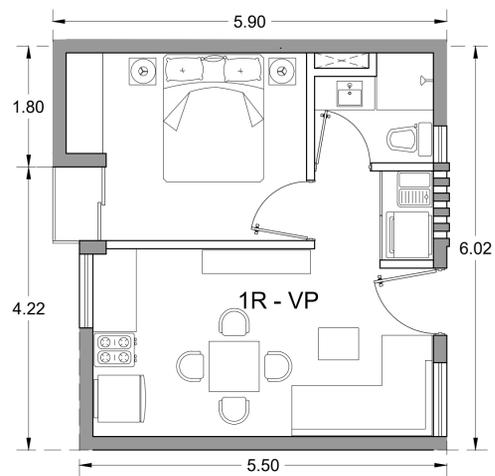
2R - MA



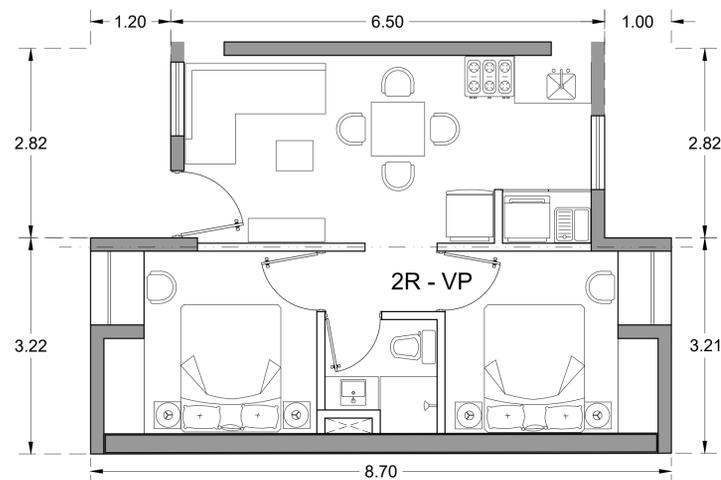
3R - MA



1R - VP



1R - VP



2R - VP



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIO DE VIVIENDA ABASOLO 227
CALLE ABASOLO #227

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DIBUJO S.R.V. / E.G.B.	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:100
---------------------------	---------------------	-----------------

APROBO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZÁLEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 5.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO VIVIENDAS TIPO	LÁMINA AB227-AP-14
--	------------------------------

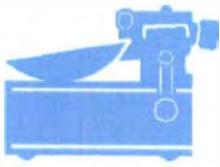
ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

EDIFICIO GENERAL			
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA	ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
ESTRUCTURA * Deberá de generarse la ingeniería correspondiente.	Losas	Concreto aligeradas	
	Trabes	Concreto	Enyesado / aparente
	Columnas	Concreto	Enyesado / aparente
	Losas pasillos	Concreto llenas	Lavado
	Altura entrepisos	2.80 m NPT A NPT	
MUROS EXTERIORES	Ladrillo novaceramic o similar	aparente	Acabado aparente Rápida instalación Costo competitivo No necesario estructural
MUROS INTERIORES	Hebel / Block de concreto celular	enyesado liso	
PISOS ÁREAS COMUNES	Pasillos	Concreto	lavado
	Escaleras	Concreto	lavado
	Patios	Concreto	lavado
JARDINES	Jardineras	concreto acero	No pasto Bajo mantenimiento Selección de paleta vegetal
ESTACIONAMIENTO	Piso	Concreto	Instalaciones aparentes
PUERTAS	Ingreso Edificio	Herrería	Chapas económicas
	Bodegas	Louwer metálico	
	Ingreso Estacionamiento	Herrería	

ACABADOS UNIDADES DE VIVIENDA VP - VIVIENDA PROTEGIDA			
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA	ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
PISOS INTERIORES	Loseta cerámica 30x30	Color claro	
	Cenefa perimetral Sin zoclo	cemento pulido sellado	Evitar recortes
PUERTAS	Principales depto	Jamba metálica	Multipanel / prefabricada
	Interiores depto	Jamba metálica	Prefabricada
VENTANAS		Aluminio	natural
		Cristal	claro 6 mm
			optativo esmerilado Incluir protección niños en niveles superiores
HERRERIAS	Eurocel o similar	Protecciones de ventanas	prefabricadas económicas que esté en mercado abierto
LUMINARIAS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	1 salida
		Baños	2 salidas
		Centro lavado	1 salida
		Sala	1 salida
		Comedor	1 salida
		Cocina	1 salida
CONTACTOS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	2 contactos
		Baños	1 contacto
		Centro lavado	1 contacto
		Sala	2 contactos
		Comedor	2 contactos
		Cocina	2 contactos
CLOSETS	VP Vivienda Protegida		Sin closet
COCINA	Mueble tarja	Melamina	2 puertas área tarja Zoclo Sin banqueton Mueble con base
	Con recubrimiento	Azulejo 20x20 / 10x10	Solo en área húmeda
BAÑOS		Azulejo	Económico Hasta 180cm en área de regadera

ACABADOS UNIDADES DE VIVIENDA MA - MERCADO ABIERTO				
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA		ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
PISOS INTERIORES	Loseta cerámica 30x30		Color claro	
	Cenefa perimetral zoclo	cemento pulido	sellado poliuretano / simal	Evitar recortes en unidades MA Mercado Abierto
PUERTAS	Principales depto	Jamba metálica	Multipanel / prefabricada	Chapas económicas
	Interiores depto	Jamba metálica	Prefabricada	
VENTANAS		Aluminio	natural	
		Cristal	claro 6 mm	optativo esmerilado Incluir protección niños en niveles superiores
HERRERIAS	Eurocel o similar			prefabricadas económicas que esté en mercado abierto
LUMINARIAS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	1 salida	Económicas
		Baños	2 salidas	
		Centro lavado	1 salida	
		Sala	1 salida	
		Comedor	1 salida	
		Cocina	1 salida	
CONTACTOS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	2 contactos	todos deberán ser dobles
		Baños	1 contacto	
		Centro lavado	1 contacto	
		Sala	2 contactos	
		Comedor	2 contactos	
		Cocina	2 contactos	
CLOSETS		Tubular	Aluminio	
		Repisas	Madera	
		Puertas	Madera	de preferencia abatibles
COCINA	Mueble tarja	Melamina		2 puertas área tarja Zoclo Sin banqueton Mueble con base
	Con recubrimiento	Azulejo 20x20 / 10x10		Solo en área humeda
BAÑOS		Azulejo		Económico Área regadera y lavabo.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Edificio Reforma
C. Abasolo No. 81
Col. Reforma Guadalajara
Jalisco

At'n.: IMUVI

**Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara
PRESENTE**

Presento a usted los resultados obtenidos del estudio de mecánica de suelos efectuado en el predio ubicado Abasolo No. 81 de la Colonia Reforma de esta Ciudad para la construcción de un edificio de 4 niveles de vivienda.

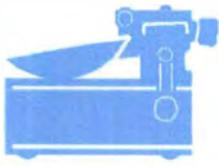
El presente estudio comprende la determinación de la capacidad de carga admisible, determinación de la estratigrafía, contenidos de humedad, clasificación de suelos, etc.

Para cumplir con tal objetivo se realizaron cuatro sondeos para estudio de cimentación, mismos que se ubican de acuerdo a croquis adjunto teniendo una profundidad de exploración variable de 9.50 metros en los sondeos numerados como SPT1, SPT2, SPT3 y SPT4, de los cuales a continuación le presento el siguiente resumen:

1.-EL TERRENO es un polígono regular rectangular 17.80 metros de frente por 54.50 metros de fondo con número oficial 81 de la calle Abasolo en la Colonia Reforma de esta Ciudad, en el predio hay vestigios de haber existido una precaria estructura de mampostería de adobe (Ver croquis anexo).

2.-LA TOPOGRAFÍA del terreno en cuestión, regular y sensiblemente plana y horizontal con unas ligeras diferencias de nivel que se marcan mas adelante.

3.-Para el caso de nuestra exploración, se usó el muestreo directo con recuperación cada 0.60m de profundidad, midiendo además la resistencia de los suelos a la penetración mediante la técnica de ENSAYE DE PENETRACIÓN ESTÁNDAR contemplado en las normas internacionales con la nomenclatura A.S.T.M. D-1586-84. La exploración con los sondeos, dio inicio a nivel de terreno actual, a los cuales les fue medida



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

su elevación con respecto a un banco de nivel, marcado como BN en el croquis anexo y se ubica sobre el machuelo de la banquetta marcado con pintura sobre la banquetta en el límite de propiedad del lado izquierdo. Esas elevaciones se marcan a continuación:

SONDEO	ELEVACIÓN (m)
SPT1	-0.05
SPT2	-0.09
SPT3	-0.10
SPT4	-0.31

4.-Los contenidos de humedad variaron entre 6.9 y 44.8% encontrándose los valores mas altos en la capa de suelos pumíticos.

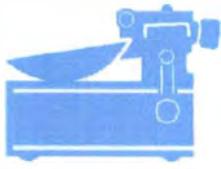
5.-El nivel de aguas freática fue localizado entre 6.60 y 7.20 metros. Según se puede apreciar en el plano anexo.

6.-La estratigrafía encontrada en el lugar puede considerarse como regular y compuesta por nueve capas que se describen a continuación:

6.a) Hacia la zona del sondeo 4, existe una capa superficial de 0.60 metros de arena limosa de color café de nula plasticidad con partículas orgánicas este suelo es de clasificación SUCS como suelo (OL).

6.b) En el resto de los sondeos 1, 2 y 3 existe una capa hasta 0.60 metros de arena limosa de color café de nula plasticidad con partículas de jal, este suelo es de clasificación S.U.C.S. Como suelo SM.

6.c) Bajo los anteriores y hasta una profundidad de 1.80 metros, existe una capa de arena limosa pumítica (jal fino), este suelo es de clasificación con grava pumítica (jal grueso)



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

suelo de baja densidad, alta absorción de nula plasticidad y de clasificación S.U.C.S. Como suelo SW.

6.d) Subyaciendo al anterior hasta 4.20 metros existe una capa de arena limosa pumítica (jal fino) de nula plasticidad con grava pumítica (ja grueso), suelo de clasificación S.U.C.S. Como suelo SM.

6.e) La siguiente capa que alcanza los 6.0 metros es arena limosa pumítica (jal fino), este suelo es de nula plasticidad y es de clasificación S.U.C.S. como suelo SM.

6.f) Con un espesor de 1.20 metros existe bajo el anterior una capa de arenas limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso) y con presencia de partículas cuarzosas (arena de río), este suelo es de nula plasticidad y de clasificación S.U.C.S. Como suelo SW.

6.g) La antepenúltima capa muestreada es una lente de limo arenoso de baja a nula plasticidad y de clasificación S.U.C.S. Como ML.

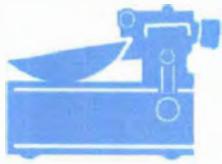
6.h) La penúltima capa es 1.20 metros de espesor es de arcilla de baja plasticidad y de clasificación S.U.C.S. Como suelo CL.

6.i) Finalmente, la última de las capas es de boleos y/o fragmentos de roca de alta resistencia a la penetración.

IMPORTANTE

En lo referente a la compacidad puede señalarse que existe una capa de compacidad suelta o muy suelta entre las siguientes profundidades:

SONDEO	PROFUNDIDAD	COMPACIDAD
1	Entre 0.00 y 1.80m	Suelta
2	Entre 0.60 y 1.20m	Muy suelta
2	Entre 1.80 y 4.20m	Suelta
3	Entre 0.00 y 3.00m	Suelta
4	Entre 0.60 y 1.20m	Suelta



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

EN LOS PERFILES ANEXOS SE ILUMINAN DE COLOR AMARILLO LAS CAPAS DE COMPACIDAD SUELTA Y DE COLOR ANARANJADO LA CAPA DE COMPACIDAD MUY SUELTA. El resto de las capas a diferentes profundidades aumentan su compactad a mediana.

7.-SE ANEXAN a este reporte croquis de localización del predio y de localización de los sondeos, tablas de descripción de las características de los materiales, perfiles de cada sondeo, corte estratigráfico que pasa por los dos sondeos realizados, así como dos gráficas de capacidad de carga.

8.- LA CAPACIDAD DE CARGA se reporta a continuación en dos gráficas: En la de los sondeos 2 y 3 tiene ramas izquierdas entre 1.80 y 3.60 metros calculada contra falla local (falla por asentamiento antes que por desarrollo general de la masa) y a partir de 4.20 metros ramas derechas que fueron calculadas contra falla general de la masa de suelo (cálculo para suelos de compactad mediana), la gráfica de sondeos 1 y 4 inician sus valores en 1.80 metros contra falla local una vez rebasada la capa de compactad suelta. Para el cálculo, se obtuvo, a partir de la resistencia a la penetración según los ensayos A.S.T.M. D-1586-84 se determinaron valores de ángulo de fricción interna para luego aplicar estos a la expresión para cimentaciones en suelos friccionantes de Terzaghi introduciendo además el valor de la compactad relativa según Zeevaert.



INGENIERÍA DE SUELOS

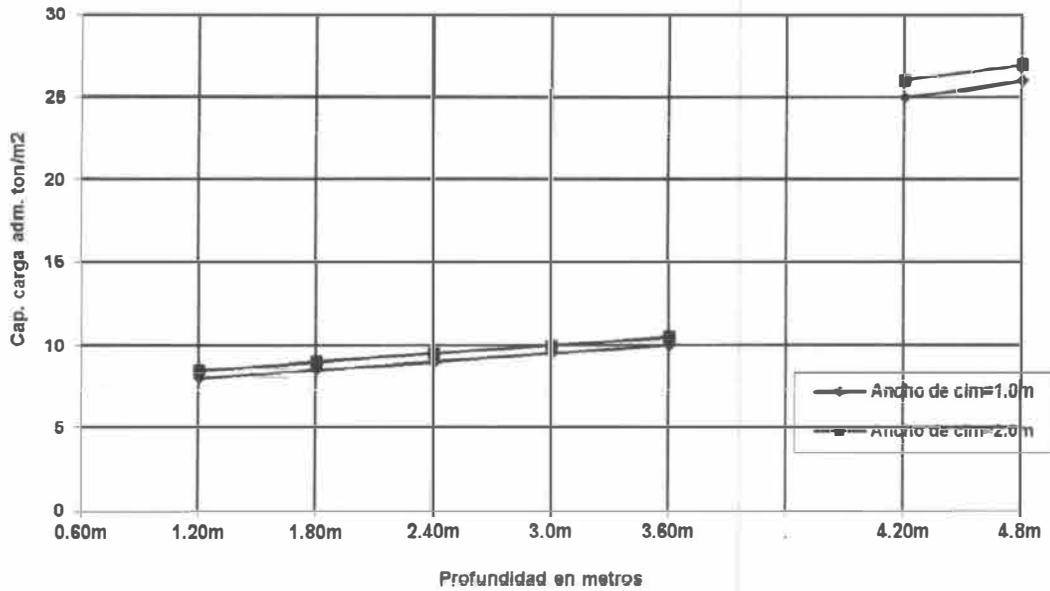
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

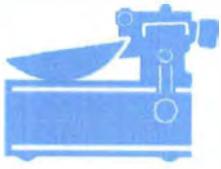
MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

ZONA DE SONDEOS 2 y 3

LA SIGUIENTE GRÁFICA ES PARA CÁLCULO CON UN $f_s=3$ Y SUS VALORES SE PRESENTAN EN RAMAS IZQUIERDAS PARTIR DE 1.20 Y HASTA 3.60 metros (CÁLCULO CONTRA FALLA LOCAL) Y A PARTIR DE 4.20 METROS EN RAMAS DERECHAS CALCULADOS CONTRA FALLA GENERAL QUE ES DONDE LOS SUELOS AUMENTAN SU COMPACIDAD A MEDIANA

EDIFICIO REFORMA
C. ABASOLO 81
Col. Reforma
Graf. de capacidad de carga admisible
ton/m²





INGENIERÍA DE SUELOS

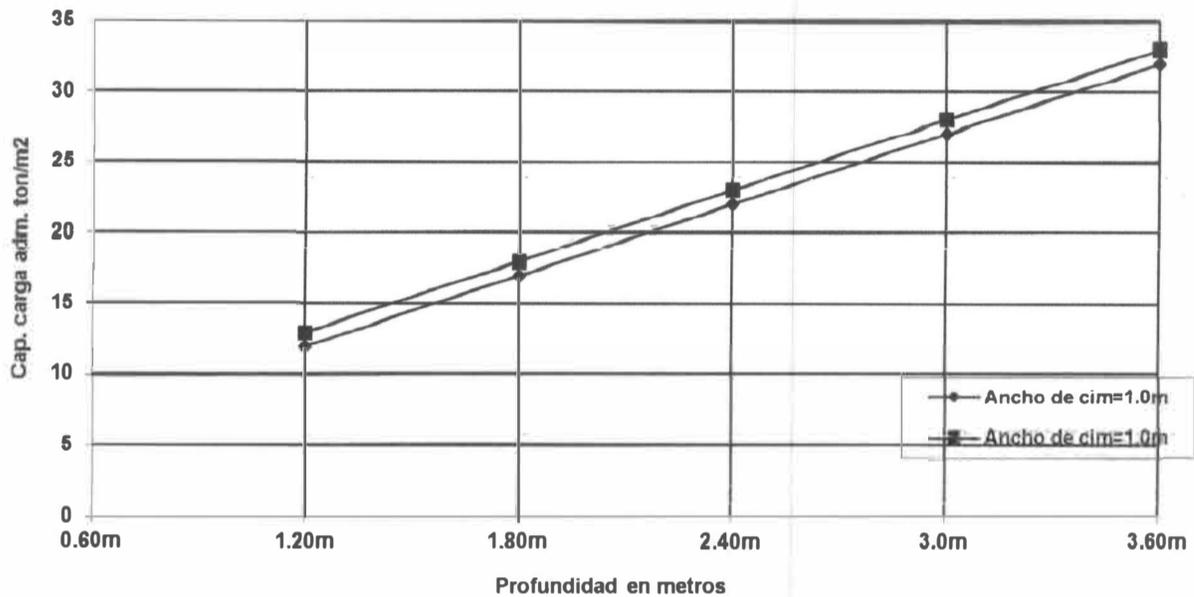
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

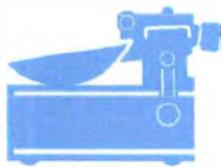
ZONA DE SONDEOS 1 Y 4

LA SIGUIENTE GRÁFICA ES PARA CÁLCULO CON UN $f_s=3$ Y SUS VALORES SE PRESENTAN A PARTIR DE 1.80 metros, PARA EVITAR LA CAPA DE COMPACIDAD MUY SUELTA

EDIFICIO REFORMA
C. ABASLOLO 81
COL. REFORMA
Graf. de capacidad de carga admisible
ton/m²



9.-ASENTAMIENTOS. - Para evitar que se puedan presentar asentamientos perjudiciales de las estructuras, habrá que desplantar la cimentación sobre las capas de compactación mediana (suclos abajo de la capa iluminada de color amarillo), ya que; los valores reportados en la gráfica fueron revisados por el criterio Peck-Hanson-Thornburn para que no se provoque con estos un asentamiento mayor a una pulgada. HACIA LA ZONA DE LOS SONDEOS 2 y 3 LA CAPA ESTABLE ESTA A PARTIR DE 3.0 A 4.20 METROS Y EN LA ZONA DE LOS SONDEOS 1 y 4 ESTA A PARTIR DE 1.20 y 1.80 METROS. PARA LA ZONA DE LOS SONDEOS 2 Y 3, SI SE QUIERE APOYAR LA CIMENTACIÓN EN LA CAPA QUE ESTA ENTRE 1.2 Y 3.60 METROS SE DEBE DE USAR UNA ZAPATA CONTINUA ("CORRIDA") PARA EVITAR UNA FALLA POR ASENTAMIENTO SÚBITO EN CASO DE UN AUMENTO DRÁSTICO EN EL CONTENIDO DE AGUA. PARA ESTA ZONA A PARTIR DE 4.20 METROS Y EN EL RESTO DEL PREDIO (SONDEOS 1 Y 4) A PARTIR DE 1.80 METROS SE



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

PUEDE USAR CONFIABLEMENTE ZAPATA AISLADA. Se puede optar por usar micropilotes de 0.25 a 0.30 metros de diámetro empotrados en la capa que está a 6.0 metros.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

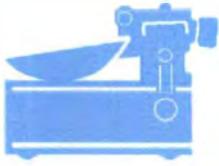
a) Como se puede observar en los valores obtenidos en la prueba de penetración estándar, donde los valores entre 0 y 5 golpes son suelos de compactidad muy suelta, entre 5 y 10 la compactidad es suelta y valores mayores a 10 y menores de 45 compactidad mediana y finalmente mayores a 45 golpes los suelos se consideran de compactidad compacta.

b) De acuerdo a lo señalado en el punto 6) de este documento (estratigrafía), los suelos localizados en el lugar, tiene una capa de compactidad suelta entre:

SONDEO	PROFUNDIDAD	COMPACIDAD
1	Entre 0.00 y 1.80m	Suelta
2	Entre 0.60 y 1.20m	Muy suelta
2	Entre 1.80 y 4.20m	Suelta
3	Entre 0.00 y 3.00m	Suelta
4	Entre 0.60 y 1.20m	Suelta

EN LOS PERFILES ANEXOS SE ILUMINAN DE COLOR AMARILLO LAS CAPAS DE COMPACIDAD SUELTA Y DE COLOR ANARANJADO LA CAPA DE COMPACIDAD MUY SUELTA. El resto de las capas a diferentes profundidades aumentan su compactidad a mediana.

c) Una de las condiciones mas seguras es desplantar las cimentaciones sobre la capa de compactidad mediana con zapatas aisladas o continuas ya sean de concreto o mampostería y a una profundidad de 4.20 metros en la zona de los sondeos 2 Y 3 y de 1.80 metros en la zona de los sondeos 1 y 4. Para el dimensionamiento de la cimentación deberá considerar los valores de la capacidad de carga admisible reportados en la gráfica del punto 8.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

d) Si por razones de carácter estructural se considera muy profundo el desplante sugerido, se puede elevar este, haciendo las excavaciones y posteriormente mezclar el suelo producto de la excavación con cemento en una proporción de 9:1 y compactar la mezcla en capas de espesores máximos de 0.20m.

e) Para la zona de los sondeos 2 y 4 si se considera muy profundo el desplante sugerido, se puede apoyar sobre la capa que esta entre 1.2 y 3.60 metros siempre y cuando no sean muy altas las cargas, se usen las ramas izquierdas de la gráfica y se use una zapata continua (“corrida”) de concreto.

f) Por el tipo de suelos del sitio, se recomienda que se evite la construcción de “pozos de absorción”.

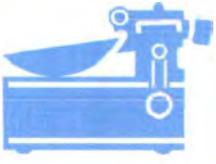
g) Se puede optar por usar micropilotes de 0.25 a 0.30 metros de diámetro empotrados en la capa que está a 8.0 metros y asumiendo una capacidad de carga para cada micropilas de 18 toneladas en su cabeza.

Sin mas por el momento y poniéndome a sus ordenes para cualquier aclaración que tenga que ver con el presente reporte me despido de Ud. quedando como su Atto. y S.S.

Guadalajara Jal a 07 de Enero del 2021

Atentamente

ING. Sergio Carmona Ruvalcaba
RESPONSABLE DEL LABORATORIO



INGENIERÍA DE SUELOS ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40



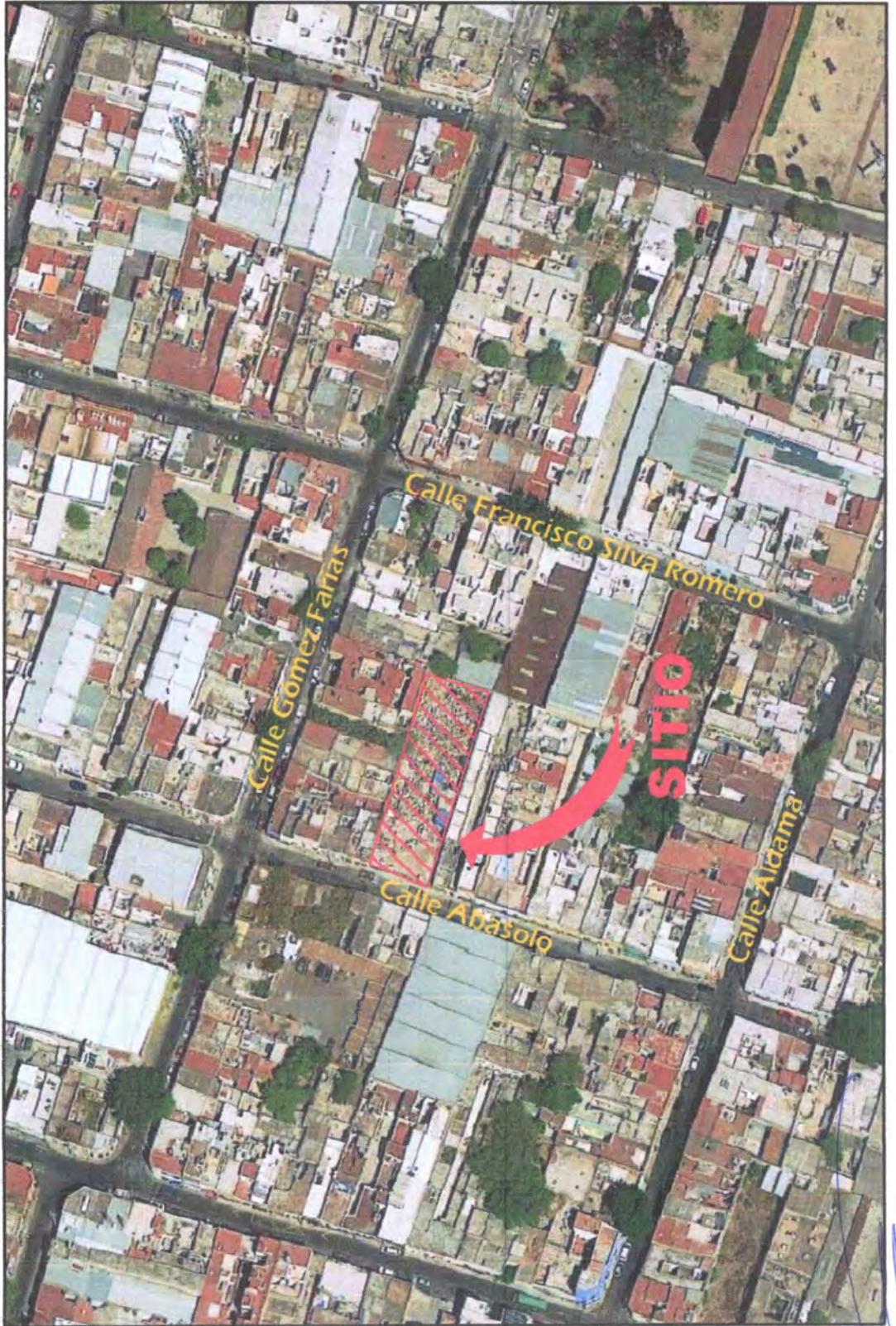
ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS IMAGEN SATELITAL DEL SITIO

Obra: Edificio 4 Niveles.

Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma; Guadalajara, Jalisco

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

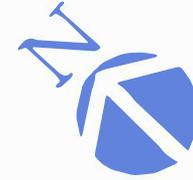
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DE SONDEOS

Obra: Edificio 4 Niveles.

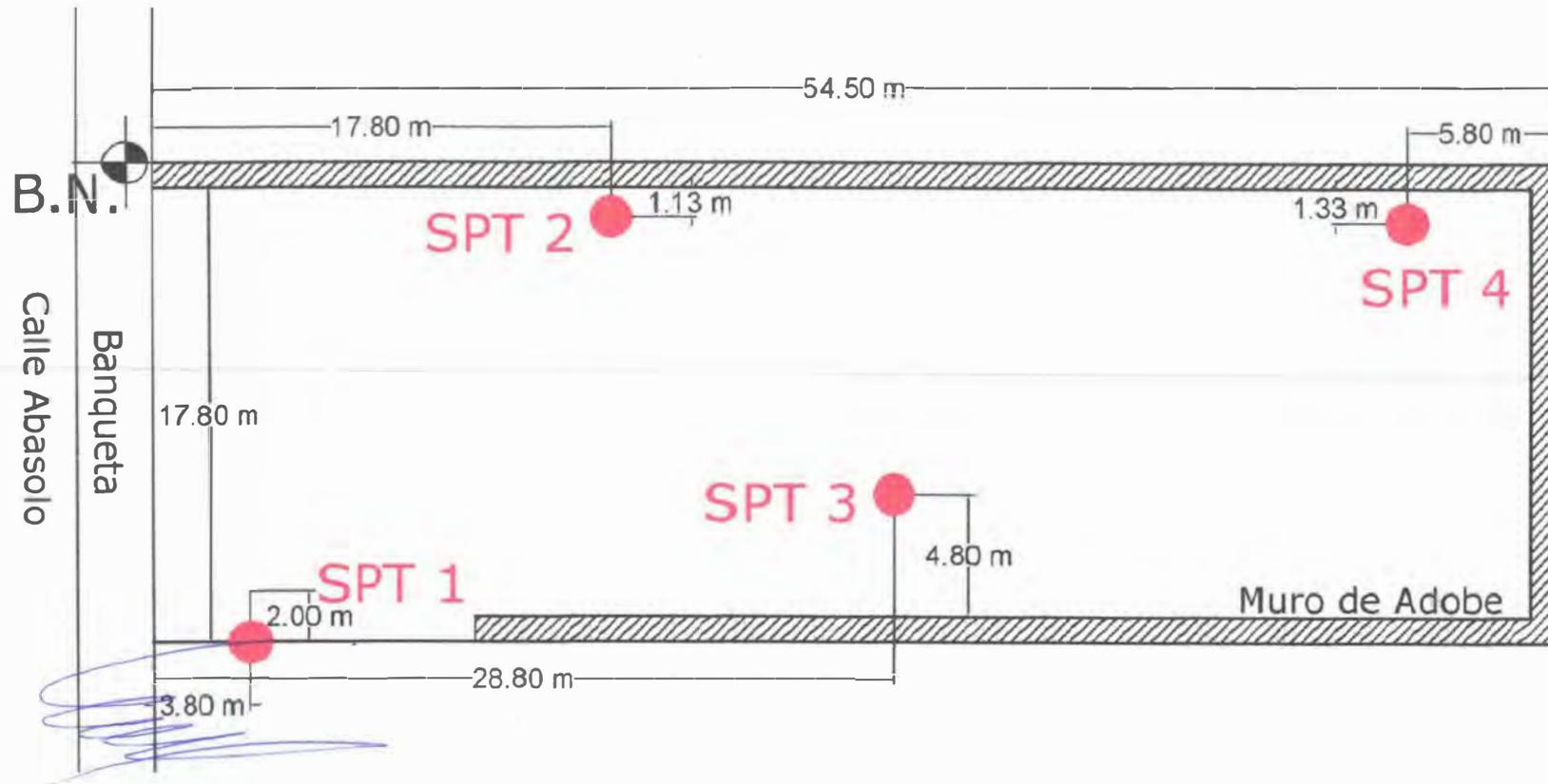
Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma; Guadalajara, Jalisco

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Coordenadas Geográficas
SPT 1_N20.670314° , W103.335171°
SPT 2_N20.670401° , W103.334995°
SPT 3_N20.670278° , W103.334936°
SPT 4_N20.670315° , W103.334720°



NOTA: EL BANCO DE NIVEL (B.N.) SE UBICA SOBRE LA BANQUETA EN EL LÍMITE DE PROPIEDAD DEL LADO IZQUIERDO.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio 4 Niveles.

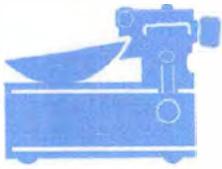
Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma, Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Uno

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Especifico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	23.9	6	OL	1224	Arena limosa café de nula plasticidad con partículas pumíticas (jal) o de materia orgánica, suelo de compacidad suelta.
0.60	31.9	7	SM	1365	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad suelta.
1.20	24.0	9	SM	1374	La descripción anterior.
1.80	26.8	11	SM	1306	Arena limosa de color café de nula plasticidad y de compacidad media.
2.40	38.7	10	SM	1351	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad media.
3.00	42.1	20	SM	1378	La descripción anterior.
3.60	42.4	12	SW	1257	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso), color beige suelo de nula plasticidad, baja densidad, alta absorción y de compacidad media.
4.20	30.2	31	SM	1383	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad media.
4.80	47.0	28	SM	1329	La descripción anterior.
5.40	34.7	32	SM	1372	La descripción anterior.
6.00	30.0	32	SW	1349	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso); con partículas cuarzosas, suelo de compacidad media.
6.60	--	--	--	--	Nivel de Aguas Freáticas.
6.60	34.0	11	SW	0204	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso); con partículas cuarzosas, suelo de compacidad media.
7.20	33.1	10	ML	0506	Limo arenoso color café claro con 62% de partículas finas de baja a nula plasticidad y de compacidad media.
7.80	28.8	24	CL	0456	Arcilla color café claro de baja plasticidad con limite liquido de 45% y de 10% de contracción volumétrica, suelo de consistencia muy firme.
8.40	28.3	25	CL	0518	La descripción anterior.
9.00	30.6	50/15	CL	0490	La descripción anterior.
9.15	11.3	50/-	--	2186	Boleos y o fragmentos de roca de alta resistencia a la penetración.

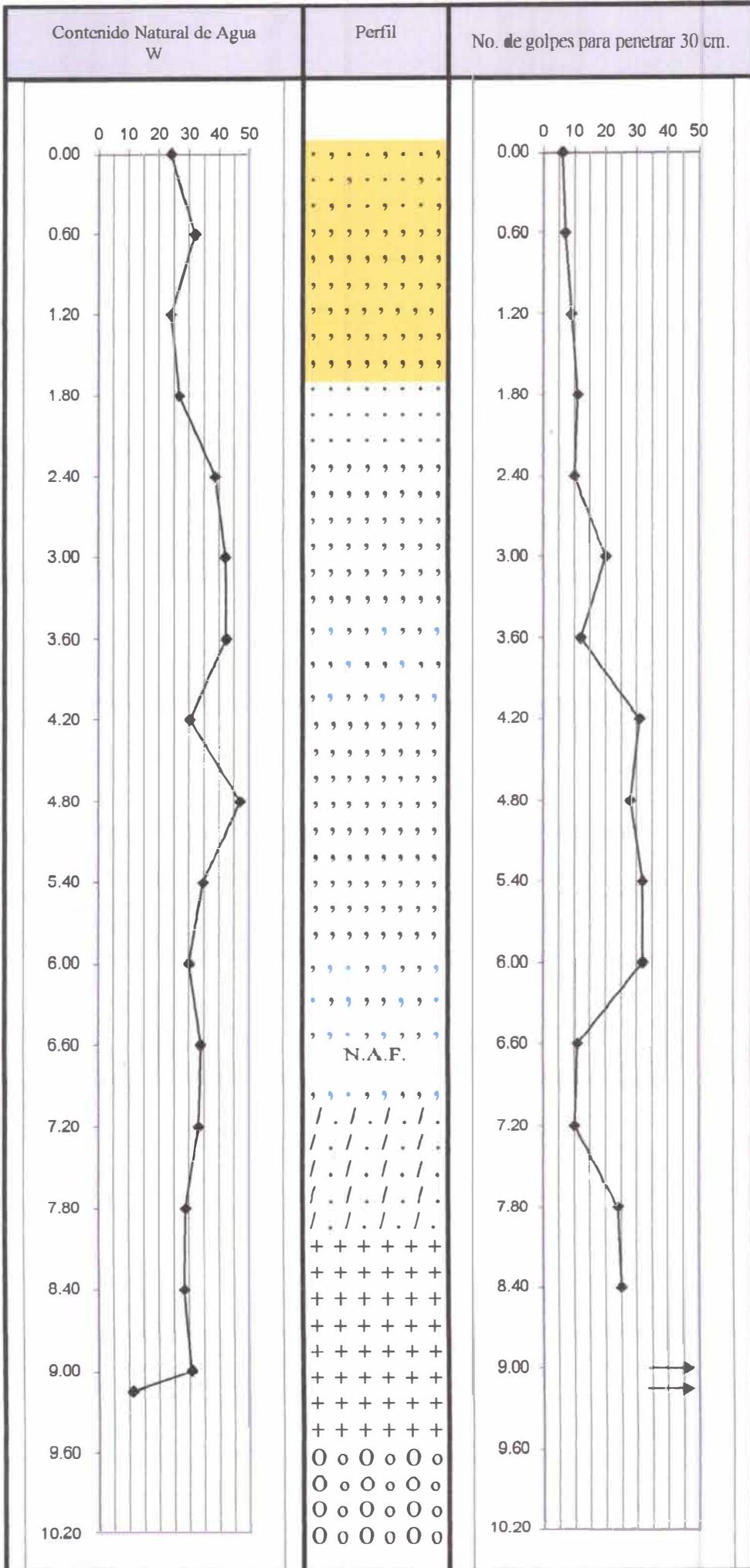


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio de 4 Niveles.
 Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma, Guadalajara, Jalisco.
 Sondeo: Uno
 Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Arena limosa.



Jal fino.



Jal grueso.



Partículas cuarzosas.



Limo arenoso.



Arcilla de baja plasticidad.



Partículas orgánicas.



Boleos y/o fragmentos de roca.



Estrato muy suelto.



Estrato suelto



Handwritten notes and scribbles in blue ink on the right side of the page.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio 4 Niveles

Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma, Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Dos

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	15.9	10	OL	1433	Arena limosa café de nula plasticidad con partículas pumíticas (jal) o de materia orgánica, suelo de compacidad media.
0.60	27.6	4	SM	1254	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad muy suelta.
1.20	26.5	6	SM	1265	La descripción anterior de compacidad suelta.
1.80	25.1	8	SM	1425	Arena limosa de color café de nula plasticidad y de compacidad suelta.
2.40	36.6	8	SM	1508	La descripción anterior.
3.00	31.5	8	SW	1201	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso), color beige suelo de nula plasticidad, baja densidad, alta absorción y de compacidad suelta.
3.60	33.3	6	SW	1162	La descripción anterior.
4.20	22.3	37	SM	1244	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad media.
4.80	26.6	58	SM	1286	La descripción anterior de compacidad compacta.
5.40	31.0	53	SM	1323	La descripción anterior.
6.00	27.0	52	SM	1360	La descripción anterior.
6.60	32.5	25	SW	1324	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso) con partículas cuarzosas, suelo de compacidad media.
7.20	--	--	--	--	Nivel de Aguas Freáticas.
7.20	26.6	23	ML	0470	Limo arenoso color café claro con 62% de partículas finas de baja a nula plasticidad y de compacidad media.
7.80	25.5	42	ML	0460	La descripción anterior de compacidad compacta.

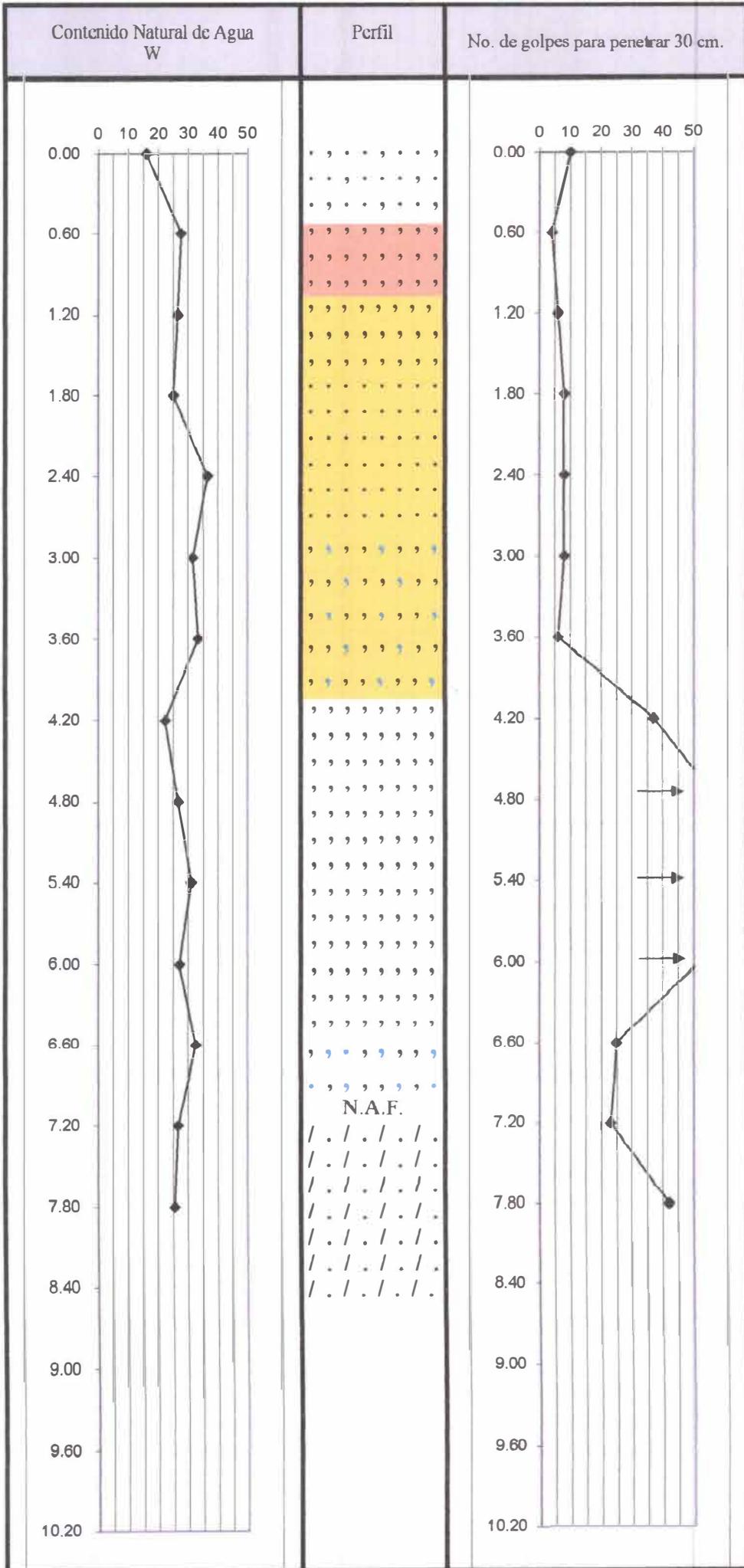


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio de 4 Niveles.
 Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma, Guadalajara, Jalisco.
 Sondeo: Dos
 Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Arena limosa.



Jal fino.



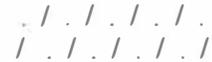
Jal grueso.



Partículas cuarzosas.



Limo arenoso.



Arcilla de baja plasticidad.



Partículas orgánicas.



Boleos y/o fragmentos de roca.



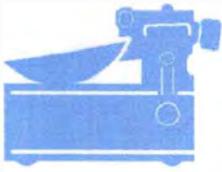
Estrato muy suelto.



Estrato suelto



Handwritten signature or notes in blue ink.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio 4 Niveles

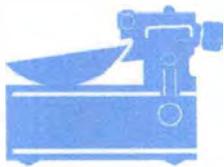
Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma, Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Tres

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	21.3	7	OL	1224	Arena limosa café de nula plasticidad con partículas pumíticas (jal) o de materia orgánica, suelo de compacidad suelta.
0.60	26.2	5	SM	1340	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad suelta.
1.20	22.3	8	SM	1374	La descripción anterior.
1.80	26.5	8	SM	1409	Arena limosa de color café de nula plasticidad y de compacidad suelta.
2.40	33.0	8	SM	1494	La descripción anterior.
3.00	35.1	14	SM	1250	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad media.
3.60	44.8	13	SW	1264	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso), color beige suelo de nula plasticidad, baja densidad, alta absorción y de compacidad media.
4.20	24.6	33	SM	1330	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad media.
4.80	40.1	38	SM	1322	La descripción anterior.
5.40	35.5	40	SM	1368	La descripción anterior de compacidad compacta.
6.00	26.9	43	SW	1394	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso), con partículas cuarzosas, suelo de compacidad compacta.
6.60	35.4	12	SW	1279	La descripción anterior de compacidad media.
7.20	--	--	--	--	Nivel de Aguas Freáticas.
7.20	25.4	40	ML	0357	Limo arenoso color café claro con 62% de partículas finas de baja a nula plasticidad y de compacidad compacta.
7.80	28.8	28	CL	0470	Arcilla color café claro de baja plasticidad con limite líquido de 45% y de 10% de contracción volumétrica, suelo de consistencia muy firme.
8.40	26.9	30	CL	0414	La descripción anterior.
9.00	9.7	50/-	--	2190	Boleos y o fragmentos de roca de alta resistencia a la penetración.
9.60	6.9	50/-	--	2210	La descripción anterior.

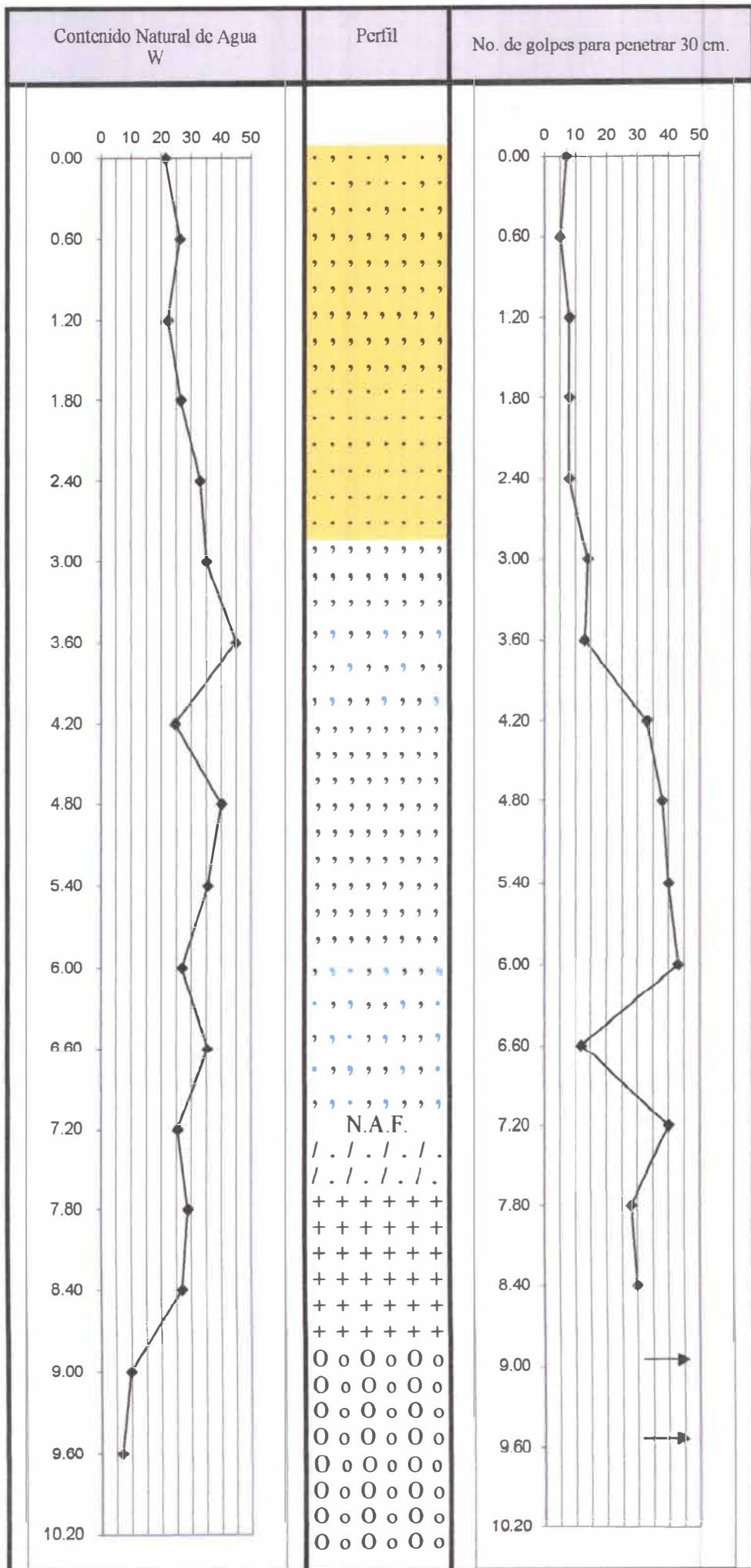


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio de 4 Niveles.
 Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma, Guadalajara, Jalisco.
 Sondeo: Tres
 Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Arena limosa.



Jal fino.



Jal grueso.



Partículas cuarzosas.



Limo arenoso.



Arcilla de baja plasticidad.



Partículas orgánicas.



Boleos y/o fragmentos de roca.



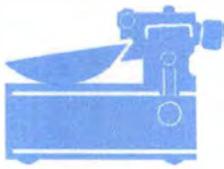
Estrato muy suelto.



Estrato suelto



[Handwritten signature]



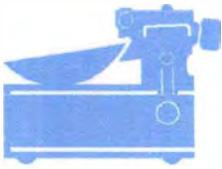
INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio 4 Niveles
Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma, Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Cuatro.
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Especifico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	11.1	10	OL	1385	Arena limosa café de nula plasticidad con partículas pumíticas (jal) o de materia orgánica, suelo de compacidad media.
0.60	13.4	9	SM	1318	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad suelta.
1.20	12.7	12	SM	1312	La descripción anterior de compacidad media.
1.80	21.7	10	SM	1495	Arena limosa de color café de nula plasticidad y de compacidad media.
2.40	18.9	23	SM	1328	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad media.
3.00	25.1	32	SW	1306	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso), color beige suelo de nula plasticidad, baja densidad, alta absorción y de compacidad media.
3.60	30.3	20	SW	1216	La descripción anterior.
4.20	17.2	38	SM	1309	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro, de nula plasticidad y de compacidad media.
4.80	33.7	56	SM	1351	La descripción anterior de compacidad compacta.
5.40	31.0	54	SM	1396	La descripción anterior.
6.00	26.5	42	SW	1391	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso), con partículas cuarzosas, suelo de compacidad compacta.
6.60	38.3	17	SW	1302	La descripción anterior compacidad media.
7.20	--	--	--	--	Nivel de Aguas Freáticas.
7.20	27.4	26	ML	0388	Limo arenoso color café claro con 62% de partículas finas de baja a nula plasticidad y de compacidad media.
7.80	28.5	32	CL	0328	Arcilla color café claro de baja plasticidad con limite liquido de 45% y de 10% de contracción volumétrica, suelo de consistencia media.
8.40	27.0	45	CL	0391	La descripción anterior de consistencia compacta.
9.00	16.8	50/-	--	2196	Boleos y o fragmentos de roca de alta resistencia a la penetración.

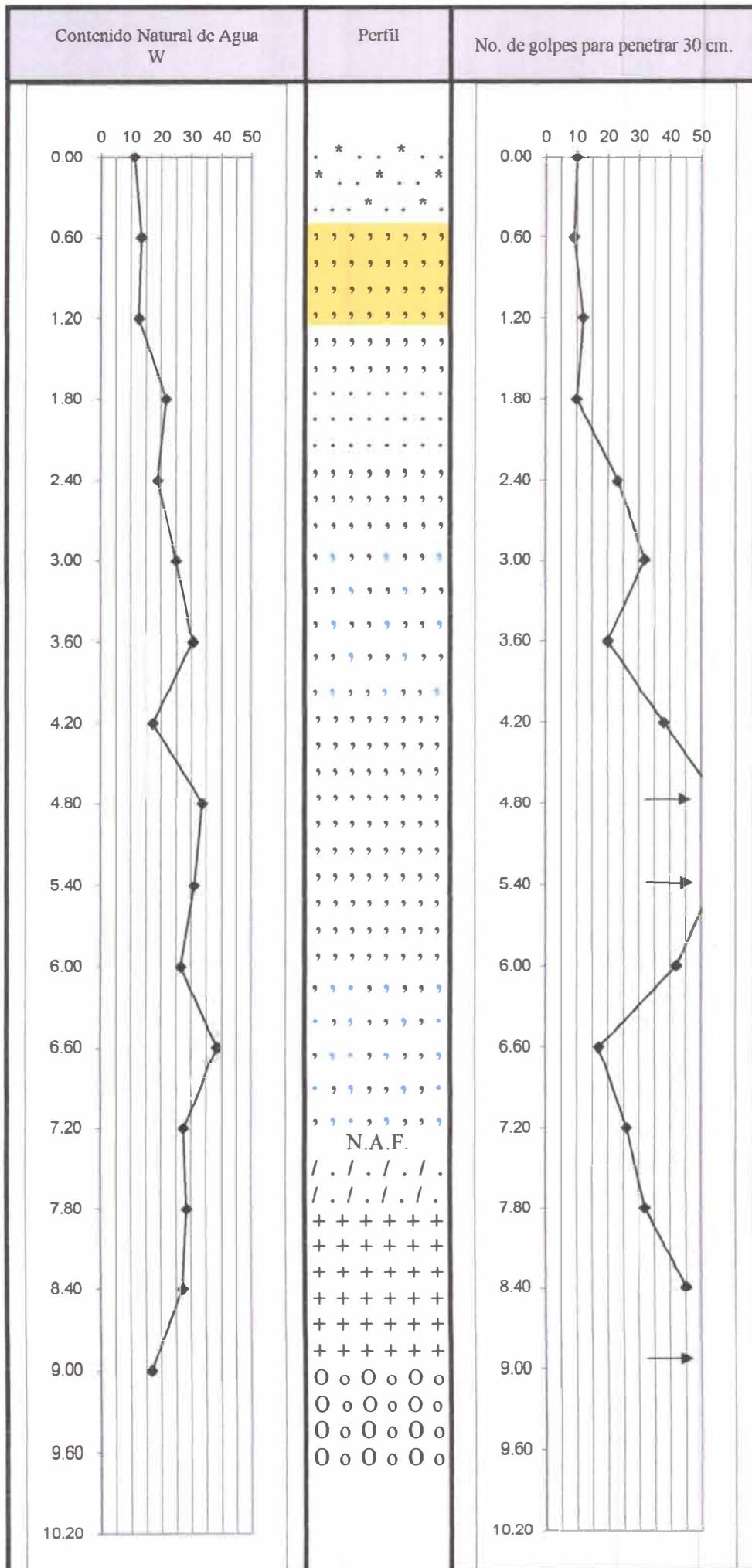


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio de 4 Niveles.
Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma, Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Cuatro
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Arena limosa.



Jal fino.



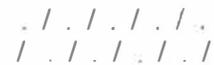
Jal grueso.



Partículas cuarzosas.



Limo arenoso.



Arcilla de baja plasticidad.



Partículas orgánicas.



Boleos y/o fragmentos de roca.



Estrato muy suelto.



Estrato suelto.





INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

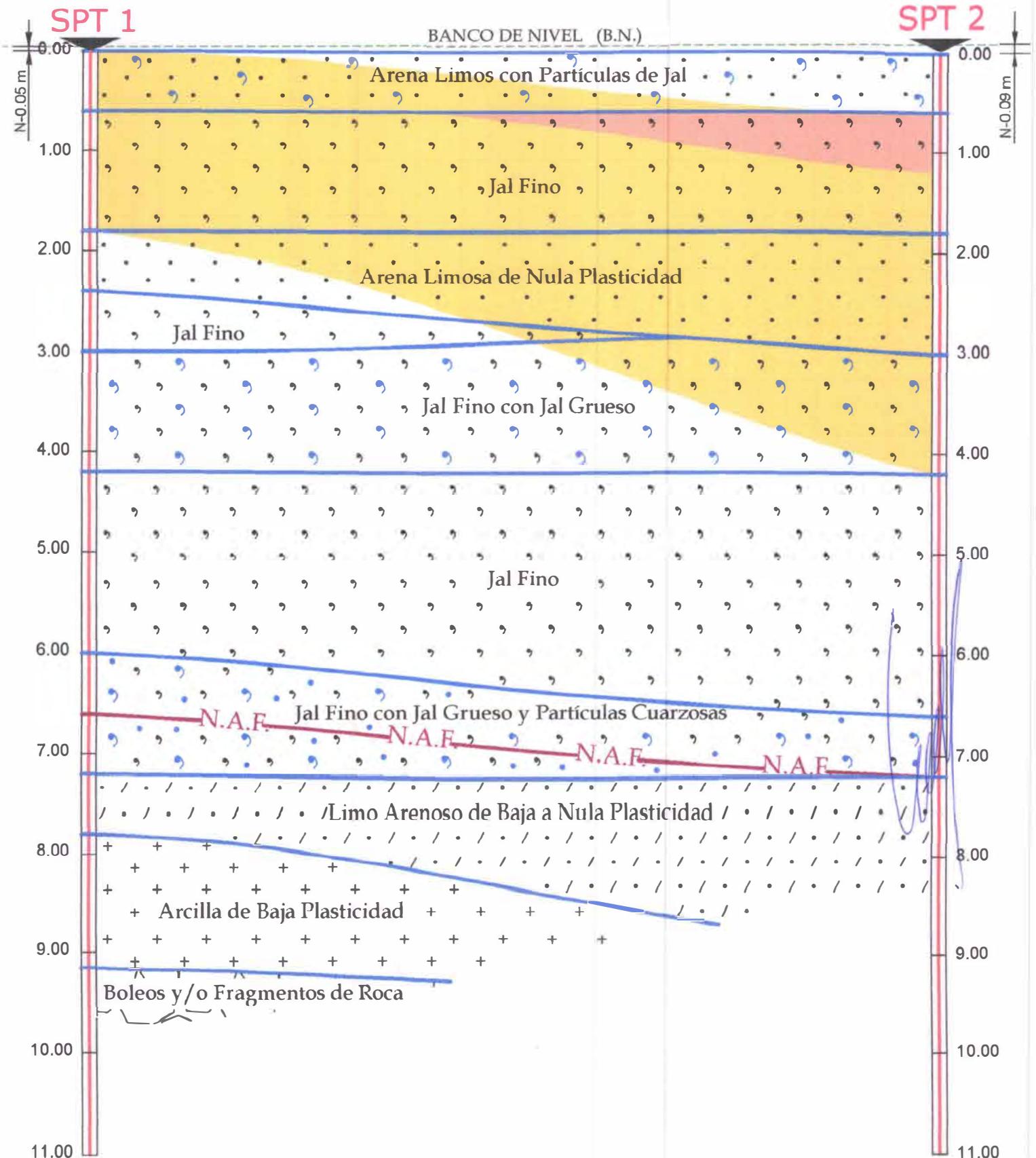
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT1 Y SPT2

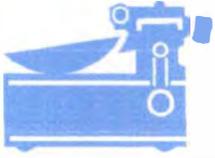
Obra: Edificio 4 Niveles.

Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma; Guadalajara, Jalisco

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.





INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

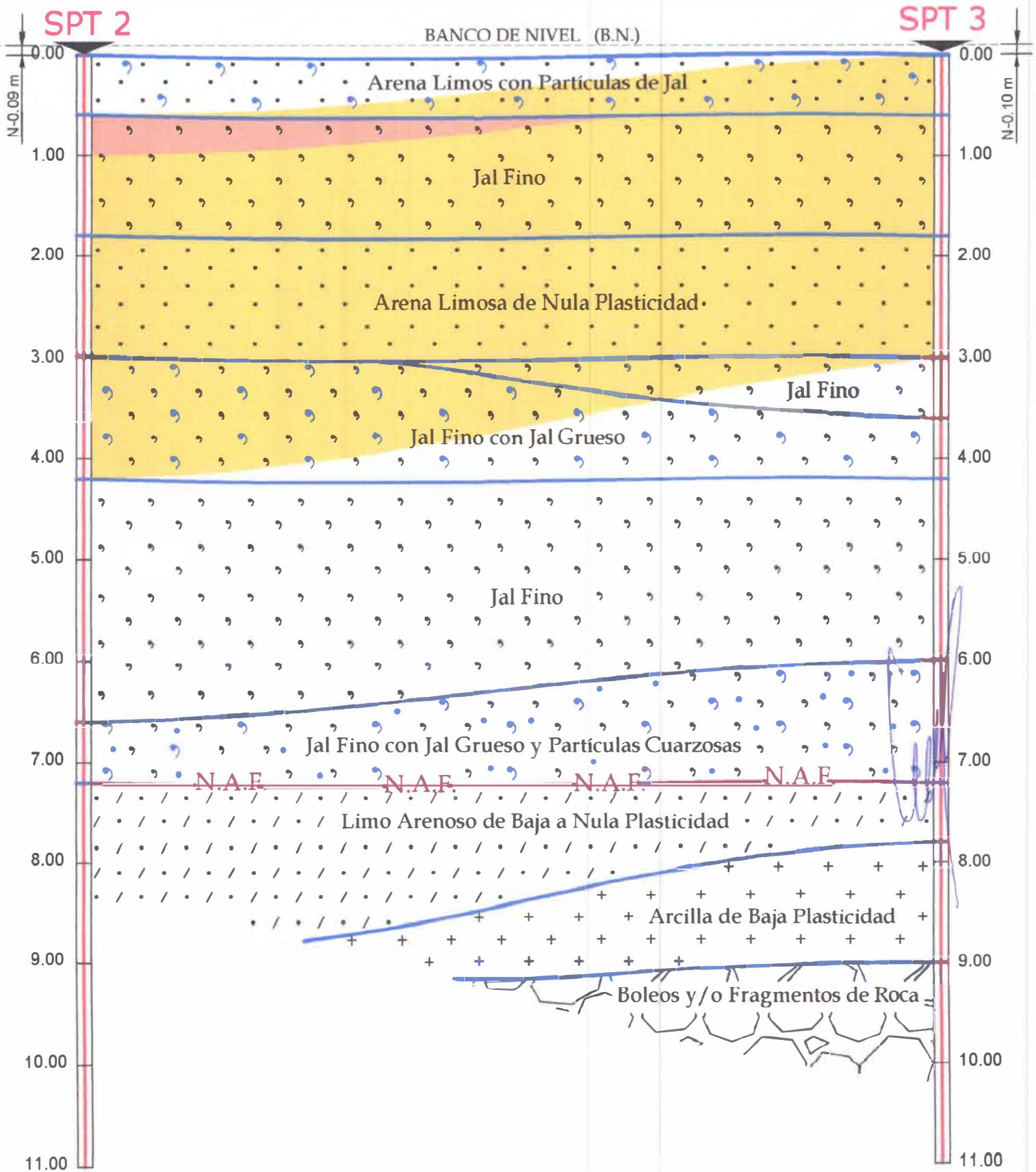
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT2 Y SPT3

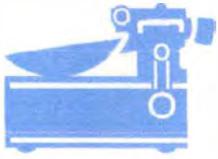
Obra: Edificio 4 Niveles.

Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma; Guadalajara, Jalisco

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.





INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

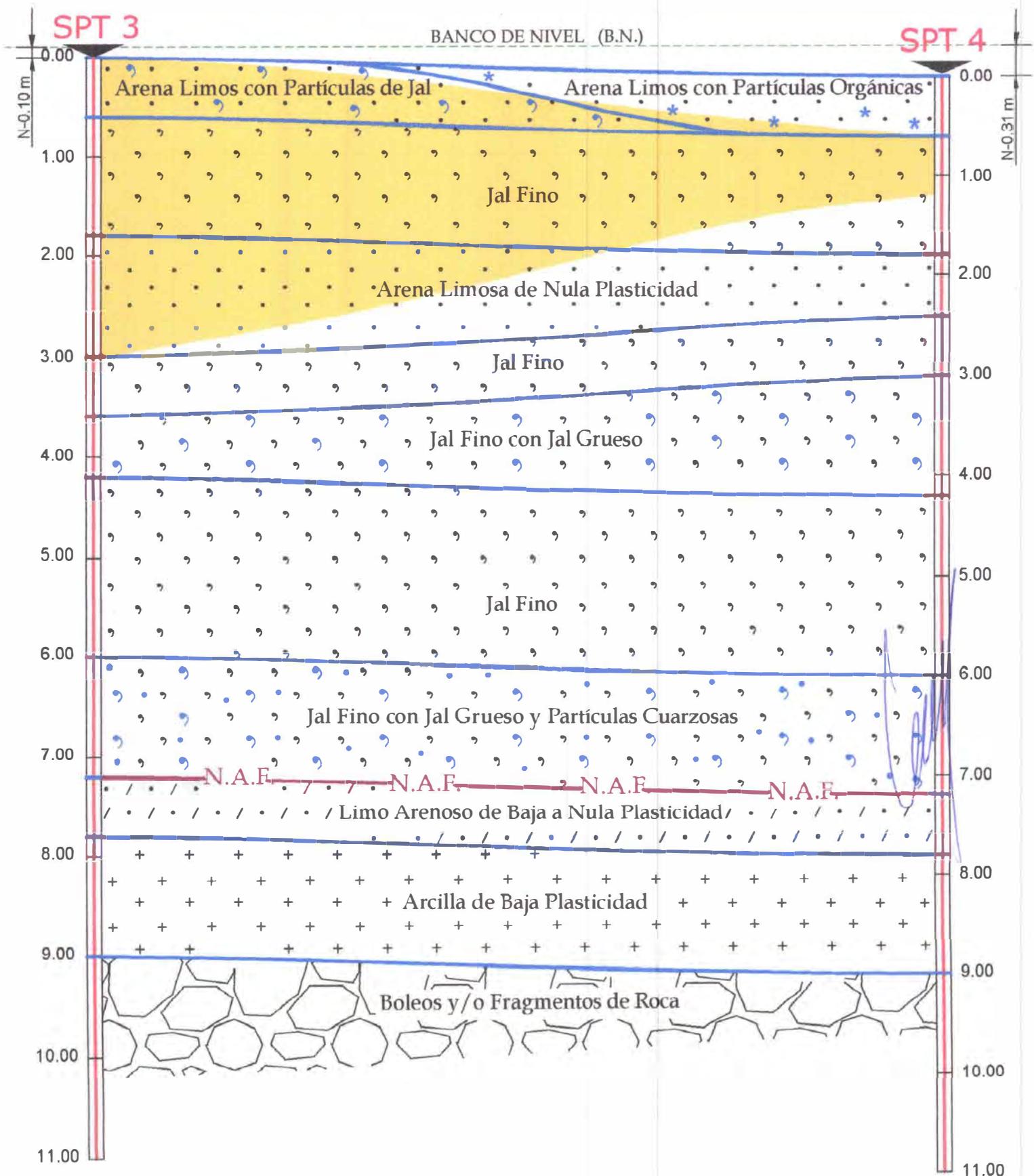
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT3 Y SPT4

Obra: Edificio 4 Niveles.

Ubicación: Calle Abasolo No. 81, Colonia Reforma; Guadalajara, Jalisco

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



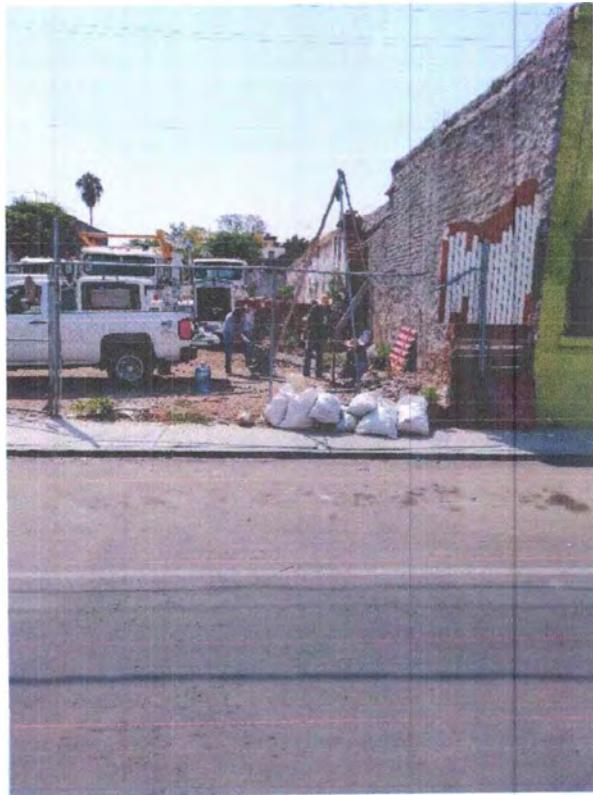
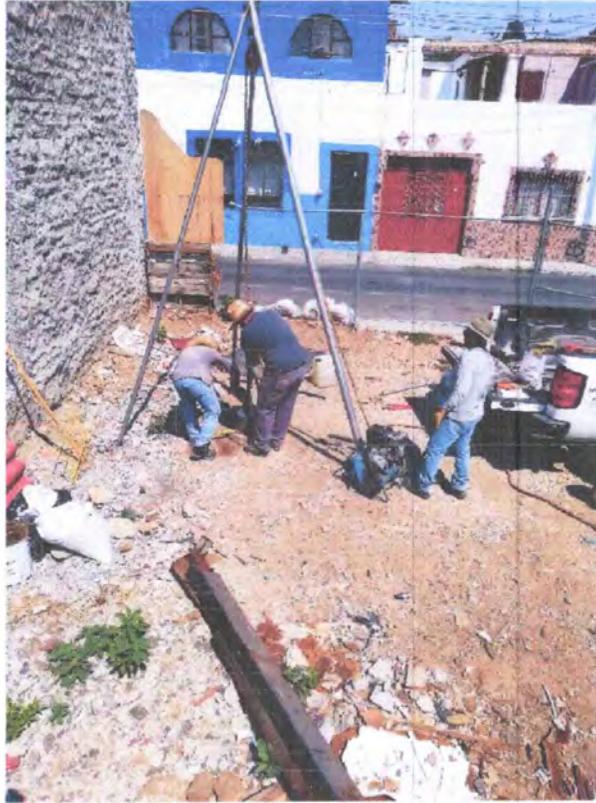


INGENIERÍA DE SUELOS

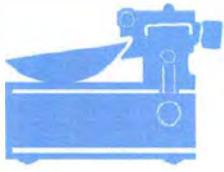
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

MEMORIA FOTOGRÁFICA



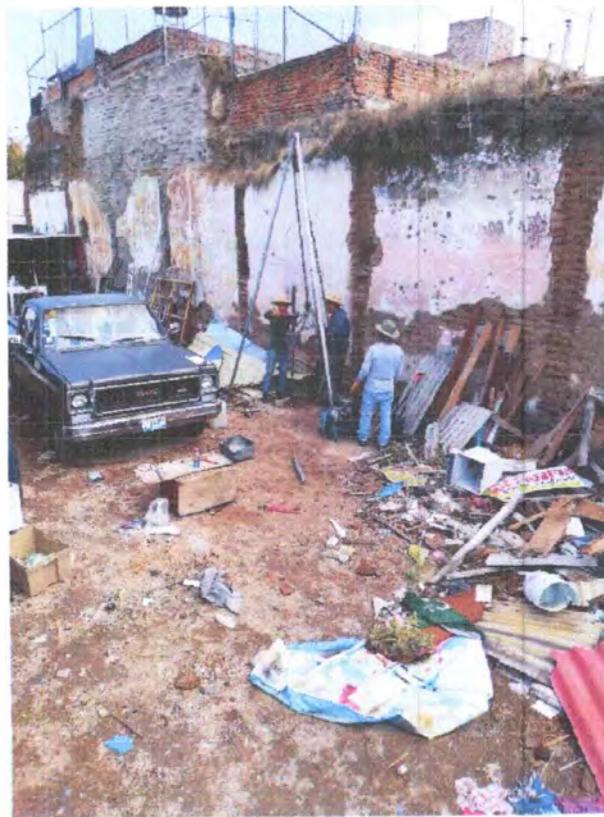
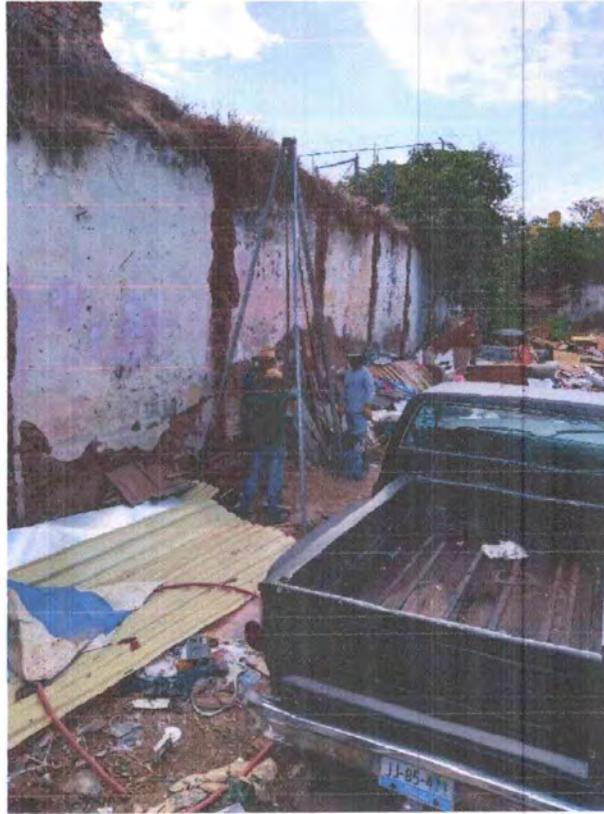
Localización SPT 1



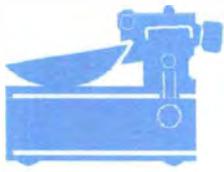
INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86



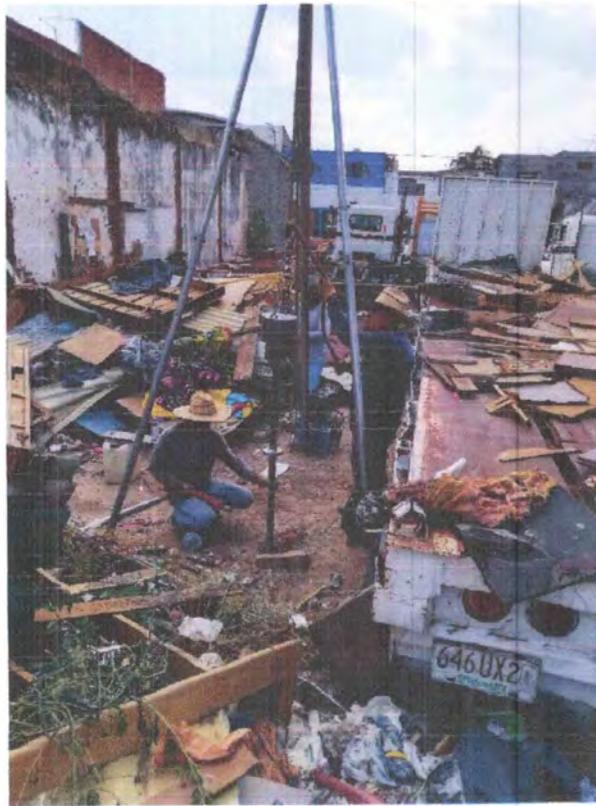
Localización SPT 2



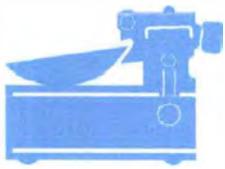
INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86



Localización SPT 3



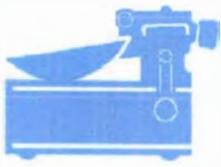
INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86



Localización SPT 4



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Edificio San Juan de Dios
(7 niveles y sótano)
C. Abasolo No. 227
Col. San Juan de Dios
Guadalajara Jalisco

At'n.: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara
PRESENTE

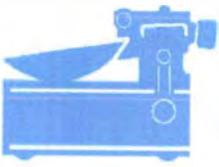
El presente estudio fue ejecutado para el diseño de la cimentación de un Edificio de vivienda 7 niveles y un sótano, el presente comprende la determinación de la capacidad de carga admisible, evaluación de posibles asentamientos, determinación de la estratigrafía, contenidos de humedad, clasificación de suelos, etc.

Para cumplir con tal objetivo se realizaron cinco sondeos para estudio de cimentación, mismos que se ubican de acuerdo a croquis adjunto teniendo una profundidad de exploración de hasta 10 metros, de los sondeos a continuación le presento el siguiente resumen:

1.-EL TERRENO es un polígono regular rectangular con 27.35 metros de frente por la Calle Abasolo y con 52 metros de fondo del cual anexo un plano en el que señalo la ubicación de los sondeos.

2.-LA TOPOGRAFÍA, en la actualidad es sensiblemente plana y casi horizontal con ligeras diferencias de nivel que se marcan más adelante.

3.-Para el caso de nuestra exploración, se usó el muestreo directo con recuperación cada 0.60m de profundidad midiendo además la resistencia de los suelos a la penetración mediante la técnica de ENSAYE DE PENETRACIÓN ESTÁNDAR contemplado en las normas internacionales con la nomenclatura A.S.T.M. D-1586-84. La exploración con los sondeos, dio inicio a nivel de terreno actual, a los cuales les fue medida su elevación con respecto a un banco de nivel



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

marcado como BN en el croquis y que se localiza sobre la banqueta en el límite de propiedad izquierdo, esas elevaciones se marcan a continuación:

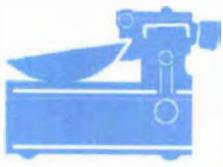
SONDEO	BN (Elevación en m)
SPT1	+0.054
SPT2	+0.49
SPT3	+0.45
SPT4	+0.72
SPT5	+0.64

4.-Los contenidos de humedad variaron entre 6.9 y 41.3%, encontrándose los valores más bajos en la capa que corresponde a la frontera superior del manto rocoso y los valores más altos en la capa de suelos pumíticos entre 4 y 6 metros con respecto al nivel de terreno natural.

5.-El nivel de aguas freática no fue localizado en ninguno de los sondeos hasta la profundidad a la que se llevó a cabo la exploración.

6.-La estratigrafía encontrada en el lugar puede considerarse como errática con nueve (9) capas que se describen a continuación:

6.a) Existe en la zona de los sondeos 2, 3 y 4 desde la superficie y hasta 0.60, 1.20 y 1.80 metros respectivamente existe una capa de una capa de arena limosa de color café de nula plasticidad con partículas de materia orgánica y/o escombros, este suelo es de nula plasticidad y de clasificación S.U.C.S. Como suelo OL.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

6.b) En el sondeo 1, desde la superficie y hasta una profundidad de 0.60 metros existe una capa de arena limosa de nula plasticidad con partículas de jal, este suelo es de nula plasticidad y de clasificación S.U.C.S. Como suelo SM.

6.c) La siguiente capa que alcanza una profundidad de 1.20 a 2.40 metros es de arena limosa pumítica (jal fino) suelo de nula plasticidad y de clasificación S.U.C.S. Como suelo SM.

6.d) Subyace a la anterior hasta una profundidad de 3.60 metros una capa de arena limosa de color café de nula plasticidad y de clasificación S.U.C.S. Como suelo SM.

6.e) En la anterior se intercala una lente de 0.60 metros de espesor de arena limosa pumítica de nula plasticidad, baja densidad y alta absorción con clasificación S.U.C.S. Como suelo SM.

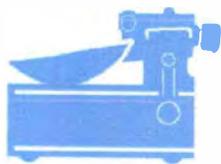
6.f) Subyaciendo a las anteriores y hasta una profundidad de 7.80 metros una capa de arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso) en su parte superior y arena cuarzosa en su parte inferior, toda la capa es un suelo de nula plasticidad y es clasificación S.U.C.S. Como suelo SM.

6.f) Después de los anteriores y con un espesor de 0.60 a 1.20 metros es una arcilla arenosa de baja plasticidad y con clasificación S.U.C.S. Como suelo SM.

6.g) Finalmente se detectó la frontera superior del manto rocoso que en los reportes anexos se señala como boleos y/o fragmentos de roca, este estrato es de alta resistencia a la penetración.

IMPORTANTE

En lo referente a compacidad, puede señalarse que, en todo el predio, existe una capa de compacidad suelta entre:



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

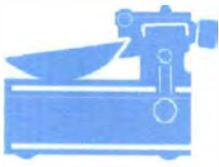
MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

SONDEO	PROFUNDIDAD (Metros)	COMPACIDAD
SPT1	Entre 0.00 y 0.60	Suelta
SPT1	Entre 0.60 y 1.20	Muy suelta
SPT2	Entre 0.60 y 1.20	Muy suelta
SPT2	Entre 1.20 y 1.80	Suelta
SPT2	Entre 3.60 y 4.20	Muy suelta
SPT3	Entre 0.00 y 0.60	Suelta
SPT3	Entre 0.60 y 1.20	Muy suelta
SPT3	Entre 1.20 y 1.80	Suelta
SPT3	Entre 2.40 y 3.00	Suelta
SPT4	Entre 1.80 y 2.40	Suelta
SPT4	Entre 3.00 y 3.60	Muy suelta
SPT4	Entre 4.20 y 4.80	Suelta
SPT4	Entre 7.80 y 8.30	Muy suelta

EN LOS PERFILES ANEXOS SE ILUMINA DE COLOR AMARILLO LA CAPA DE COMPACIDAD SUELTA Y DE COLOR ANRANJADO LA CAPA DE COMPACIDAD MUY SUELTA.

7.-SE ANEXAN a este reporte croquis de localización del predio y de localización de los sondeos, tablas de descripción de las características de los materiales, perfiles de cada sondeo, cortes estratigráficos que pasan por los sondeos realizados, así como gráficas de capacidad de carga tanto de zapatas como de pilas coladas en sitio.

8.-POR LA CONDICIONES DEL SITIO Y LA ALTA POSIBILIDAD DE QUE HAYA ASENTAMIENTOS POR EL EFECTO DE LA CAPA SUEPERFICIAL DE COMPACIDAD SUELTA Y/O MUY SUELTA EN EL SITIO, SE RECOMIENDA: Aprovechar que el proyecto contempla la construcción de un sótano alojado en un cajón de cimentación que transmita las cargas al resistente con pilas coladas en sitio y apoyadas como mínimo a 9.0 metros con respecto al nivel de terreno actual en la capa rocosa y ligadas con traveses en el



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

desplante para el apoyo de muros; (EL FUSTE MÍNIMO DE LAS PILAS DEBE SER DE 5 METROS; ES DECIR QUE SI LAS PILAS SE DESPLANTAN A PARTIR DEL SÓTANO ESTAS DEBERAN TENER UNA LONGITUD MÍNIMA DE 5 METROS AUNQUE QUEDEN APOYADAS A MAYOR PROFUNDIDAD) y bajo el siguiente criterio:

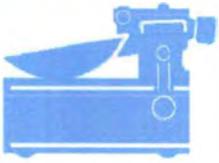
Para las pilas, la capacidad de carga fue calculada para diámetros de 0.60, 0.80m y 1.0m y 1.20m, el cálculo se hizo mediante el procedimiento de la utilización el RQD estimado para el tipo de roca de la zona:

CÁLCULO DE CAPACIDAD DE CARGA EN PILAS

Por la teoría del cálculo con RQD de roca con elementos empotrados a 9.0 metros la profundidad propuesta de apoyo con respecto al nivel de terreno actual con un desarrollo mínimo de fuste de 5 para asegurar que las pilas queden empotradas en el estrato de roca, el cálculo de las mismas fueron los siguientes:

Profundidad: 9.0 metros considerando 5.0 metros efectivos de longitud de Fuste N>50 RQD= 55%	Procedimiento: Considerando punta según el procedimiento evaluación de índice calidad de roca
---	--

Ø Diámetro (m)	RQD (%)	qa Presión admisible kg/cm ²	qa Presión admisible ton/m ²	Qa Admisible en la punta (ton)	Peso propio (ton)	Qa Admisible en la cabeza (ton)
0.60	55	55	550	155.48	2.56	152.92
0.80	55	55	550	276.43	4.62	271.81
1.0	55	55	550	431.97	7.22	424.75
1.20	55	55	550	621.50	10.39	611.11



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

9.-ASENTAMIENTOS, para evitar que se puedan presentar asentamientos perjudiciales de las estructuras, habrá que evitar cimentaciones aisladas en la capa superficial de compacidad suelta o muy suelta. En todo el predio existen capas sueltas o muy sueltas hasta de 4.2 metros y en la zona del sondeo 4 incluso hay una lente muy suelta hasta cerca de los 8 metros y que se iluminan de color amarillo y anaranjado en los perfiles y cortes anexos lo que los hace susceptibles a los asentamientos súbitos si llegan a saturarse, por lo que; la condición de seguridad contra asentamientos, es evitar la capa suelta o muy suelta para el apoyo de cimentaciones y apoyarse directamente sobre la capa resistente de roca.

10.-EMPUJES HORIZONTALES. -Para el caso de la construcción del sótano con un muro de retención para elevar el nivel del predio; los empujes de la masa de suelo se deben hacer las siguientes consideraciones:

10.1.-Para los suelos que están entre la superficie y 3.60m. Se deberá depreciar el valor de la cohesión del suelo ya que esta es aparente (debido a la presencia del agua capilar) y se disminuye súbitamente al aumentar el contenido de agua, por lo que; no es un valor permanente. Dada su compacidad suelta deberá asumir un valor del ángulo de fricción interna para el suelo de: $\phi=29^\circ$ con un peso volumétrico de la masa de: 1.65 a 1.75 ton/m³ (considerando que puede llegar a aumentar el contenido de agua en la masa).

10.2.-Para el cálculo de muros se puede usar la expresión RANKINE par suelos friccionantes que se presenta a continuación:

$$E_a = \frac{1}{2 N\phi} \gamma H^2$$

DONDE:

Ea=Empuje activo del suelo (ton)

$N\phi = \tan^2(45 + \phi/2)$

γ =Peso específico de la masa

H=Altura del corte por retener



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

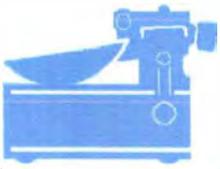
OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

a) De acuerdo a lo señalado en el punto 6) de este documento (estratigrafía), los suelos localizados en el lugar son del tipo friccionante y de compacidades sueltas o muy sueltas en la superficie tal como se detalla a continuación:

SONDEO	PROFUNDIDAD (Metros)	COMPACIDAD
SPT1	Entre 0.00 y 0.60	Suelta
SPT1	Entre 0.60 y 1.20	Muy suelta
SPT2	Entre 0.60 y 1.20	Muy suelta
SPT2	Entre 1.20 y 1.80	Suelta
SPT2	Entre 3.60 y 4.20	Muy suelta
SPT3	Entre 0.00 y 0.60	Suelta
SPT3	Entre 0.60 y 1.20	Muy suelta
SPT3	Entre 1.20 y 1.80	Suelta
SPT3	Entre 2.40 y 3.00	Suelta
SPT4	Entre 1.80 y 2.40	Suelta
SPT4	Entre 3.00 y 3.60	Muy suelta
SPT4	Entre 4.20 y 4.80	Suelta
SPT4	Entre 7.80 y 8.30	Muy suelta

EN LOS PERFILES ANEXOS SE ILUMINA DE COLOR AMARILLO LA CAPA DE COMPACIDAD SUELTA Y DE COLOR ANRANJADO LA CAPA DE COMPACIDAD MUY SUELTA.

b) La condición segura es desplantar las cimentaciones sobre la capa de roca a base de pilas coladas en sitio, la profundidad de apoyo de las pilas puede ser como mínimo a partir de 9 metros alcanzando el estrato correspondiente a la frontera superior de la roca y siempre deberán como mínimo una longitud de fuste de 5 metros para lo cual se calculó la capacidad de carga y se reporta en las tablas del punto de este documento.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

e) Se debe de tener especial cuidado ante las excavaciones en la vecindad donde hay construcciones preexistentes, pues seguramente tendrán una cimentación precaria y estar desplantada en un estrato suelto o muy suelto, por lo que; cualquier movimiento a su condición inicial por dejarlas sin confinamiento y se pueda provocar un agrietamiento de su estructura e incluso un colapso súbito.

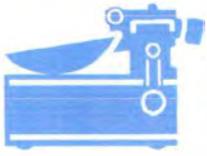
f) Por lo anterior se tendrán que recalzar dichas cimentaciones hasta donde el estrato es de compacidad mediana (2.40 a 3.0 metros), esto se puede hacer apuntalando la estructura actual y luego haciendo una excavación por partes entamos máximos de 1.50 metros para posteriormente rellenar con un mortero fluido o haciendo suelo cemento con el mismo material del lugar, dicho relleno debe de alcanzar hasta el desplante de la cimentación actual.

Sin mas por el momento y poniéndome a sus ordenes para cualquier aclaración que tenga que ver con el presente reporte me despido de Ud. quedando como su atto. Y S.S.

Guadalajara Jal a 07 de Enero del 2021

Atentamente

ING. Sergio Carmona Ruvalcaba
RESPONSABLE DEL LABORATORIO



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86



ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

IMAGEN SATELITAL DEL SITIO

Obra: Edificio de 7 Niveles con Sótano.

Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II, Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DE SONDEOS

Obra: Edificio de 7 Niveles con Sótano.

Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II, Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

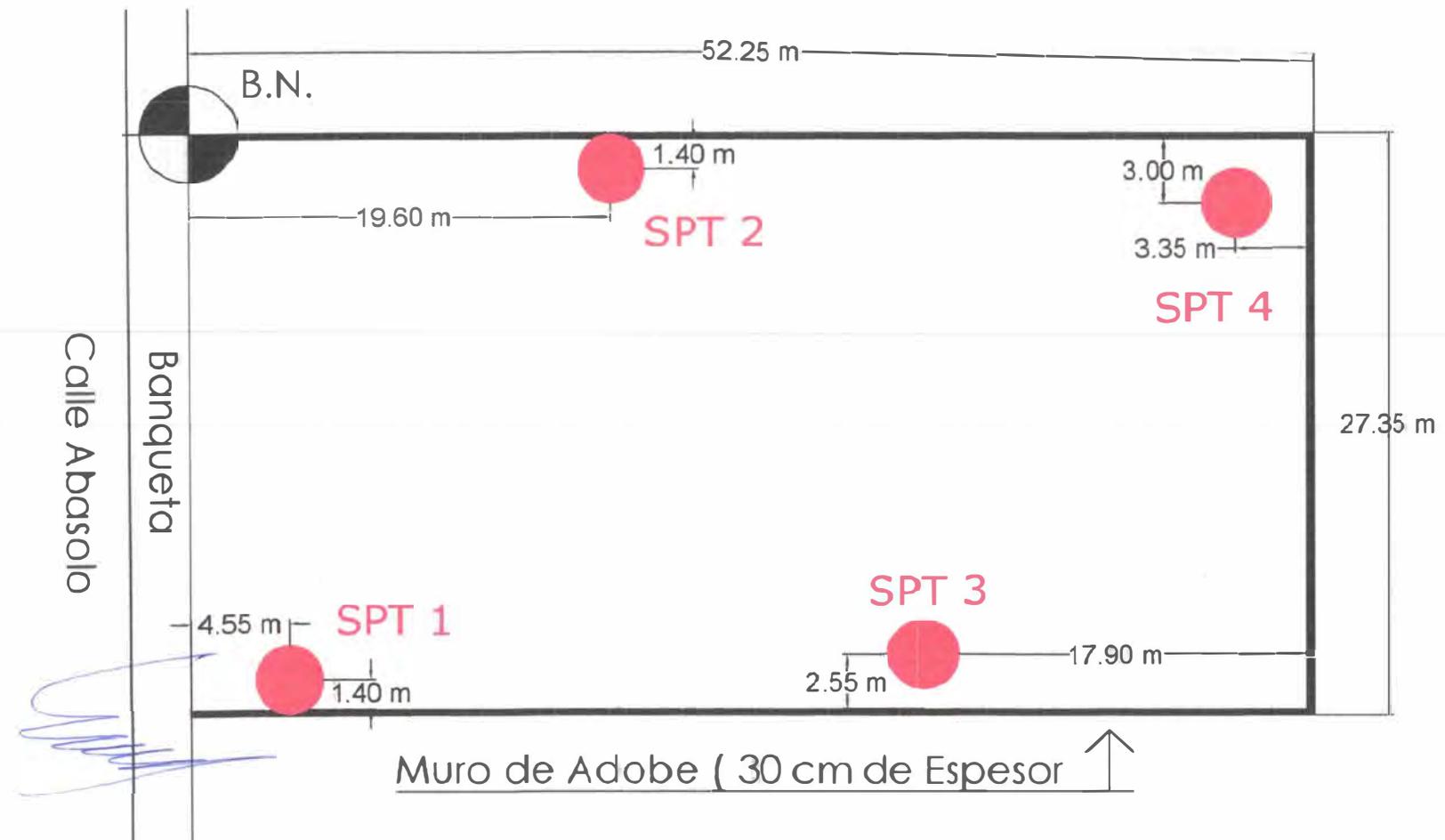
Coordenadas Geográficas

SPT 1 N20.668615°, W103.335740°

SPT 2 N20.668748°, W103.335551°

SPT 3 N20.668521°, W103.335502°

SPT 4 N20.668635°, W103.335337°



NOTA: EL BANCO DE NIVEL (B.N.) SE UBICA SOBRE LA BANQUETA EN EL LÍMITE DE LA PROPIEDAD DEL LADO IZQUIERDO.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-56-88, 33-36-09-51-86



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.

Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.

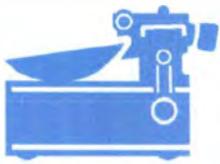
Sondeo: Uno

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Especifico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	18.1	6	SM	1436	Arena limosa color café de nula plasticidad con algunas partículas de jal; suelo de compacidad suelta.
0.60	13.3	4	SM	1223	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compacidad muy suelta.
1.20	20.5	3	SM	1462	Arena limosa color café de nula plasticidad con algunas partículas de jal; suelo de compacidad muy suelta.
1.80	19.2	11	SM	1378	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compacidad media.
2.40	18.8	14	SM	1479	Arena limosa color café de nula plasticidad con algunas partículas de jal; suelo de compacidad media.
3.00	30.5	10	SM	1410	La descripción anterior.
3.60	22.9	12	SM	1124	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compacidad media.
4.20	26.1	14	SW	1278	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso); suelo de nula plasticidad, baja densidad, alta absorción y de compacidad media.
4.80	32.2	17	SW	1207	La descripción anterior.
5.40	22.5	48	SM	1378	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compacidad compacta.
6.00	36.4	48	SW	1324	Arena limosa pumítica (jal fino) de nula plasticidad, con partículas cuarzosas, tipo arena de río, suelo de nula plasticidad y de compacidad compacta.

Continúa



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.

Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Uno (continuación).

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
					Continuación
6.60	32.1	71	SW	1360	Arena limosa pumítica (jal fino) de nula plasticidad, con partículas cuarzosas, tipo arena de río, suelo de nula plasticidad y de compactación compacta.
7.20	30.1	32	SW	1398	La descripción anterior de compactación media.
7.80	27.3	11	CL	1418	Arcilla arenosa de baja plasticidad con 55 a 70% de partículas finas de límite líquido del 25 al 30% y contracción volumétrica del 5 al 8% suelo de consistencia media.
8.40	24.1	65/15	CL	1480	La descripción anterior.
8.55	6.9	50/-	--	2215	Boleos y/o fragmento de roca de alta resistencia la penetración.
9.20	7.9	50/-	--	2231	La descripción anterior.

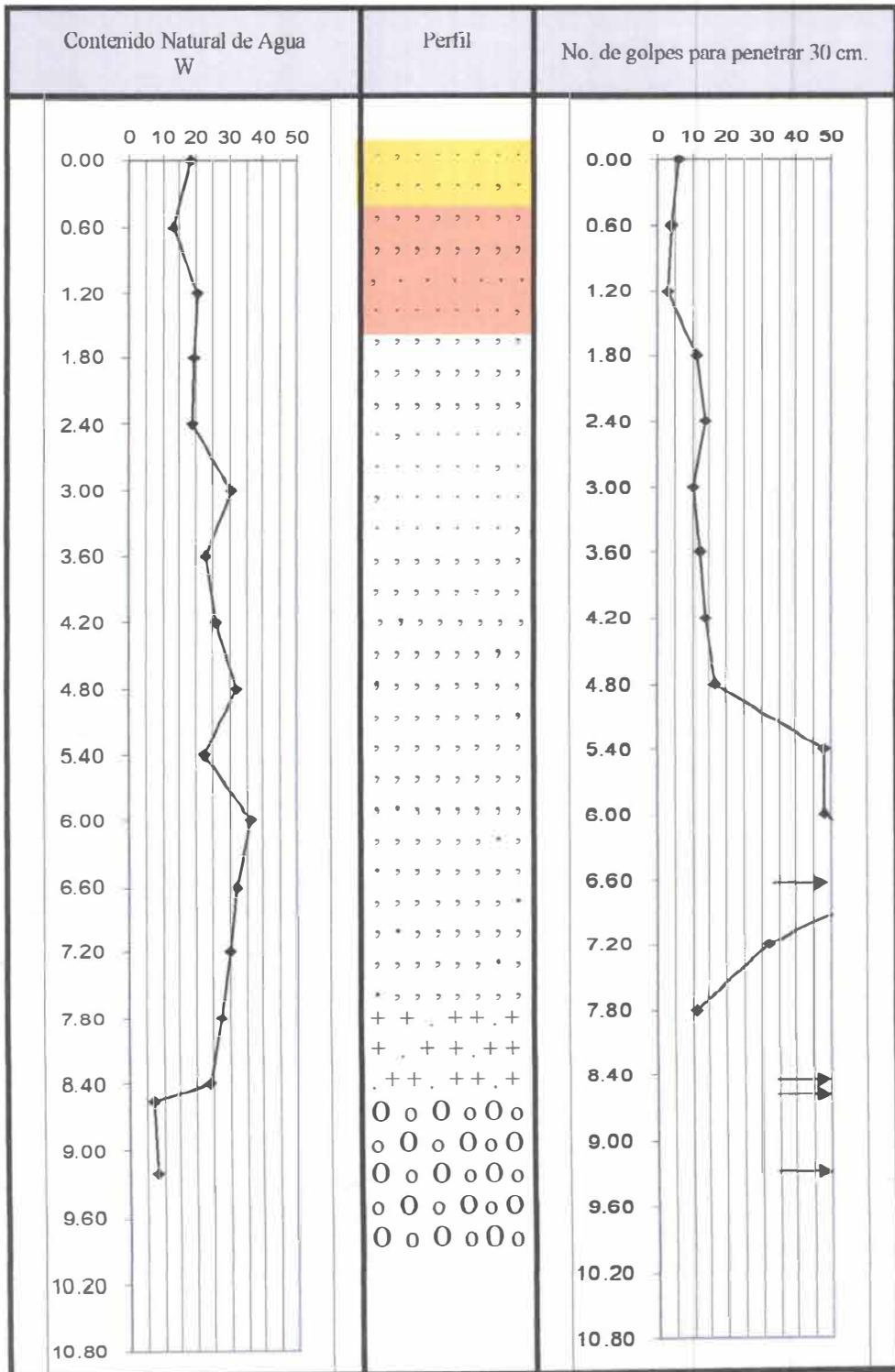


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.
Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Uno
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Partículas orgánicas y/o escombro.
 * * * * *

Arena limosa nula plasticidad.

Jal fino.

Jal grueso.

Arena cuarzosa.

Arcilla arenosa baja plasticidad.
 + + . + + +
 + . + + . + +

Boleos y/o fragmentos de roca.
 O o O o O o O
 o O o O o O o

Estrato suelto.

Estrato muy suelto.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.

Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Dos

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Especifico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	12.8	14	OL	1360	Arena limosa de nula plasticidad con partículas de escombros y/o materia orgánica, suelo de compactación media.
0.60	13.1	4	SM	1258	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compactación muy suelta.
1.20	14.4	8	SM	1437	Arena limosa color café de nula plasticidad con algunas partículas de jal; suelo de compactación suelta.
1.80	12.9	12	SM	1443	La descripción anterior de compactación media.
2.40	12.1	18	SM	1485	La descripción anterior.
3.00	21.7	10	SM	1491	La descripción anterior.
3.60	17.8	3	SM	1252	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compactación muy suelta.
4.20	21.7	26	SW	1264	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso); suelo de nula plasticidad, baja densidad, alta absorción y de compactación media.
4.80	26.9	24	SW	1293	La descripción anterior.
5.40	12.5	58	SM	1380	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compactación muy compacta.
6.00	33.6	48	SW	1288	Arena limosa pumítica (jal fino) de nula plasticidad, con partículas cuarzosas, tipo arena de río, suelo de nula plasticidad y de compactación compacta.
6.60	32.7	65	SW	1352	La descripción anterior de compactación muy compacta.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.

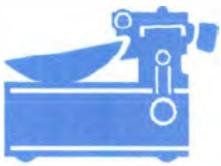
Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Dos (continuación).

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg/m ³	Descripción de la Clasificación
					Continuación
7.20	30.3	32	SW	1453	Arena limosa pumítica (jal fino) de nula plasticidad, con partículas cuarzosas, tipo arena de río, suelo de nula plasticidad y de compactación media.
7.80	25.0	10	CL	1424	Arcilla arenosa de baja plasticidad con 55 a 70% de partículas finas de límite líquido del 25 al 30% y contracción volumétrica del 5 al 8% suelo de consistencia muy firme.
8.40	25.7	48/13	CL	1487	La descripción anterior de consistencia dura.
8.50	6.5	50/-	--	2216	Boleos y/o fragmento de roca de alta resistencia la penetración.
9.10	7.1	50/-	--	2231	La descripción anterior.
9.70	6.9	50/-	--	2242	La descripción anterior.

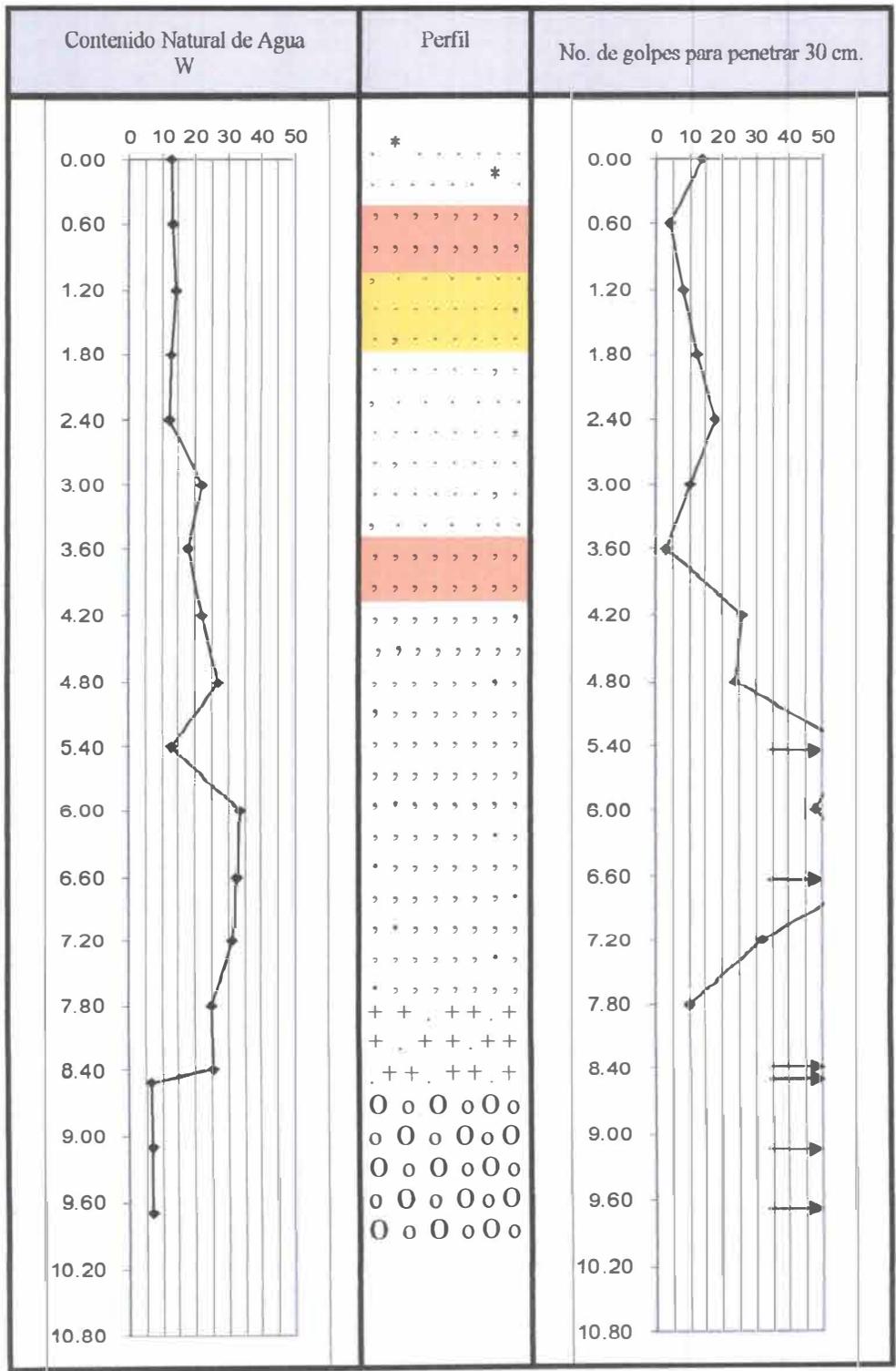


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.
Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Dos
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Partículas orgánicas y/o escombro.
 * * * * *
 * * * * *
 * * * * *

Arena limosa
 nula plasticidad.
 >>>>>>>>
 >>>>>>>>

Jal fino.
 >>>>>>>>
 >>>>>>>>

Jal grueso.
 >>>>>>>>
 >>>>>>>>

Arena cuarzosa.
 >>>>>>>>
 >>>>>>>>

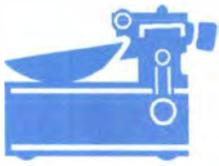
Arcilla arenosa
 baja plasticidad.
 + + . + + . +
 + . + + . + +

Boleos y/o fragmentos
 de roca.
 O o O o O o O
 o O o O o O o

Estrato suelto.

Estrato muy suelto.

[Handwritten signature]



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.

Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.

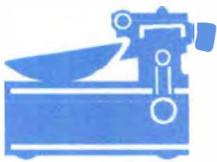
Sondeo: Tres

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	19.4	6	OL	1442	Arena limosa de nula plasticidad con partículas de escombros y/o materia orgánica, suelo de compactación suelta.
0.60	23.8	3	OL	1422	La descripción anterior de compactación muy suelta
1.20	22.6	5	SM	1279	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compactación suelta.
1.80	19.0	10	SM	1304	La descripción anterior de compactación media.
2.40	33.0	8	SM	1262	Arena limosa color café de nula plasticidad con algunas partículas de jal; suelo de compactación suelta.
3.00	22.6	23	SM	1273	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compactación media.
3.60	27.9	19	SM	1273	La descripción anterior.
4.20	34.1	22	SW	1200	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso); suelo de nula plasticidad, baja densidad, alta absorción y de compactación media.
4.80	20.1	40	SM	1264	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compactación muy compacta.
5.40	32.5	47	SM	1343	La descripción anterior.
6.00	37.8	53	SM	1369	La descripción anterior de compactación muy compacta.
6.60	32.8	55	SM	1360	La descripción anterior.

Continúa



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.

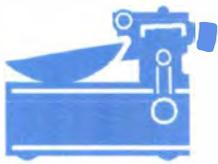
Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Tres (continuación).

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
					Continuación
7.20	35.7	36	CL	1245	Arcilla arenosa de baja plasticidad con 55 a 70% de partículas finas de límite líquido del 25 al 30% y contracción volumétrica del 5 al 8% suelo de consistencia media.
7.80	26.9	54	CL	1485	La descripción anterior de consistencia muy compacta.
8.40	9.7	50/-	--	2231	Boleos y/o fragmento de roca de alta resistencia la penetración.
9.00	10.1	50/-	--	2263	La descripción anterior.
9.60	11.2	50/-	--	2271	La descripción anterior.

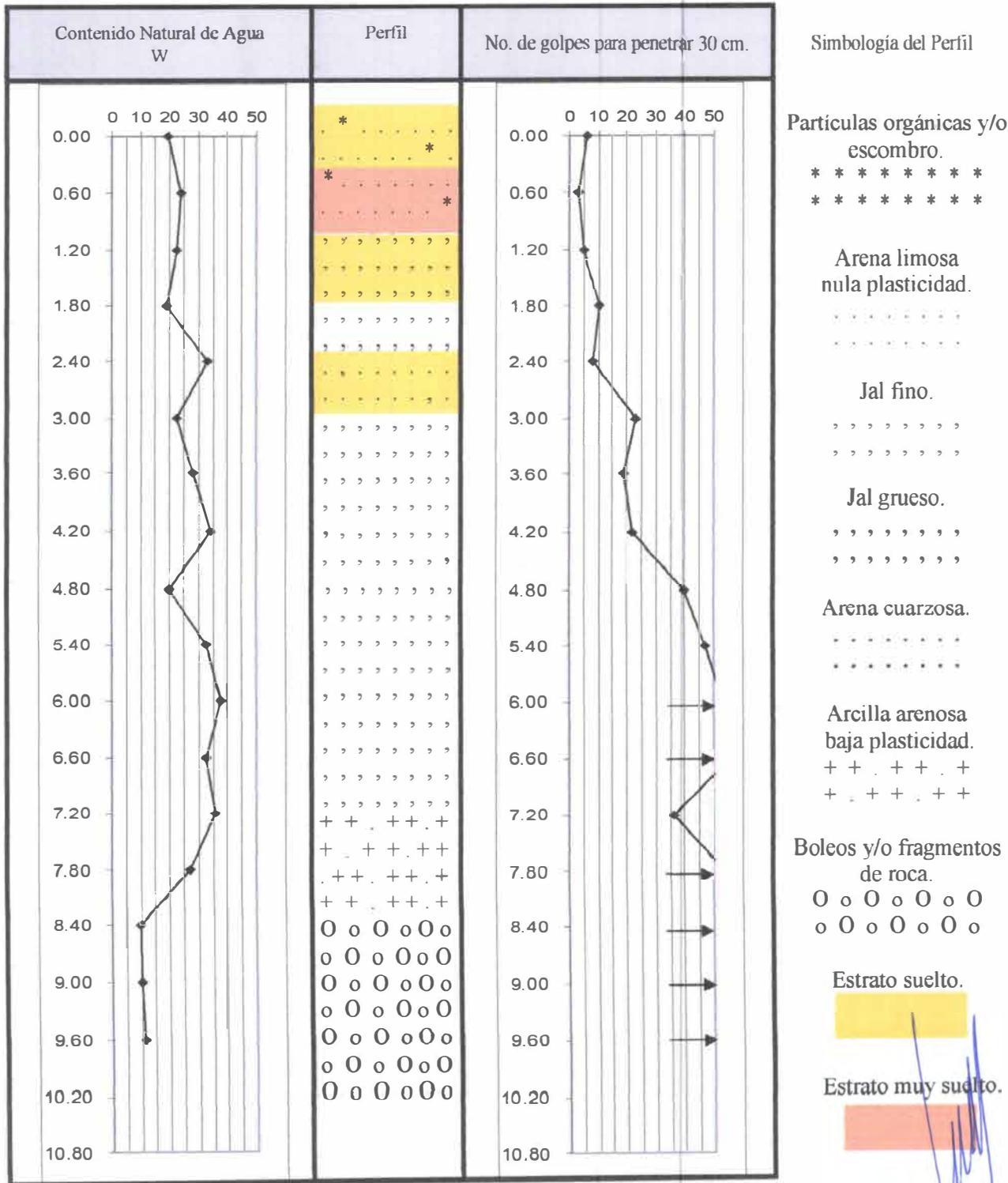


INGENIERÍA DE SUELOS

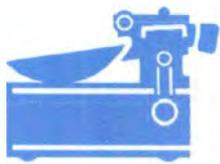
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.
Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Tres
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



[Handwritten signature]



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.

Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.

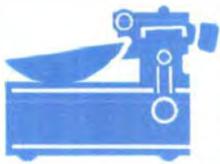
Sondeo: Cuatro

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	17.3	11	OL	1490	Arena limosa de nula plasticidad con partículas de escombros y/o materia orgánica, suelo de compactación media.
0.60	23.0	25	OL	1451	La descripción anterior.
1.20	28.6	20	OL	1361	La descripción anterior.
1.80	17.4	9	SM	1250	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compactación suelta.
2.40	17.3	11	SM	1392	La descripción anterior de compactación media.
3.00	42.6	8	SM	1267	Arena limosa color café de nula plasticidad con algunas partículas de jal; suelo de compactación suelta.
3.60	29.1	18	SM	1294	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compactación media.
4.20	17.2	9	SM	1144	La descripción anterior de compactación suelta.
4.80	31.6	15	SW	1293	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso); suelo de nula plasticidad, baja densidad, alta absorción y de compactación media.
5.40	19.0	25	SM	1192	Arena limosa pumítica (jal fino) color café claro de nula plasticidad y de compactación media.
6.00	41.3	32	SM	1282	La descripción anterior.
6.60	32.0	26	SM	1355	La descripción anterior.
7.20	32.0	28	SW	1380	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso); suelo de nula plasticidad, baja densidad, alta absorción y de compactación media.

Continúa . . .



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.

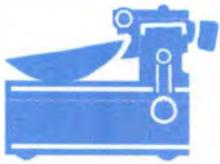
Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Cuatro (continuación).

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
					Continuación
7.80	--	--	--	--	Nivel de Aguas Freáticas.
7.80	17.1	3	SW	0380	Arena limosa pumítica (jal fino) con grava pumítica (jal grueso); suelo de nula plasticidad, baja densidad, alta absorción y de compacidad media.
8.40	25.5	18/10	CL	0449	Arcilla arenosa de baja plasticidad con 55 a 70% de partículas finas de límite líquido del 25 al 30% y contracción volumétrica del 5 al 8% suelo de consistencia muy firme.
8.65	6.9	50/-	--	2216	Boleos y/o fragmento de roca de alta resistencia la penetración.
9.25	7.2	50/-	--	2231	La descripción anterior.
9.85	8.1	50/-	--	2242	La descripción anterior.

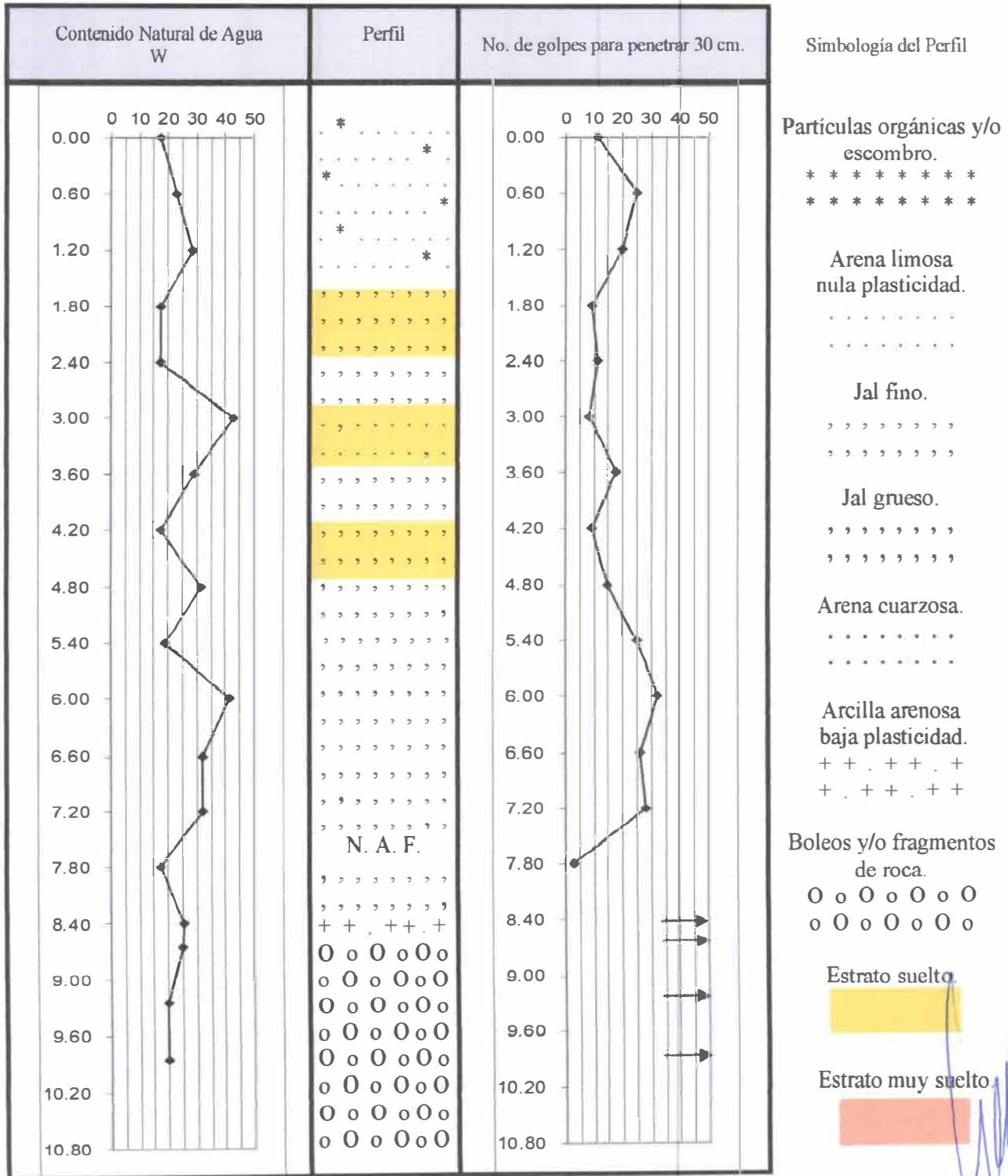


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio de 7 niveles con sótano.
Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Cuatro
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



[Handwritten signature]



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

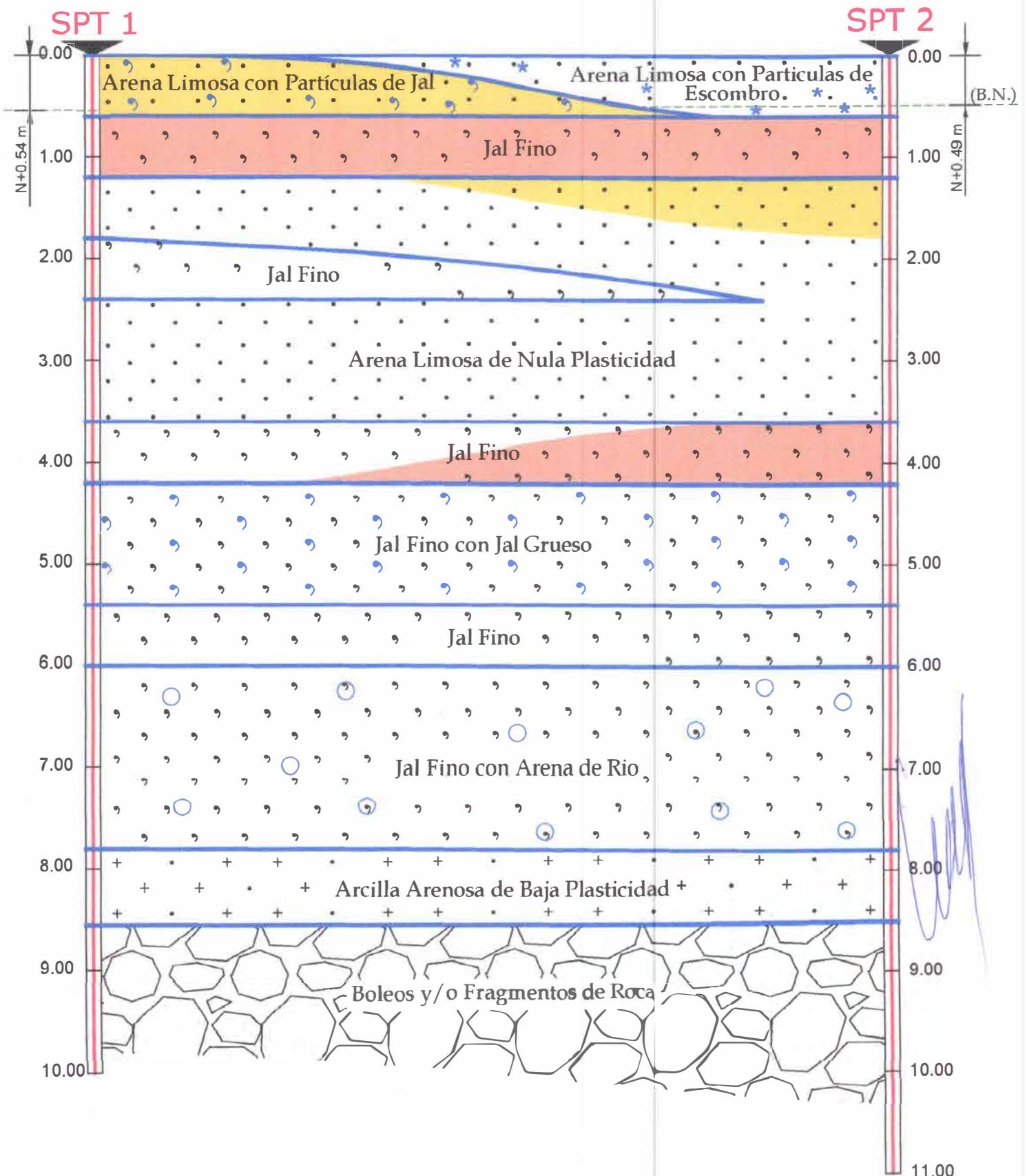
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT1 Y SPT2

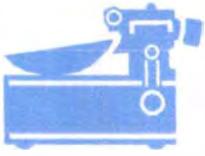
Obra: Edificio de 7 Niveles con Sótano.

Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II, Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.





INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

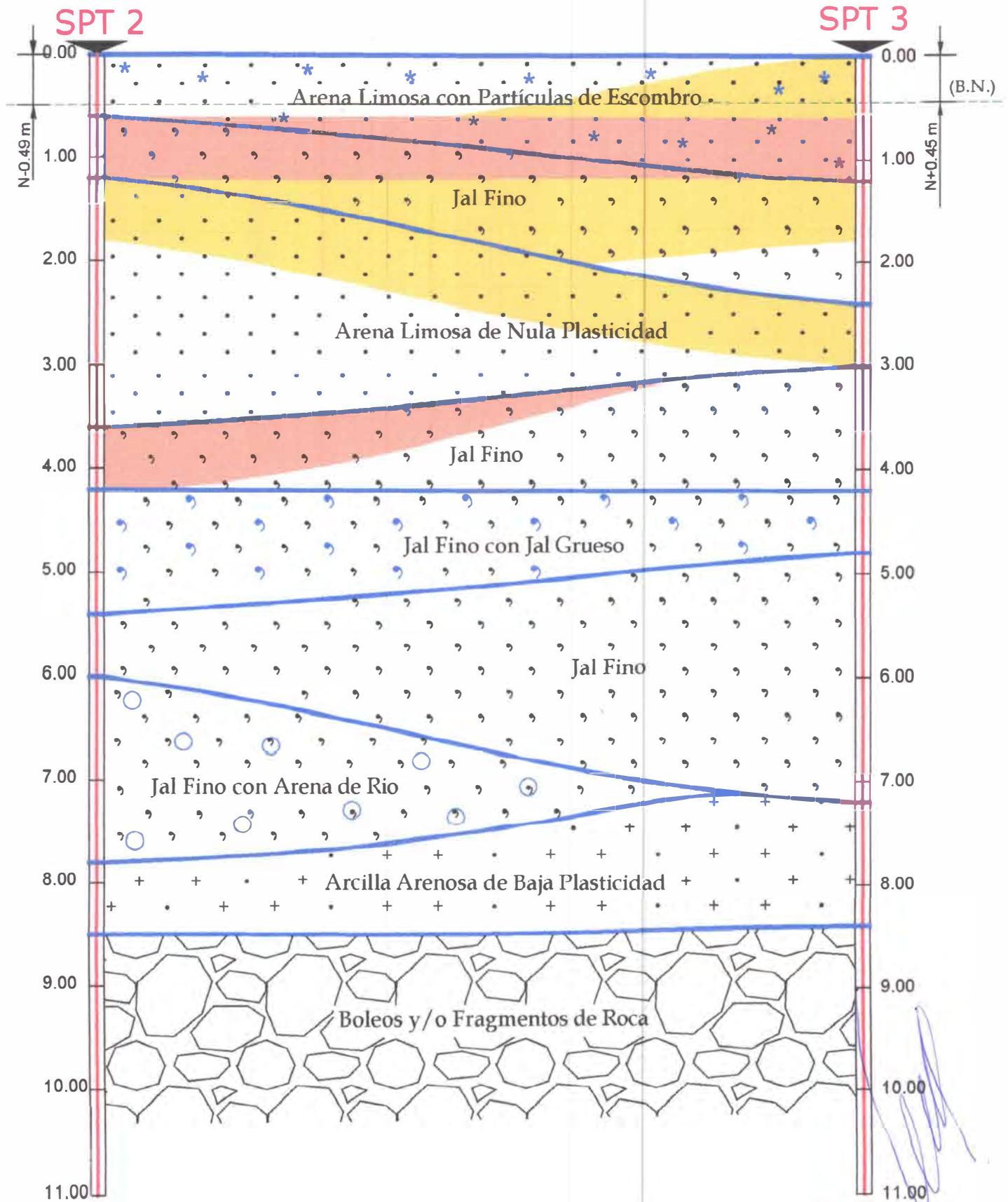
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT2 Y SPT3

Obra: Edificio de 7 Niveles con Sótano.

Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II, Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.





INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

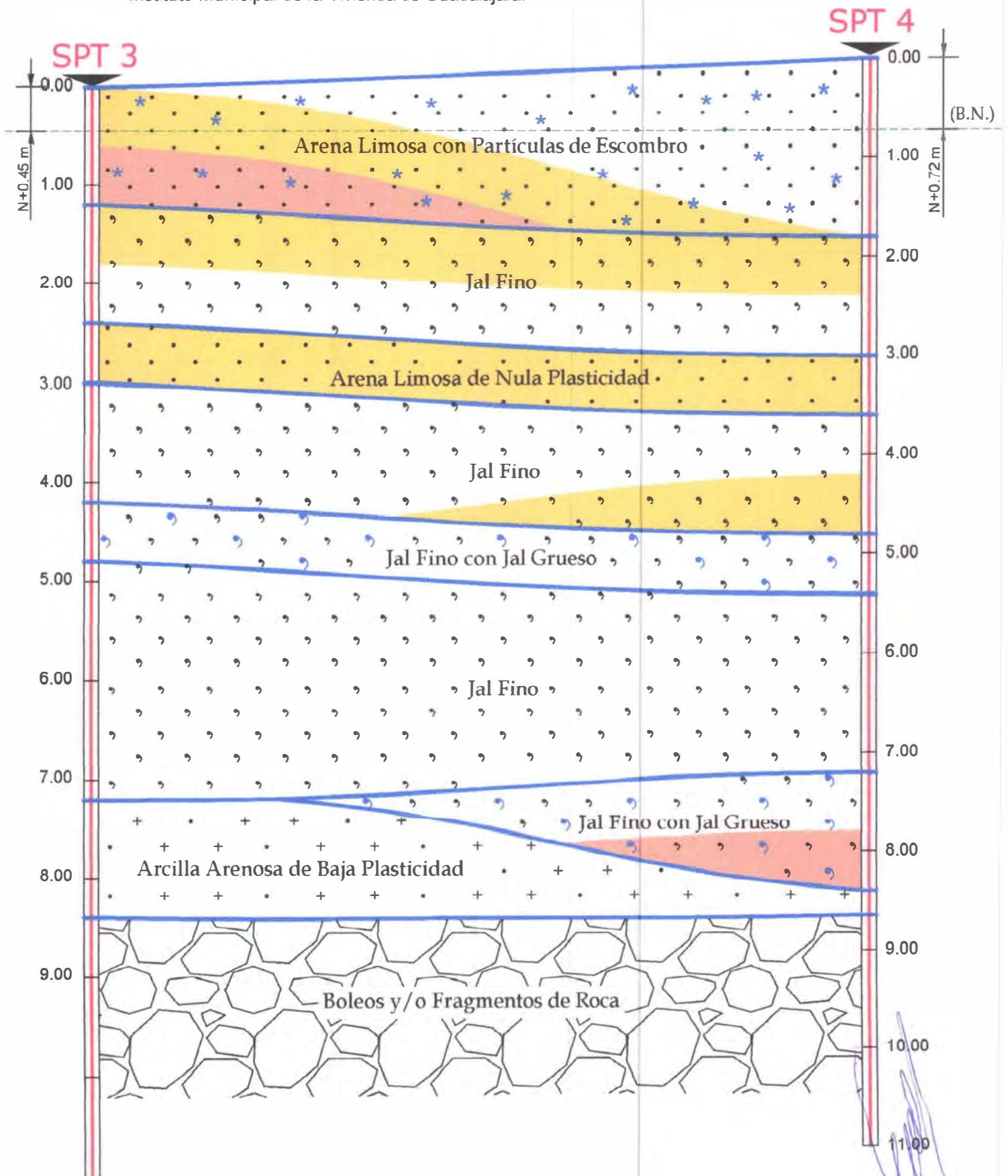
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT3 Y SPT4

Obra: Edificio de 7 Niveles con Sótano.

Ubicación: Calle Abasolo No. 227, Colonia San Juan de Dios II, Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



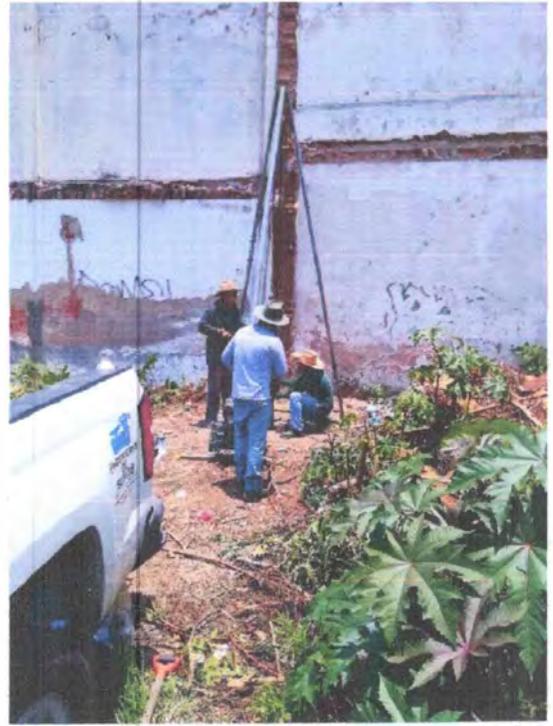


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

MEMORIA FOTOGRÁFICA



Localización SPT 1



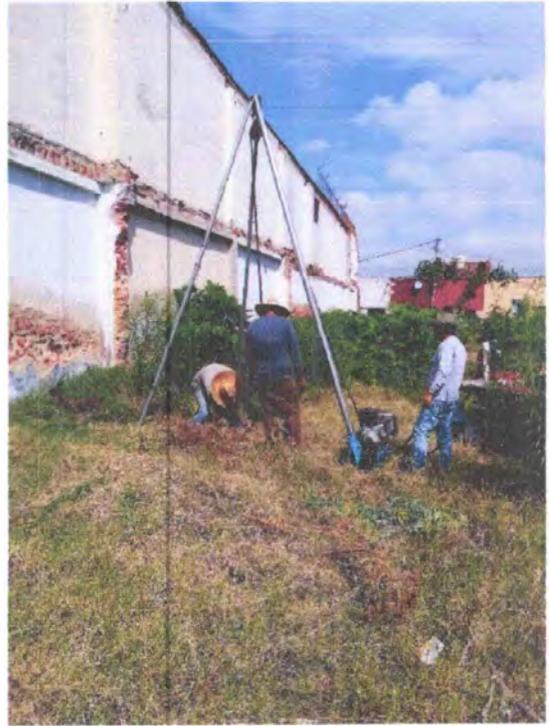
Localización SPT 2



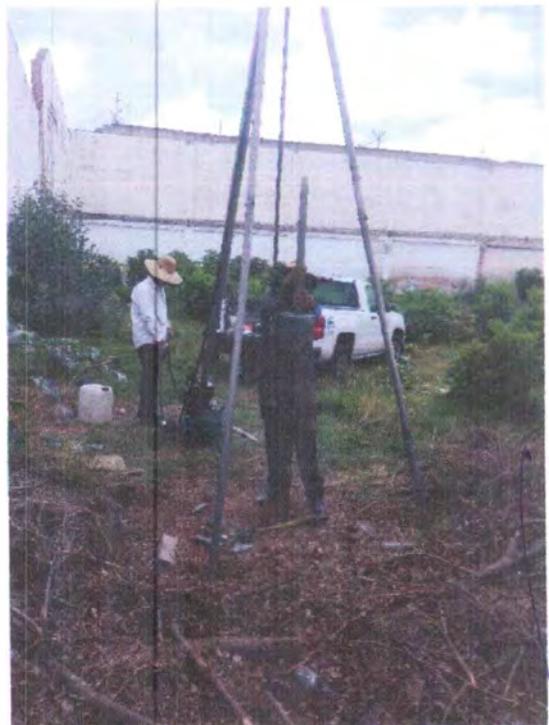
INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40



Localización SPT 3



Localización SPT 4

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

El Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara: Invita a las personas que estén en posibilidad de llevar a cabo el Proyecto de Desarrollo de Vivienda y deseen participar en la presente **Convocatoria Pública Abierta**, para la adjudicación del proyecto de concertación con el sector privado, consistente en los trabajos de edificación en dos inmuebles cuya ubicación se precisa en las presentes bases, de conformidad con los Decretos Municipales D 50/08/20, D 54/22/20 y, D 66/44BIS/21 aprobados en sesiones ordinarias del Ayuntamiento de Guadalajara los días 30 de abril y 28 de agosto del año 2020 y, 29 de enero de 2021 respectivamente, así como los convenios que se desprenden de dichos decretos, además del artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el artículo 82 fracción II, 87, 88 fracción III de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículos 1, 8 fracción I, 16 fracciones I y II, 32, 33 fracciones I, II, III, V y IX de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco, el artículo 28 del Reglamento de Patrimonio Municipal de Guadalajara, los artículos 1, 2, 3 fracción I, 5, 6, 9 y 11 fracción XIII del Reglamento Interno del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara; dicta las siguientes:

BASES DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA

NÚMERO: **IMUVI/MUN/CONV/002/2021**

CAPÍTULO I

I.- DISPOSICIONES GENERALES

I.1.- Objeto de la convocatoria pública:

La presente **Convocatoria Pública Abierta** tiene por objeto adjudicar los proyectos de concertación para el desarrollo de vivienda en diversos inmuebles que serán transmitidos al ganador conforme a las precisiones de la presente convocatoria.

Los inmuebles objeto de la convocatoria son los siguientes:

1. Inmueble que se ubica en la confluencia de las calles Sierra Leona, Monte Lisboa y Monte Rosas, colonia Infonavit Independencia, Guadalajara, Jalisco.
2. Inmueble que se ubica en la Calzada Independencia Norte marcado con el número 2475, esquina con la calle Monte Lisboa, Fovissste Estadio, Guadalajara, Jalisco.

Atento a lo anterior, se deberán realizar los proyectos ejecutivos, tramitar las licencias de construcción y desarrollar las acciones de edificación y/o urbanísticas necesarias para generar vivienda en los predios antes mencionados para ser ofertados a la venta y redensificar la ciudad de Guadalajara.

I.2 Fecha de Publicación:

10 de febrero de 2021

I.3 Generales

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

I.3.1.- La presente convocatoria pública abierta tiene por objeto conjuntar acciones del sector público y del sector privado a través de la concertación, para desarrollar vivienda dentro del Municipio de Guadalajara para promover el repoblamiento de la Ciudad, en el entendido de que el Gobierno de Guadalajara y el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara aportarán y en su momento afectarán la propiedad de distintos inmuebles y por su parte el participante que resulte ganador deberá aportar los recursos técnicos, económicos, humanos y demás necesarios para ejecutar las acciones de vivienda para desarrollar los proyectos ejecutivos, obtención de las licencias y permisos necesarios, así como los procesos constructivos y demás acciones que resulten necesarias, para lograr el desarrollo de vivienda en Guadalajara.

I.3.2.- El Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara será responsable de vigilar la ejecución de los trabajos, a través de su Dirección General.

I.3.3.- Para la realización de los proyectos de concertación de esta Convocatoria Pública Abierta, se precisa que el costo que se genere de ejecutar las acciones de vivienda será aportado por el concursante adjudicado, en el entendido de que recuperará su inversión y obtendrá su ganancia correspondiente de la venta y/o explotación de las unidades privativas que se generen de las edificaciones, tal y como se señala más adelante en las presentes bases.

I.3.4.- La moneda de cotización será: Pesos Mexicanos.

I.3.5.- El participante ganador podrá contratar y subcontratar con terceros para el cumplimiento del objeto de la presente convocatoria, asumiendo las responsabilidades necesarias para garantizar el debido cumplimiento,

I.3.6.- Se deberán considerar los frentes de trabajo necesarios para terminar las acciones de vivienda para el desarrollo de vivienda en las fechas plasmadas.

I.3.7.- No se proporcionarán materiales y equipo de instalación permanente por parte del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

I.3.8.- Ninguna de las condiciones contenidas en la Convocatoria Pública Abierta, así como en las propuestas presentadas podrán ser negociadas.

I.3.9.- Glosario:

Anexos técnicos: Documentos generados por el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, de los que se desprenden las generalidades, criterios y demás pormenores a ejecutarse en los proyectos de desarrollo de vivienda económica objeto de la presente convocatoria; mismos que se enuncian a continuación:

- Escrituras de propiedad.
- Certificados Catastrales.
- Dictámenes de Trazos, Usos y Destinos Específicos.
- Avalúos Comerciales.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

- Levantamientos Topográficos.
- Requisitos técnicos y económicos.

Consejo Directivo: Órgano de Gobierno del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Decretos Municipales: Decretos Municipales D 50/08/20, D 54/22/20 y, D 66/44BIS/21, aprobados en sesiones ordinarias del Ayuntamiento de Guadalajara los días 30 de abril y 28 de agosto del año 2020 y, 29 de enero de 2021, publicados en la Gaceta Municipal de Guadalajara el 04 de mayo y el 31 de agosto del año 2020 y, 02 de febrero del año 2021 respectivamente, así como los demás que se emitan y que tengan relación con el proyecto o con los anteriores.

Documentos adjuntos: Estudios, documentos, esquemas y demás información que proporcione el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, junto con la presente convocatoria, mismos que contienen información técnica, que deberá ser considerada por los participantes para la elaboración de sus propuestas, mismos que se enuncian a continuación:

- Estudios, diseños esquemáticos y anteproyectos conceptuales de potencialidad del desarrollo de vivienda.
- Estudios geotécnicos.

Instituto: Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda, quien actuará a través de su Dirección General.

Lineamientos de comercialización: Lineamientos emitidos por la Comisión a que hace referencia el Decreto Municipal D 50/08/20, publicado en la Gaceta Municipal de Guadalajara el 04 de mayo del año 2020, en la que se determina la preferencia de la venta de las unidades de vivienda.

CAPÍTULO II

II. DE LOS ACTOS OFICIALES

De conformidad a las medidas sanitarias dictadas por las autoridades competentes desde el inicio de la pandemia provocada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), y al estar aún en emergencia sanitaria, se obliga a continuar con las providencias para cuidar la salud pública, que serán prioridad en la toma de decisiones de este Instituto, ([Decretos, acuerdos y lineamientos | Gobierno de Jalisco. Transparencia | Gobierno Municipal | Contingencia Sanitaria Covid19 \(guadalajara.gob.mx\)](#)). Por lo tanto los procesos de la convocatoria se llevarán a cabo realizando las actividades con las medidas necesarias con la menor interacción posible, de acuerdo a los protocolos de distanciamiento social, la atención a los participantes será únicamente en la fecha y horario para el asunto y participación en la etapa del procedimiento correspondiente, cuando se requiera la presencia del participante, asista únicamente una persona por participante respetando lo anterior con las medidas de protección personales.

Y de acuerdo a lo establecido desde el Gobierno Estatal para la realización de todas estas actividades se deberán aplicar en todo momento los filtros sanitarios necesarios, los protocolos de distanciamiento social, descanso forzado para la protección de grupos de riesgo, protocolos de sanitización y reducción de la densidad de personas operando en un área de acuerdo con los lineamientos emitidos por las

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

autoridades competentes.

II.1.- Visita a los inmuebles objeto de los proyectos de concertación:

La visita a los inmuebles objeto de los proyectos de concertación será presidida por la Directora General del Instituto o por el servidor público que se designe; se llevará a cabo una visita a los inmuebles donde se realizarán los proyectos de concertación para el desarrollo de vivienda, el día 12 de febrero de 2021 a las 11:00 horas. La asistencia a la misma será OBLIGATORIA para los participantes:

El lugar de reunión para la visita a los inmuebles será en las oficinas del Instituto ubicadas en la calle Independencia número 336, Colonia Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco.

El objetivo de la visita a los inmuebles, es conocer y certificar por parte del Instituto que los participantes conocen las condiciones ambientales, así como la situación física de los predios, así como las características referentes al grado de dificultad de los trabajos a desarrollar y sus implicaciones de carácter técnico, a efecto de considerar las especificaciones particulares del lugar y realicen las investigaciones que consideren necesarias sobre las condiciones locales. Los participantes deberán incluir en sus propuestas un escrito en el que manifiesten que conocen las condiciones y características antes citadas, por lo que no podrán invocar su desconocimiento o solicitar modificaciones al contrato por este motivo, entendiéndose que se cumple con la obligatoriedad de la asistencia a dicho acto con la presentación de dicho escrito.

II.2.- Junta de Aclaraciones:

Se llevará a cabo una junta aclaratoria, el día 15 de febrero de 2021 a las 11:00 horas. La participación a la misma será OBLIGATORIA, a este acto deberá asistir el participante o un representante legal con carta poder simple y una identificación oficial.

La junta de aclaraciones será presidida por la Directora General del Instituto o por el servidor público que se designe. Dicho acto será formulad en las oficinas del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, ubicadas en la calle Independencia 336, Colonia Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco, será presidida por la Directora General del Instituto y podrán estar presentes las personas que esta determine.

No se aceptarán solicitudes de aclaración de manera presencial, únicamente serán aceptadas las que envíe el participante al correo electrónico contacto@imuvigdl.gob.mx a más tardar veinticuatro horas antes de su realización.

Cualquier aclaración, observación o duda, se deberá formular por escrito en papel membretado del participante y firmado por sí o por su representante legal y escanear en archivo digital PDF, debiendo enviarse oportunamente al correo electrónico contacto@imuvigdl.gob.mx y dicho correo con el asunto siguiente: SOLICITUD DE ACLARACIÓN DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA No. IMUVI/MUN/CONV/002/2021.

Las solicitudes de aclaración que, en su caso, deseen formular los participantes deberán plantearse de manera concisa y estar directamente relacionadas con los puntos contenidos en la convocatoria pública

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

abierta.

Cada solicitud de aclaración deberá indicar el numeral o punto específico con el cual se relaciona la pregunta o aspecto que se solicita aclarar; aquellas solicitudes de aclaración que no se presenten en la forma señalada podrán ser desechadas por la Dirección General del Instituto.

Para aclaraciones con respecto a formatos o proceso de contratación, se podrá consultar a la Dirección General del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, la única instancia para la aclaración de dudas durante el proceso de preparación de las propuestas y las relativas a las condiciones de ejecución del proyecto será la JUNTA ACLARATORIA.

Ninguna de las condiciones contenidas en la presente convocatoria pública abierta podrán ser dispensadas o negociadas, salvo las acordadas en la junta de aclaraciones, siempre que no afecten de fondo las bases de la convocatoria.

Las modificaciones, acuerdos o aclaraciones se harán constar en un acta, las cuales formarán parte de la modificación de la convocatoria y deberá ser considerada por los participantes en la elaboración de su propuesta, debiendo incluir una carta libre en la que manifieste bajo protesta de decir verdad conocer el contenido del acta de la junta de aclaraciones y sus alcances, por lo que no podrán invocar su desconocimiento o solicitar modificaciones al contrato por este motivo, entendiéndose que se cumple con la obligatoriedad de la asistencia a dicho acto con la presentación de dicho escrito.

Las modificaciones a la convocatoria derivadas de la junta de aclaraciones se harán constar en acta y se entregarán a los participantes terminando la junta de aclaraciones, también se entregará copia del acta respectiva a los participantes que concursen y así lo soliciten dentro de los 3 días hábiles posteriores a la junta.

II.3.- Acto de presentación y apertura de propuestas:

Este acto se llevará a cabo en audiencia pública que se celebrará a las 11:00 horas, del día 19 de febrero de 2021. En la sala de juntas de las oficinas del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, ubicado en la calle Independencia 336, Colonia Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco, se llevará a cabo la presentación de propuestas y apertura de las propuestas técnicas y económico-financieras.

Las propuestas deberán ser presentadas por el representante legal o por quien este designe mediante una carta poder simple, acompañada por copias simples de identificación oficial del otorgante y del apoderado, debiendo presentar esta información fuera de los sobres de la propuesta.

El acto de la presentación de propuestas será presidida por la Directora General del Instituto o por el servidor público que se designe, quien será el único facultado para tomar decisiones durante la realización del acto en el siguiente orden:

1. A partir de la hora señalada en las bases de la convocatoria pública abierta se dará inicio al acto de presentación y apertura de propuestas, donde el servidor público que lo presida no permitirá el acceso a ningún participante u observador o servidor público ajeno al acto, posterior a la hora

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

señalada.

2. Acto seguido se procederá a registrar a los asistentes y se pasará lista a los mismos para acreditar la presencia en el lugar y dentro del plazo señalado en la convocatoria, verificando que las personas que pretendan presentar sus propuestas sean el representante legal o quien este designe mediante una carta poder simple, acompañada por copia simple de identificación oficial del otorgante y del apoderado. En caso de que quien presente la propuestas no sea el representante legal y no presente la carta poder la propuesta se tendrá por no presentada, las propuestas son presenciales no aceptando ninguna propuesta que sea enviada por medios remotos de comunicación u oficialía de partes.
3. Los participantes o sus representantes al ser nombrados entregarán su propuesta y documentación requerida en dos sobres cerrados, un primer sobre con la propuesta técnica y un segundo sobre con la propuesta económico-financiera.
4. Se procede a la recepción de las propuestas técnica y económico-financieras, mediante dos sobres cerrados y sellados en forma inviolable, firmados en la solapa, debiendo verificar que los paquetes o sobres se encuentren rotulados con la fecha del acto de presentación y apertura de propuestas, y que se identifique el nombre del participante, su firma o la de su representante legal, el número de la convocatoria pública abierta y el señalamiento de los inmuebles a que se refieren, además de la identificación de la propuesta técnica y la propuesta económico-financiera, las propuestas que incumplan con alguno de los requisitos del presente punto se desecharán sin que se proceda a su apertura y revisión; una vez verificado lo anterior, se hará relación de las propuestas que sean desechadas y el resto pasará a firma de quien presida el acto.
5. Después se procederá a la apertura de los paquetes que contengan la propuesta técnica, revisando de forma cuantitativa la documentación presentada por cada participante, la omisión de algún requisito documental solicitado será causal de desechamiento y se verificará que incluya la información, documentos y requisitos solicitados en la Convocatoria Pública Abierta, de igual manera si se detecta la omisión de algún requisito solicitado se desechará la propuesta, situación que quedará asentada en el acta, se dará lectura del resultado de la revisión informando quién o quienes cumplieron con la exhibición de la totalidad de documentos solicitados en las bases.
6. Una vez concluida la apertura de los sobres que contienen cada una de las propuestas técnicas, se procederá a la apertura de los sobres con las propuestas económico-financieras de los participantes que no fue desechada su propuesta técnica, para lo cual se dará lectura a los importes que se desprendan de las propuestas que cumplieron con los requisitos solicitados, se levantará un acta en la que se hará constar el importe de cada una de las propuestas aceptadas y en general las circunstancias del acto de presentación de propuestas, así como la relación de las propuestas desechadas, describiendo las causas debidamente fundadas y motivadas, nombre y cargo de las personas que asistieron al evento. El acta será firmada por los participantes y se entregará a cada uno copia de la misma. La omisión de firma por parte de los participantes no invalidará el contenido y efectos del acta.
7. De entre los participantes que hayan asistido, éstos elegirán por lo menos a uno para que en forma conjunta con el servidor público designado para presidir el evento, rubriquen las propuestas

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

presentadas.

8. El Instituto se abstendrá de recibir toda propuesta que se envíe por servicio postal o mensajería.
9. Será declarado desierto el procedimiento de contratación de la presente convocatoria pública abierta, en el que no asistan participantes, o la totalidad de las propuestas fuesen desechadas en la presentación y apertura de propuestas, situación que quedará asentado en el acta.

II.4.- La emisión del fallo.

- a. La Dirección General elaborará el proyecto del fallo en donde se calificarán y analizarán las propuestas donde se desprenda el ganador, a efecto de que el Consejo Directivo en sesión, resuelva en definitiva sobre el fallo, lo que deberá suceder el 26 de febrero de 2021, el fallo será notificado a través de la Dirección General del Instituto, a todos los participantes, por correo electrónico u otros medios legales a solicitud del participante manifestado en el registro de participación en la Convocatoria.
- b. En casos de ser necesario mayor tiempo para la emisión del fallo se contará con un plazo de 03 días naturales posteriores al señalado previamente, para lo cual la Dirección General deberá emitir documento en el que de manera fundada y motivada exponga la necesidad de un mayor plazo para la emisión del fallo.
- c. Todas las propuestas presentadas serán retenidas hasta la fecha de la firma del contrato respectivo, por lo que estas serán devueltas hasta en tanto se haya firmado el contrato respectivo.
- d. A través de la Dirección General y áreas del Instituto, se les notificará el fallo a todos los participantes a través de la página electrónica oficial del Instituto, y particularmente al ganador, para que en un plazo de 4 días hábiles, recoja la orden de celebración del contrato respectivo. Si no lo hace en dicho término, se cancelará la orden del contrato y se regresará al Consejo Directivo acompañada de la notificación recibida, para que se realice un nuevo procedimiento de contratación.

CAPÍTULO III

III. DE LA FORMULACIÓN DE LAS PROPUESTAS

III.1.- Para los efectos de la elaboración de las propuestas, los participantes deberán aceptar mediante cartas compromiso manifestando bajo protesta de decir verdad cumplir con lo siguiente:

III.1.1.- Manifiestar haber recibido de forma electrónica los anexos técnicos y documentos adjuntos para desarrollar la formulación de las propuestas deberá contener el compromiso expreso de que se respetarán y cumplirán en todo momento las especificaciones que se desprenden de los anexos técnicos, así como de las obligaciones que se desprenden de los decretos municipales y, los lineamientos de comercialización, y demás documentos adjuntos a la presente convocatoria.

III.1.2.- Haber tomado en cuenta los costos vigentes de los materiales, mano de obra, herramienta y

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

equipo, en el lugar donde se ejecutarán las acciones de urbanización, y cualquier otro gasto que resulte necesario, a la fecha de apertura de las propuestas.

III.1.3.- Que han juzgado y tomado en cuenta, todas las condiciones que puedan influir en la determinación del monto de la inversión que realizarán como aportación, al proyecto de concertación que propongan, tales como: ubicación, situación física actual del inmueble y condiciones de acceso a los observados en la visita de la misma, las condiciones climatológicas y laborales correspondientes a la época del año en la que se realizarán los trabajos de acuerdo con el programa, obras de protección y señalamiento vial, condiciones del mercado de los insumos, mano de obra, materiales y maquinaria en la fecha de apertura de propuestas.

III.1.4.- La manifestación de que el monto a aportar en los proyectos de concertación según su propuesta lo realizará como una inversión, y por lo tanto dicho monto más la utilidad que se genere se recuperará de la venta de las unidades privativas resultantes del proyecto de desarrollo de vivienda y por tanto acepta y está conforme en que no se trata de un pago que deba realizar el Instituto ni mucho menos el Gobierno Municipal de Guadalajara .

III.1.5.- Haber tomado en cuenta que pudieran resultar diferencias, en el momento de la ejecución de los trabajos, y que esto no justificará una modificación en las obligaciones que pudieran resultar en caso de ser ganadores de la presente convocatoria.

III.1.6.- Haber tomado en cuenta que la modificación al plazo y programa de ejecución de la obra, propiciada por causas imputables al participante ganador como pudieran ser la desatención a la obra, desorganización o falta de capacidad en su personal, ineficiente utilización de maquinaria o equipo y otras de la misma naturaleza, que lleve al incumplimiento en los tiempos estipulados en los decretos municipales tendrá como consecuencia, la consecuencia de que se exijan las garantías correspondientes o bien la rescisión del contrato de adjudicación que se celebre realizando las consecuencias inherentes y además las señaladas en el artículo 1903 del Código Civil del Estado de Jalisco, lo anterior a decisión del Instituto.

III.1.7.- Que para aclarar cualquier duda en relación con el concurso durante el plazo disponible para la preparación de la propuesta, los participantes solo podrán consultar por escrito en la Dirección General del Instituto, y las dudas les serán resueltas únicamente en la junta de aclaraciones, conforme a lo estipulado en el apartado correspondiente.

III.1.8.- No deberá proponer alternativas en especificaciones o condiciones de ejecución que sean diferentes sustancialmente y contravengan a lo establecido en los anexos técnicos y/o documentos anexos a las presentes bases.

III.1.9.- Los participantes en caso de resultar ganadores, deberán considerar en la ejecución de las acciones de vivienda, las señales y dispositivos de seguridad necesarias para la correcta protección de la obra instalados durante la ejecución de los trabajos, para el cuidado, protección y seguridad a los peatones.

III.1.10.- Las circulares que en su caso se expidan por el Instituto relativas a la presente convocatoria y las disposiciones que contengan se considerarán válidas durante la vigencia del contrato y sus

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

convenios adicionales.

III.1.11.- En el caso de que surjan cambios a los requerimientos de las bases de la convocatoria, debido a situaciones expuestas durante la junta de aclaraciones, los participantes deberán manifestar que fueron consideradas para la formulación de las propuestas.

III.1.12.- El Programa general de ejecución de los trabajos, debe cumplir con los tiempos de entrega estipulados en los decretos municipales y en las presentes bases.

III.1.13.- Que la ejecución de los trabajos se ajustará a los requerimientos técnicos y normas de edificación que autorice el Municipio de Guadalajara para el proyecto, así como las que se desprenden de los dictámenes de trazos usos y destinos específicos de los anexos técnicos, y demás normatividad aplicable.

III.1.14.- Que los trabajos se llevarán a cabo con sujeción a las normas y especificaciones de construcción, al proyecto, a los costos que proponga el participante y al programa de ejecución.

III.1.15.- Manifestar su conformidad en que el acto de presentación y la apertura de propuestas será presidido por el servidor público que designe la Dirección General del Instituto, quien será la única autoridad para aceptar o desechar cualquier propuesta de las que se hubieren presentado en los términos de la presente convocatoria así como de la normatividad aplicable; Si no se recibiesen propuestas o las presentadas fueran rechazadas por improcedentes, se declarará desierto.

III.1.16.- Manifestar su conformidad en que el no entregar toda la documentación como se describe, será motivo para desechar la propuesta en la revisión inicial.

III.1.17.- Carta comprometiéndose a que en caso de resultar ganador de la presente convocatoria desarrollará el proyecto ejecutivo y la ejecución de los trabajos contemplando cuando menos el 40% cuarenta por ciento de vivienda social conforme a las especificaciones de los anexos técnicos, documentos adjuntos y las presentes bases de la convocatoria pública abierta.

III.1.18.- Carta compromiso de que se comprometen a garantizar mediante las opciones más convenientes (fianza), la correcta y completa ejecución del proyecto, así como de las obligaciones que se establecen en las presentes bases o en su defecto en el contrato que se celebre en su momento.

III.1.19.- Carta compromiso de que se comprometen a atender y respetar los lineamientos de comercialización, para el destino y prelación de las personas interesadas en comprar las viviendas, los cuales serán establecidos por la Comisión a que hace referencia la cláusula décima primera del convenio que se celebró con motivo del Decreto Municipal D 50/08/20.

III.1.20.- Carta de aceptación en la que manifiestan estar enterados de que existe otras convocatorias (IMUVI/MUN/CONV/001/2021 e IMUVI/MUN/CONV/003/2021) en términos similares a la presente a efecto de desarrollar proyectos de desarrollo de vivienda en otros 3 (tres) predios, por lo que en total el Instituto pretende que se desarrollen proyectos de concertación en 5 inmuebles; y en ese sentido, se comprometen a que, en caso de resultar ganadores de la presente convocatoria, para el desarrollo del proyecto de concertación, el instituto emitirá una diversa convocatoria para supervisar los trabajos

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

constructivos de los 5 predios, en el entendido de que el costo de la supervisión será financiado en su parte proporcional, por el concursante ganador y adjudicado de esta convocatoria (IMUVI/CONV/002/2021), y por su parte los participantes que resulten ganadores de las diversas convocatorias IMUVI/CONV/001/2021 y IMUVI/MUN/CONV/003/2021, pagarán las otras partes proporcionales.

III.1.21.- Carta en la que manifiesten que en el caso de resultar ganadores, están enterados y conformes, en que en el contrato correspondiente se establecerá la obligación consistente en realizar como aportación el pago del valor comercial del predio en donde se realizará el proyecto en favor del actual propietario, en el entendido de que dicho pago deberá realizarse en los tiempos estipulados en los decretos municipales, estando conformes de que el valor comercial de los inmuebles es el que resulte del promedio de los avalúos que se desprenden de los anexos técnicos.

III.1.22.- Carta en la que manifiesten que en el caso de resultar ganadores, están enterados y conformes, en que en el contrato correspondiente se establecerá la obligación a cargo del ganador consistente en realizar un pago adicional al del valor comercial de los predios, por concepto de utilidad de el 12% del valor comercial del inmueble objeto del proyecto de concertación, en los términos señalados en los decretos municipales, en favor del actual propietario, es decir, ya sea al Instituto o al Municipio de Guadalajara.

III.1.23.- Carta en la que manifiesten su conformidad de que en caso de resultar ganador del presente procedimiento, una vez firmado el respectivo contrato de adjudicación, será necesario celebrar los instrumentos jurídicos para formalizar los actos traslativos de propiedad con la reserva del dominio, respecto a cada uno de los inmuebles materia de la presente convocatoria; en el entendido de que no se liberará el dominio pleno hasta en tanto el concursante adjudicado haya cumplido con su obligación de realizar el pago a valor comercial de cada uno de los inmuebles.

III.1.24.- Carta compromiso en la que para el caso de resultar ganadores de la presente convocatoria, se obliguen a que en un plazo no mayor a 4 meses a partir de haber sido adjudicados a realizar todos los trámites legales necesarios y requeridos por el Instituto o por las dependencias gubernamentales correspondientes para obtener las licencias, permisos y demás trámites administrativos necesarios para iniciar con la ejecución de los trabajos del proyecto.

III.1.25.- Carta en la que manifiesten conocer las facultades y atribuciones de la Comisión establecida en la cláusula décima primera del convenio celebrado con motivo del Decreto Municipal D 50/08/20, y por tanto para el caso de resultar ganador de la presente convocatoria, se obligan a cumplir con las determinaciones de dicha comisión en cuanto le corresponda conforme a los decretos municipales, a los anexos técnicos, a los documentos adjuntos, a las bases de la presente convocatoria, y al contrato de adjudicación que se celebre y los demás instrumentos jurídicos que se celebren con motivo de la presente convocatoria.

III.1.26.- Carta comprometiéndose a que en el proyecto ejecutivo se contemplen áreas verdes, ya sea en azoteas o con propuestas que hagan las edificaciones con sustentabilidad ecológica y urbana.

III.1.27. Carta bajo protesta de decir verdad en la que manifiesta su conformidad que de ser adjudicado, deslinda al Gobierno Municipal de Guadalajara y al Instituto de cualquier responsabilidad de carácter

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

civil, mercantil, laboral, fiscal, penal o de cualquier índole derivada de los trabajos constructivos en los predios y los actos jurídicos que celebren con terceros para el cumplimiento de sus obligaciones.

III.2.- Consideraciones en los formatos:

Todos los documentos que se solicitan en la presente convocatoria deberán ser entregados en formato libre, pero cumpliendo con las especificaciones que se desprendan de la convocatoria, todos los escritos libres, cartas compromiso, y manifestaciones bajo protesta de decir verdad deberán estar elaborados en papel membretado, sin tachaduras ni enmendaduras, sin tener anotaciones en lápiz, firmados por el participante o su representante legal, debiendo ser elaborados en computadora y en el orden descrito.

III.3.- Firma de la propuesta:

Todos los documentos impresos, necesariamente deberán ser firmados en forma autógrafa por el participante o su representante legal, en todas sus hojas, en los casos de que los documentos consten en copias certificadas deberá anexarse otro tanto de copias simples siendo estas últimas las que deberán estar firmadas por el participante o su representante legal, en caso contrario será desechada la propuesta.

El Instituto se reserva el derecho de comprobar que la firma plasmada corresponda al participante o su representante legal.

III.4.- Documentación que se requiere para preparar la propuesta y forma de presentación:

III.4.1 Para preparar la propuestas, se acompañan a la presente convocatoria, los anexos técnicos y, documentos adjuntos, que servirán como guía mismos que contienen los parámetros necesarios para su integración, dicha propuesta se presentará en el acto de presentación y apertura de propuestas, mediante dos sobres cerrados, los cuales contendrán los aspectos técnicos y los aspectos económico-financieros, integrados de conformidad como se señala a continuación:

- a. La propuesta que los participantes deberán entregar en el acto de presentación y apertura, en la fecha y hora señaladas en estas bases, será mediante dos sobres cerrados y sellados en forma inviolable que contendrán en su interior los aspectos técnico y los aspectos económico-financieros.
- b. Las propuestas deben realizarse en sobres cerrados y sellados en forma inviolable firmados en la solapa, rotulados con la fecha del acto de presentación y apertura de propuestas, nombre del participante, su firma o la de su representante legal, el número de convocatoria pública abierta, y el señalamiento de los inmuebles a que se refieren y la identificación de propuesta técnica y económico-financiera.
- c. Se entregará la propuestas completa conforme a lo establecido en la presente convocatoria, en sus anexos, en la junta de aclaraciones y modificaciones que en su caso las afecten.
- d. Las propuestas presentadas deberán ser firmadas en todos sus documentos impresos en forma autógrafa por el concursante o su apoderado. En caso de asociación en participación la propuesta deberá indicar los nombres de la totalidad de las personas físicas o jurídicas que integran la

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

asociación en participación, adjuntando el instrumento jurídico a través del cual se asocian y deberá indicarse el nombre del representante común y los documentos que son solicitados con firma autógrafa del representante legal, será la firma autógrafa del representante común.

- e. Los documentos distintos a la propuesta fuera de los sobres, en el caso que el representante legal no presente las propuestas.
- f. Los documentos contenidos en los sobres serán identificados con los mismos títulos y ordenados en la misma secuencia que la indicada en los documentos que integran la propuesta técnica y económico-financiera.
- g. Todos los documentos deberán presentarse como lo solicita cada documento de esta Convocatoria, cada uno debe contener la fecha de la presentación de propuesta, el número de procedimiento, descripción de los proyectos de concertación, el nombre del participante y nombre del representante legal, necesariamente deberán ser firmados en forma autógrafa por el participante o su representante legal, en todas sus hojas.
- h. Los participantes son los únicos responsables de que sus propuestas sean entregadas en tiempo y forma en el acto de presentación y apertura de propuestas.
- i. Para que las propuestas sean tomadas en cuenta, deberán contener todos los documentos que a continuación se detallan en este apartado y deberán satisfacer los requisitos que aquí mismo se estipulan, en la inteligencia de que se rechazará cualquier propuesta que no cumpla con estas disposiciones.

III.5 Documentos que integran la propuesta Técnica y Económico-financiera.

III.5.1 Puntos que integran la propuesta técnica:

Punto T1.- A efecto de acreditar la personalidad de los participantes deberán exhibir en caso de personas físicas, copia simple de identificación oficial vigente y en el caso de las personas jurídicas, copia certificada de la escritura o póliza en la que conste la constitución y objeto social, debiendo ser compatible con el objeto de la presente convocatoria, copias simples del representante legal y en su caso copias certificadas del instrumento jurídico del cual se advierta la representación legal de quien firme y la propuesta.

Punto T2.- Manifestación bajo protesta de decir verdad de que se analizaron y revisaron las bases de la presente convocatoria y anexos técnicos, documentos anexos, decretos municipales y demás documentación anexa.

Punto T3.- Manifestación bajo protesta de decir verdad de conocer las especificaciones particulares o generales de construcción aplicables y que han sido considerados en la elaboración de la propuesta.

Punto T4.- Manifestación de estar conforme con el contenido, alcances y todas las particularidades del proyecto de concertación, y que estas han sido consideradas en la elaboración de la propuesta, indicando la relación de los anexos técnicos y documentos adjuntos, proporcionados por la convocante.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

Punto T5.- Manifestación escrita de conocer el sitio de los trabajos y sus condiciones ambientales así como las características referentes al grado de dificultad de los trabajos a desarrollar y sus implicaciones de carácter técnico y estar conforme de ajustarse a las leyes y reglamentos aplicables, a los términos de las bases de la presente convocatoria, haber visitado y examinado con detenimiento el sitio donde se realizará la ejecución de los trabajos, observando las peculiaridades del terreno y prever las posibles contingencias que llegaren a presentarse en el desarrollo del servicio relacionado con los trabajos constructivos por lo que no podrá invocar su desconocimiento o solicitar modificaciones al contrato por este motivo. Anexar copia del acta de visita al sitio de realización de los trabajos.

Punto T6.- Manifestación escrita de conocer el acta de la junta de aclaraciones, en su contenido, alcances y estar conforme con todas las particularidades y acuerdos que se tomaron y que han sido considerados en la elaboración de la propuesta. Anexar copia de la Junta de Aclaraciones.

Punto T7.- Circulares aclaratorias y anexos de las mismas, que deberán de integrar y considerar en la elaboración de la propuesta en caso de que las hubiera. Si durante el proceso no surgen circulares aclaratorias, deberá presentar un escrito donde así lo manifieste.

Punto T8.- Manifestación escrita de posible conflicto de interés de conformidad con el artículo 49 fracción IX de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, conteniendo la manifestación expresa y bajo protesta de decir verdad, de que ni el representante legal ni los socios o accionistas que ejercen control sobre la sociedad, desempeñan empleo, cargo o comisión en el servicio público, o bien, que a pesar de desempeñarlo, con la formalización del contrato correspondiente no se actualiza un conflicto de interés.

Punto T9.- Carta en la que manifiesten bajo protesta de decir verdad que no se encuentran coludidos con otros participantes o terceros, con el fin de desvirtuar y/o tomar una ventaja ilegal dentro del presente procedimiento,

Punto T10.- Carta en la que manifiesten bajo protesta de conducirse con verdad que no tienen algún impedimento o prohibición legal o administrativa para participar en el presente procedimiento.

Punto T11.- Carta compromiso de política de cero tolerancia al acoso sexual callejero mediante la sensibilización de sus trabajadores y el establecimiento de acciones para prevenir erradicar y sancionar conductas de acoso sexual callejero durante la ejecución de los trabajos del proyecto.

Punto T12.- Declaración escrita de no encontrarse en ningún supuesto de conflicto de intereses para participar, que afecte el desarrollo del procedimiento.

Punto T13.- Plan General de trabajo, indicando la Metodología de trabajo propuesta, señalando sistemas, tecnologías, procedimientos por utilizar, alternativas por analizar, según el caso de cada uno de los conceptos de trabajo.

Punto T14.- Opinión del cumplimiento de las obligaciones fiscales en sentido positivo vigente, a la fecha de apertura indicada en el Capítulo II punto II.3 mismo que es emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 32-D del Código Fiscal

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

de la Federación, prevista en la regla 2.1.39 de la resolución de la miscelánea fiscal para el 2021, publicada el 29 de diciembre de 2020 en el Diario Oficial de la Federación. (Presentar de manera impresa con firma autógrafa del representante legal).

Tratándose de las propuestas en asociación en participación, las personas deberán presentar la "Opinión del Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales en sentido positivo" a que se hace referencia en el párrafo anterior, por cada una de las obligadas en dicha propuesta.

Si previo a la formalización del contrato, la opinión de cumplimiento presentada en la propuesta del adjudicatario, no es vigente la Dirección General del Instituto, solicitará una nueva opinión vigente para la celebración del contrato en un plazo no mayor a tres días hábiles posteriores de la fecha de fallo, la no presentación de la misma implica la cancelación de dicho acto jurídico y se dará cuenta al Consejo Directivo.

No podrá adjudicarse ni celebrar contratos con personas jurídicas o físicas con créditos fiscales firmes o determinados firmes o no, que se encuentren en los supuestos enunciados en el artículo número 32-D Fracción I, II, III y IV del Código Fiscal de la Federación.

La opinión del cumplimiento de las obligaciones fiscales que se emita en sentido positivo, tiene una vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha de su emisión.

Punto T15.- Programa general de ejecución de las acciones de vivienda para los proyectos de concertación objeto de la convocatoria, propuesto por el participante, calendarizado, en periodos mensuales, conforme a los plazos determinados en esta convocatoria, utilizando preferentemente diagramas de barras; considerando los frentes necesarios para la ejecución de los trabajos.

- a) Programa general de ejecución de los trabajos conforme a los decretos municipales.

Punto T16.- Se deberá exhibir una carta compromiso en la que se obliguen a cumplir con la propuesta conceptual arquitectónica, considerada por el Instituto en los documentos anexos a la presente convocatoria, en el entendido de que además se deben comprometer a cumplir con lo siguiente:

- a). Cumplir con la normatividad aplicable en materia de edificación en el municipio de Guadalajara, tales como:
1. Las normas de edificación y construcción que se desprenden de los dictámenes de trazos, usos y destinos específicos que forman parte de los anexos técnicos.
 2. El Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara.
 3. El Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara.
 4. Código de Gobierno Municipal de Guadalajara.
 5. Reglamento Estatal de Zonificación.
 6. Demás normatividad sectorial federal, estatal y municipal aplicable que regule alguno de los aspectos del proceso de edificación.

- b). Adicionalmente los proyectos objeto de la presente convocatoria deberán observar estrictamente a los principios, términos y condiciones del Programa de Redensificación y Repoblamiento del

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

Municipio de Guadalajara y sus reglas de operación, en su vertiente de "Vivienda Económica Intraurbana". aprobado en sesión extraordinaria de fecha 20 de agosto de 2020, del Consejo Directivo del Instituto y publicados en la Gaceta Municipal Suplemento Tomo VI. Ejemplar 10. Año 103. con fecha 27 de noviembre de 2020.

- c). Deberá cumplirse una base mínima del 40% de las unidades privativas de vivienda social, conforme a los lineamientos que se encuentran en el Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara, atendiendo a la tipología, condicionantes arquitectónicas financieras y legales ahí previstas; en el entendido de que las viviendas clasificadas por el programa como tipo A y/o B deberán representar cuando menos el 10% del 40% de vivienda social, y el otro 30% podrá ser de las clasificadas como tipo C.
- d). Deberán cumplirse las "buenas prácticas habitacionales", como lo son las siguientes:
1. Espacios comunes de calidad.
 - 1.1 Habilitación de espacios comunitarios que, por sus características espaciales, arquitectónicas y psicoambientales promuevan y faciliten actividades lúdicas, deportivas y de interacción social entre los condóminos.
 2. Eficiencia energética.
 - 2.1 *Tecnologías pasivas*
 - 2.1.1 Eficiencia térmica.
 - 2.1.1.1 Fachadas que consideran las orientaciones.
 - 2.1.1.2 Ventilación cruzada.
 - 2.1.1.3 Muros, cubiertas y ventanería con atributos térmicos.
 - 2.2 *Tecnologías activas*
 - 2.2.1 Células fotovoltaicas.
 - 2.2.1.1 Para las unidades privativas habitacionales.
 - 2.2.1.2 Para suministro de espacios comunes.
 - 2.2.2 Colectores solares para agua caliente.
 - 2.2.2.1 Para las unidades privativas habitacionales.
 - 2.2.2.2 Para espacios comunes.
 - 2.2.3 Cubiertas vegetales.
 - 2.2.3.1 A nivel de terreno.
 - 2.2.3.2 En muros.
 - 2.2.3.3 En azoteas.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

2.2.4 Residuos y reciclaje.

2.2.4.1 Espacios utilitarios para facilitar la separación de los desechos al interior de la unidad privativa.

2.2.4.2 Espacios utilitarios para la disposición de los desechos de todo el conjunto habitacional.

2.2.5 Ecotecnias al interior de las unidades habitacionales.

2.2.5.1 Lámparas con estándares que cumplan normas de eficiencia energética.

2.2.5.2. Excusados con estándares que cumplan normas de eficiencia energética.

2.2.5.3 Válvulas hidráulicas, válvulas hidráulicas de seccionamiento, regaderas.

3. Mantenimiento y conservación del edificio.

3.1 Implementación de sistemas y/o soluciones constructivas que minimicen los requerimientos de conservación y mantenimiento de las fachadas, paramentos y espacios comunes dentro de los desarrollos habitacionales.

e). Documentos adjuntos a la carta compromiso:

1.1 Explicar en escrito libre, las buenas prácticas habitacionales se comprometen a realizar en los proyectos de concertación en caso resultar ganadores de la presente convocatoria.

Punto T17.- Todos y cada una de los escritos libres y cartas compromiso solicitadas en las presentes bases así como también aquellos que no fueron enunciados en el punto III.5.1 de la presente convocatoria pública abierta, además de los documentos que considere pertinentes agregar a su propuesta.

Punto T18.- Memoria USB conteniendo todos los documentos mencionados en el presente apartado, en archivos PDF como se indica en cada uno de ellos; la cual será entregada dentro de un sobre cerrado y sellado de forma inviolable, firmado en la solapa, rotulado con nombre del participante, número de convocatoria y firma autógrafa del participante o su representante legal; serán ordenados de acuerdo al orden presentado en el presente apartado.

III.5.2 Puntos que integran la propuesta económico-financiera:

III.5.2.1 Las propuestas económico-financieras deben observar estrictamente los principios, términos y condiciones establecidos en el Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara y sus reglas de operación, tomando en consideración los siguientes aspectos:

- a). Topes máximos a los precios de adquisición a los usuarios finales de las unidades de vivienda clasificadas conforme al programa como tipos A y C:

1. Vivienda Protegida Tipo A: Su precio de venta final no podrá ser mayor a 4.6 unidades

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.

Guadalajara, Jalisco, México.

Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

- de medidas de actualización elevado al mes por cada metro cuadrado de cada unidad privativa de vivienda.
2. Vivienda Protegida Tipo C: Se define como aquellas unidades cuyo precio de venta final pactado no podrá ser mayor a 6.25 unidades de medidas de actualización elevado al mes por cada metro cuadrado de cada unidad privativa de vivienda.
- b). Las “Viviendas Protegidas” no podrán rebasar un rango de superficie privativa mayor a 56 metros cuadrados y no podrán ser menores a 33 metros cuadrados.
- c). Los acabados y equipamientos interiores mínimos permitidos en las viviendas protegidas podrán ser más blandos y/o diferenciados respecto a las unidades de viviendas que no son de tipo protegida. Como mínimo deberán tener puertas de intercomunicación, tarja de cocina, lavadero y muebles de baño.
- d). El remanente de las viviendas “no protegidas” de los proyectos participantes se clasifican según el Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara de la siguiente manera:
1. “Vivienda Comprometida” es aquella que su precio final al usuario no rebase las 750 unidades de medidas de actualización elevadas al mes.
 2. “Vivienda Libre Mercado” es aquella que su precio final al usuario es superior a los 750 unidades de medidas de actualización elevadas al mes.
- e). El pago del valor comercial de cada inmueble y el importe por concepto de utilidad deberá realizarse en efectivo por los medios legales que correspondan, sin que se pueda ofertar un pago en especie.

III.5.2.2 Presentación documental de la propuesta económico-financiera.

La propuesta deberá realizarse mediante un escrito en formato libre debidamente firmado por el participante o su representante legal, en papel membretado, en el cual los participantes deberán señalar de forma expresa que se comprometen a hacer el pago del valor comercial de los inmuebles objeto de los proyectos de concertación para el desarrollo de vivienda, el cual se obtendrá del promedio de los dos avalúos que forman parte de los anexos técnicos; además se debe manifestar el compromiso de realizar el pago de la utilidad que corresponde a los actuales propietarios de los inmuebles conforme a los decretos municipales; además se deberán comprometer a pagar el costo que se genere de la supervisión de la obra que ejecutarán; así mismo en dicho escrito se deberá plantear la cantidad de viviendas que se compromete a generar, desglosadas por la clasificación conforme al programa según los tipos A y C, o bien de las denominadas como “Vivienda Comprometida” y “Vivienda Libre Mercado”, especificando las superficies tentativas que les corresponderían, y el costo final ya sea por metro cuadrado de cada una de estas o el costo de la unidad de vivienda.

CAPÍTULO IV

IV. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN Y CAUSAS DE DESECHAMIENTO DE LA PROPUESTA:

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

1. La revisión de las propuestas se sujetará a los criterios establecidos en las presentes bases y por el Instituto. En cuanto al contrato, se adjudicará por acuerdo del Consejo Directivo, eligiendo al participante que satisfaga los requisitos de capacidad técnica, financiera y experiencia profesional y demás requerimientos que el caso exige.
2. Las propuestas se evaluarán de conformidad a las etapas siguientes:
 - a. Primera Etapa "Revisión Cuantitativa".
 - b. Segunda Etapa "Revisión Cualitativa".
 - c. Tercera Etapa "Revisión de las Mejores condiciones para el Instituto".

Las etapas de evaluación de las propuestas antes señaladas tendrán como objeto seleccionar la propuesta que ofrezca las mejores condiciones disponibles en cuanto precio, calidad, financiamiento, oportunidad, economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez y demás circunstancias pertinentes, en beneficio del interés público.

IV.1. PRIMERA ETAPA "REVISIÓN CUANTITATIVA", EN EL ACTO DE PRESENTACIÓN Y APERTURA DE PROPUESTAS:

IV.1.1 En la recepción de las propuestas de los participantes el servidor público que presida el acto, debe agotar los lineamientos establecidos en el apartado "II.3.-" de la presente convocatoria, y además verificar de forma cuantitativa que los participantes cumplan con todos los documentos y requisitos solicitados en las bases de la convocatoria para la propuesta técnica, descargando en una tabla la evaluación señalando "SÍ CUMPLE" o "NO CUMPLE", con la exhibición de los documentos solicitados, precisando las propuestas que no cumplan con la totalidad de lo solicitado y por tanto quedan desechadas.

IV.1.2 Una vez concluida la apertura de los sobres que contienen cada una de las propuestas técnicas, se procederá a la apertura de los sobres con las propuestas económico-financieras, de los participantes que no fueron desechadas sus propuestas, para lo cual se dará lectura a los importes que se desprendan de las propuestas que cumplieron con los requisitos solicitados, se levantará un acta en la que se hará constar el importe de cada una de las propuestas aceptadas y en general las circunstancias del acto de presentación de propuestas, así como la relación de las propuestas desechadas, describiendo las causas debidamente fundadas y motivadas, nombre y cargo de las personas que asistieron al evento. El acta será firmada por los participantes y se entregará a cada uno copia de la misma. La omisión de firma por parte de los participantes no invalidará el contenido y efectos del acta.

IV.2. SEGUNDA ETAPA "REVISIÓN CUALITATIVA", EN LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DEL FALLO:

IV.2.1 La Dirección General, al momento de elaborar el proyecto del fallo de adjudicación deberá revisar el contenido de las propuestas, de manera cualitativa, por tanto corroborará que las propuestas y su contenido cumplan de manera exhaustiva con los requerimientos y características de cada uno de los documentos solicitados en las bases, haciendo un listado de los participantes que sí cumplen y

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

especificando quienes quedan descalificados por incumplir con lo solicitado en la convocatoria plasmando las razones correspondientes.

A efecto de realizar la revisión de la presente etapa la Dirección General descalificará a los participantes que se encuentren en los supuestos siguientes:

IV.2.1.1. Que algún documento o documentos no cumplan u omitan alguno de los requisitos determinados en la convocatoria las bases y sus anexos y estos no fueron detectados en el acto de presentación y apertura de propuestas.

IV.2.1.2. Cuando en alguno de los documentos de la propuesta, no contenga el nombre del participante, del representante legal, número de procedimiento, nombre del proyecto y/o fecha de apertura, indicado en las bases.

IV.2.1.3. Cuando en alguno de los documentos de la propuesta, se solicite ser presentado en hoja con membrete del participante y este no lo presente como lo solicita la convocatoria y bases.

IV.2.1.4. Cuando presente algún documento solicitado incompleto en sus hojas.

IV.2.1.5. Cuando presente algún documento solicitado incompleto en los datos requeridos.

IV.2.1.6. Cuando se detecte que un mismo socio, administrador o apoderado pertenece a dos o más participantes.

IV.2.1.7. Que los participantes se pongan de acuerdo para cualquier objeto que pudiera desvirtuar el presente proceso.

IV.2.1.8. Que el plan general de trabajo propuesto por el participante para el desarrollo y organización de los trabajos, no sea congruente con las características, complejidad y magnitud de los mismos;

IV.2.1.9. Que el procedimiento de ejecución de los trabajos descrito por el participante demuestre que éste no conoce los trabajos a realizar y que tiene la capacidad y la experiencia para ejecutarlos satisfactoriamente; dicho procedimiento debe ser congruente con el programa de ejecución considerado, así como con el resto de su propuesta;

IV.2.1.10. Que modifiquen las especificaciones establecidas por el Instituto en esta convocatoria y bases.

IV.2.1.11. Cuando no considere en su propuesta lo establecido en el acta de la junta de aclaraciones y/o circulares aclaratorias.

IV.2.1.12. Cuando no presente la "opinión del cumplimiento de las obligaciones fiscales en sentido positivo" ante el SAT o la fecha en la que realizó la consulta rebase 30 días naturales anteriores a la fecha de presentación y apertura de propuestas correspondiente.

IV.2.1.13. Cuando se compruebe que el participante no demuestra tener capacidad de construcción del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

anteproyecto arquitectónico o de pago de las contraprestaciones estipuladas tanto en las presentes bases como en el contrato respectivo.

IV.2.1.14. Cuando el participante presente información falsa en los documentos que integran su propuesta.

IV.2.1.15. Cuando no presente firmada por el participante, alguna de las hojas de los documentos que se solicitan impresos en la convocatoria y bases.

IV.2.1.16. Cuando se presenten documentos escritos a lápiz.

IV.2.1.17. Cuando algún documento de la propuesta presente tachaduras o enmendaduras ya sea con corrector líquido, o etiquetas, o se presente modificado en forma o contenido al que originalmente se entregó.

IV.2.1.18. Cuando el participante no presente cualquiera de los documentos solicitados, los presente incompletos, haya omitido algún requisito de la convocatoria y bases o los modifique en cuanto a su forma o contenido.

IV.2.1.19. Cuando se corrobore que la Memoria USB, no contenga todos los archivos solicitados en las bases (tal como se indica en lo particular), o no se pueda acceder a los archivos.

IV.2.1.20. Cuando propongan alternativas al programa de ejecución de trabajos mayores en plazo a los tiempos establecidos por el Instituto.

IV.2.1.21. El incumplimiento a cualquiera de los requisitos señalados en la Convocatoria y sus bases será causa de desechamiento de la propuesta.

IV.2.1.22. Cuando algún participante haya incumplido con otro contrato u orden de compra con el Gobierno Municipal de Guadalajara o el Instituto.

IV.2.1.23. Estar inhabilitado por autoridad competente.

IV.2.1.24. Estar suspendido o dado de baja del Padrón de Proveedores del Municipio de Guadalajara.

Concluida la etapa de "Revisión Cualitativa", se hará una relación de las propuestas que fueron descalificadas, así como de las propuestas que tuvieron un resultado positivo de la evaluación, entendiéndose por éstas como elegibles, y pasando a la siguiente etapa de "Revisión de las mejores condiciones para el Instituto"; si al concluir la presente etapa solo una propuesta resulta elegible esta será la que resulte ganadora del procedimiento.

IV.3. TERCERA ETAPA "REVISIÓN DE LAS MEJORES CONDICIONES PARA EL INSTITUTO".

IV.3.- La Dirección General sólo procederá a realizar la evaluación en la tercera etapa de las propuestas que resulten elegibles por haber superado la evaluación de la etapa previa.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

IV.3.1. En la presente etapa de evaluación se deberán analizar las propuestas elegibles de manera cualitativa y comparando el contenido de las mismas, a fin de distinguir cual de estas ofrece mejores condiciones en cuanto a los principios de idoneidad, conveniencia, oportunidad, racionalidad y proporcionalidad, y elegir al ganador, para lo cual se tomarán en cuenta las políticas de vivienda contenidas en el Programa de Redensificación y Repoblación del Municipio de Guadalajara, de las cuales para mayor referencia y de forma enunciativa más no limitativa se enlistan los siguientes criterios:

IV.3.1.1 Dentro de la valoración de la propuesta, se considerarán se cumplan las buenas prácticas habitacionales y la calidad arquitectónica conforme a lo siguiente:

- Espacios comunes de calidad.
- Eficiencia energética.
- Mantenimiento y conservación del edificio.

IV.3.1.2 Dentro de la valoración de la propuesta económico financiera, se tomarán en cuenta y se compararán las propuestas a efecto de definir cual ofrece las mejores condiciones en cuanto a eficiencia, eficacia y economía, ponderando las condiciones a que se comprometan los participantes en cuanto a los tiempos del cumplimiento del pago de las obligaciones del valor comercial de los inmuebles, así como de la utilidad, el compromiso a financiar el costo de la supervisión de la obra a través de un tercero conforme a los mecanismos que defina el Instituto.

IV.3.2. Así mismo, se valorarán todas aquellas características extras a lo solicitado y que lleguen a ser ofertadas por los participantes siempre que no se contrapongan a los requisitos solicitados en las presentes bases.

IV.4 DEVOLUCIÓN DE PROPUESTAS DESECHADAS.

- a. Las propuestas desechadas y/o descalificadas se devolverán a los participantes que lo soliciten, transcurridos sesenta días naturales contados a partir de la fecha de la resolución respectiva siempre y cuando se haya firmado el contrato de adjudicación correspondiente, salvo que exista alguna inconformidad en trámite, en cuyo caso las propuestas deberán conservarse hasta la total conclusión de la inconformidad e instancias subsecuentes. Agotados dichos términos el Instituto puede proceder a su devolución o destrucción conforme a la legislación aplicable.

IV.5. FACULTADES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO Y/O DE SU CONSEJO DIRECTIVO

IV.5.1. La Dirección General o el Consejo Directivo podrá en todo momento:

IV.5.1.1. Cancelar, suspender o declarar desierta la convocatoria, si después de la evaluación no fuese posible adjudicar el contrato a ningún participante, por no cumplir con los requisitos establecidos en la presente convocatoria pública abierta o por no satisfacer el objeto de los decretos municipales.

IV.5.1.2. Dispensar defectos de las propuestas, cuya importancia en sí no sea relevante, siempre y cuando se aprecie un error mecanográfico o de forma y éste no afecte las características de los proyectos conceptuales o la oferta de adquisición propuestos por los participantes.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

IV.5.1.3. Adelantar o posponer la fecha del acto de la resolución de adjudicación, si así lo considera conveniente, notificando de manera escrita y oportuna a los participantes.

IV.5.1.4. Resolver cualquier duda o situación no prevista en esta convocatoria.

IV.6. SUSPENSIÓN DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA

IV.6.1 La Dirección General o el Consejo Directivo podrá suspender la convocatoria en los siguientes casos:

IV.6.1.1. Por orden escrita por autoridad judicial, el órgano interno de control o cualquier otra autoridad competente, derivado de denuncias o inconformidades fundadas y motivadas.

IV.6.1.2. En caso fortuito, de fuerza mayor o por interés general o que dañe el patrimonio del Municipio de Guadalajara o del Instituto.

IV.6.2. En caso de suspensión, se notificará por escrito a los participantes.

IV.7. DIFERIMIENTO DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA

IV.7.1. La Dirección General o el Consejo Directivo podrá diferir la convocatoria por causas de fuerza mayor, o por casos fortuitos.

IV.7.2. En caso de diferimiento, se notificará por escrito a los participantes la nueva fecha de la convocatoria.

IV.8. CANCELACIÓN DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA

IV.8.1 La Dirección General o el Consejo Directivo podrá cancelar la convocatoria en los siguientes casos:

IV.8.1.1. En caso fortuito.

IV.8.1.2. En caso de fuerza mayor.

IV.8.1.3. Por razones de interés general.

IV.8.2. En caso de ser cancelada la convocatoria, se notificará por escrito a todos los participantes.

IV.9. PROCEDIMIENTO DESIERTO.

IV.9.1. La Dirección General o el Consejo Directivo declarará desierto el procedimiento de la convocatoria en los siguientes casos:

IV.9.1.1. No se adjudicará el contrato y por lo tanto se declarará desierto el procedimiento cuando en el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

desahogo del procedimiento de evaluación se advierta que ninguna de las propuestas presentadas reúna los requisitos solicitados en la convocatoria.

IV.9.1.2. Cuando las propuestas técnicas y económico-financieras no fueren aceptables.

IV.9.1.3. Cuando ningún participante se registre y/o no se reciba ninguna propuesta en el acto de presentación y apertura de propuestas.

IV.9.2. En caso de declararse desierto, se notificará por escrito a los participantes, sin ninguna responsabilidad para el Instituto.

CAPÍTULO V

V. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

V.1.FALLO.

Para la aprobación y emisión del fallo definitivo, se deberá aprobar en sesión del Consejo Directivo el proyecto de fallo que formule la Dirección General, la sesión se deberá desahogar conforme a lo señalado en el Reglamento Interno del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara y demás normatividad aplicable.

V.2. ADJUDICACIÓN.

- a. El Instituto una vez realizada la evaluación de la propuesta y aprobada por el Consejo Directivo, adjudicará el contrato al participante cuya propuesta resulte más conveniente al interés público, y que haya cumplido los requisitos legales, es decir calificó positivamente la evaluación.
- b. En todo momento el Consejo Directivo puede solicitar información o aclaraciones pertinentes al participante, lo cual realiza siempre y cuando las aportaciones no impliquen alteración alguna a la parte técnica o económica de su propuesta.
- c. En caso de que el Instituto advierta que el participante está impedido por algún conflicto de intereses, el Instituto se abstendrá de formalizar el contrato correspondiente. En este supuesto, el Instituto podrá optar por cancelar el procedimiento e iniciar uno nuevo.
- d. Si el participante adjudicado no firma el contrato por causas imputables al mismo en la fecha o plazo establecido en la convocatoria o bien en el propio fallo, el Instituto procederá a cancelar la adjudicación.

V.3 DE LAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

- a. Al participante a quien se le adjudique el proyecto, deberá firmar el contrato dentro del plazo que fije el Instituto, el cual no será mayor de 05 días naturales contados a partir de la fecha de emisión del fallo y en defecto de tales previsiones, dentro de los treinta días hábiles siguientes

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

al de la citada notificación.

- b. La orden de contratación debe ser entregada al participante dentro de los tres días naturales siguientes a la notificación del fallo.
- c. La persona física o jurídica que resulte adjudicada, deberá entregar al Instituto, ubicado en Calle Independencia 336 Col. Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco, de manera impresa la Opinión del Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales con estatus de Positiva, emitida por el SAT, la cual deberá estar vigente a la fecha de la firma del contrato.
- d. La persona que resulte adjudicada, estará obligada a pagar el valor comercial de los inmuebles objeto de los proyectos de concertación, el cual se obtiene del promedio de los avalúos que forman parte de los anexos técnicos, además se deberá entregar el monto que corresponda por concepto de utilidad, conforme a los plazos y montos señalados en los Decretos Municipales, por lo tanto en el contrato de adjudicación se establecerán tales obligaciones.
- e. La persona que resulte ganadora, una vez que suscriba el contrato de adjudicación, deberá formalizar los instrumentos jurídicos necesarios, a efecto de protocolizar las transmisiones de propiedad de los inmuebles objeto de la convocatoria, los cuales se realizarán con las reservas de dominio, condicionando su liberación hasta el momento de que se cumpla con la obligación de pagar el valor comercial de los inmuebles.
- f. El participante ganador, no podrá enajenar donar o ceder de cualquier forma la propiedad o dominio del o los predios que adquiera con motivo de los proyectos de concertación para el desarrollo de vivienda objeto de la presente convocatoria, hasta en tanto no se hayan cumplido el total de las obligaciones pactadas en las presentes bases y en el contrato respectivo, así como en los demás instrumentos jurídicos que se generen, para lo cual deberá contar con la conformidad por escrito por parte del Instituto de que fueron cumplidas las obligaciones.
- g. El participante ganador, no podrá ceder en forma parcial ni total a favor de otra persona física o jurídica, los derechos y/u obligaciones contraídas con motivo de la presente convocatoria y el contrato respectivo que se celebre, salvo que cuente con autorización expresa del Consejo Directivo del Instituto.
- h. El participante a quien se le adjudique el contrato de los proyectos de concertación para el desarrollo de vivienda deberá dentro de los 05 cinco días hábiles siguientes a la fecha de la entrega de la orden de trabajo, entregar al Instituto, ubicado en Calle Independencia 336 Col. Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco, una fianza expedida por una institución afianzadora autorizada a favor y a satisfacción del Instituto para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que desprendan del contrato adjudicado, y la correcta ejecución de las acciones de vivienda relacionadas a los proyectos de concertación, hasta su culminación.
- i. Esta fianza será por el importe equivalente al 50% del valor comercial de los dos inmuebles objeto de la presente convocatoria, misma que estará vigente hasta que el participante ganador haya terminado el total de los trabajos del proyecto a satisfacción del Instituto.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

- j. El participante ganador, una vez celebrado el contrato de fallo respectivo deberá contratar un seguro por responsabilidad civil, a efecto de garantizar la debida ejecución de los trabajos constructivos.
- k. No se tendrá por cumplida la obligación a que se refieren los tres incisos anteriores cuando las garantías no cumplan con los requisitos solicitados por el Instituto.
- l. La persona física o jurídicas que resulte adjudicada, deberán contar y entregar al Instituto, su póliza de seguro contratada que respondan por daños a terceros, a los trabajos del procedimiento de construcción y por robo de materiales y equipo de instalación permanente.
- m. No se tendrá por cumplida la obligación a que se refiere el párrafo anterior cuando la póliza de seguro no cumpla con los requisitos solicitados por el Instituto.
- n. Los participantes asumen y se comprometen a que el personal contratado por ellos, empleado para dar cumplimiento al presente proyecto, guardará relación laboral únicamente con quién lo contrató y/o empleó, por lo que cada participante asume plena responsabilidad por este concepto, sin que en ningún caso, el Instituto pueda ser considerado como patrón sustituto o solidario, obligándose en consecuencia, cada participante, a sacar a la otra, en paz y a salvo, frente a cualquier reclamación o demanda, que su personal pretendiese fincar o entablar en su contra, deslindandose desde ahora de cualquier responsabilidad de carácter laboral, civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza jurídica que en ese sentido se les quiera fincar.
- o. Previo a la formalización del contrato, si la opinión del cumplimiento de las obligaciones fiscales se presenta en sentido negativo de la persona física o jurídicas que resultó adjudicada, el adjudicado deberá de abstenerse de formalizar el contrato y se procederá a remitir a la secretaría de la función pública la documentación de los hechos presumiblemente constitutivos de infracción por la falta de formalización del contrato, por causas imputables al adjudicado.
- p. Concluidos los trabajos, el participante quedará obligado a responder de los defectos que resultaren en los mismos, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubiere incurrido, en los términos señalados en el contrato respectivo y en la legislación aplicable.
- q. La construcción que se genere con motivo de los procedimientos de concertación deberá estar garantizada en favor de los compradores durante un plazo de al menos doce meses por el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, en los términos legales que correspondan.
- r. El Instituto, puede rescindir administrativamente los contratos en caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo del participante ganador, para lo cual el participante ganador tendrá como penas convencionales por el incumplimiento, la aplicación de las fianzas correspondientes y además la pérdida del derecho a reclamar el monto invertido hasta el momento del incumplimiento y/o de la rescisión.
- s. Una vez concluidas las acciones de vivienda y cumplidas todas las obligaciones que

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

desprenden de la presente convocatoria y el respectivo contrato de adjudicación, el entonces adjudicado deberá informar al Instituto, a efecto de que éste verifique y confirme el cabal cumplimiento de las obligaciones, debiendo emitir un acta en la que se haga constar dicha situación.

- t. Una vez pactado el contrato para dar inicio con los trabajos, se tomará en cuenta la fecha señalada en la orden de trabajo y en el contrato respectivo.
- u. El contrato deberá ser firmado a más tardar 6 días hábiles posteriores, a la fecha en que se le notifique al participante ganador el fallo que así lo declare, en las oficinas del Instituto, ubicado en Calle Independencia 336 Col. Centro C.P. 44100 en Guadalajara, Jalisco, presentando para el efecto original y copia certificada del documento donde se acredite la personalidad de quien firmará el contrato, sin perjuicio de la obligación de las partes de firmarlas en las fechas y términos señalados en el fallo.

V.4 VERIFICACIÓN, CONTROL Y SUPERVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PROYECTOS DE CONCERTACIÓN

- a. El responsable de la obra debe formular informes de las acciones ejecutadas, con una periodicidad no mayor de un mes y tenerlas a disposición por si se les llegan a solicitar.
- b. El responsable de la obra deberá en todo momento permitir y dar acceso a efecto de que se realicen las supervisiones necesarias, mismas que podrán ser realizadas por el personal del Instituto o de terceros que sean contratados para tal efecto.

V.5 DE LA ADJUDICACIÓN Y CONDICIONES DEL CONTRATO.

- a. El Instituto considerará, para efecto de la adjudicación del contrato, la capacidad de contratación de los participantes a través de la comprobación del capital contable del participante cuando se trate de asociación en participación.
- b. Cuando existan razones técnicas, económicas, o casos de fuerza mayor debidamente fundadas, el Instituto, a través de la Dirección General, podrá aumentar, reducir o modificar los plazos para los cumplimientos de las obligaciones que deriven de la presente convocatoria, agotando los procedimientos administrativos necesarios.
- c. La inversión realizada por el participante ganador, relacionada al pago del valor comercial de los inmuebles, por el pago de la utilidad en favor del Instituto y/o el Municipio, por los gastos de la supervisión de la obra, y demás erogaciones que realice con motivo del cumplimiento de los proyectos de concertación, no podrá ser exigida al Instituto o el Municipio, ya que dichas inversiones serán recuperadas de la venta de las unidades privativas que se generen con los aludidos proyectos.
- d. Es responsabilidad del participante adjudicado, el no incrementar los costos de las unidades de vivienda social, protegidas conforme al Programa de Redensificación y Repoblamiento del

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal
denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Bases de Convocatoria Pública Abierta
Número: IMUVI/MUN/CONV/002/2021

Municipio de Guadalajara, expedido por el Instituto.

V.6. INCONFORMIDADES

Las inconformidades procederán de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 del Reglamento del Acto y del Procedimiento Administrativo del Municipio de Guadalajara.

Asimismo, para los conflictos derivados en la convocatoria, los participantes se someten a la jurisdicción de los Tribunales locales competentes en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, renunciando al fuero presente o futuro que por cualquier causa o razón pudiera corresponderles. Sin embargo, se promoverán los Métodos Alternos de Solución de Conflictos.

V.7 SEGUROS

El participante deberá contemplar dentro de sus indirectos el monto total de una póliza de seguro a efecto de que ésta responda por él ante daños a terceros, a la obra y robo a la obra y por robo de materiales y equipo de instalación permanente, objeto de esta convocatoria pública abierta.

La forma en que el participante deberá calcular su importe será mediante cotización de la aseguradora de su predilección tomando en cuenta los alcances y coberturas mínimas siguientes:

Descripción	Cobertura
Suma Asegurada	10% del valor total de su propuesta sin incluir I.V.A
Responsabilidad por daños a terceros	Amparada
Responsabilidad daños a la obra	Amparada

En el caso que exista prórroga o recalendarización autorizada por parte del Instituto, respecto a los trabajos, el adjudicatario de dicho contrato estará obligado a que el proyecto se encuentre asegurado hasta la culminación y cumplimiento de todas las obligaciones pactadas a entera satisfacción del Instituto.

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

Calle. Independencia 336, Zona Centro.
Guadalajara, Jalisco, México.
Tel. 1204 2427 y 3070 0065

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
SECRETARIA DE FINANZAS
COORDINACION DE TRIBUTACION
AVISO DE DERECHOS DE REGISTRO.

IMPRESION MAQUINA REG. 141

SF125 960723 K 8283 \$ *****0.00

Pago sujeto a verificación de datos.

OFICINA DE RECAUDACION FISCAL No. 125
SE ACOMPAÑAN

22-7326

COPIA DEL CONTRATO
O ESCRITURA

AVALUO BANCARIO

AVISO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES CUBIERTO

NOMBRE DEL NOTARIO LIC. FELIPE DE JESUS PRECIADO CORONADO

NUM. DEL NOT. 43 ADSCRIPCION TITULAR

NATURALEZA DEL CONTRATO DONACION ESC. NUM. 38,544

LUGAR Y FECHA DE OTORGAMIENTO GUADALAJARA, JAL., A 22 DE JULIO 1996

TRANSMITENTE BANCO MEXICANO, S.A.

ADQUIRENTE H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALAJARA, JALISCO

VALOR CATASTRAL	VALOR DE AVALUO	VALOR DE OPERACION
\$	\$	\$

BASE PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS	IMPORTE	CLAVE
DERECHOS DE REGISTRO	00.00	2011-01
NOTAS DE PASE	00.00	
TOTAL	00.00	

DISPOSICIONES APLICABLES EN CASO DE EXENCION
NO PAGA DERECHOS DE REGISTRO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO POR EL ART. 22-
FRACCION CUARTA DE LA LEY DE INGRESOS DEL ESTADO.

FIRMA DEL CAJERO:

SE PRESENTARA POR QUINTUPLICADO.



NUMERO 38,544 TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO.-----

- - - En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo los 22 veintidós días del mes de Julio de 1996 mil novecientos noventa y seis, ante mí, LICENCIADO FELIPE DE JESUS PRECIADO CORONADO, Notario Público Titular número 43 cuarenta y tres de esta Municipalidad, comparecieron por una parte, la FIDUCIARIA "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO, representada en este acto por su Delegado Fiduciario el señor LICENCIADO XAVIER GONZALEZ CHAVEZ, y por instrucciones de la "FIDEICOMISARIA", "ISSSTE"-"FOVISSSTE" y de la otra parte, el H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALAJARA, JALISCO, representado por los C.C. INGENIERO CESAR LUIS COLL CARABIAS, en su carácter de Presidente Municipal, DOCTOR MAURICIO LIMON AGUIRRE Y LICENCIADO J. ENRIQUE URUÑUELA LADRON DE GUEVARA, en su carácter de Secretario y Síndico respectivamente, del HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALAJARA, JALISCO, puestos que desempeñan y cuyos cargos son públicos y notorios, y de cuyo ejercicio da fe el Notario autorizante, a quienes en lo sucesivo se les denominará como "LA PARTE DONATARIA"; así mismo, comparece la Institución "BANORO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DE GRUPO FINANCIERO BANCRECER, representada en este acto por el señor LICENCIADO JUAN ROGELIO ORTEGA HERNANDEZ, y de una última parte, comparece el "INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO" ("ISSSTE"-"FOVISSSTE"), representado en este acto por EL SEÑOR LICENCIADO ARMANDO ELISEO OROZCO AGUIRRE, quienes manifestaron que tienen concertada la celebración de un CONTRATO DE DONACION PURA Y SIMPLE, el cual sujetan al contenido de las siguientes Declaraciones y



COTEJADO

Cláusulas:-----

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

==== I.- Manifiesta el señor LICENCIADO XAVIER GONZALEZ CHAVEZ, en su carácter de Delegado Fiduciario de "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO, que mediante escritura número 19,808 diecinueve mil ochocientos ocho, de fecha 25 veinticinco de noviembre de 1976 mil novecientos setenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado José Enrique Rendón Salazar, Notario Público Titular número 73 setenta y tres del Distrito Federal, se llevó a cabo la constitución de un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio realizada por "INMOBILIARIA A.R.C.O. DE OCCIDENTE", SOCIEDAD ANONIMA, así como el señor Alberto Farías Martínez y Fabiola González Rubio de Farías, en favor de "ISSSTE"- "FOVISSSTE", siendo Fiduciario "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, ahora "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, cuyo testimonio se encuentra debidamente registrado bajo el documento número 80 ochenta, libro 7,008 siete mil ocho, de documentos generales bajo inscripción 161 ciento sesenta y uno, 162, ciento sesenta y dos y 163 ciento sesenta y tres, páginas de la 241 doscientos cuarenta y uno a la 251 doscientos cincuenta y uno, del Libro número 2,069 dos mil sesenta y nueve, de la Sección Primera de la Oficina primera del Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial.-----

==== II.- Continúa manifestando el compareciente, que fue materia del fideicomiso antes mencionado, el siguiente bien inmueble:-----

==== PREDIO RUSTICO UBICADO EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, CON SUPERFICIE APROXIMADA DE 230,765.76 DOSCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL METROS, SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

== AL NORTE. En línea quebrada de dos tramos el primero de 241.75 doscientos cuarenta y un metros, setenta y cinco centímetros, y el segundo de 388.56 trescientos ochenta y ocho metros, cincuenta y seis centímetros, con propiedad del señor José Zavala.-----

==== AL ORIENTE.- En línea quebrada de 7 siete tramos,



el primero de 32.87 treinta y dos metros, ochenta y siete centímetros, con propiedad del señor José Zavala, el segundo de 34.95 treinta y cuatro metros, noventa y cinco centímetros, con propiedad del señor José Zavala, el tercero de 103.34 ciento tres metros, treinta y cuatro centímetros, con penetración de la calle San Sixto, con propiedad del señor David Padilla O y penetración de la calle sin nombre, el cuarto de 91.83 noventa y un metros, ochenta y tres centímetros, con penetración de calle sin nombre, con propiedad del señor David Padilla O y penetración de la calle San Félix, el quinto de 42.24 cuarenta y dos metros, veinticuatro centímetros, con penetración de la calle San Félix, con propiedad del señor Alberto Orozco, el sexto de 33.28 treinta y tres metros, veintiocho centímetros, con propiedad del señor Alberto Orozco y penetración de calle San Efrén, y el séptimo de 97.29 noventa y siete metros, veintinueve centímetros, con penetración de la calle San Efrén y propiedad de J. Isabel Pérez.-----

==== AL SUR.- En 43.14 cuarenta y tres metros, catorce centímetros, con propiedad del señor Jesús Rodríguez Barba, nuevamente AL ORIENTE, en 49.75 cuarenta y nueve metros, setenta y cinco centímetros, con propiedad del señor Jesús Rodríguez Barba, nuevamente AL NORTE, en 93.77 noventa y tres metros, setenta y siete centímetros, con propiedad del señor Jesús Rodríguez Barba; nuevamente AL ORIENTE, en 44.55 cuarenta y cuatro metros, cincuenta y cinco centímetros, con la Calzada Independencia; nuevamente AL SUR, en línea quebrada de tres tramos, el primero de 106.16 ciento seis metros, dieciséis centímetros, con propiedades del señor Javier Sánchez Sigala y "Construcción Monumental", Sociedad Anónima, el segundo de 167.23 ciento sesenta y siete metros, veintitrés centímetros, y el tercero de 92.09 noventa y dos metros, nueve centíme-

COTEJADO

tros, con el Fraccionamiento Independencia y penetración de la calle Siete Colinas.-----

==== AL PONIENTE, en 363.06 trescientos sesenta y tres metros, seis centímetros, con propiedad particular; nuevamente AL SUR, en 149.07 ciento cuarenta y nueve metros, siete centímetros, con propiedades particulares; y nuevamente AL PONIENTE, en 166.97 ciento sesenta y seis metros, noventa y siete centímetros, con propiedad del antiguo "Urbanismo Industrial", Sociedad Anónima.-----

==== III.- Continúa manifestando el Delegado Fiduciario de "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO, que entre los fines del Fideicomiso a que se hace referencia con anterioridad, se encuentra previsto, que "LA FIDEICOMISARIA" lleve a cabo la regularización, urbanización y lotificación del inmueble fideicomitado, previa la obtención y el cumplimiento de dictámenes de uso y trazo, factibilidades para el suministro de los servicios municipales, como es agua, alcantarillado, dictamen de impacto ambiental favorable, autorización de regularización y urbanización, convenios de colectores, escuelas, de suministro de energía eléctrica, licencias de alineamiento, tramitadas respectivamente ante las autoridades correspondientes, esto es, Secretaría de Desarrollo Urbano, H. Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara, Jalisco por ubicarse el inmueble fideicomitado en dicha jurisdicción, Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, Comisión Estatal de Ecología, Comisión Federal de Electricidad y demás autoridades correspondientes y el Fiduciario transmita parte o la totalidad de los inmuebles.-----

==== IV.- A la fecha "LA FIDEICOMISARIA", ha obtenido los dictámenes, factibilidades, vocacionamientos, convenios y aprobación del proyecto definitivo, res-



pecto de las autorizaciones que se han señalado en la declaración que antecede, y ha realizado los pagos de derechos correspondientes por concepto de la regularización, urbanización y lotificación del inmueble señalado, tanto al Gobierno del Estado, H. Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara, Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, Comisión Federal de Electricidad, y cuyas autorizaciones permiten la viabilidad del Desarrollo para uso habitacional que se contempla sobre el inmueble fideicomitado, clasificado de acuerdo a las autorizaciones de tipo popular.-----

==== V.- Que con la finalidad de dar cumplimiento al convenio de colectores celebrado con H. Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara, Jalisco, por "LA FIDEICOMISARIA" y a lo dispuesto por el artículo 34 treinta y cuatro de la Ley Estatal de Fraccionamientos, aplicable en este acto, en virtud de tratarse de un trámite de regularización iniciado de acuerdo con la Ley de Fraccionamientos, y en virtud además de lo dispuesto por el artículo 9º noveno transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano, "LA FIDEICOMISARIA" ha girado instrucciones a "EL FIDUCIARIO" a efecto de que se dé cumplimiento a la donación del 15% quince por ciento del área Neta y áreas de vialidades del predio mencionado en la declaración II Segunda de este instrumento.-----

==== Las cartas instrucción a que se hace referencia en el párrafo anterior, son las que a continuación se transcriben:-----

==== "AL MARGEN SUPERIOR IZQUIERDO.- INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO.- DENTRO.- SUBDIRECCION GENERAL JURIDICA.- OF. SGJ-96/329.- México, D.F., marzo 25 de 1996.- LIC. ARMANDO ELISEO OROZCO AGUIRRE.- DELEGADO DEL ISSSTE EN EL ESTADO DE JALISCO.- PRESENTE.- Para efectos de estar en posibilidad de dar cumplimiento con la entrega de las áreas de donación y vialidades en favor del H. Ayuntamiento de Guadalajara, Jal., respecto del

COTEJADO

Conjunto Habitacional "ESTADIO", me permito solicitar a usted se sirva girar las instrucciones pertinentes al Delegado Fiduciario de Banco Mexicano, S.A., para que en ejercicio del fideicomiso traslativo de dominio que se constituyera en favor del Instituto en su carácter de fideicomisario, según escritura pública No. 19,808 otorgada ante la fe del C. Notario Público No. 73 del D.F., se entreguen a dicho Ayuntamiento las áreas en mención.- Asimismo, cabe hacer notar que resulta necesario definir con precisión las áreas a las que nos hemos referido, ya que de ser el caso de estar incluida la 1ª etapa financiada por el Instituto, tal situación deberá quedar de manifiesto liberándose en consecuencia al ISSSTE de las obligaciones que como fraccionador había adquirido.- Sin otro particular a que hacer referencia de momento aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.- ATENTAMENTE.- EL SUBDIRECTOR GENERAL JURIDICO.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- LIC. FERNANDO GUTIERREZ DOMINGUEZ.- C.c.p. C.P. Ricardo Castillo Peralta.- Coordinador General de Delegaciones.- Lic. José Luis Andrade Angeles.- Subdirector de Notariado y Bienes inmuebles".-----

==== "AL MARGEN.- ISSSTE.- FONDO DE LA VIVIENDA.- DENTRO.- DELEGACION ESTATAL JALISCO.- SUBDELEGACION DE VIVIENDA.- Oficio No. 14.8/687/96.- Julio 10 de 1996.- LIC. XAVIER GONZALEZ CHAVEZ.- DELEGADO FIDUCIARIO DE BANCO MEXICANO, S.A. PRESENTE: Como es de su conocimiento, con fecha 25 de Noviembre de 1976, otorgada ante la fe del Licenciado José Enrique Rendón Salazar, Notario Público Titular número 73 del Distrito Federal, se otorgó la escritura 19,808, en la que se constituye contrato de Fideicomiso irrevocable Traslativo de Dominio, celebrado por la empresa "INMOBILIARIA A.R.C.O. DE OCCIDENTE", S.A., el FONDO DE VIVIENDA DEL ISSSTE, los señores Alberto



Farías Martínez y Fabiola González Rubio de Farías y Banco Mexicano, S. A., en la que afectaron en Fideicomiso a favor de Banco Mexicano, S.A. el Predio Rústico ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, con superficie aproximada de 230,765.76 metros cuadrados.- Que con el objeto de dar cumplimiento a los fines del mencionado fideicomiso, y de conformidad con las facultades otorgadas en mi favor, mediante escritura No. 74,031 de fecha 26 de Febrero de 1996, ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Público No. 56 del Distrito Federal, me permito instruirlo para que se otorgue la escritura de Donación en favor del H. Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara, de las áreas destinadas a vialidades y áreas verdes, que corresponden a las cuatro etapas del desarrollo habitacional, que se describen en plano autorizado y que se acompaña a la presente. Sin otro particular me es grato protestar a usted las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.- ATENTAMENTE.-

UNA FIRMA ILEGIBLE.- LIC. ARMANDO ELISEO OROZCO AGUIRRE.- DELEGADO DEL ISSSTE EN EL ESTADO DE JALISCO".- C.c.p. C. LIC. HAYDEE E. VILLALOBOS RIVERA.- Encargada del Despacho de la Subdelegación de Vivienda en Jalisco.- Edificio.- C.C.P. JOSE FRANCISCO GARIBAY GUTIERREZ.- Subdirector de Crédito.- México, D.F.- C. LIC. JOSE LUIS ANDRADE ANGELES.- Subdirector de Notariado y Bienes Inmuebles.- México, D. F.- C. LIC. RAUL GUTIERREZ FUSTER.- Jefe de Servicios de Asuntos Jurídicos.- México, D.F.- C. LIC. RAFAEL OCHOA MERCADO.- Jefe de Servicios de Escrituración.- México, D.F.- C. LIC. JOSE LUIS MARTINEZ ALBARRAN.- Jefe del Departamento de Municipalización y Trámites Oficiales.- México, D. F.- C. ARQ. RAMIRO PEREZ MERCADO.- Jefe de Crédito.- Edificio".-----

COTEJADO

- - - VI.- Que tal y como lo establece el artículo 34 treinta y cuatro de la entonces Ley Estatal de Fraccionamientos, "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO, acuerda con el Honorable Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, en que la donación correspondiente al 15% quince por ciento del área neta, así como las áreas de vialidad, es en los siguientes términos:-----

==== 1).- AREAS DE DONACION CORRESPONDIENTE AL 15% QUINCE POR CIENTO DEL AREA NETA, QUE EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 34 TREINTA Y CUATRO DE LA LEY ESTATAL DE FRACCIONAMIENTO, SE DESTINARAN EXCLUSIVAMENTE PARA PARQUES, MERCADOS, PUESTOS DE POLICIA Y OTROS SERVICIOS PUBLICOS SIMILARES.-----

==== A).- MANZANA "A", CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 13,689.004 TRECE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA ENTRE LAS CALLES AVENIDA PATRIA, SIERRA DE PIHUAMO, SIERRA LEONA Y SIERRA DE TECUAN, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 129.14 ciento veintinueve metros, catorce centímetros, colindando con la Avenida Patria.-----

==== AL SUR.- En 129.59 ciento veintinueve metros, cincuenta y nueve centímetros, con la calle Sierra de Pihuamo.-----

==== AL PONIENTE.- En 107.44 ciento siete metros, cuarenta y cuatro centímetros, con la calle Sierra de Tecuán.-----

==== AL ORIENTE.- En 100.12 cien metros, doce centímetros, con la calle Sierra Leona.-----

==== B).- MANZANA "I", CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 3,302.647 TRES MIL TRESCIENTOS DOS METROS, SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA ENTRE LAS CALLES MONTE ROSAS, SIERRA LEONA Y LIMITE DE PROPIEDAD, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----



==== AL NORPONIENTE.- En 7.70 siete metros, setenta centímetros, con la calle Monte Rosas.-----

==== AL NORORIENTE.- En 96.79 noventa y seis metros, setenta y nueve centímetros, con la calle Monte Rosas.-----

==== AL SUR.- En 89.39 ochenta y nueve metros, treinta y nueve centímetros, con límite de propiedad del fraccionamiento.-----

==== AL PONIENTE.- En línea de 3 tres quiebres de sur a norte en 24.29 veinticuatro metros, veintinueve centímetros, 12.84 doce metros, ochenta y cuatro centímetros, 32.91 treinta y dos metros, noventa y un centímetros, con la calle Sierra Leona.-----

==== C).- MANZANA "J", CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 3,226.921 TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS METROS, NOVECIENTOS VEINTIUN CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA ENTRE LAS CALLES LISBOA, MONTE ROSAS, CALZADA INDEPENDENCIA NORTE Y LIMITE DE PROPIEDAD, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 84.46 ochenta y cuatro metros, cuarenta y seis centímetros, con la calle Lisboa.-----

==== AL SUR.- En 94.88 noventa y cuatro metros, ochenta y ocho centímetros, con límite de propiedad del fraccionamiento.-----

==== AL ORIENTE.- En 25.37 veinticinco metros, treinta y siete centímetros, con la Calzada Independencia Norte.-----

==== AL PONIENTE.- Iniciando el lindero de sur a norte con ligera curva de 48.96 cuarenta y ocho metros, noventa y seis centímetros, con la calle Monte Rosas.-

==== D).- FREDIO QUE SE LOCALIZA EN LA MANZANA "E", CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 2,793.642 DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS, SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA ENTRE LAS CALLES AVENIDA PATRIA, LISBOA, SURORIENTE DE LA ZONA HABITACIONAL DE LA MANZANA "E" Y LIMITE DE PROPIEDAD, CON

COTEJADO

→

LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORPONIENTE.- En 84.45 ochenta y cuatro metros, cuarenta y cinco centímetros, con el resto de la manzana de la zona habitacional.-----

==== AL NORORIENTE.- En 41.36 cuarenta y un metros, treinta y seis centímetros, con la Avenida Patria.---

==== AL SURORIENTE.- En línea recta de oriente a poniente de 34.03 treinta y cuatro metros, tres centímetros, con propiedad particular, gira al sur en línea recta de 51.09 cincuenta y un metros, nueve centímetros, con propiedad privada, gira de nuevo al oriente en línea recta de 93.02 noventa y tres metros, un centímetro, con propiedad particular.-----

==== AL SUR.- En línea ~~n~~ 3 tres trazos de oriente a poniente, recta de 92.80 noventa y dos metros, ochenta centímetros, ligera línea curva de 20.26 veinte metros, veintiséis centímetros, continuando hacia el poniente en línea recta de 35.20 treinta y cinco metros, veinte centímetros, colindando todas estas con la calle Lisboa.-----

==== E).- AREA DE DONACION EXTRAORDINARIA QUE NO SE INCLUYE EN EL 15% QUINCE POR CIENTO DE LA SUPERFICIE NETA, CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 1,991.641 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN METROS SEISCIENTOS CUARENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS, DE FORMA TRIANGULAR, UBICADA ENTRE LAS CALLES SIERRA LEONA, LISBOA Y MANZANA "H", CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL PONIENTE.- En 55.30 cincuenta y cinco metros, treinta centímetros, colindando con la calle Sierra Leona.-----

==== AL NORORIENTE.- En línea curva de poniente a suroriente de 26.02 veintiséis metros, dos centímetros, continúa mismo rumbo en 47.77 cuarenta y siete metros, setenta y siete centímetros, termina en línea de ligero trazo curvo al sur de 14.69 catorce metros, sesenta y nueve centímetros, colindando con la calle

Lisboa.-----

==== AL SUR.- En 60.59 sesenta metros, cincuenta y nueve centímetros, colindando con la manzana "H".-----

==== F).- MANZANA "A1", CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 1.391.468 MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN METROS CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA ENTRE LAS CALLES AGLAYA, SIERRA DE TECUAN, LIMITE DE PROPIEDAD Y AVENIDA PATRIA, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 128.45 ciento veintiocho metros, cuarenta y cinco centímetros, colindando con límite de propiedad.-----

==== AL SUR.- De poniente a oriente en línea de ligero quiebre en 130.10 ciento treinta metros, diez centímetros, colindando con Avenida Patria.-----

==== AL ORIENTE.- En 13.67 trece metros, sesenta y siete centímetros, colindando con la calle Aglaya.-----

==== AL PONIENTE.- En 12.28 doce metros, veintiocho centímetros, colindando con la calle Sierra de Tecuán.-----

==== G).- MANZANA "B1", CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 546.832 QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS, OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA ENTRE LAS CALLES AGLAYA, URANIA, LIMITE DE PROPIEDAD Y AVENIDA PATRIA, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 34.91 treinta y cuatro metros, noventa y un centímetros, colindando con límite de propiedad.-----

==== AL SUR.- En 35.10 treinta y cinco metros, diez centímetros, colindando con Avenida Patria.-----

==== AL ORIENTE.- En 16.83 dieciséis metros, ochenta y tres centímetros, colindando con la calle Urania.-----

==== AL PONIENTE.- En 14.62 catorce metros, sesenta y dos centímetros, colindando con la calle Aglaya.-----

==== 2).- AREAS DE VIALIDADES:-----

==== A).- TRAZO DE LA AVENIDA PATRIA, CON UNA SUPERFI-



COTEJADO

CIE DE: 29,014.036 VEINTINUEVE MIL CATORCE METROS,
TREINTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIEN-
TES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- Iniciando el lindero de poniente hacia el oriente en 14.27 catorce metros, veintisiete centímetros, colindando con la continuación de la calle Sierra de Tecuán, continúa al oriente en línea de 2 dos líneas de ligero quiebre de 130.10 ciento treinta metros, diez centímetros, colindando con área de Donación Municipal de la manzana "A", sigue en 13.02 trece metros, dos centímetros, colindando con continuación de la calle Aglaya, en 35.10 treinta y cinco metros, diez centímetros, colindando con área de Donación Municipal de la manzana "B", 8.98 ocho metros, noventa y ocho centímetros, con calle San Basilio, gira en línea curva hacia el sureste en 91.09 noventa y un metros, nueve centímetros, con área que se reserva FOVISSSTE, continúa misma línea de 95.90 noventa y cinco metros, noventa centímetros, con la manzana "B", continúa al sureste en línea de 23.39 veintitrés metros, treinta y nueve centímetros, colindando con la continuación de la calle Memosine, finalmente voltea en línea curva al oriente en 103.42 ciento tres metros, cuarenta y dos centímetros, con la manzana "C".-----

==== AL SUR.- Iniciando el lindero en línea curva de oriente a poniente en 41.37 cuarenta y un metros, treinta y siete centímetros, con Donación Municipal de la manzana "E", continúa al norte en 70.21 setenta metros, veintiún centímetros, voltea en línea curva hacia el noroeste en 62.27 sesenta y dos metros, veintisiete centímetros, continúa al noroeste en 131.21 ciento treinta y un metros, veintiún centímetros, gira en línea ligeramente curva al noroeste en 36.32 treinta y seis metros, treinta y dos centímetros, continúa al noroeste en 58.07 cincuenta y ocho



metros, siete centímetros, voltea en línea curva al noroeste en 141.70 ciento cuarenta y un metros, setenta centímetros, todas estas medidas con la manzana "E", continúa en línea recta de 17.36 diecisiete metros, treinta y seis centímetros, con la calle Sierra Leona, continúa en línea de 129.14 ciento veintinueve metros, catorce centímetros, con Donación Municipal de la manzana "A" y continúa misma línea de 14.30 catorce metros, treinta centímetros, con la calle Sierra de Tecuán.-----

==== AL ORIENTE.- Iniciando el lindero de norte a sur en 15.00 quince metros, con la Avenida Patria sección II, voltea en línea curva hacia el sur en 23.06 veintitrés metros, seis centímetros, con la Avenida Patria Sección II, continúa al sur en línea curva de 169.33 ciento sesenta y nueve metros, treinta y tres centímetros, con área que se reserva el FOVISSSTE, (Manzana D), gira al sur en 55.86 cincuenta y cinco metros, ochenta y seis centímetros, con propiedad particular y el trazo en proyecto de la Avenida Patria finalmente al noroeste en 8.64 ocho metros, sesenta y cuatro centímetros, con el trazo de la Avenida Patria.-----

==== AL PONIENTE.- En 42.61 cuarenta y dos metros, sesenta y un centímetros, con límite de propiedad.-----

==== B).- TRAZO DE LA AVENIDA PATRIA, SECCION II, CON UNA SUPERFICIE DE: 2,552.56 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS, CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- Iniciando el lindero en línea curva que va de poniente a oriente de 118.12 ciento dieciocho metros, doce centímetros, con la manzana "C", finalmente en línea ligeramente curva hacia el oriente en 16.03 dieciséis metros, tres centímetros, con la calle Clio.-----

==== AL SUR.- Iniciando el lindero en línea curva que va de noreste hacia el suroeste en 110.47 ciento diez

COTEJADO

metros, cuarenta y siete centímetros, con área que se reserva el FOVISSSTE (MANZANA D), finalmente al noroeste en 23.06 veintitrés metros, seis centímetros, con Avenida Patria.-----

==== AL ORIENTE.- En 21.61 veintiún metros, sesenta y un centímetros, con la Avenida Patria Sección II.-----

==== AL PONIENTE.- En 15.00 quince metros, con la Avenida Patria.-----

==== C).- CALLE SAN BASILIO, CON UNA SUPERFICIE DE 6,881.101 SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN METROS, CIENTO UN CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 408.03 cuatrocientos ocho metros, tres centímetros, con la calle Urania, con diversas propiedades particulares del fraccionamiento "Lomas Independencia" calle Terpsicore, con diversas propiedades particulares del fraccionamiento "Lomas Independencia", calle Polimnia, con diversas propiedades particulares del fraccionamiento "Lomas Independencia" calle Mnemosine, con diversas propiedades particulares del fraccionamiento "Lomas Independencia" calle Melpomene, con diversas propiedades particulares del fraccionamiento "Lomas Independencia", calle Euterpe, con diversas propiedades particulares del fraccionamiento "Lomas Independencia", calle Calíope, con diversas propiedades particulares del fraccionamiento "Lomas Independencia" calle Erato y con diversas propiedades particulares del fraccionamiento "Lomas Independencia".--

==== AL SUR.- Iniciando el lindero en línea recta de oriente a poniente en 88.72 ochenta y ocho metros, setenta y dos centímetros, con la manzana "C", 55.81 cincuenta y cinco metros, ochenta y un centímetros, con área que se reserva FOVISSSTE, misma línea de 99.20 noventa y nueve metros, veinte centímetros, con manzana "C", continúa en 15.21 quince metros, veintiún centímetros, con continuación de la calle Mnemosine,



55.32 cincuenta y cinco metros, treinta y dos centímetros, con manzana "B", 80.12 ochenta metros, doce centímetros, con área que se reserva FOVISSSTE, sigue el lindero en línea ligeramente inclinada al poniente en 8.98 ocho metros, noventa y ocho centímetros, con la Avenida Patria.-----

==== AL ORIENTE.- En 17.91 diecisiete metros, noventa y un centímetros, con la continuación de la calle Clio.-----

==== AL PONIENTE.- En 16.83 dieciséis metros, ochenta y tres centímetros, con área de Donación de la manzana que se localiza entre las calles Aglaya, Urania y Avenida Patria.-----

==== D).- CALLE SAN SIMON, CON UNA SUPERFICIE DE: 86.326 OCHENTA Y SEIS METROS, TRESCIENTOS VEINTISEIS CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 6.86 seis metros, ochenta y seis centímetros, con área que se reserva el FOVISSSTE.-----

==== AL SUR.- En 5.66 cinco metros, sesenta y seis centímetros, con área que se reserva FOVISSSTE.-----

==== AL ORIENTE.- En 13.89 trece metros, ochenta y nueve centímetros, con misma calle.-----

==== AL PONIENTE.- En 14.09 catorce metros, nueve centímetros, con la calle Clio.-----

==== E).- CALLE SIERRA DE PIHUAMO, CON UNA SUPERFICIE DE: 403.832 CUATROCIENTOS TRES METROS, OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 129.59 ciento veintinueve metros, cincuenta y nueve centímetros, con Donación Municipal de la manzana "A".-----

==== AL SUR.- En 129.58 ciento veintinueve metros, cincuenta y ocho centímetros, con límite de propiedad y arroyo de la misma calle.-----

==== AL ORIENTE.- En 3.54 tres metros, cincuenta y

COTEJADO

cuatro centímetros, con la calle Sierra Leona.-----

==== AL PONIENTE.- En 2.70 dos metros, setenta centímetros, con la calle Sierra de Tecuán.-----

==== F).- CALLE LISBOA, CON UNA SUPERFICIE DE 8.678.852 OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- Iniciando el lindero en línea curva que va de poniente hacia el sureste en 45.64 cuarenta y cinco metros, sesenta y cuatro centímetros, gira en línea curva al oriente en 73.53 setenta y tres metros, cincuenta y tres centímetros, continúa al oriente en 56.33 cincuenta y seis metros, treinta y tres centímetros, voltea en línea curva al sureste en 40.25 cuarenta metros, veinticinco centímetros, continúa al sureste en 105.47 ciento cinco metros, cuarenta y siete centímetros, colindando todas estas medidas con la manzana "E", continúa en línea recta de 35.20 treinta y cinco metros, veinte centímetros, con Donación Municipal, gira en línea ligeramente curva al sureste en 20.26 veinte metros, veintiséis centímetros, con Donación Municipal, finalmente al sureste en 92.80 noventa y dos metros, ochenta centímetros, con Donación Municipal.-----

==== AL SUR.- Iniciando el lindero de sureste a noroeste en 84.46 ochenta y cuatro metros, cuarenta y seis centímetros, con Donación Municipal, gira al noroeste en línea recta de 29.49 veintinueve metros, cuarenta y nueve centímetros, con la calle Monte Rosas, continúa en línea recta de 135.67 ciento treinta y cinco metros, sesenta y siete centímetros, con la manzana "F", continúa en línea recta de 21.55 veintidós metros, cincuenta y cinco centímetros, con la manzana "H", voltea en línea curva al poniente en 19.47 diecinueve metros, cuarenta y siete centímetros, continúa al poniente en 78.75 setenta y ocho metros, setenta y



cinco centímetros, voltea en línea curva al sur en 5.25 cinco metros, veinticinco centímetros, gira al poniente en 10.08 diez metros, ocho centímetros, colindando todas estas medidas con la manzana "H", gira en línea curva al noroeste en 14.69 catorce metros, sesenta y nueve centímetros, continúa al noroeste en línea de ligera curva de 47.77 cuarenta y siete metros, setenta y siete centímetros, finalmente gira en línea curva al poniente en 26.02 veintiséis metros, dos centímetros, con área de Donación extraordinaria al Municipio de la manzana "G", donde se ubica el sistema de abastecimiento de agua potable del conjunto habitacional.-----

==== AL ORIENTE.- En 18.95 dieciocho metros, noventa y cinco centímetros, con la Calzada Independencia Norte.

==== AL PONIENTE.- En 22.32 veintidós metros, treinta y dos centímetros, con la calle Sierra Leona.-----

==== G).- CALLE MONTE ROSAS, CON UNA SUPERFICIE DE: 5,926.982 CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS METROS, NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- Iniciando el lindero de noroeste hacia el sureste en 122.04 ciento veintidós metros, cuatro centímetros, con la manzana "H", voltea en línea ligeramente inclinada al noreste en 93.61 noventa y tres metros, sesenta y un centímetros, con la manzana "H", misma línea de 64.71 sesenta y cuatro metros, setenta y un centímetros, con la manzana "F", gira al noreste en 32.76 treinta y dos metros, setenta y seis centímetros, con la manzana "F", finalmente dobla el lindero hacia el sureste en 29.49 veintinueve metros, cuarenta y nueve centímetros, con la calle Lisboa.-----

==== AL SUR.- Iniciando el lindero en línea ligeramente de noreste hacia el suroeste en 179.42 ciento setenta y nueve metros, cuarenta y dos centímetros, con el límite de propiedad, voltea al noroeste en

COTEJADO

96.79 noventa y seis metros, setenta y nueve centímetros, finalmente al suroeste en 7.70 siete metros, setenta centímetros, con Donación Municipal.-----

==== AL ORIENTE.- Iniciando el lindero en línea curva que va hacia el suroeste en 14.40 catorce metros, cuarenta centímetros, continúa al suroeste en 34.56 treinta y cuatro metros, cincuenta y seis centímetros, con Donación Municipal.-----

==== AL PONIENTE.- En 37.43 treinta y siete metros, cuarenta y tres centímetros, con la calle Sierra Leona.-----

==== H).- CALLE SIERRA DE TECUAN, CON UNA SUPERFICIE DE: 1,436.362 MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS, TRESCIENTOS SESENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 14.30 catorce metros, treinta centímetros, con la Avenida Patria.-----

==== AL SUR.- En 12.91 doce metros, noventa y un centímetros, con la misma calle.-----

==== AL ORIENTE.- En 107.44 ciento siete metros, cuarenta y cuatro centímetros, con Donación Municipal de la manzana "A", continúa en línea recta de 2.70 dos metros, setenta centímetros, con la calle Sierra de Pihuamo.-----

==== AL PONIENTE.- En 106.30 ciento seis metros, treinta centímetros, con límite de propiedad.-----

==== I).- CALLE SIERRA DE TECUAN, (CONTINUACION AL NORTE), CON UNA SUPERFICIE DE: 193.576 CIENTO NOVENTA Y TRES METROS, QUINIENTOS SETENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 13.98 trece metros, noventa y ocho centímetros, con límite de propiedad.-----

==== AL SUR.- En 14.27 catorce metros, veintisiete centímetros, con la Avenida Patria.-----

==== AL ORIENTE.- En 12.28 doce metros, veintiocho centímetros, con área de Donación de la manzana "A".



COTEJADO

==== AL PONIENTE.- En 15.72 quince metros, setenta y dos centímetros, con el límite de propiedad.-----

==== J).- CALLE SIERRA LEONA, CON UNA SUPERFICIE DE 5,324.716 CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS, SETECIENTOS DIECISEIS CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 17.36 diecisiete metros, treinta y seis centímetros, con la Avenida Patria.-----

==== AL SUR.- En 2.00 dos metros, con el límite de propiedad.-----

==== AL ORIENTE.- Iniciando el lindero de norte a sur en línea de 186.41 ciento ochenta y seis metros, cuarenta y un centímetros, con la manzana "E", en 22.32 veintidós metros, treinta y dos centímetros, con la calle Lisboa, continúa en 55.30 cincuenta y cinco metros, treinta centímetros, con la manzana "G", continúa en 98.92 noventa y ocho metros, noventa y dos centímetros, con la manzana "H", sigue en línea recta de 37.43 treinta y siete metros, cuarenta y tres centímetros, con la calle Monte Rosas, continúa en 32.91 treinta y dos metros, noventa y un centímetros, con Donación Municipal extraordinaria, gira al suroeste en 12.84 doce metros, ochenta y cuatro centímetros, finalmente al sur en 24.29 veinticuatro metros, veintinueve centímetros, con Donación Municipal.-----

==== AL PONIENTE.- Iniciando el lindero de sur hacia el norte en 364.53 trescientos sesenta y cuatro metros, cincuenta y tres centímetros, voltea al poniente en 9.78 nueve metros, setenta y ocho centímetros, con el límite de propiedad y con el arroyo de la calle Sierra Leona, continúa al norte en 103.66 ciento tres metros, sesenta y seis centímetros, con la calle Sierra de Pihuamo, y con la Donación Municipal.-----

==== K).- CONTINUACION DE LA CALLE AGLAYA, CON UNA SUPERFICIE DE 181.737 CIENTO OCHENTA Y UN METROS, SETECIENTOS TREINTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS, CON

LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 13.04 trece metros, cuatro centímetros, con la calle Aglaya.-----

==== AL SUR.- En 13.02 trece metros, dos centímetros, con la Avenida Patria.-----

==== AL PONIENTE.- En 13.67 trece metros, sesenta y siete centímetros, colindando con área de Donación de la Manzana "B1" prima.-----

==== AL ORIENTE.- En 14.62 catorce metros, sesenta y dos centímetros, con una área de Donación de la manzana "A1" prima.-----

==== L).- CONTINUACION DE LA CALLE MNESINE, CON UNA SUPERFICIE DE: 1,768.319 MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO METROS, TRESCIENTOS DIECINUEVE CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 15.21 quince metros, veintidós centímetros, con la calle San Basilio.-----

==== AL SUR.- En 23.39 veintitrés metros, treinta y nueve centímetros, con la Avenida Patria.-----

==== AL ORIENTE.- En 124.68 ciento veinticuatro metros, sesenta y ocho centímetros, con la manzana "C" del mismo fraccionamiento.-----

==== AL PONIENTE.- En 108.37 ciento ocho metros, treinta y siete centímetros, con la manzana "B" del mismo fraccionamiento.-----

==== M).- CONTINUACION DE LA CALLE CLIO, CON UNA SUPERFICIE DE 2,167.032 DOS MIL CIENTO SESENTA Y SIETE METROS, TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:-----

==== AL NORTE.- En 12.49 doce metros, cuarenta y nueve centímetros, con la calle Clio.-----

==== AL SUR.- En 16.03 dieciséis metros, tres centímetros, con la Avenida Patria, Sección II.-----

==== AL ORIENTE.- Iniciando el lindero de norte a sur en línea recta de 67.85 sesenta y siete metros, ochenta y cinco centímetros, con área que se reserva el FO-



VISSSTE, continúa en línea recta al sur en 14.09 catorce metros, nueve centímetros, con la calle San Simón, continúa al sur en línea recta de 84.92 ochenta y cuatro metros, noventa y dos centímetros, con área que se reserva el FOVISSSTE y límite de propiedad.-----

==== AL PONIENTE.- Iniciando el lindero de sur a norte en línea de ligeros quiebres de 153.64 ciento cincuenta y tres metros, sesenta y cuatro centímetros, con la manzana "C", finalmente continúa al norte en 17.91 diecisiete metros, noventa y un centímetros, con la calle San Basilio.-----

==== VII.- Por su parte, manifiesta el "INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO" ("ISSSTE"- "FOVISSSTE"), a través del LICENCIADO ARMANDO ELISEO OROZCO AGUIRRE, que comparece a la celebración de la presente escritura, a ratificar las instrucciones giradas al FIDUCIARIO para la celebración de la Donación en favor del H. Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, de las áreas de Donación y vialidades detalladas en la Declaración anterior.-----

==== VIII.- Declara "BANORO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DE GRUPO FINANCIERO BANCRECER, a través de su apoderado, que en el mes de mayo de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, celebró con BANCRECER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DE GRUPO FINANCIERO BANCRECER, un convenio de Cesión de Activos de Pasivos en el cual quedaron incluidos los contratos de crédito que otorgó "BANCRECER", SOCIEDAD ANONIMA, mediante las escrituras números 21,199 veintiún mil ciento noventa y nueve y 21,200 veintiún mil doscientos, y 21,201 veintiún mil doscientos uno, de fecha 29 veintinueve de junio de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, otorgadas en esta ciudad, ante la fe del Licenciado Adalberto Ortega Solís, Notario Público número 20 veinte de esta Municipalidad, mismas que se

COTEJADO

encuentran ~~bidamente~~ registradas respectivamente, bajo documento número 9, folios del 155 ciento cincuenta y cinco al 188 ciento ochenta y ocho, del libro 2965 dos mil novecientos sesenta y cinco, documento número 11 once, folios del 189 ciento ochenta y nueve al 227 doscientos veintisiete, del libro número 2965 dos mil novecientos sesenta y cinco y documento número 18 dieciocho, folios del 224 ciento ochenta y cuatro al 229 doscientos veintinueve, del libro número 2937 dos mil novecientos treinta y siete, todos de la Sección Segunda de la Primera Oficina del Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, razón por la cual a partir de la fecha mencionada, "BANORO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DE GRUPO FINANCIERO BANCRECER, se constituye en él con el carácter de parte Acreditante con todos los derechos y obligaciones que esto implica.-----

==== La anterior situación se hizo del conocimiento oportuno por parte del Acreditante (El Banco) a las personas físicas y morales que intervinieron en los contratos originales como La Acreditada, garantes y obligados solidarios, razón por la cual desde entonces reconocen como única y legítima parte Acreditante a "BANORO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANCRECER, ante quien deberá cumplir puntual y totalmente todas y cada una de las obligaciones que adquirieron con motivo de los contratos de crédito señalados en el párrafo anterior.

==== Exposto lo anterior, los comparecientes otorgan lo que se contiene en las siguientes:-----

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

- - - PRIMERA.- LA FIDUCIARIA BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INERMEXICO, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO, representada en este acto por su Delegado Fiduciario el SEÑOR LICENCIADO XAVIER GONZALEZ CHAVEZ, y por instrucciones de la "EDECOCOMISARIA", el "INSTITUTO DE SEGURIDAD Y



SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO
("ISSSTE"- "FOVISSSTE"), representado por EL SEÑOR
LICENCIADO ARMANDO ELISEO OROZCO AGUIRRE, quien en
este acto ratifica dichas instrucciones, hace DONACION
PURA Y GRATUITA, para calles y servicios públicos al
H. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO, representado
por los C.C. INGENIERO CESAR LUIS COLL CARABIAS en su
carácter de Presidente Municipal y los señores DOCTOR
MAURICIO LIMON AGUIRRE LICENCIADO ENRIQUE URUÑUELA
LADRON DE GUEVARA, en su carácter de Secretario y
Síndico respectivamente, quienes aceptan los siguien-
tes inmuebles:-----

==== 1).- AREAS DE DONACION CORRESPONDIENTE AL 15%
QUINCE POR CIENTO DEL AREA NETA, QUE EN LOS TERMINOS
DEL ARTICULO 34 TREINTA Y CUATRO DE LA LEY ESTATAL DE
FRACCIONAMIENTO, SE DESTINARAN EXCLUSIVAMENTE PARA
PARQUES, MERCADOS, PUESTOS DE POLICIA Y OTROS SERVI-
CIOS PUBLICOS SIMILARES.-----

==== A).- MANZANA "A", CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE
→ 13,689.004 TRECE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE
METROS CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA ENTRE LAS
CALLES AVENIDA PATRIA, SIERRA DE PIHUAMO, SIERRA LEONA
Y SIERRA DE TECUAN.-----

==== B).- MANZANA "I", CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE
→ 3,302.647 TRES MIL TRESCIENTOS DOS METROS, SEISCIENTOS
CUARENTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA ENTRE
LAS CALLES MONTE ROSAS, SIERRA LEONA Y LIMITE DE
PROPIEDAD.-----

==== C).- MANZANA "J", CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE
→ 3,226.921 TRES MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS METROS,
NOVECIENTOS VEINTIUN CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA
ENTRE LAS CALLES LISBOA, MONTE ROSAS, CALZADA INDEPEN-
DENCIA NORTE Y LIMITE DE PROPIEDAD.-----

==== D).- PREDIO QUE SE LOCALIZA EN LA MANZANA "E"
→ CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 2,793.642 DOS MIL SETE-
CIENTOS NOVENTA Y TRES METROS, SEISCIENTOS CUARENTA Y

COTEJADO

DOS CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA ENTRE LAS CALLES
AVENIDA PATRIA, LISBOA, SURORIENTE DE LA ZONA HABITA-
CIONAL DE LA MANZANA "E" Y LIMITE DE PROPIEDAD.-----

==== E).- AREA DE DONACION EXTRAORDINARIA QUE NO SE
INCLUYE EN EL 15% QUINCE POR CIENTO DE LA SUPERFICIE
NETA, CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 1,991.641 MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y UN METROS SEISCIENTOS CUARENTA Y
UN CENTIMETROS CUADRADOS, DE FORMA TRIANGULAR, UBICADA
ENTRE LAS CALLES SIERRA LEONA, LISBOA Y MANZANA "E".--

==== F).- MANZANA "A1", PRIMA, CON UNA SUPERFICIE
APROXIMADA DE 1.391.468 MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN
METROS, CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO CENTIMETROS
CUADRADOS, UBICADA ENTRE LAS CALLES AGLAYA, SIERRA DE
TECUAN, LIMITE DE PROPIEDAD Y AVENIDA PATRIA.-----

==== G).- MANZANA "B1", CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA
DE 546.832 QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS, OCHO-
CIENTOS TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS, UBICADA
ENTRE LAS CALLES AGLAYA, URANIA, LIMITE DE PROPIEDAD Y
AVENIDA PATRIA.-----

==== Cuyas medidas y linderos quedan debidamente
señalados en la declaración VI Sexta de este instru-
mento, mismas que en obvio de repetición se dan por
reproducidas íntegramente como si se transcribieran a
la letra.-----

==== 2).- AREAS DE VIALIDADES:-----

==== A).- TRAZO DE LA AVENIDA PATRIA, CON UNA SUPERFICIE
DE: 29,014.036 VEINTINUEVE MIL CATORCE METROS,
TREINTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== B).- TRAZO DE LA AVENIDA PATRIA, SECCION II, CON
UNA SUPERFICIE DE: 2,552.56 DOS MIL QUINIENTOS CIN-
CUENTA Y DOS METROS, CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS
CUADRADOS.-----

==== C).- CALLE SAN BASILIO, CON UNA SUPERFICIE DE:
6,881.101 SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN METROS,
CIENTO UN CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== D).- CALLE SAN SIMON, CON UNA SUPERFICIE DE:



86.326 OCHENTA Y SEIS METROS, TRESCIENTOS VEINTISEIS CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== E).- CALLE SIERRA DE PIHUAMO, CON UNA SUPERFICIE DE: 403.832 CUATROCIENTOS TRES METROS, OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== F).- CALLE LISBOA, CON UNA SUPERFICIE DE: 8,678.852 OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== G).- CALLE MONTE ROSAS, CON UNA SUPERFICIE DE: 5,926.982 CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS METROS, NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== H).- CALLE SIERRA DE TECUAN, CON UNA SUPERFICIE DE: 1,436.362 MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS, TRESCIENTOS SESENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== I).- CALLE SIERRA DE TECUAN, (CONTINUACION AL NORTE), CON UNA SUPERFICIE DE: 193.576 CIENTO NOVENTA Y TRES METROS, QUINIENTOS SETENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== J).- CALLE SIERRA LEONA, CON UNA SUPERFICIE DE: 5,324.716 CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS, SETECIENTOS DIECISEIS CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== K).- CONTINUACION DE LA CALLE AGLAYA, CON UNA SUPERFICIE DE 181.737 CIENTO OCHENTA Y UN METROS, SETECIENTOS TREINTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== L).- CONTINUACION DE LA CALLE MNEMOSINE, CON UNA SUPERFICIE DE: 1,768.319 MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO METROS, TRESCIENTOS DIECINUEVE CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== M).- CONTINUACION DE LA CALLE CLIO, CON UNA SUPERFICIE DE 2,167.032 DOS MIL CIENTO SESENTA Y SIETE METROS, TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS.-----

==== Todos los inmuebles anteriormente descritos, tienen las medidas y linderos que se mencionan en la Declaración VI Sexta de este instrumento, las cuales se tienen aquí por reproducidas íntegramente en obvio de repeticiones.-----

COTEJADO

-----ANTECEDENTES DE PROPIEDAD Y DE REGISTRO:-----

==== Dichas fracciones son parte de una superficie mayor adquirida en FIDEICOMISO por la parte donante en escritura pública número 19,808 diecinueve mil ochocientos ocho, de fecha 25 veinticinco de noviembre de 1976 mil novecientos setenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado José Enrique Rendón Salazar, Notario Público Titular número 73 setenta y tres del Distrito Federal, por constitución de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio realizada por "INMOBILIARIA A.R.C.O. DE OCCIDENTE", SOCIEDAD ANONIMA, cuyo testimonio se encuentra debidamente registrado bajo el documento número 80 ochenta, libro 7,008 siete mil ocho, de documentos generales bajo inscripción 161 ciento sesenta y uno, 162, ciento sesenta y dos y 163 ciento sesenta y tres, folios del 241 doscientos cuarenta y uno al 251 doscientos cincuenta y uno, de la Sección Primera de la Oficina primera del Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial.-----

==== SEGUNDA.- Los inmuebles donados pasan a la parte donataria libre de todo gravamen, sin limitaciones de dominio y al corriente en el pago de contribuciones obligándose los Fideicomitentes al saneamiento para el caso de la evicción.-----

==== Haciéndoseles a las partes por el suscrito Notario las advertencias de Ley, y quedando debidamente enterados de los alcances y consecuencias derivadas de las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado, así como de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.---

==== TERCERA.- Los comparecientes me presentan un croquis de los inmuebles donados de los cuales dejo agregado un ejemplar al apéndice de este tomo, bajo el número que se relaciona en la nota marginal de esta misma escritura.-----

-----REGIMEN FISCAL DE LA DONACION:-----



==== A).- Conforme al artículo 14 catorce del Código Fiscal de la Federación, la presente donación se considera como enajenación.-----

==== B).- Impuesto Sobre la Renta.- Este impuesto no se causa en virtud de que no existe contraprestación por estar en presencia de una donación pura y quien la recibe es el H. Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, considerado por la Ley del Impuesto Sobre la renta como una persona moral no contribuyente, tributando dentro del Título III tercero de la Ley de la Materia.

==== C).- Impuesto al Valor Agregado.- Este impuesto no se causa por ser una donación pura de conformidad con el artículo 8 ocho párrafo segundo de la Ley de la Materia.-----

==== D).- Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.- En virtud de que quien adquiere por donación es precisamente el H. Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, dicha adquisición se encuentra exenta de conformidad con el artículo 117 ciento diecisiete de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Jalisco.-----

==== CUARTA.- Por su parte, "BANORO", SOCIEDAD ANONIMA, antes (BANCRECER, SOCIEDAD ANONIMA), a través de su Representante Legal, señor LICENCIADO JUAN ROGELIO ORTEGA HERNANDEZ, manifiesta su conformidad en que se lleve a cabo la presente Donación en favor del H. Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, liberando única y exclusivamente en este acto, el gravamen hipotecario que reportan los inmuebles que se donan mediante la presente escritura, a fin de que dicha donación pase libre de todo gravamen al H. Ayuntamiento antes mencionado.-----

-----I N S E R T O S :-----

==== OFICIO QUE CONTIENE EL ACUERDO DE CABILDO, EL CUAL A LA LETRA DICE:-----

==== "AL MARGEN.- EL LOGOTIPO DEL AYUNTAMIENTO.- H. CONCEJO MUNICIPAL.- GUADALAJARA, JAL.- DENTRO.- DEPEN-

COTEJADO

DENCIA.- SECCION.- OFICIO NUM.- MESA.- EXPEDIENTE.-
CIUDADANOS CONCEJALES: Mediante el correspondiente Acuerdo de Concejo, nos fue turnada a estas Comisiones Colegiadas de Nomenclatura, Calles y Calzadas, Parques y Jardines, Patrimonio, Reglamentos, Puntos Constitucionales, Hacienda, Agua y Alcantarillado, Alumbrado Público, Habitación Popular, Obras Públicas y de Planeación Socioeconómica y Urbanización, la solicitud presentada por ISSSTE, FONDO DE VIVIENDA, a efecto de que se autorice el inicio de obras del Fraccionamiento denominado "FOVISSSTE ESTADIO", ubicado en el Sector Hidalgo de esta ciudad.- La petición de referencia fue presentada ante la Dirección General de Obras Públicas Municipales, quien una vez que procedió al análisis de dicha petición y reunidos todos los requisitos previstos por los ordenamientos legales aplicables, procedió a iniciar el expediente correspondiente, encontrando aceptable la solicitud planteada, emitiendo para tal efecto su dictamen, el cual entre otras cosas señala: "Se ha encontrado aceptable la solicitud planteada; considerando que la aprobación queda sujeta a la exhibición de la aprobación de los proyectos de Convenio de Colectores, Convenio para la cooperación de construcción de centros escolares, alumbrado público, rasantes, aprobado por la oficina correspondiente, dependiente de esa Dirección; así como la presentación del Convenio definitivo con el SIAPA. Para el suministro agua potable para el Fraccionamiento".- El Fraccionamiento consta de un predio, el cual se describirá posteriormente; y los interesados nos exhibieron la siguiente documentación: a).- Copia certificada del fideicomiso mediante la escritura pública número 19,908, ante la fe del Notario Público No. 73 del Distrito Federal Licenciado José Enrique Rendón Salazar de fecha 25 de noviembre de 1976 la que está debidamente inscrita en el Registro Público de la



COTEJADO

Propiedad y en la que consta la adquisición del terreno motivo del fraccionamiento, y quien además recibe el fideicomiso el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Jalisco, con una superficie de 232,599.92 M2.- b).- Copia certificada de la Diligencia de Apeo y Deslinde efectuada ante el Juzgado 9 de lo Civil y Hacienda, con fecha 16 de Marzo de 1973, mediante el expediente 1275/73.- Por otro lado, existen en esa Dirección, opiniones de los diferentes organismos que controlan los diferentes servicios públicos, como son: a).- Existe copia de la solicitud única para trámite de uso del suelo y factibilidades mediante el expediente 039-063 U 90 269 de fecha 27 de Abril de 1992, en la que solicita la urbanización y edificación de la 2da., 3ra., y 4ta. etapa del fraccionamiento FOVISSSTE ESTADIO.- b).- Copia fotostática del oficio No. 3149/90 en la que el Director General del Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de la Zona Metropolitana le informa al Sub-delegado de Vivienda del Estado de Jalisco, Fovissste Lic. Salvador de la Peña Barba, la factibilidad del suministro de Agua Potable que requiere el Fraccionamiento pudiendo disponer del abasto a través del acueducto de 16 pulgadas ubicado sobre la Calzada Independencia Norte y de igual forma la descarga de sus aguas residuales al colector en proyecto de la Av. Patria que se ubicará dentro del mismo desarrollo y las aguas pluviales se infiltrarán al sub-suelo mediante pozos de absorción.- c).- Se cuenta con copia fotostática de la solicitud presentada ante la Comisión Federal de Electricidad para la factibilidad del suministro de energía eléctrica que requiere el fraccionamiento con fecha 8 de Noviembre del presente año.- La superficie total del predio por fraccionar es de: 232,599.92 M2., de los cuales se le

segrega una superficie de 67,323.00 M2., en la que se encuentra construida la primera etapa del Fraccionamiento Fovissste Estadio, ya que ésta fue aprobada por acuerdo de Cabildo de fecha 4 de Diciembre de 1991 y quedando una superficie de 165,276.92 M2., para la construcción y edificación de las etapas 2da., 3ra., y 4ta., del mismo Fraccionamiento, quedando con las siguientes medidas y linderos: AL NORTE: En 117.48 Mts., 72.81 Mts., 96.43 Mts., 341.43 Mts., con diversas propiedades particulares del Fraccionamiento Lomas de Independencia y las calles Aglaya, Ucrania, Terpsícore, Polimnia, Nemosine, Melpomene, Euterpe, Caliope, Erato, Clio.- AL SUR: En línea curva 6.00 Mts., 16.50 Mts., 156.50 Mts., 41.00 Mts., 50.50 Mts., 51.00 Mts., 68.00 Mts., da vuelta el lindero hacia el sur en 9.00 Mts., y para finalizar quiebra hacia el Poniente con 10.00 Mts., colindando estas medidas con la primera etapa del mismo fraccionamiento.- AL ORIENTE: Iniciando el lindero de norte a sur en 32.37 Mts., 35.51 Mts., 93.45 Mts., 6.54 Mts., 98.83 Mts., 42.24 Mts., 33.27 Mts., 97.62 Mts., dobla el lindero hacia el Poniente en 42.35 Mts., y para finalizar da vuelta hacia el Sur en 51.09 Mts., colindando estas medidas con diversas propiedades particulares del Fraccionamiento La Federacha o La Esperanza y las calles San Basilio, San Simón, San Félix y San Efrén.- AL PONIENTE: Iniciando el lindero de norte a sur en 164.62 Mts., con la calle Sierra de Tecuán, dobla hacia el Oriente en 152.26 Mts., con la calle Sierra de Pihua-mo, da vuelta hacia el Sur en 85.25 Mts., con calle Sierra Leona.- Tomando en cuenta, tanto la lotificación como las características de la urbanización y edificación presentado por el Fovissste Fondo de Vivienda y una vez analizado por esta dirección y de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano este Fraccionamiento se tipifica como habitacional de tipo popular



bajo el régimen en condominio dado que en el mismo se construirán departamentos.- Los impuestos por la autorización para fraccionar, supervisión de obras y aprobación que deberá cubrir el solicitante, serán de acuerdo al siguiente desglose: A).- Por construcción de Fraccionamiento: 165,276.92 M2. X N\$ 0.25.- = N\$41,319.23.- B).- Por supervisión de obras: 165,276.92 M2. X N\$ 0.75 X 1.5% = N\$185,936.53.- C).- Por aprobación de lotes: 95 lotes a N\$ 2.85 c/u = N\$270.75.- TOTAL: N\$ 227,526.51.- En cuanto a la donación, ésta se delimitará una vez que el proyecto ejecutivo hubiese sido corregido dado que en el proyecto que presentó Fovissste Estadio las Donaciones las propone separadas y como es de nuestro conocimiento y siguiendo sus instrucciones al respecto la donación la deberá de proponer en un solo predio, ya que administrativamente el Ayuntamiento la controlaría mejor.- Conforme lo prevé el artículo 235 del Ordenamiento Legal invocado la solicitante deberá exhibir Fianza por la cantidad de: N\$ 3'098,942.95 si la misma es mediante Institución Afianzadora o de N\$1'859,365.35 si es en efectivo, para garantizar la correcta ejecución de las obras del Fraccionamiento.- Por lo anteriormente expuesto y de conformidad a lo señalado en el Apartado 27 de la Fracción I del Artículo 39 de la Ley Orgánica Municipal; 140, 210, 211, 212, 220, 226, 235, 237 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, a ustedes Ciudadanos Concejales proponemos los siguientes puntos concretos de: ACUERDO: PRIMERO.- Se autoriza al ISSSTE, FONDO DE VIVIENDA, a iniciar obras del Fraccionamiento "FOVISSSTE ESTADIO", ubicado en el Sector Hidalgo, en esta ciudad, en los términos del presente dictamen.- SEGUNDO.- Para que surta efectos el presente acuerdo la autorizada deberá presentar: Los convenios de cooperación de construcción de centros escolares y

COTEJADO

colectores, diligencias de apeo y deslinde, la aprobación del Proyecto de las redes de agua potable, perfiles, rasantes, alcantarillado y la aprobación del proyecto eléctrico por parte de la Comisión Federal de Electricidad, ambos aprobados por la Dirección de Obras Públicas Municipales.- TERCERO.- La solicitante deberá proceder a la publicación de este acuerdo en cualquiera de los Diarios de mayor circulación de esta ciudad, por dos veces con intervalos de cinco días.- CUARTO.- Una vez autorizadas las obras de Urbanización, el Fraccionador deberá hacer la Donación al Municipio, tanto de las vías públicas, como del 15% del área neta, dentro de los 60 días siguientes, según lo prevé el artículo 211 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, mediante escritura pública. Además entregar la superficie de referencia debidamente jardinada, arbolada y con cancha deportiva para usos múltiples, conforme al proyecto y las características que determine la Dirección de Obras Públicas Municipales.- QUINTO.- Comuníquese este Acuerdo a la Tesorería Municipal, a la Dirección de Catastro dependiente de la Secretaría de Finanzas, a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado, al Registro Público de la Propiedad, al organismo público denominado Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado y a la Dirección de Obras Públicas Municipales para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.- ATENTAMENTE.- SALON DE SESIONES DEL H. CONCEJO MUNICIPAL.- Guadalajara, Jalisco, Noviembre 18 de 1993.- LAS COMISIONES DE NOMENCLATURA, CALLES Y CALZADAS, PARQUES Y JARDINES, PATRIMONIO, REGLAMENTOS, PUNTOS CONSTITUCIONALES, HACIENDA, AGUA Y ALCANTARILLADO, ALUMBRADO PUBLICO, HABITACION POPULAR, OBRAS PUBLICAS Y PLANEACION SOCIOECONOMICA Y URBANIZACION. 14 CATORCE FIRMAS ILEGIBLES.- ING. ALBERTO MORA LOPEZ.- C. FERNANDO PEREZ JIMENEZ.- C. REYNALDO DUEÑAS

VILLASEÑOR.- ING. ERNESTO ALFREDO ESPINOSA GUARRO.-
LIC. ANTONIO ALVAREZ ESPARZA.- LIC. FRANCISCO JAVIER
PEREZ ROMERO.- LIC. RAFAEL SANCHEZ PEREZ.- PROF.
EUSTOLIO ALVAREZ RODRIGUEZ.- DR. FILEMON PEÑA GUZMAN.-
LIC. GENARO MUÑIZ PADILLA.- PROF. Y LIC. RODOLFO
GONZALEZ MACHUCA.- C. BENITO DE JESUS MEZA PEREZ.-
Q.T.I. JOEL AVALOS ESTRADA.- L.A.E. JOSE MANUEL VERDIN
DIAZ.- NOTA: LAS PRESENTES FIRMAS PERTENECEN AL DICTA-
MEN QUE AUTORIZA EL INICIO DE OBRAS DEL FRACCIONAMIE-
TO DENOMINADO "FOVISSSTE ESTADIO".-----

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

- - - PERSONALIDAD DEL REPRESENTANTE DE "BANCO MEXICA-
NO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO". -----

----- BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, es una
sociedad mercantil autorizada para operar como Insti-
tución de Banca Múltiple, y constituida mediante es-
critura pública número 4,069 cuatro mil sesenta y nue-
ve, de fecha 27 veintisiete de febrero de 1941 mil no-
vecientos cuarenta y uno, pasada ante la fe del Nota-
rio Público Número 42 cuarenta y dos Licenciado José
Villela de México, Distrito Federal. -----

- - - Continúa declarando "EL BANCO", por conducto de
su apoderado, que mediante varias transformaciones,
fusiones y decretos del Ejecutivo Federal, se
transformó de BANCO MEXICANO SOMEX, SOCIEDAD NACIONAL
DE CREDITO y posteriormente por decreto de fecha 20
veinte de febrero de 1992 mil novecientos noventa y
dos que entró en vigor al día siguiente de sus
publicaciones, y que fue inscrito en el folio
mercantil número 63,608 sesenta y tres mil seiscientos
ocho se transformó en BANCO MEXICANO SOMEX, SOCIEDAD
ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE. -----

- - - En el artículo 7 siete del mencionado decreto,
se estableció que los nombramientos, poderes, manda-



COTEJADO

tos, comisiones, designación de Delegados Fiduciarios y en general, las representaciones otorgadas y las facultades concedidas por la sociedad que se transforma, subsistirán en sus términos, en tanto no sean modificados o revocados expresamente como lo ordena el propio artículo.-----

- - - Mediante escritura pública número 2,037 dos mil treinta y siete de fecha 21 veintiuno de julio de 1992 mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Notario Público 187 ciento ochenta y siete de México, Distrito Federal, Licenciado Carlos Antonio Rea Field, se protocolizó la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se formalizaron, entre otros acuerdos, el de la aprobación de sus nuevos estatutos sociales y la modificación de su denominación a BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO. Dicha escritura se inscribió bajo folio mercantil número 63,608 sesenta y tres mil seiscientos ocho en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de México, Distrito Federal.-----

- - - EL SEÑOR LICENCIADO XAVIER GONZALEZ CHAVEZ, acredita su personalidad como Apoderado de BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, con el testimonio de la escritura pública número 151,430 ciento cincuenta y un mil cuatrocientos treinta, otorgada en la ciudad de México, Distrito Federal el día 4 cuatro de febrero de 1993 mil novecientos noventa y tres, ante la fe del Licenciado Fausto Rico Alvarez, Notario Titular de la Notaría número 6 seis del Distrito Federal, en la cual BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, confirió al hoy mandatario las facultades necesarias y suficientes para comparecer a la firma de este contrato. Dicha escritura se encuentra registrada bajo la inscripción 16

dieciséis, Tomo 494 cuatrocientos noventa y cuatro, Libro Primero del Registro de Comercio de este Partido Judicial.-----

- - - EL SEÑOR LICENCIADO XAVIER GONZALEZ CHAVEZ, acredita su personalidad como Delegado Fiduciario de BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, con el testimonio de la escritura pública número 74,015 setenta y cuatro mil quince, otorgada en la ciudad de México, Distrito Federal el día 31 treinta y uno de Marzo de 1993 mil novecientos noventa y tres, ante la fe del Licenciado Ignacio Soto Borja, Notario Titular de la Notaría número 129 ciento veintinueve del Distrito Federal, de la cual se transcribe en lo conducente lo siguiente:-----

==== ".....compareció el señor Ingeniero JUAN MARCO GUTIERREZ WANLESS, en representación de "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, y dijo: Que solicita del Suscrito Notario, protocolice en lo conducente, el acta de Sesión del consejo de Administración de la sociedad de referencia celebrada en México, Distrito Federal, el día veintisiete de enero de mil novecientos noventa y tres, a las diecisiete horas.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.- Al efecto el compareciente, me exhibe el libro de actas respectivo, mismo que consta de cuatrocientas páginas, en el que de la página sesenta y siete a la página setenta y siete, inclusive, obra asentada el acta que enseguida copio como sigue: "BANCO MEXICANO", S.A.- INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE.- GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO.- SESION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.- 27 DE ENERO DE 1993.- En la ciudad de México, Distrito Federal, domicilio Social de BANCO MEXICANO, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero InverMéxico a las 17:00 horas del 27 de enero de 1993, se reunieron en



COTEJADO

las oficinas ubicadas en Boulevard Manuel Avila Camacho No. 170, Colonia Lomas de San Isidro, los señores Consejeros que se mencionan en la Lista de Asistencia que se agrega al expediente de la presente acta, con objeto de celebrar una Sesión del consejo de Administración de la sociedad, a la cual fueron oportunamente citados.-.....ORDEN DEL DIA.-X.- Nombroamiento de Delegados Fiduciarios de la sociedad y otorgamiento de poderes.....RESOLUCIONES.- SEXTA.- Se nombran Delegados Fiduciarios de Banco Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero InverMéxico, a los señores:.....Xavier González Chávez.....SEPTIMA.- Para los efectos del Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, las personas que han sido nombradas Delegados Fiduciarios en la Resolución inmediata anterior, gozarán en forma individual de las facultades para practicar las operaciones fiduciarias, en los términos de la fracción XV del Artículo 46 de la citada Ley de Instituciones de Crédito, quedando expresamente facultados para representar al Fiduciario de BANCO MEXICANO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero InverMéxico, en la aceptación, desempeño y ejecución de todos los cargos y operaciones que por la Ley corresponden a las Instituciones Fiduciarias; y así conferidas y otorgadas al fiduciario en los contratos de Fideicomiso, mandato o comisión respectivas, incluidas la administración, defensa, ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones, respecto de sus propios bienes y patrimonio, y de los que reciban o hubieren recibido con motivo de las referidas operaciones y cargo, quedando expresamente autorizados para firmar toda clase de documentos, título de crédito, contratos y escrituras públicas que impliquen para la Institución, en su carácter de Fiduciaria, la transmisión, asunción o liberación de obligaciones y dere-



COTEJADO

chos, y en general, para firmar los documentos que emanen del fiduciario, así como para conferir poderes para la ejecución de actos concretos y poderes generales para pleitos y cobranzas, y para revocar dichos poderes.- Las facultades antes indicadas, se revocarán en el supuesto de que por cualquier causa el Delegado Fiduciario deje de prestar sus servicios en Banco Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero InverMéxico, independientemente de dar cumplimiento al procedimiento legal correspondiente.....Por otra parte y en relación con este punto del Orden del Día, los señores consejeros por unanimidad de votos tomaron la siguiente: RESOLUCION.- NOVENA.- Son designados delegados de la presente Sesión, los señores.....y Juan Marco Gutiérrez Wanless para que cualquiera de ellos, en nombra y representación de la sociedad comparezca ante el Notario Público de su elección, con facultades para ratificar la voluntad de este consejo en el sentido de otorgar los poderes a que se refiere el décimo punto del Orden del Día, así como para llevar a cabo todos los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las Resoluciones adoptadas por el Consejo de Administración.- No habiendo otro asunto que tratar, se levantó la Sesión a las 17:30 horas del día 27 de enero de 1993.-.....Asimismo el compareciente me exhibe la Lista de Asistencia de la Sesión de Consejo de Administración antes transcrita, misma que agrego al apéndice de la presente escritura, marcada con la letra "A", para anexar copia de la misma a los testimonios que de este instrumento se expidan.- Expuesto lo anterior, el compareciente otorga las siguientes: CLAUSULAS:- PRIMERA.- Queda protocolizada, en lo conducente, lo que certifica el suscrito Notario, el Acta de Sesión del Consejo de Administración de "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA,

INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, celebrada en México, Distrito Federal, el día veintisiete de enero de mil novecientos noventa y tres, a las diecisiete horas.- SEGUNDA.- Queda protocolizado el acuerdo de nombrar DELEGADOS FIDUCIARIOS de "BANCO MEXICANO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, a los señores.....Xavier González Chávez....TERCERA.- Queda formalizado el acuerdo de conferir a las personas antes mencionadas, individualmente, las facultades a que se refiere la resolución séptima del acta que por medio de este instrumento se protocoliza....."---

==== LA ESCRITURA ANTERIORMENTE MENCIONADA, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REGISTRADA BAJO EL FOLIO MERCANTIL NUMERO 63608 SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHO DEL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL.-----

- - - MANIFIESTA EL LICENCIADO XAVIER GONZALEZ CHAVEZ, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE LAS FACULTADES CON QUE COMPARECE A LA FIRMA DE ESTA ESCRITURA, A LA FECHA NO LE HAN SIDO REVOCADAS NI LIMITADAS EN FORMA ALGUNA POR SU REPRESENTADA. -----

==== EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 88 OCHENTA Y OCHO DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR, UNA COPIA DE LOS TESTIMONIOS DE MERITO, LA PROTOCOLIZO AGREGANDOLA A MI LIBRO DE DOCUMENTOS CORRESPONDIENTE, BAJO EL NUMERO QUE SE RELACIONA EN LA NOTA MARGINAL DE LA PRESENTE ESCRITURA.-----

==== EL SEÑOR LICENCIADO JUAN ROGELIO ORTEGA HERNANDEZ, ME ACREDITA SU CARACTER Y FACULTADES CON QUE COMPARECE, ASI COMO LA LEGAL EXISTENCIA DE SU REPRESENTADA "BANORO", SOCIEDAD ANONIMA, CON EL SIGUIENTE DOCUMENTO QUE EN LO CONDUCENTE TRANSCRIBO A CONTINUACION:-----

==== "NUMERO (13,883) TRECE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES.- VOLUMEN (XLVII) CUADRAGESIMO SEPTIMO.- CULIACAN



ROSALES, SINALOA, MEXICO, A LOS (26) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.- LICENCIADO IGNACIO VIRGEN, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 85 OCHENTA Y CINCO EN EL ESTADO, CON EJERCICIO EN ESTE DISTRITO JUDICIAL Y RESIDENCIA EN ESTA CAPITAL ACTUANDO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 75 SETENTA Y CINCO DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR, CONSTITUIDO EN LA ESQUINA QUE FORMAN LA AVENIDA ALVARO OBREGON Y CALLE GENERAL ANGEL FLORES DE ESTA CIUDAD, HAGO CONSTAR, EN ESTE INSTRUMENTO, EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y SUSCRIPCION DE TITULOS DE CREDITO, QUE OTORGA BANORO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANCRECER, REPRESENTADA EN EL ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL SEÑOR LICENCIADO OSCAR JAVIER LARA ARECHIGA, EN FAVOR DE LOS SEÑORES LICENCIADO JUAN ROGELIO ORTEGA HERNANDEZ, C.P. JOSE FELIX ORTIZ TORRES, TEODORO FAJARDO NUÑEZ, LICENCIADO SERGIO FEDERICO CONTRERAS ARECHIGA Y ADOLFO RAMIREZ CHAVEZ.- DEJO AGREGADO AL APENDICE DEL VOLUMEN CUADRAGESIMO SEPTIMO DE MI PROTOCOLO BAJO LA LETRA "A" EN EL LEGAJO CORRESPONDIENTE A ESTA ESCRITURA, EL ACTA QUE SE PROTOCOLIZA, LA CUAL SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE FIRMADA Y SELLADA.- DOY FE.- ... AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA EN LA CIUDAD DE CULIACAN ROSALES, SINALOA, MEXICO, EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO, EN VIRTUD DE NO CAUSAR IMPUESTO ALGUNO.- DOY FE.- FIRMADO: I. VIRGEN, N.P. RUBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.- LETRA "A".- EL ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.- CULIACAN ROSALES, SINALOA, MEXICO, A LOS (26) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.- LICENCIADO IGNACIO VIRGEN, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 85 OCHENTA Y CINCO EN EL ESTADO, CON EJERCICIO EN ESTE DISTRITO JUDICIAL Y RESIDENCIA EN ESTA CAPITAL ACTUANDO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 75

COTEJADO

SETENTA Y CINCO DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR, CONSTITUIDO EN LA ESQUINA QUE FORMAN LA AVENIDA ALVARO OBREGON Y CALLE GENERAL ANGEL FLORES DE ESTA CIUDAD, HAGO CONSTAR, EN ESTE INSTRUMENTO, EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y SUSCRIPCION DE TITULOS DE CREDITO, QUE OTORGA BANO- RO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANCRECER, REPRESENTA- DA EN EL ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL SEÑOR LICENCIADO OSCAR JAVIER LARA ARECHIGA, EN FAVOR DE LOS SEÑORES LICENCIADO JUAN ROGELIO ORTEGA HERNANDEZ, C.P. JOSE FELIX ORTIZ TORRES, TEODORO FAJARDO NUÑEZ, LICENCIADO SERGIO FEDERICO CONTRERAS ARECHIGA Y ADOLFO RAMIREZ CHAVEZ, MISMO PODER QUE SE OTORGA CONFORME A LA SI- GUIENTE: CLAUSULA: UNICA.- BANO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANCRECER, REPRESENTADO EN EL ACTO POR SU DIRECTOR GENERAL SEÑOR LICENCIADO OSCAR JAVIER LARA ARECHIGA, OTORGA EN FAVOR DE LOS SEÑORES LICENCIADO JUAN ROGELIO ORTEGA HERNANDEZ, C.P. JOSE FELIX ORTIZ TORRES, TEODORO FAJARDO NUÑEZ, LICENCIADO SERGIO FEDERICO CONTRERAS ARECHIGA Y ADOLFO RAMIREZ CHAVEZ, UN PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y SUSCRIPCION DE TITULOS DE CREDITO, CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y AUN AQUELLAS QUE DE ACUERDO CON LA LEY REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL Y EXPRESA, EN LOS TERMINOS DE LOS DOS PRIMEROS PARRAFOS DE LOS ARTICULOS (2554) DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SUS CORRELATIVOS DE LOS CODIGOS CIVILES DE LAS DISTINTAS ENTIDADES FEDERATIVAS DE ESTE PAIS, ENTENDIENDOSE COMPRENDIDAS EN DICHAS FACULTADES, ADEMAS DE LAS CONSIGNADAS EN EL ARTICULO (2587) DEL ORDENAMIENTO DE REFERENCIA, LA DE DESISTIRSE DEL JUICIO DE AMPARO, PRESENTAR DENUNCIAS Y QUERELLAS DE CARACTER PENAL, CONSTITUIRSE EN SU CASO EN COADYUVANTE DEL MINISTERIO PUBLICO Y EN PARTE CIVIL Y OTORGAR EL



PERDON, EN SU CASO, ASI COMO INTERVENIR EN PROCEDIMIENTOS LABORALES EN TODAS SUS INSTANCIAS.- ADEMAS LOS MANDATARIOS QUEDAN AUTORIZADOS Y PODRAN POR TANTO FIRMAR TODA CLASE DE DOCUMENTOS Y SUSCRIBIR TITULOS DE CREDITO, DE CONFORMIDAD A LO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 9o. DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.- LOS MANDATARIOS NO PODRAN OTORGAR NI REVOCAR PODERES.- ESTE PODER NO REVOCA LOS QUE CON ANTERIORIDAD SE OTORGARON A TERCERAS PERSONAS.- LOS MANDATARIOS EJERCERAN EL PRESENTE PODER EN FORMA CONJUNTA O SEPARADA.....YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: I.- LA VERDAD DEL ACTO.- ...III.- QUE LO INSERTO Y RELACIONANDO EN ESTE INSTRUMENTO CONCUERDA FIELMENTE CON SUS ORIGINALES QUE TUVE A LA VISTA A LOS QUE ME REMITO Y DEVUELVO AL INTERESADO PARA SU RESGUARDO.....V.- QUE LA PRESENTE ACTA FUE LEIDA POR SU OTORGANTE Y HECHO LO ANTERIOR, EL SUSCRITO NOTARIO LE EXPLICO SU CONTENIDO Y FUERZA LEGAL Y DE LA OBLIGACION QUE TIENE DE INSCRIBIRLA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTA MUNICIPALIDAD, CON SU TENOR SE MANIFESTO CONFORME, LA RATIFICO Y FIRMO EN UNION DEL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FE. DOY FE...ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL DEBIDAMENTE FIRMADO, SELLADO, COTEJADO, ESCRITO A MAQUINA CON TINTA FIJA Y PARA USO DE PARTE INTERESADA, DEJO AGREGADO AL APENDICE DEL VOLUMEN CUADRAGESIMO SEPTIMO DE MI PROTOCOLO BAJO LA LETRA "A" EN EL LEGAJO CORRESPONDIENTE A ESTA ESCRITURA.- DOY FE.- CULIACAN ROSALES, SINALOA, MEXICO, A LOS (26) DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.-----
==== LA ESCRITURA DE REFERENCIA, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REGISTRADA BAJO INSCRIPCION NUMERO 94 NOVENTA Y CUATRO DEL LIBRO NUMERO 2 DOS, PRIMERO DE COMERCIO EN CULIACAN ROSALES, SINALOA, Y BAJO INSCRIPCION 25 VEINTICINCO, DEL TOMO 535 QUINIENTOS TREINTA Y CINCO DEL LIBRO PRIMERO DEL REGISTRO DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD.-----

COTEJADO

==== EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 88 OCHENTA Y OCHO DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR, UNA COPIA DE LOS TESTIMONIOS DE MERITO, LA PROTOCOLIZO AGREGANDOLA A MI LIBRO DE DOCUMENTOS CORRESPONDIENTE, BAJO EL NUMERO QUE SE RELACIONA EN LA NOTA MARGINAL DE LA PRESENTE ESCRITURA.-----

==== EL SEÑOR LICENCIADO ARMANDO ELISEO OROZCO AGUIRRE, ME ACREDITA EL CARACTER Y FACULTADES CON QUE COMPARECE, ASI COMO LA LEGAL EXISTENCIA DEL "FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO" "FOVISSSTE", CON EL SIGUIENTE DOCUMENTO:-----

==== "SETENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y UNO.- En el Distrito Federal a los veintiséis días del mes de febrero de mil novecientos noventa y seis, yo el Licenciado EDUARDO A. MARTINEZ URQUIDI, Titular de la Notaría número cincuenta y seis de esta capital, en cuyo protocolo actúa como asociado el Licenciado CARLOS CORREA ROD, Titular de la Notaría Número Doscientos Treinta y Dos, hago constar que ante mí, comparece el señor Licenciado FERNANDO GUTIERREZ DOMINGUEZ, en su carácter de SUBDIRECTOR GENERAL JURIDICO DEL "INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO", a otorgar en favor del Licenciado ARMANDO ELISEO OROZCO AGUIRRE, en su carácter de DELEGADO ESTATAL del Instituto en el Estado de Jalisco, un PODER GENERAL LIMITADO, en los términos de las siguientes: CLAUSULAS: PRIMERA.- El señor Licenciado FERNANDO GUTIERREZ DOMINGUEZ, en su carácter de SUBDIRECTOR GENERAL JURIDICO DEL "INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO", y en substitución parcial del poder que al efecto tiene conferido por el mencionado organismo y del que manifiesta reservarse su ejercicio, otorga en favor del Licenciado ARMANDO ELISEO OROZCO AGUIRRE, en su carácter de DELEGADO ESTATAL del Insti-



COTEJADO

tuto en el Estado de Jalisco, un PODER GENERAL LIMITADO, para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio con todas las facultades generales y las especiales que requieran por o cláusula especial conforme a la Ley en los términos de los tres primeros párrafos del artículo los mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de las diversas fracciones del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del propio ordenamiento legal y de sus respectivos concordantes de los Códigos Civiles vigentes en los Estados de la República Mexicana y que son las siguientes: I.- Para desistirse; II.- Para transigir; III.- Para comprometer en árbitros; IV.- Para absolver y articular posiciones; V.- Para hacer cesión de bienes; VI.- Para recusar; VII.- Para recibir pagos; y VIII.- Para los demás actos que expresamente determina la Ley.- SEUNDA.- PODER GENERAL, para llevar la firma del INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, en los actos jurídicos y contratos en que el propio instituto intervenga, tratándose del Patrimonio Inmobiliario Institucional, no tendrá facultad alguna para enajenar o adquirir bienes de esta naturaleza. En lo concerniente al resto del Patrimonio Inmobiliario como es el caso de los Departamentos o Locales Comerciales en Multifamiliares y en las Unidades Habitacionales del "ISSSTE", previo estudio del asunto de que se trate, para su enajenación, requerirá de instrucciones previas que en forma expresa y por escrito en cada caso, le dé el Subdirector General Jurídico del aludido Instituto. En ejercicio de los poderes y facultades mencionada, la apoderada podrá realizar los siguientes actos: 1.- La regularización (municipalización) de módulos sociales financiados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.- 2.- La escrituración

de la vivienda en favor de los adjudicatarios, con la salvedad que se señala después.- 3.- La constitución de régimen de propiedad en Condominio.- 4.- La investigación de los predios y paquetes habitacionales que pretenda adquirir el Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.- 5.- La tramitación de apertura de cuentas individuales a efecto de que sea el propio adjudicatario el que se responsabilice de los pagos por concepto de Impuesto Predial y derechos por Servicio de agua.- 6.- La tramitación de diligencias de apeo y deslinde que se realizan para los predios del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.- 7.- Ejecutar las acciones procedentes por invasión de predios propiedad del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.- 8.- Proceder a la rescisión de los certificados de posesión de viviendas, cuando a estas se les dé un fin distinto para el que fue otorgado o en aquellos casos en que así proceda conforme a la Ley.- 9.- Suscribir los contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria o fiduciaria, así como la cancelación de las referidas hipotecas o en su caso, de las garantías fiduciarias constituidas, de conformidad con las instrucciones que reciban del Subdirector General Jurídico del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.-

LIMITACION.- Para los actos que la apoderada realice en ejercicio de las facultades que se contienen en los incisos del uno al nueve anteriores que consistan en la enajenación de inmuebles, requerirá de instrucciones previas que en forma expresa y por escrito en cada caso, le dé el Subdirector General Jurídico del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.-

TERCERA.- La apoderada queda además



facultada para comparecer en toda clase de juicios, interponer y desistirse del juicio de amparo y de toda clase de acciones y excepciones, en la inteligencia de que, en los términos del artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, deberá contar con la autorización previa del Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Programación y Presupuesto y de la Contraloría General de la Federación, para desistirse de las acciones intentadas o de los recursos interpuestos, así como para dejar de interponer los que las Leyes le concedan cuando se trate de asuntos que afecten al Erario Federal.- En términos del Artículo Séptimo transitorio de la Ley que se relaciona, se sustituyen las referencias que en dicha ley se hacen de la Secretaría de Programación y Presupuesto, por Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Asimismo, y en términos del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, se sustituye la referencia de la Secretaría de la Contraloría General de la Federación por la de Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo. Para hacer pujas y mejoras en remate y obtener adjudicación de bienes en favor del propio instituto; para representarlo ante toda clase de autoridades administrativas, fiscales, judiciales, civiles, penales, de la Federación, de los Estados o Municipios, así como ante las Autoridades del Trabajo o de cualquier otra índole, ante particulares, personas físicas o morales o ante Organismos o Instituciones Descentralizadas y Empresas de Participación Estatal, así como para recibir toda clase de pagos y otorgar los recibos correspondientes con el carácter de finiquito para

COTEJADO

formular y presentar denuncias y querellas de carácter penal y desistirse de las mismas y otorgar perdón cuando proceda y constituirse coadyuvante del Ministerio Público en asuntos de tal carácter.- CUARTA.- La apoderada queda facultada para otorgar, suscribir, avalar y endosar títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como para verificar toda clase de operaciones bancarias y de comercio y abrir o cerrar cuentas en las Instituciones de Crédito y Sociedades Nacionales de Crédito, en los términos de los ordenamientos jurídicos aplicables al ISSSTE.- QUINTA.- La Apoderada no podrá sustituir total ni parcialmente el presente poder y lo ejercerá en la circunscripción territorial que le corresponde.....

CERTIFICACIONES.- YO, EL NOTARIO DOY FE.- PRIMERO.- PERSONALIDAD.-.....SEGUNDO.....TERCERO.- Manifiesta el compareciente bajo protesta de decir verdad que las facultades de que está investido no le han sido revocadas ni en forma alguna limitadas y que su mandante conserva su capacidad legal.....QUINTO.- Doy fe por último de que tiene capacidad legal, de que lo relacionado e inserto concuerda con los originales a los que me remito y de que después de haberle leído el presente instrumento, explicándole el valor y consecuencias legales de sus efectos y advertido de las penas en que incurren los que declaran con falsedad, manifestó su conformidad y firmó hoy día veintisiete del mes de su fecha.- Autorizo acto continuo a la firma del comparecientes.- DOY FE.....".-----

=== LA ESCRITURA ANTES MENCIONADA, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REGISTRADA BAJO LA INSCRIPCION NUMERO UNO, DEL TOMO 601 SEISCIENTOS UNO, DEL LIBRO PRIMERO DEL REGISTRO DE COMERCIO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL.-----

-----EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA Y DA FE:-----

=== a).- De que conceptúo a los comparecientes con

capacidad legal para contratar y obligarse.-----

==== Que por sus generales los comparecientes se
manifestaron ser mexicanos por nacimiento, mayores de
edad.-----

==== EL SEÑOR LICENCIADO XAVIER GONZALEZ CHAVEZ,
Funcionario Bancario, soltero, originario de México,
Distrito Federal, con registro Federal de Causantes
GOCX-470901-EN3, con domicilio en la Avenida Américas
número 1592 mil quinientos noventa y dos, tercer piso,
en esta ciudad.-----

- - - EL SEÑOR INGENIERO CESAR LUIS COLL CARABIAS,
casado, Funcionario Público, originario de México,
Distrito Federal, donde nació el día 11 once de Abril
de 1947 mil novecientos cuarenta y siete.-----

==== EL SEÑOR DOCTOR MAURICIO LIMON AGUIRRE, casado,
Funcionario Público, originario de México, Distrito
Federal, donde nació el día 25 veinticinco de Mayo de
1963 mil novecientos sesenta y tres.-----

==== EL SEÑOR LICENCIADO J. ENRIQUE URUÑUELA LADRON DE
GUEVARA, casado, Funcionario Público, originario de
esta ciudad, donde nació el día 13 trece de junio de
1955 mil novecientos cincuenta y cinco.-----

==== Todos con domicilio oficial en Palacio Municipal,
ubicado en la confluencia de las Avenidas Alcalde e
Hidalgo, en esta ciudad.-----

==== EL REPRESENTANTE LEGAL DE "BANORO", SOCIEDAD
ANONIMA, SEÑOR LICENCIADO JUAN ROGELIO ORTEGA HERNAN-
DEZ, casado, Funcionario Bancario, originario de
México, Distrito Federal, donde nació el día 16 de
Septiembre de 1955 mil novecientos cincuenta y cinco,
con domicilio en la Avenida La Paz número 2019 dos mil
diecinueve, en esta ciudad.-----

==== EL REPRESENTANTE DE "ISSSTE", SEÑOR LICENCIADO
ARMANDO ELISEO OROZCO AGUIRRE, casado bajo el Régimen
de Separación de Bienes, abogado, originario de Zapo-
pan, Jalisco, donde nació el día 1º primero de octubre



COTEJADO

de 1945 mil novecientos cuarenta y cinco, con domicilio en la calle 16 de Septiembre número 130 ciento treinta, en Zapopan, Jalisco, de paso en esta ciudad.-

- - - b).- Que en cuanto al pago del Impuesto Sobre la Renta, bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurre quien declara con falsedad, manifiestan los comparecientes que se encuentran al corriente, sin acreditármelo en el acto por no traer consigo los documentos justificativos. -----

- - - c).- Que leí lo anterior a los comparecientes, a quienes advertí de su valor, alcance y demás consecuencias legales, así como la necesidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, habiéndose manifestado conformes con su contenido, lo ratificaron y firmaron ante mí siendo las: 20.45

veinte horas cuarenta y cinco minutos del día 23 veintitrés del mes de su fecha.- Doy Fé.- Testado.- "1".-

"A".- "en favor de".- "folios".- "1".- "anexo por separado".- "convino".- "celebró".- "FOVISSSTE con".-

"1".- "A".- "El".- "la parte donante.- No vale.- Entre

Líneas.- INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO.- 3 tres

veces.- 1a.- 4 cuatro veces.- FOVISSSTE-ISSSTE.- INS-

TITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO.- así como el señor Alberto Farias Martínez y Fabiola

González Rubio de Farias, en favor de ISSSTE-FOVISSSTE, siendo Fiduciario.- ahora BANCO MEXICANO,

INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO.- páginas.- el fiduciario transmita parte o la

totalidad de los inmuebles.- La fideicomisaria.- y áreas de vialidad.- acuerda.- FOVISSSTE.- de las áreas

de donación y vialidades detalladas en la declaración anterior.- otorgó.- A.- FOVISSSTE.- los.- s.- s.- n.-

Los fideicomitentes.- Si Vale.- Firmados:- Xavier González Chavez.- César Luis Coll Carabias.- Mauricio Li-

món Aguirre.- J. Enrique Uruñuela Ladrón de Guevara.-
Juan Rogelio Ortega Hernández.- Armando Eliseo Orozco
Aguirre.- Felipe de Jesús Preciado Coronado.- Rábric-
cas.- El sello de autorizar.

-----NOTAS RELATIVAS-----

PRIMERA NOTA: AVISOS:

- - - Con los números del 16 al 23, agrego al libro de
documentos del tomo 151, los siguientes documentos:

- - 1.- Copia del Aviso que di al Archivo de Instru-
mentos Públicos con el cual remití el duplicado de és-
ta escritura.- 2.- Copia del Aviso preventivo dado al
Registro Público de la Propiedad.- 3.- Copia de la de-
claración Informativa por el pago del Impuesto sobre
la Renta, con la constancia de haberse ser exenta en
virtud de ser una donación.- 4.- Un ejemplar del Ava-
lúo practicado al inmueble.- 5.- Un ejemplar del aviso
de Transmisiones Patrimoniales con la comprobación del
pago realizado.- 6.- Copia del Certificado de no adeu-
do predial.

- - - Guadalajara, Jalisco., a 25 veinticinco de Julio
de 1996 mil novecientos noventa y seis.

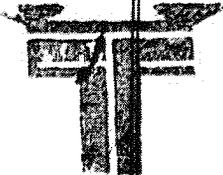
- - - SE SACO DE SU MATRIZ ESTE PRIMER TESTIMONIO PRI-
MERO EN SU ORDEN PARA LA PARTE DONATARIA, A FIN DE QUE
ACREDITE SU DERECHO DE PROPIEDAD. VA EN (25) HOJAS
UTILES, DEBIDAMENTE COTEJADO, Y FIRMADO. DOY FE.

- - - GUADALAJARA, JALISCO., A 25 VEINTICINCO DE JULIO
DE 1996 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS.



COTEJADO





Gobierno del Estado de Jalisco
SECRETARÍA DE FINANZAS
Oficina de Rec. Fiscal No. 125
EN EL REG. PUB. DE LA PROP.

EXENTA De pago de derechos de registro por intervenir un organismo público de Seguridad Social de conformidad con lo establecido en el Artículo 72 Frase. IV de la Ley de Ingresos del Estado.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO, NO RESECCION

Guadalajara, Jal., 26 Jul 1996
EL JEFE DE LA OFNA. RECAUDADORA No. 125
EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

L.C.P. FELIPE ELIAS DEVARANOS

3

Gobierno del Estado de Jalisco
SECRETARÍA DE FINANZAS

RECAUDACION
JUL 26 1996

OFINA DE RECAUDACION
FISCAL No. 125
EN EL REG. PUB. DE LA P.

85 71 92 JUL 26 1996

SECRETARÍA DE FINANZAS

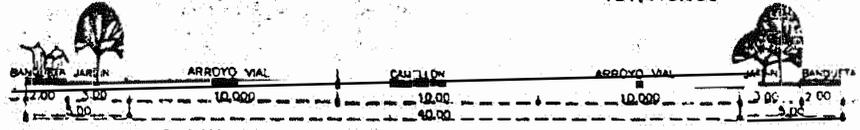
RESUMEN DE SUPERFICIE EN VALDAD POR CALLE

CALLE AGLAYA	181 737	m ²
CALLE SAN BASILIO	6801.101	m ²
CALLE MNEMOSINE	1768.319	m ²
CALLE CLIO	2167.032	m ²
CALLE SAN SIMON	86 326	m ²
CALLE S. DE TECUAN	1436 362	m ²
S. DE TECUAN (NTE.)	193 572	m ²
CALLE S. DE PULUAMO	403 832	m ²
CALLE SIERRA LEONA	5324 716	m ²
CALLE LISBOA	8678 852	m ²
CALLE MONTE ROSAS	5926 982	m ²
AV. PATRIA	25014 036	m ²
AV. PATRIA SECC. II	2552 560	m ²

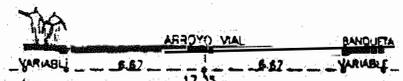
TOTAL VALDADES 64.640.682 m²

RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES

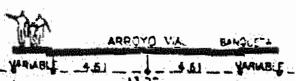
AREA BRUTA VALDAD	64,640.682	232,195.719
DONACION MUNICIPIO S/NORMA	25,133.250	
AREAS DE DONACION		
MANZANA A	13,689 004	
MANZANA A1	1,391 468	
PREDIO MZ B	536 832	
PREDIO MZ E	2,793 642	
MANZANA I	3,302 647	
MANZANA J	3,226 521	
DONACION MUNICIPIO S/PROYECTO (15% A NETA)	26,942.155	
DIFERENCIA EN CONTRA	182.742	
DONACION EXTRAORDINARIA	+ 1,991.641	
AREAS DE RESERVAS :		
B2	1,049 985	
C	1,450 000	
CLIO 1	836 612	
CLIO 2	202 520	
MZ D	5,659 831	
AREA DE VIVIENDA :	9,498.948	
MANZANA B	3,769 561	
MANZANA C	34,456 760	
MANZANA E	57,617 523	
MANZANA F	6,710 060	
MANZANA H	28,860 030	
	131,413.930	



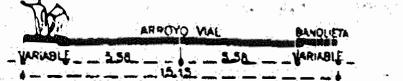
SECCION A-A' CALLE 40.000 mts.
CON: CAJON CENTRAL
ESCALA 1:250



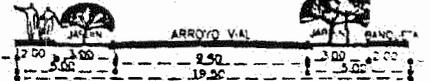
SECCION B-B' CALLE 17.347 mts.
ESCALA 1:250



SECCION D-D' CALLE 13.218 mts.
ESCALA 1:250

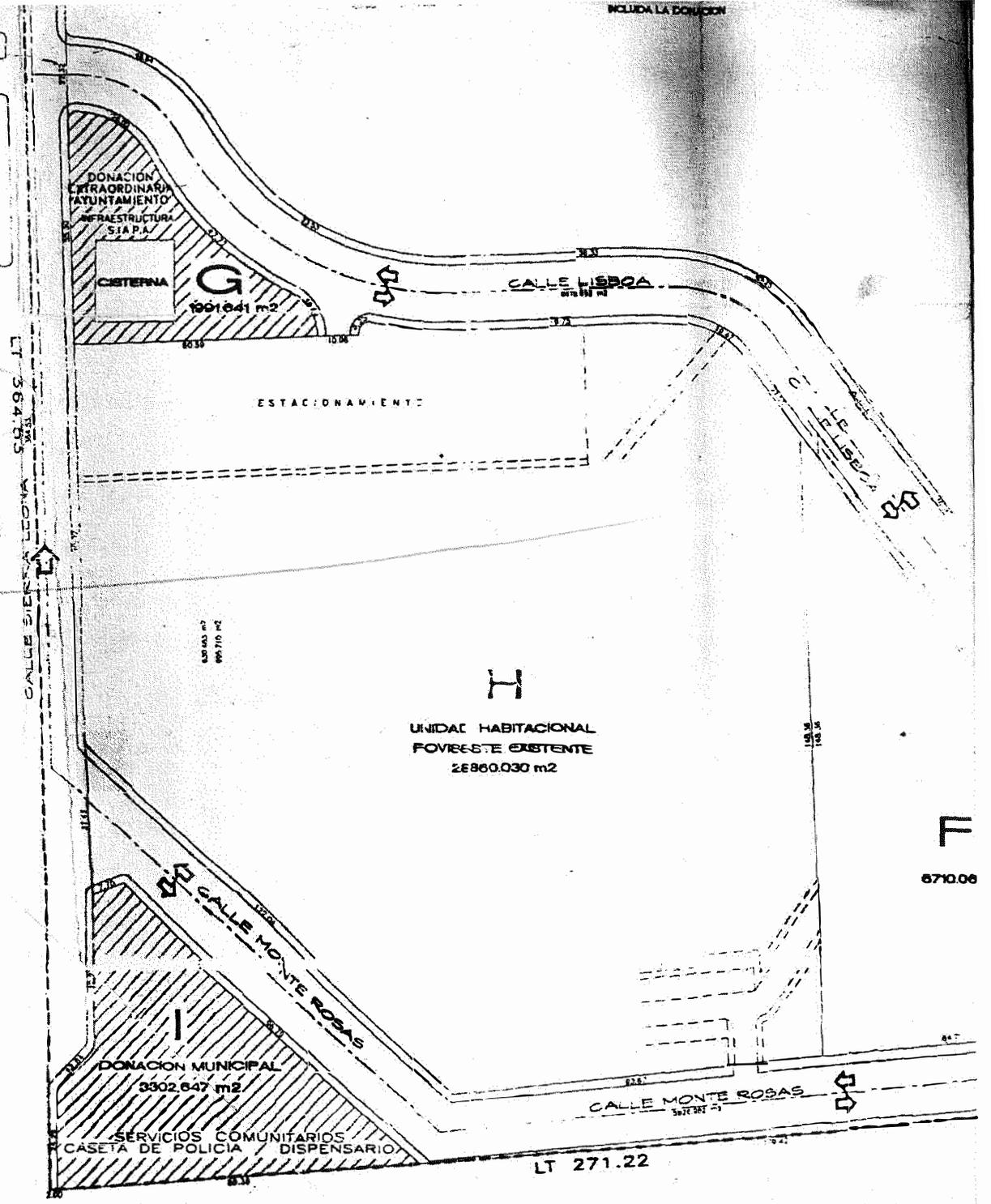


SECCION G-G' CALLE 18.153 mts.
ESCALA 1:250



SECCION E-E' CALLE 15.500 mts.
ESCALA 1:250

SECCIONES DE CALLES EN EL CONJUNTO



E: LA VIGILANCIA DE PROYECCION OFICIAL: Por: D.J. 15 13:56:29 1996 Art. Jaime E. Medina Hoy

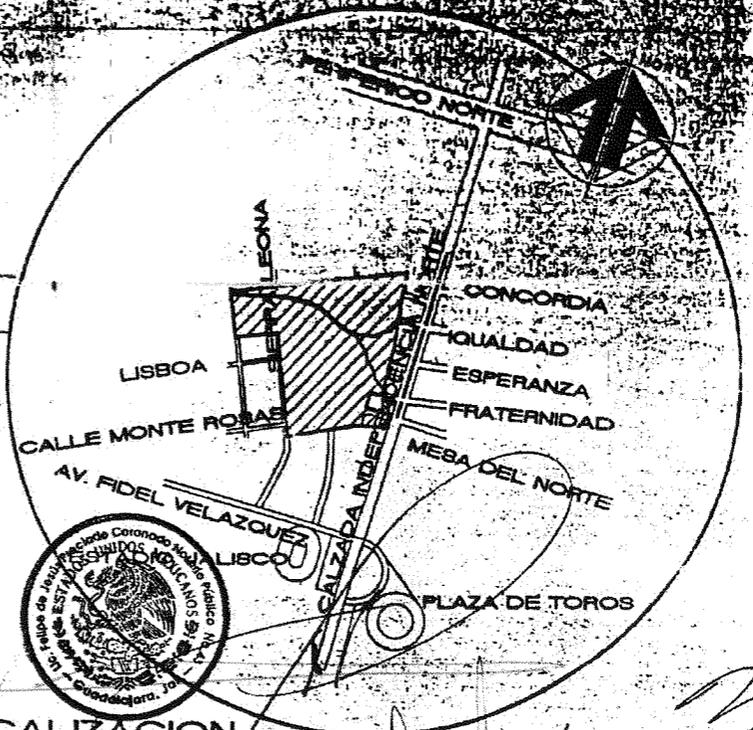
CALLE SAN FERNANDEZ

AV. PATRIA

CALLE SAN EPIFANIO

CALZADA INDEPENDENCIA NORTE

PROQUIS QUE FORMA PARTE DE LA ESCRITURA NUMERO 38,544 QUE CONTIENE DONACION AL H. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO.



LOCALIZACION

DONACION MUNICIPAL
2.793.642 M2

LT 51.09
LIMITE DE PREDIO

LT 42.35

LT 92.80 LIMITE DE PREDIO

CALLE LISBOA

DONACION MUNICIPAL
9226.921 m2

LT 94.49

Recabi de Donacion de terreno

Verbi de terreno

Verbi de terreno

Verbi de terreno

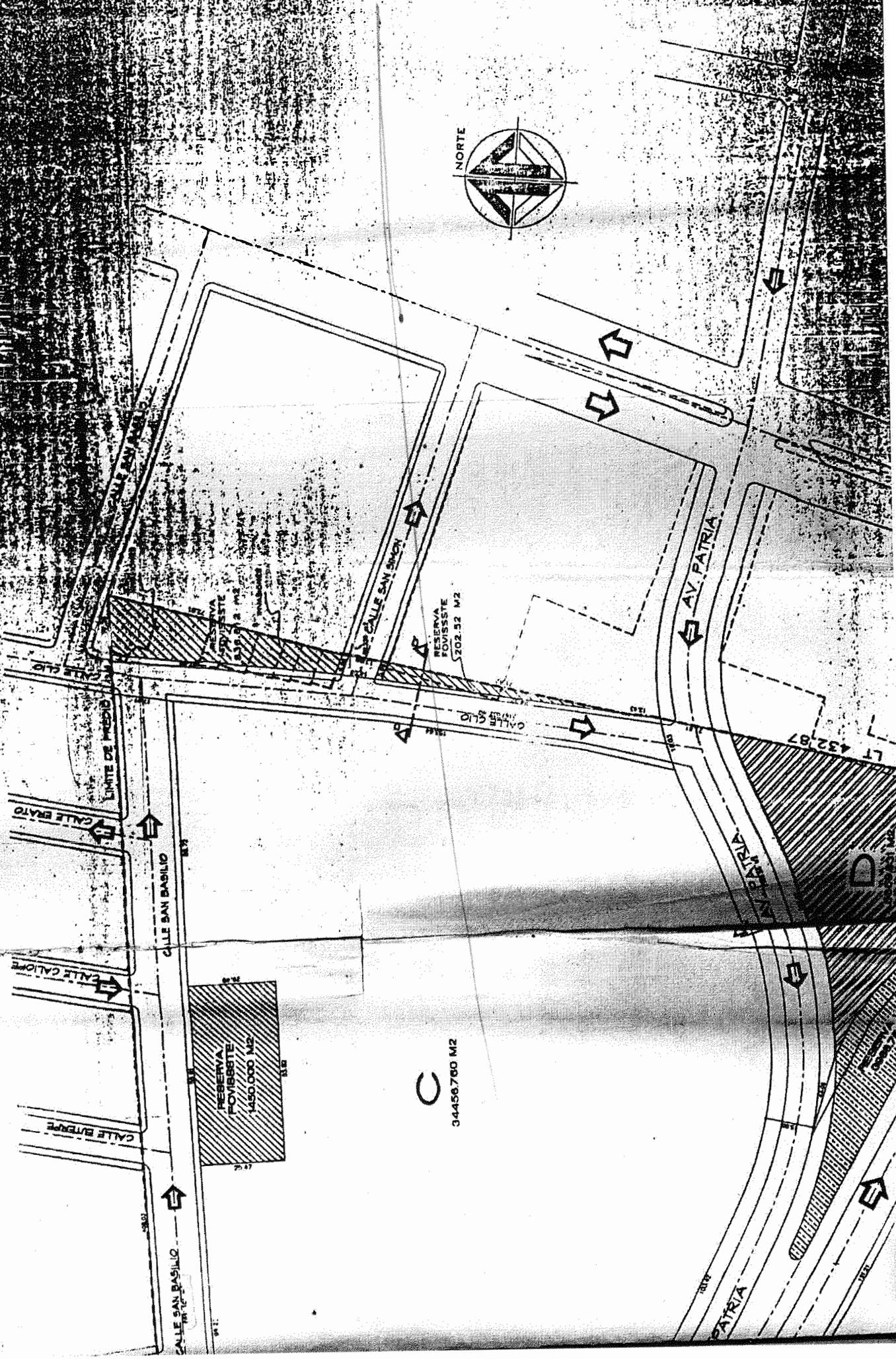


ESTE PLANO NO DEBE SER UTILIZADO SIN AUTORIZACION ESCRITA. SI CONTIENE ESTAMPADO O CUALQUIER TIPO DE DEPOSITO DE AUTORIDAD, ESTE PLANO NO DEBE SER UTILIZADO SIN LA AUTORIZACION ESCRITA DE LA AUTORIDAD INDICADA.

PROYECTO
INVESTIGACION

CONTEO	
PLAN	
ESTADO	
ESQUEMA	
PLAN	
ESTADO	
ESQUEMA	

SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO



RESERVA
FOVISBITE
1450.000 M2

C
34456.760 M2

LINEA DE MEDIO
CALLE BRATO

CALLE SAN BASILIO

CALLE SAN SIMON

RESERVA
FOVISBITE
3702.52 M2

CALLE GLIS

AV. PATRIA

LT 432187

PATRIA

010

LT 164.63

CALLE S. DE TEQUAN

LIMITE DE PREDIO

DONACION MUNICIPAL
1391408 m2

AV. PATRIA

SIMBOLOGIA :

A

HOUSING DE LA UAZZANA

DONACION MUNICIPAL

AREAS DE RESERVA

RESERVA POSITIVE

AREAS DE RESERVA VAL

CALLE S. DE PUVANO
LT 152.26

DONACION MUNICIPAL
13989204 m2

AREA DE JUEGOS INFANTILES
CANCHAS DE USOS MULTIPLES
MODULO DE SERVICIO
SUPERFICIES ARBOLADAS

CALLE SIERRA LEONA
5274 214 m2

CALLE AZLAYA

LIMITE DE PREDIO

DONACION MUNICIPAL
548532 m2

AV. PATRIA
28016 038 m2

CALLE URANIA

CALLE TEPICORE

CALLE POLIMIA

CALLE SAN BAULID

LT 528.11

CALLE MEMOSINE

B

3788561 m2

CALLE MEMOSINE
1748 376 m2

AV. PATRIA

E



DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

OFICINA

PRIMERA

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

PODER EJECUTIVO SECRETARÍA GENERAL

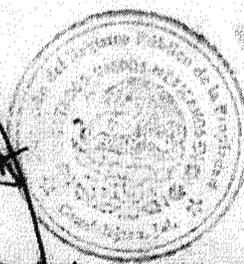
Guadalajara, Jalisco. El presente documento fue presentado para su registro a las 14:59 horas del día 26 de JULIO de 19 96 y quedó registrado a favor de H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADAJARA JALISCO.

con número de orden 557736 a las 14:59 horas del día 26 de JULIO 19 96 mediante su incorporación bajo el documento número 22 folios del 141 al 176 del Libro número 7326 de la Sección Primera de esta Oficina EN CUANTO A UNA SUPERFICIE DE 177,883.08 METROS CUADRADOS. DICE, EN CUANTO A UNA SUPERFICIE DE 91,557.586 M2.

Los derechos por el registro fueron cubiertos bajo Ref. Ing. No(s) por NS EXENTA.

EL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

ING. JOSÉ CAMERÓN



En la misma fecha se autoriza la presente hoja que en unión de más, se agrega(n) para formar parte del documento aquí incorporado y para que en ellas sean asentadas las anotaciones de Ley

En la misma fecha se hace constar que el documento reporta la hipoteca a que se refiere el documento número 18 del Libro 2527 de la Sección Segunda de la 1a Oficina.

En la ~~fecha~~ ^{fecha} se hace constar que el inmueble
de la hipoteca a que se refiere el Documento
nº 10 y 11 del Libro 295 de la Sección
Segunda de la 1ª Oficina.

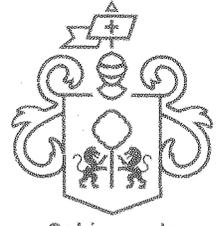
GUADALAJARA, JALISCO; 10 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2020. EL SUSCRITO LICENCIADO JULIO CÉSAR GARCÍA MÚJICA, DIRECTOR JURÍDICO Y DE COMERCIO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO, DE CONFORMIDAD CON ÉL ARTÍCULO 24 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, HAGO CONSTAR QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS QUE VAN EN **57 (CINCUENTA Y SIETE)**, FOJAS QUE CONCUERDAN FIELMENTE CON LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 38,544 INCORPORADA BAJO DOCUMENTO 22 DEL LIBRO 7326 DE LA SECCIÓN PRIMERA DE LA PRIMERA OFICINA, LAS CUALES SE EXPIDEN POR ASÍ SOLICITARLO LA MTRA. PATRICIA GUADALUPE CAMPOS ALFARO, SÍNDICO MUNICIPAL DE GUADALAJARA, SEGÚN OFICIO DE FECHA 09 DE DICIEMBRE DE 2020-----.

DIRECTOR JURÍDICO Y DE COMERCIO DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL ESTADO DE JALISCO.

LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA MÚJICA.



Catastro
Tesorería



Gobierno de
Guadalajara

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL CON HISTORIAL
Control No. **1451/2020**

El que suscribe, **ING. MTR. EN VAL. CARLOS REYES NOVOA NOGALES**; Director de Catastro de la Tesorería Municipal de Guadalajara, Jalisco; y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 13, fracciones XX y XXI, 25, 41, 42 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco en vigor.

CERTIFICA

Que a la fecha de expedición de este certificado en los **registros catastrales** que obran en esta Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara **para fines fiscales, estadísticos, y urbanísticos, se localizó** la siguiente inscripción catastral del bien inmueble a nombre de:-----

MUNICIPIO DE GUADALAJARA,-----

DATOS DEL PREDIO:

Cuenta catastral	Clave catastral	Superficie	Superficie de Construcción
4-E-122248	D66A1-087-090	3226.921 mts ²	110.00 mts ²
Ubicación: Lisboa S/N, Colonia Residencial San Elías			
Valor fiscal			
\$ 11'585,720.57 (ONCE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS 57/100 M.N.),-			

MEDIDAS Y LINDEROS, tomadas de la ESCRITURA anexa al comprobante 60434/2012.

Norte:	84.46 mts con calle Lisboa.
Sur:	94.88 mts con limite de propiedad del Fraccionamiento.
Oriente:	25.37 mts con Calzada Independencia Norte.
Poniente:	Iniciando el lindero de Sur a Norte con ligera curva de 48.96 mts con calle Monte Rosas.

HISTORIAL DE ANTECEDENTES CATASTRALES

Adquiriente(s)		Transmitente(s)		
H. Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara.-----		Banco Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, Departamento Fiduciario y por instrucciones de la Fideicomisaria ISSSTE-FOVISSSTE, así mismo comparece la Institución de Banca Múltiple, Integrante de Grupo Financiero Bancrecer.		
A través del acto de:		Donación Pura y Simple.----	de fecha:	22 de Julio de 1996
Escritura	Nombre del Notario	Notaría	Municipio	Según comprobante
38544	Licenciado Felipe de Jesús Preciado Coronado	43	Guadalajara, Jalisco	60434/2012

Adquiriente(s)		Transmitente(s)		
Banco Mexicano S.A., representada por su delegado Fiduciario Gabriel Martín del Campo y el ISSSTE (Fideicomisario).-----		Inmobiliaria A.R.C.O de Occidente S.A., y Alberto Farias Martínez, por sí y como apoderado de Fabiola González Rubio de Farias (Fideicomitente).		
A través del acto de:		Fideicomiso Irrevocable de Dominio y fusión de predios.----	de fecha:	26 de Noviembre de 1976.----
Aviso de Transmisión Patrimonial	Nombre del Notario	Notaría	Municipio	Según comprobante
19808	Licenciado José Enrique Rendón Salazar	73	México D.F.	3618/78-3

NOTA: Se aclara que la cuenta 4-G-132779 fue inscrita temporalmente ya que la misma fue cancelada por no contar con soporte documental en su momento.

Gobierno de
Guadalajara
Departamento de
Certificación Catastrales
Dirección de Catastro
31



Catastro
Tesorería



Control No. 1451/2020

NOTA: Con fundamento al artículo 76 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el propietario o poseedor del predio deberá manifestar ante esta autoridad catastral las características del predio o predios de que sea dueño o poseedor, cualquier excedencia o modificación del predio o los predios que ya estuvieran anteriormente registrados.

Se extiende esta constancia a solicitud de OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA, Directora General del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominada Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, Gobierno de Guadalajara, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco a los 23 días del mes de Noviembre de 2020.

El contenido de este documento es información pública y es probable que contenga datos personales conforme a lo que establece el artículo 3, fracciones IX y X de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios; así como información confidencial de conformidad al Artículo 21 de la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

Por lo tanto de acuerdo a lo establecido por el artículo 72 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, el receptor de los datos personales deberá tratar los mismos comprometiéndose a garantizar su confidencialidad y únicamente utilizarlos para los fines que le fueron transferidos, por lo que adquiere también en carácter de responsable. El tratamiento de esta información deberá cumplir en todo momento con las disposiciones de las leyes antes señaladas, por lo tanto se encuentra prohibida toda transferencia o tratamiento de los datos por personas o entidades ajenas a quien se dirige, excepto en los casos contemplados por los artículos 15 y 75 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios.

No causa derechos conforme a lo establecido en el artículo 60 fracción XI inciso e), de la Ley de Ingresos Municipal de Guadalajara vigente.

Investigó	Capturó	Revisó
Acg	Nmr	Mon

MTRO. EN ARQ. HERNÁN JOHE OCHOA BENÍTEZ

Jefe de la Unidad Departamental de Certificaciones Catastrales,

Por delegación de facultades del Director de Catastro de la Tesorería Municipal de Guadalajara,

Jalisco, con fundamento el Artículo 26, fracciones I, II, III y IV

del Reglamento de Catastro para el Municipio de

Guadalajara con fecha de 24 de Septiembre de 2015,

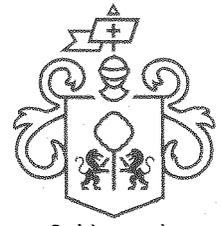
Publicado en la Gaceta Municipal el 30 de Septiembre

De 2015.





Catastro
Tesorería



Gobierno de
Guadalajara

CERTIFICADO DE INSCRIPCION CATASTRAL CON HISTORIAL

Control No. 1938/2020-1

El que suscribe, **ING. MTRO. EN VAL. CARLOS REYES NOVOA NOGALES**; Director de Catastro de la Tesorería Municipal de Guadalajara, Jalisco; y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 13, fracciones XX y XXI, 25, 41 y 42 demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco en vigor.

CERTIFICA

Que a la fecha de expedición de este certificado en los **registros catastrales** que obran en esta Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara **para fines fiscales, estadísticos, y urbanísticos, se localizó** la siguiente inscripción catastral del bien inmueble a nombre de:-----

MUNICIPIO DE GUADALAJARA.-----

DATOS DEL PREDIO:

Cuenta catastral	Clave catastral	Superficie
4-E-122246	D66A1-742-003	1914.00 mts ²
Ubicación:	Lisboa S/N	
Valor fiscal		
\$ 10'700,422.72 (DIEZ MILLONES SETECIENTOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS 72/100 M.N.). -----		

MEDIDAS Y LINDEROS, tomadas del Aviso de Transmisión Patrimonial, anexo al comprobante 3618/78-3

Noreste:	Inicia de Norte a Sureste en línea quebrada de 11.15 mts y 10.83 mts, continua al mismo Sureste en línea ligeramente curva de 28.74mts, y 24.36 mts y finaliza al Sur en 8.71 mts con calle Lisboa.
Sur:	En 57.98 mts con predio 002
Poniente:	Iniciando de Sur a Norte en 55.97 mts y concluye en línea curva hacia el Noreste en 0.03 mts, 0.50 mts, 0.50mts, 0.50 mts, 0.24 mts, 0.49mts, y 0.50 mts con calle Sierra Leona y con intersección de calles Lisboa y Sierra Leona.--

HISTORIAL DE ANTECEDENTES CATASTRALES

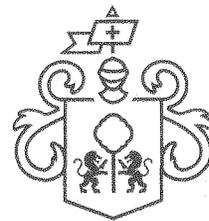
Adquiriente(s)		Transmitente(s)		
Ayuntamiento de Guadalajara.--		Banco Mexicano S.A C/F.---		
A través del acto de:		Donación.--	de fecha:	22 de Julio de 1996
Escritura	Nombre del Notario	Notaría	Municipio	Comprobante
38544	Licenciado Felipe de Jesús Preciado Coronado	43	Guadalajara, Jalisco	Datos Tomados de la base de datos

Adquiriente(s)		Transmitente(s)		
Banco Mexicano S.A C/F.---		Inmobiliaria A.R.C.O. de Occidente S.A.--		
A través del acto de:		Fideicomiso.--	de fecha:	26 de Noviembre de 1976
Escritura	Nombre del Notario	Notaría	Municipio	Comprobante
19800	Licenciado José E. Rendón Salazar	73	México, D.F.	3618/78-3

Departamento de
Certificaciones Catastrales
Dirección de Catastro
3.1



Catastro
Tesorería



Gobierno de
Guadalajara

Control No. 1938/2020-2

NOTA: Con fundamento al artículo 76 y 77 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el propietario o poseedor del predio deberá manifestar ante esta autoridad catastral las características del predio o predios de que sea dueño o poseedor, cualquier excedencia o modificación del predio o los predios que ya estuvieran anteriormente registrados.

Se extiende esta certificación a solicitud de Otilia Guadalupe Pedroza Castañeda, Directora General del Organismo Publico Descentralizado de la Administración Publica Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, en la Ciudad de Guadalajara Jalisco a los 29 días del mes de Diciembre de 2020.

No causa derechos conforme a lo establecido en el artículo 60 fracción XI inciso e), de la Ley de Ingresos Municipal de Guadalajara vigente.

Investigó Aeg	Capturó Cij	Revisó Mon
------------------	----------------	---------------



MTR. EN ARQ. HERNÁN JOHE OCHOA BENÍTEZ
Jefe de la Unidad Departamental de Certificaciones Catastrales, Por delegación de facultades del Director de Catastro de la Tesorería Municipal de Guadalajara, Jalisco, con fundamento el Artículo 26, fracciones I, II, III y IV del Reglamento de Catastro para el Municipio de Guadalajara con fecha de 24 de Septiembre de 2015, Publicado en la Gaceta Municipal el 30 de Septiembre De 2015.



Ordenamiento del Territorio
Gestión Integral de la Ciudad

DISTRITO URBANO

3

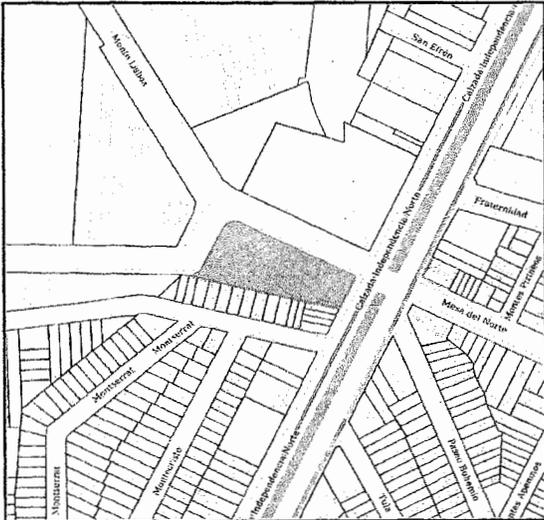
HUENTITÁN



DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

EXPEDIENTE NÚMERO 039 / D3 / E-2020 / 2396

UBICACIÓN DEL PREDIO: CALZADA INDEPENDENCIA NORTE # 2475
SUPERFICIE DEL PREDIO: 3,226.92 M²
TRÁMITE SOLICITADO: FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN NUEVA
INTERESADO: MUNICIPIO DE GUADALAJARA / ROBERTO RINCÓN RODRÍGUEZ
CLAVE CATASTRAL: D66A1087090



EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD DE DICTAMEN PROMOVIDA ANTE ESTA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, PARA LA CERTIFICACIÓN DE USO DEL SUELO PARA:

HABITACIONAL LO QUE PERMITA EL PLAN PARCIAL

EN CONSIDERACIÓN DE QUE EL PREDIO REFERIDO SE LOCALIZA DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA:

123/RN/CS4/RTD
(ÁREA URBANIZADA CIENTO VEINTITRÉS DE RENOVACIÓN URBANA, COMERCIOS Y SERVICIOS IMPACTO ALTO, RECEPTORA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO)
EN UNA VIALIDAD: PRINCIPAL

SEÑALADA EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO:

SUBDISTRITO URBANO 4 "RANCHO NUEVO"

APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO EL 11 DE DICIEMBRE DE 2017 Y PUBLICADO EN GACETA MUNICIPAL EL 5 DE ENERO DE 2018, INSTRUMENTO QUE SE DESPRENDE Y REFLEJA LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO CONTENIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN Y EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GUADALAJARA.

EL PREDIO EN CUESTIÓN TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO: EL PREDIO ES RECEPTOR DE ACUERDO CON LA ZONIFICACIÓN	ÁREAS DE RESTRICCIÓN
OBSERVACIONES: SE DEBERÁ PAGAR EL INCREMENTO DE COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO QUE SE EMPLEE, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PARA EL EJERCICIO FISCAL VIGENTE.	EL PREDIO NO SE ENCUENTRA DENTRO DE UN PERÍMETRO DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO

DEBIDO A LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS, ESTA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DICTAMINA QUE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PROMOVIDA TIENE LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

GIRO SOLICITADO	GIRO Y USO	DICTAMEN	UNIDADES
HABITACIONAL LO QUE PERMITA EL PLAN PARCIAL	HABITACIONAL UNIFAMILIAR HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	PERMITIDO	SEGÚN NORMAS

[Handwritten signature]
10/17/2020

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ASÍ COMO AL ANEXO E3b NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LA ZONA 123/RN/CS4/RTD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE.

EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESTARÁ DETERMINADO POR EL CUMPLIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LAS NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN INDICADAS EN EL PRESENTE DICTAMEN, ASÍ COMO DIMENSIONES MÍNIMAS, CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y DEMÁS NORMATIVA APLICABLE,

[Handwritten signatures]



Ordenamiento del Territorio
Gestión Integral de la Ciudad

DISTRITO URBANO

3

HUENTITÁN



Gobierno de
Guadalajara

DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

EXPEDIENTE NÚMERO 039 / D3 / E-2020 / 2396

UBICACIÓN DEL PREDIO: CALZADA INDEPENDENCIA NORTE # 2475

SUPERFICIE DEL PREDIO: 3,226.92 M²

TRÁMITE SOLICITADO: FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN NUEVA

INTERESADO: MUNICIPIO DE GUADALAJARA / ROBERTO RINCÓN RODRÍGUEZ

CLAVE CATASTRAL: D66A1087090

EL PRESENTE DICTAMEN SE EMITE COMO PRERREQUISITO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DE ESTE MUNICIPIO. LA ACCIÓN URBANÍSTICA PROMOVIDA DEBERÁ CUMPLIR CON LAS SIGUIENTES NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN, OTRAS DISPOSICIONES Y DEMÁS NORMATIVIDAD APLICABLE NO PREVISTA EN EL PRESENTE DICTAMEN, ÚNICAMENTE PARA LOS USOS Y GIROS QUE ESTE DICTAMEN DETERMINA COMO PERMITIDO O CONDICIONADO. LAS DISPOSICIONES AQUÍ EXPRESADAS SON DE CARÁCTER OBLIGATORIO PARA EL INTERESADO, ASÍ COMO PARA LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES.

URBANÍSTICA	NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:		OTRAS DISPOSICIONES Y LINEAMIENTOS A CUMPLIR:
2	SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (M ²):	270.00	DEBERÁ INGRESAR SU TRÁMITE ANTE EL ORGANISMO OPERADOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA LA OBTENCIÓN DE LA FACTIBILIDAD CORRESPONDIENTE.
	FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (M):	16.00	
8	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (M ²):	-----	DEBERÁ CONTINUAR SU TRÁMITE EN LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE PARA QUE ÉSTA DETERMINE LOS REQUERIMIENTOS DE PUNTOS LIMPIOS DEBERÁ PRESENTARSE ANTE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS PARA QUE ÉSTA DETERMINE SI REQUIERE TRAMITAR EL ALINEAMIENTO Y/O EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, SEGÚN SEA EL CASO.
	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):	0.80	
4	INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):	0.00	
	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	4.80	
	INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS):	1.60	DEBERÁ GENERAR UNA JARDINERA PARA COLOCAR UN ÁRBOL POR CADA 6 METROS DE FRENTE DEL PREDIO, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 161 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.
3	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:	RESULTA ANTE*	
12	RETRANQUEO:	-----	* LA ALTURA NO PODRÁ REBASAR EL PLANO LÍMITE QUE SE PROYECTA CON UN ÁNGULO DE CINCUENTA Y SEIS GRADOS SEXAGESIMALES (56°) MEDIDOS CON RESPECTO AL PLANO DE LA COTA DE ORIGEN, INICIANDO EN EL LÍMITE OPUESTO DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL DE LA VIALIDAD.
	FRENTE AJARDINADO (%):	0.00	
7	RESTRICCIÓN FRONTAL (M):	0.00	
	RESTRICCIONES LATERALES (M):	0.00	
	RESTRICCIÓN POSTERIOR (M):	3.00	

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:

PARA USO HABITACIONAL DEBERÁ RESPETAR LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 278 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ASÍ COMO EL ARTÍCULO 66 DEL PLAN PARCIAL-DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE.

ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS:

DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

OTROS DICTÁMENES REQUERIDOS:

REQUIERE DICTAMEN DE IMPACTO AL TRANSITO, O EN SU CASO ESTUDIO DE INTEGRACIÓN VIAL EMITIDOS POR LA DIRECCIÓN DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE, PREVIO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 169-171 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DE LOS ARTÍCULOS 169-171.

REQUIERE DE DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE, PREVIO A LA LICENCIA SOLICITADA, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 183 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DEL ARTÍCULO 183.

REQUIERE DE DICTAMEN DE RESILIENCIA EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE RESILIENCIA, PREVIO A LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 190 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DEL ARTÍCULO 190.

PROTECCIÓN AL PATRIMONIO

EL EDIFICIO SE ENCUENTRA EN EL INVENTARIO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL **NO**

Juan Carlos Chávez Aguilera
10/12/2020

FUNDAMENTACIÓN LEGAL DEL DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V; LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO ARTÍCULO 11 FRACCIÓN II; CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO ARTÍCULO 80 FRACCIÓNES I Y II; CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO ARTÍCULOS 10 FRACCIÓN XIX Y XX Y 231; LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS ARTÍCULOS 6 Y 9, FRACCIÓN I, INCISO A); REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 4 BIS FRACCIÓN IV, 5 QUINQUIES INCISO 2) FRACCIÓN I, 8, 9 Y 94 FRACCIÓN I; REGLAMENTO DEL ACTO Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULO 4; CÓDIGO DE GOBIERNO MUNICIPAL DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 240, FRACCIÓN XI Y ÚLTIMO PÁRRAFO; REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 124 Y 132; ASÍ COMO LA ACTUALIZACIÓN DEL ANEXO DEL REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE GIROS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, DENOMINADO CATÁLOGO DEL SISTEMA DE CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL DE AMÉRICA DEL NORTE, SCIAN.

EN CASO DE INCONFORMIDAD EL PRESENTE DICTAMEN PUEDE SER IMPUGNADO DENTRO DE LOS 20 DÍAS HÁBILES SIGUIENTE A SU NOTIFICACIÓN MEDIANTE EL RECURSO REVISIÓN PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 134, 135, 136 Y 137 DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 161 Y 162 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

EL PRESENTE DICTAMEN TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN, TENDRÁ VIGENCIA INDEFINIDA Y VALIDEZ LEGAL EN TANTO NO SE MODIFIQUEN O CANCELEN LOS PLANES O PROGRAMAS DE LOS CUALES SE DERIVEN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 284 LITERAL A, FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

ATENTAMENTE

"Guadalajara, Capital Mundial del Deporte 2020"

viernes 4 de diciembre de 2020

ARQ. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA

DIRECTOR DEL ÁREA DE ADMINISTRACIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

AUTORIZÓ
DR. ARQ. JOSÉ LUIS ÁGUILA FLORES
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

JLAF/JCCHA/BEGC



Ordenamiento del Territorio
Gestión Integral de la Ciudad

DISTRITO URBANO

3

HUENTITÁN



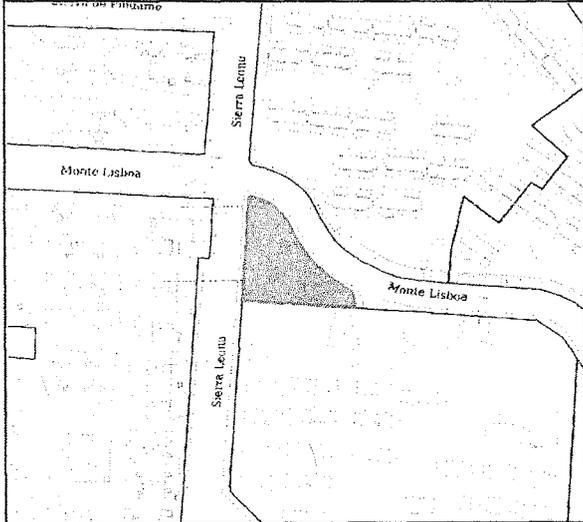
44121



DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

EXPEDIENTE NÚMERO 039 / D3 / E-2020 / 2398

UBICACIÓN DEL PREDIO: SIERRA LEONA # S/N
SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,958.00 M²
TRÁMITE SOLICITADO: FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN NUEVA
INTERESADO: MUNICIPIO DE GUADALAJARA / ROBERTO RINCÓN RODRÍGUEZ
CLAVE CATASTRAL: D66A1742003



EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD DE DICTAMEN PROMOVIDA ANTE ESTA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, PARA LA CERTIFICACIÓN DE USO DEL SUELO PARA:

HABITACIONAL LO QUE LE PERMITA EL PLAN PARCIAL

EN CONSIDERACIÓN DE QUE EL PREDIO REFERIDO SE LOCALIZA DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA:
120/RN/RIS
(ÁREA URBANIZADA CIENTO VEINTE DE RENOVACIÓN URBANA, RESTRICCIÓN POR INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS)
EN UNA VIALIDAD: LOCAL

SEÑALADA EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO:
SUBDISTRITO URBANO 4 "RANCHO NUEVO"
APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO EL 11 DE DICIEMBRE DE 2017 Y PUBLICADO EN GACETA MUNICIPAL EL 5 DE ENERO DE 2018, INSTRUMENTO QUE SE DESPRENDE Y REFLEJA LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO CONTENIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION Y EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE GUADALAJARA.

EL PREDIO EN CUESTIÓN TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO:	ÁREAS DE RESTRICCIÓN
OBSERVACIONES: SE DEBERÁ PAGAR EL INCREMENTO DE COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO QUE SE EMPLEE, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PARA EL EJERCICIO FISCAL VIGENTE.	EL PREDIO NO SE ENCUENTRA DENTRO DE UN PERÍMETRO DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO

DEBIDO A LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS, ESTA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DICTAMINA QUE LA ACCIÓN URBANÍSTICA PROMOVIDA TIENE LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

GIRO SOLICITADO	GIRO Y USO	DICTAMEN	UNIDADES
HABITACIONAL LO QUE LE PERMITA EL PLAN PARCIAL	HABITACIONAL UNIFAMILIAR HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	PERMITIDO	SEGÚN NORMAS

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

EL PRESENTE DICTAMEN SE EMITE EN ACATO AL DECRETO MUNICIPAL NÚMERO D 50/08/20, APROBADO EN LA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO CELEBRADA EL DÍA 30 DE ABRIL DE 2020, Y PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL EL 04 DE MAYO DE 2020, QUE TIENE POR OBJETO LA APROBACIÓN DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA. EN DICHO DECRETO, EL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO, APRUEBA EL USO DE SUELO HABITACIONAL EN EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE SIERRA LEONA, ENTRE MONTE LISBOA Y MONTE ROSAS, DE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 38,544 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO, LICENCIADO FELIPE DE JESÚS PRECIADO, CUENTA PREDIAL 4-E- 122248, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 1958.00 METROS CUADRADOS, MEDIANTE LA APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 37 Y 38 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, AL TRATARSE DE BIENES DEL DOMINIO PRIVADO, SIN PERJUICIO DE SUJETARSE A LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD APLICABLE EN LA MATERIA Y LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE CORRESPONDAN.

EL NÚMERO DE VIVIENDAS ESTARÁ DETERMINADO POR EL CUMPLIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LAS NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN INDICADAS EN EL PRESENTE DICTAMEN, ASÍ COMO DIMENSIONES MÍNIMAS, CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y DEMÁS NORMATIVA APLICABLE.

DE LOS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE, SE HACE CONSTAR EL OFICIO No. UP 556/2020, SUSCRITO POR EL ABOGADO ANUAR EMANUEL LÓPEZ MARMOLEJO, DIRECTOR DE PATRIMONIO Y POR EL L.A.E. JESÚS MIGUEL RAMÍREZ TÉLLEZ, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INMUEBLES, EN EL CUAL SE INFORMA QUE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 37 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, EL PREDIO PROPIEDAD MUNICIPAL UBICADO EN LA CALLE SIERRA LEONA ENTRE MONTE LISBOA Y MONTE ROSA, EN LA COLONIA FOVISSSTE ESTADIO DE ESTA CIUDAD Y REGISTRADO POR EL DEPARTAMENTO DE INMUEBLES DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE GUADALAJARA MEDIANTE CÉDULA DE REGISTRO 1810, HA DEJADO DE TENER USO DE EQUIPAMIENTO EN FAVOR DEL SISTEMA INTERMUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, POR LO QUE EN ESE TENOR Y EN CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO POR EL DECRETO MUNICIPAL D 50/08/20, ES PLASIBLE ENTREGAR EN POSESIÓN DEL INMUEBLE DE CITA AL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (IMUVI), EN EL MOMENTO QUE SEA REQUERIDO. POR LO CUAL SE CUMPLE CON LOS EXTREMOS DEL ARTÍCULO 37 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 37 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, LAS NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SE TOMARÁN DEL ÁREA 121/RN/H4, COLINDANTE AL PREDIO.



Ordenamiento del Territorio
Gestión Integral de la Ciudad

DISTRITO URBANO

3

HUENTITÁN



DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

EXPEDIENTE NÚMERO 039 / D3 / E-2020 / 2398

UBICACIÓN DEL PREDIO: SIERRA LEONA # S/N
SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,958.00 M²
TRÁMITE SOLICITADO: FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN NUEVA
INTERESADO: MUNICIPIO DE GUADALAJARA / ROBERTO RINCÓN RODRÍGUEZ
CLAVE CATASTRAL: D66A1742003

EL PRESENTE DICTAMEN SE EMITE COMO PRERREQUISITO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DE ESTE MUNICIPIO. LA ACCIÓN URBANÍSTICA PROMOVIDA DEBERÁ CUMPLIR CON LAS SIGUIENTES NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN, OTRAS DISPOSICIONES Y DEMÁS NORMATIVIDAD APLICABLE NO PREVISTA EN EL PRESENTE DICTAMEN, ÚNICAMENTE PARA LOS USOS Y GIROS QUE ESTE DICTAMEN DETERMINA COMO PERMITIDO O CONDICIONADO. LAS DISPOSICIONES AQUÍ EXPRESADAS SON DE CARÁCTER OBLIGATORIO PARA EL INTERESADO, ASÍ COMO PARA LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES.

NORMA URBANÍSTICA	NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:	OTRAS DISPOSICIONES Y LINEAMIENTOS A CUMPLIR:
2	SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (M ²): FRENTE-MÍNIMO DE PREDIO (M):	90.00 6.00
8	INDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (M ²):	DEBERÁ INGRESAR SU TRÁMITE ANTE EL ORGANISMO OPERADOR DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA LA OBTENCIÓN DE LA FACTIBILIDAD CORRESPONDIENTE.
4	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS): COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS):	0.80 0.00 2.40 0.80
3	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:	RESULTANTE*
12	RETRANQUEO: FRENTE AJARDINADO (%):	DEBERÁ GENERAR UNA JARDINERA PARA COLOCAR UN ÁRBOL POR CADA 6 METROS DE FRENTE DEL PREDIO, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 161 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. 30.00
7	RESTRICCIÓN FRONTAL (M): RESTRICCIONES LATERALES (M): RESTRICCIÓN POSTERIOR (M):	* LA ALTURA NO PODRÁ REBASAR EL PLANO LÍMITE QUE SE PROYECTA CON UN ÁNGULO DE CINCUENTA Y SEIS GRADOS SEXAGESIMALES (56°) MEDIDOS CON RESPECTO AL PLANO DE LA COTA DE ORIGEN, INICIANDO EN EL LÍMITE OPUESTO DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL DE LA VIALIDAD. 2.50 0.00 3.00

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:

PARA USO HABITACIONAL DEBERÁ RESPETAR LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 278 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, ASÍ COMO EL ARTÍCULO 66 DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE.

ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS:

DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

OTROS DICTÁMENES REQUERIDOS:

REQUIERE DICTAMEN DE IMPACTO AL TRANSITO, O EN SU CASO ESTUDIO DE INTEGRACION VIAL EMITIDOS POR LA DIRECCION DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE, PREVIO A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 169-171 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DE LOS ARTÍCULOS 169-171.

REQUIERE DE DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE, PREVIO A LA LICENCIA SOLICITADA, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 183 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DEL ARTÍCULO 183.

REQUIERE DE DICTAMEN DE RESILIENCIA EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE RESILIENCIA, PREVIO A LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 190 DEL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA. ÚNICAMENTE SI SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DEL ARTICULO 190.

PROTECCIÓN AL PATRIMONIO

EL EDIFICIO SE ENCUENTRA EN EL INVENTARIO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL SI NO

Signature: Leonardo Cortés

FUNDAMENTACIÓN LEGAL DEL DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V; LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO ARTÍCULO 11 FRACCIÓN II; CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE JALISCO ARTÍCULO 80 FRACCIONES I Y II; CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO ARTÍCULOS 10 FRACCIÓN XIX Y XX Y 231; LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS ARTÍCULOS 6 Y 9, FRACCIÓN I, INCISO A); REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULO 4 BIS FRACCIÓN IV, 5 QUINQUES INCISO 2) FRACCIÓN I, 8, 9 Y 94 FRACCIÓN I; REGLAMENTO DEL ACTO Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULO 4; CÓDIGO DE GOBIERNO MUNICIPAL DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 240, FRACCIÓN XI Y ÚLTIMO PÁRRAFO; REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA ARTÍCULOS 124 Y 132; ASÍ COMO LA ACTUALIZACIÓN DEL ANEXO DEL REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE GIROS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, DENOMINADO CATÁLOGO DEL SISTEMA DE CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL DE AMÉRICA DEL NORTE, SCIAN.

EN CASO DE INCONFORMIDAD EL PRESENTE DICTAMEN PUEDE SER IMPUGNADO DENTRO DE LOS 20 DÍAS HÁBILES SIGUIENTE A SU NOTIFICACIÓN MEDIANTE EL RECURSO REVISIÓN PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 134, 135, 136 Y 137 DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 161 Y 162 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

EL PRESENTE DICTAMEN TIENE EL CARÁCTER DE CERTIFICACIÓN, TENDRÁ VIGENCIA INDEFINIDA Y VALIDEZ LEGAL EN TANTO NO SE MODIFIQUEN O CANCELEN LOS PLANES O PROGRAMAS DE LOS CUALES SE DERIVEN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 284, LITERAL A, FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

A T E N T A M E N T E

"Guadalajara, Capital Mundial del Deporte 2020"

viernes 4 de diciembre de 2020

YO, BO.
ARQ. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA
DIRECTOR DEL ÁREA DE ADMINISTRACIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

Signature: José Luis Águila Flores
AUTORIZÓ
DR. ARQ. JOSÉ LUIS ÁGUILA FLORES
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
JLAF/JCCHA/BEGC

AVALUO INMOBILIARIO



Inmueble que se Valúa : **TERRENO URBANO**

Solicitante del Avalúo: ARQ. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA

Propietario: AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

Ubicación del inmueble: Monte Lisboa esquina Monte Rosas, Conjunto habitacional Estadio. Guadalajara, Jalisco

Profesional Valuador: MVII RAFAEL ACEVES PRECIADO No. DE REGISTRO: CAAEJ-031

Valor Comercial: \$32,760,000.00
TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Fecha del Avalúo: 07 de enero de 2021

1. DATOS GENERALES

VALUADOR PROFESIONAL: MVII RAFAEL ACEVES PRECIADO No. DE REGISTRO: CAAEJ-031
CÉDULA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA E INDUSTRIAL: 5147433

SOLICITANTE DEL AVALÚO: ARQ. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO URBANO

PROPÓSITO DEL AVALÚO: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL

OBJETO DEL AVALÚO: PARA POSIBLE NEGOCIACIÓN DE VENTA

2. ALCANCE Y PROCESO DEL AVALÚO

ALCANCE: Se pretende que en un mercado libre de toda coacción el inmueble en determinando momento, pueda ser ofertado a la venta considerando su mayor y mejor uso de acuerdo a los usos permitidos en el Plan Parcial de Urbanización de la Zona

PROCESO: La valoración económica del bien, se desarrollará mediante la utilización del método y técnicas aplicables en su caso, para la determinación del valor óptimo, que permita ponderar todos los aspectos y factores intrínsecos y extrínsecos del inmueble.

3. ANTECEDENTES

FECHA A LA CUAL SE REALIZA EL AVALÚO: Enero 7 de 2021

FECHA DE INSPECCIÓN DEL AVALÚO: Diciembre 28 de 2020

DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE:

Ubicación:	Colonia:	Municipio:	Estado:
Monte Lisboa esquina Monte Rosas	Conjunto habitacional Estadio	Guadalajara	Jalisco

Medidas y linderos: Según escritura 38544, de fecha 22 de julio de 1996. Notaría Pública No. 43 de Guadalajara, Lic. Felipe de Jesús Preciado Coronado

Norte: 84.46 m Con la calle Lisboa

Sur: 94.88 m Con límite de propiedad del fraccionamiento

Oriente: 25.37 m Con la calzada Independencia

Poniente: 48.96 m Iniciando el linderos de sur a norte con ligera curva, con la calle Monte Rosas

Superficie total del predio según:	Escritura	Viso Urbano	Levantamiento
	3226.921 m2	3346.62 m2	

Cuenta predial: 4-E-122248

Clave catastral: D66-A1-087-090

Régimen de propiedad: Municipal

4. PANORAMA GENERAL DEL ENTORNO

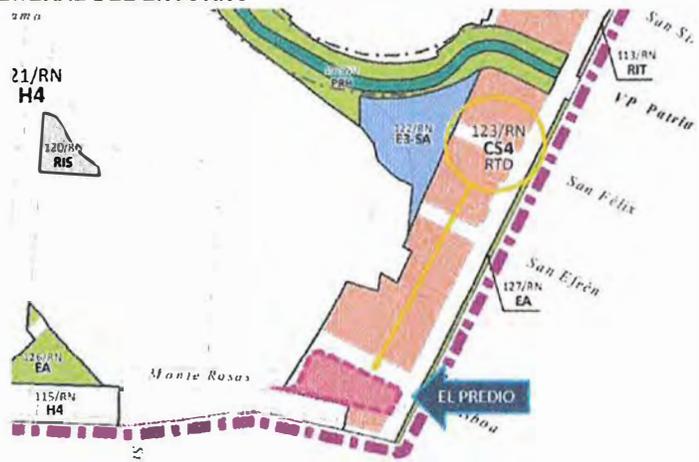
USOS DEL SUELO:

Plan Parcial:

En la página web del Ayuntamiento de Guadalajara, en el apartado de transparencia, se encuentran los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes del municipio, los cuales se publicaron en la Gaceta Municipal de Guadalajara el día 05 de enero de 2018.

Para el caso que nos ocupa, corresponde el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 03 "Huentitán", Subdistrito Urbano 04 "Rancho Nuevo" del municipio de Guadalajara.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de referencia indica para el predio en cuestión la clasificación 123/RN/CS4/RTD, descrita como Área de Renovación Urbana (RN) con el uso Comercio y Servicios de impacto Alto (CS4), Receptor de Transferencia de Derechos (RTD);



Clasificación de áreas:

La clasificación de **Áreas de Renovación Urbana (RN)** corresponde a aquellas zonas urbanizadas que presentan procesos de deterioro físico, social y ambiental, en conflicto funcional, en transformación, o que tienen grandes potencialidades de edificación y se encuentran subutilizadas. Por lo tanto, se requiere realizar en ellas obras de urbanización para la renovación urbana, por ejemplo, acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y de las relativas al mejoramiento, reposición o sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas, lo cual puede implicar una modificación en la configuración de los predios privados o del espacio público, según aplique.

Lo importante de esta clasificación (Renovación Urbana, RN) es que posibilita el desarrollo del proyecto con usos y destinos distintos a los previstos en la zonificación vigente. Le da una apertura importante a las posibilidades de desarrollo del predio, permitiendo la optimización del mismo y potenciando con ello las posibilidades.

Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano.

Esta figura consiste en la "cesión de los derechos excedentes o totales de la superficie edificable que le corresponden a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, conforme a la legislación estatal y municipal en la materia". La clave RTD que acompaña a la denominación del predio significa que éste es un **Área Receptora de Transferencia de Derechos de Desarrollo**.

Uso del suelo específico:

Según se muestra en la imagen anterior, la totalidad del predio se clasifica como **Comercio y Servicios de Impacto Alto (CS4)**, es decir, es una zona en la que se permiten actividades económicas o giros donde se realiza el intercambio de mercancías o la prestación de servicios, generando concentración de actividades comerciales y de servicios para todo el municipio. Se localizan de manera preferente, mas no exclusiva, en vialidades principales o en áreas de influencia de centralidades.

Los giros permitidos son: Habitacional en todas sus densidades (H1, H2, H3, H4, H5), Comercios y Servicios de Impacto Mínimo, Bajo, Medio y Alto (CS1, CS2, CS3, CS4), Industrial de Impacto Mínimo y Bajo (I1, I2), Equipamientos de Impacto Bajo, Medio, Alto y Máximo (E2, E3, E4, E5), Espacios Abiertos (EA), Área Natural Protegida (ANP), Conservación (PC) y Protección de Recursos Hídricos (PRH).

A partir de la tabla indicada a la derecha, extraída de la ficha informativa obtenida en la página Visor Urbano de Guadalajara, se observan las normas referentes al COS y CUS, señalando los coeficientes 0.8 y 4.8, respectivamente.

Por lo tanto, teniendo el predio una superficie total de 3,226.921 m², la aplicación directa del COS sobre el mismo resultaría en 2,581.537 m² de desplante. El CUS, por su lado, quedaría en 15,489.220 m² totales construibles. No existe una limitante directa en la altura de la construcción, sino que será resultante de aplicar el COS y el CUS.

Es importante resaltar que estas normas dan la posibilidad de incrementar el coeficiente de utilización del suelo (ICUS) del predio en cuestión, lo que se traduce en un potencial de desarrollo importante para el mismo.

Aplicando dicho incremento, el predio de 3,226.921 m² podría construir hasta 20,652.294 m² de construcción (CUS de 6.4), dando una altura total de ocho niveles si se considera aprovechar el 100% del COS (0.8); aunque sabemos que al reducir el COS es posible incrementar los niveles de edificación.

La diferencia entre CUS e ICUS es de 1.6 (5,163.073 m²), mismo coeficiente que deberá pagarse al municipio en caso de necesitarlo, a razón de \$1,260.00 por metro cuadrado solicitado (artículo 36 de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco para el ejercicio del año 2020).

Además, al tratarse de un predio señalado como Receptor de Transferencia de Derechos de Desarrollo (RTD), le es aplicable otra contribución especial. En caso de que el propietario desee hacer uso de esta figura, se cobrará de acuerdo a la cantidad de metros cuadrados que solicite, tomando como base el ICOS o ICUS, o, en su defecto, el COS o CUS aplicable. La tarifa por metros cuadrado será el establecido para el predio en las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Guadalajara vigente al momento de la autorización, y se apegará al procedimiento establecido en la normatividad municipal vigente.

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²):	270
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m):	16
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²):	No aplica
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):	0.8
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):	0
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	4.8
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS):	1.6
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:	Resultante
RETRANQUEO:	No aplica
MODALIDAD DE VIVIENDA:	Unifamiliar y Plurifamiliar
FRENTE AJARDINADO (%):	0
RESTRICCIÓN FRONTAL (m):	0
RESTRICCIONES LATERALES(m):	0
RESTRICCIÓN POSTERIOR(m):	3



Calones de estacionamiento.

Como lo establece el artículo 66 del Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable en nuestro caso, la cantidad de cajones de estacionamiento se determinará de acuerdo a lo establecido en el artículo 278 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara. Dicho ordenamiento establece que para el uso Comercial y de Servicios de Impacto Alto (CS4) deberá destinarse mínimo 1 cajón por cada 80 metros cuadrados de operación del giro y máximo 6 cajones por cada 80 metros cuadrados de operación del giro.

Sin embargo, al ubicarse el lindero frontal de nuestro predio de interés a una distancia menor de 100 metros respecto al eje de una vialidad donde existe transporte público masivo (Calzada Independencia Norte), el requerimiento de cajones de estacionamiento antes mencionado podrá reducirse en un 50% (acorde al numeral 2, inciso a, del artículo 66 del PPDU).

ZONAS	NORMAS	Superficie máxima de predio (m ²)	Frente mínimo de predio (m)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)		Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)		Incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (ICOS)	Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (ICUS)	Altura máxima	Retrabaje	Índice de Edificación	Modalidades de vivienda admitidas	Restricción Frontal (m)	Restricción Lateral (m)	Restricción Posterior (m)	Aprimado en la superficie de la Restricción Frontal (%)	Cajones de estacionamiento
		Norma 2	Norma 4	Norma 3	Norma 12	Norma 8	Norma 7											
102/RU/CS3	Condiciones en Norma Urbanística	270	12	0.6	1.8	0	3	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurfamiliar	2.5	0	3	30	Ver artículo 66		
129/RU/CS3		270	12	0.6	1.8	0	3	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurfamiliar	2.5	0	3	30	Ver artículo 66		
045/RN/CS4/RTD		270	16	0.8	6	0	2	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurfamiliar	5	0	3	30	Ver artículo 66		
055/RN/CS4		270	16	0.8	2.4	0	0.8	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurfamiliar	2.5	0	3	30	Ver artículo 66		
076/RN/CS4		270	16	0.8	6	0	2	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurfamiliar	5	0	3	30	Ver artículo 66		
123/RN/CS4/RTD		270	16	0.8	4.8	0	1.6	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurfamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66		

(E3a) Anexo a de la Estrategia 3. Matriz de compatibilidad

Tipos de Zonas Secundarias. (Léase A y después B)	B. Su permisibilidad con respecto a los Giros clasificados como:																												
	Habitacional 1 (H1)	Habitacional 2 (H2)	Habitacional 3 (H3)	Habitacional 4 (H4)	Habitacional 5 (H5)	Comercio y Servicios Impacto Mínimo (CS1)	Comercio y Servicios Impacto Bajo (CS2)	Comercio y Servicios Impacto Medio (CS3)	Comercio y Servicios Impacto Alto (CS4)	Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5)	Industrial Impacto Mínimo (I1)	Industrial Impacto Bajo (I2)	Industrial Impacto Medio (I3)	Industrial Impacto Alto (I4)	Industrial Impacto Máximo (I5)	Equipamientos Impacto Mínimo (E1)	Equipamientos Impacto Bajo (E2)	Equipamientos Impacto Medio (E3)	Equipamientos Impacto Alto (E4)	Equipamientos Impacto Máximo (E5)	Espacios Abiertos (EA)	Infraestructura de instalaciones especiales (RE)	Infraestructura de servicios públicos (RS)	Infraestructura de transportes (RT)	Área Natural Protegida (ANP)	Conservación (PC)	Protección de Recursos Hídricos (PRH)	Aprovechamiento de Recursos Naturales (ARN)	
Habitacional 1 (H1)	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 2 (H2)	P	X	X	X	X	P	C	X	X	X	C	X	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 3 (H3)	P	P	P	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 4 (H4)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Habitacional 5 (H5)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Mínimo (CS1)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Bajo (CS2)	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Medio (CS3)	P	P	P	P	P	P	P	P	C	X	P	P	X	X	X	P	P	P	C	X	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Alto (CS4)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X	P	P	C	X	X	C	P	P	P	P	P	C	C	C	P	P	P	C	
Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5)	X	X	X	X	X	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	X	X	C	P	P	P	P	C	C	C	P	P	P	C
Industrial Impacto Mínimo (I1)	X	X	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	C	C	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	X	
Industrial Impacto Bajo (I2)	X	X	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	C	X	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	X	
Industrial Impacto Medio (I3)	X	X	X	X	X	P	P	P	P	C	P	P	C	X	X	C	X	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	X	

P = Permitido C = Condicionado X = Prohibido

Con la variedad de usos permitidos y condicionados se garantiza un abanico amplio de posibilidades de desarrollo para el predio, permitiendo incluso la generación de proyectos mixtos aún cuando expresamente no se clasifique como tal.

5. PANORAMA DEL MERCADO COMERCIAL

GENERALIDADES DE LA ZONA:

Clasificación de la zona: Mixto.- Comercial, habitacional unifamiliar y multifamiliar

Tipo de construcción predominante: Comercios y viviendas en uno y dos niveles, edificios multifamiliares hasta cuatro niveles

Índice de saturación: 100%

Densidad de población: Media en su entorno

Nivel socioeconómico: Medio en su entorno

Vías de acceso: Calzada Independencia Norte, avenida Fidel Velázquez

Infraestructura:

<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	
<input checked="" type="checkbox"/>	ELECTRIFICACIÓN	RED AÉREA
<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO PÚBLICO	AÉREO
<input checked="" type="checkbox"/>	VIALIDADES	Calles de asfalto
<input checked="" type="checkbox"/>	BANQUETAS	De concreto
<input checked="" type="checkbox"/>	GUARNICIONES	De concreto

100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA

Otros servicios:

<input checked="" type="checkbox"/>	GAS LP EN TANQUE ESTACIONARIO O CILINDROS			
<input checked="" type="checkbox"/>	RED TELEFÓNICA		RED AÉREA	
<input checked="" type="checkbox"/>	SEÑALIZACIÓN DE VÍAS			
<input checked="" type="checkbox"/>	NOMENCLATURA DE CALLES			
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE URBANO	400	DISTANCIA (MTS)	3 FRECUENCIA (MIN)
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE SUBURBANO	400	DISTANCIA (MTS)	10 FRECUENCIA (MIN)
<input checked="" type="checkbox"/>	VIGILANCIA MUNICIPAL			
<input checked="" type="checkbox"/>	RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA			

Equipamiento urbano:

<input checked="" type="checkbox"/>	PARROQUIA	Proximidad	185.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	PARQUE/JARDÍN	Proximidad	50.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	BANCO	Proximidad	800.00 m.
<input checked="" type="checkbox"/>	MERCADO		800.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCUELA		800.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	FARMACIA		230.00 m.
<input checked="" type="checkbox"/>	SUPERMERCADO		800.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	HOSPITAL		250.00 m.				

CRITERIOS EN LOS QUE ENFATIZARÍAN SU ANÁLISIS POSIBLES INVERSIONISTAS O COMPRADORES.

Los inmuebles adquieren valor cuando son deseados, por lo tanto, serán más atractivos para los inversionistas, en la medida en que se pueda obtener su mayor y mejor uso:

"Según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor". Más allá de la Tasación. "10 principios de valoración". Blog de Juan Fernández-Aceytuno.

De ahí, la importancia de la normatividad que prevalezca en el predio a valorar -plan parcial vigente- que como se puede apreciar en el apartado correspondiente, el contar con un CUS permitido de 4.8, así como la posibilidad de utilizar el ICUS (1.6) y su vez aprovechar que el predio es señalado como Receptor de Transferencia de Derechos de Desarrollo (RTD), aunado a la variedad de usos permitidos y condicionados, posibilitando incluso la generación de proyectos mixtos aún cuando expresamente no se clasifique como tal; genera mayor productividad y por ende, deseabilidad de los bienes por parte de los posibles inversionistas o compradores.

6. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

EXPLICACIÓN DE LAS RAZONES PARA SELECCIONAR EL MÉTODO:

- a.- Enfoque de mercado. Involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los bienes similares al bien valuado, analizando la oferta y demanda para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más probable de venta para el sujeto a valorar

- b.- **Enfoque de costos.-** Para el terreno, se determina el valor de calle contemplando las características del bien, tanto endógenas -infraestructura, servicios y equipamiento-, como exógenas -variables que inciden en su valor: potencialidad, estrato social, consolidación, oferta y demanda...- Para la construcción, el Valor de Reposición Nuevo (VRN), se basa en el costo de reemplazo de un bien similar al analizado a la fecha del avalúo, si éste no es nuevo, se verá afectado por diversos factores de depreciación aplicables según sea el caso -Valor Neto de Reposición (VNR)-
- c.- **Enfoque de ingresos.-** Considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien a valorar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos

Ahora bien, al tratarse de la valuación de terreno en un entorno consolidado, se prevé utilizar el enfoque de mercado, por los siguientes:

SUPUESTOS.

Enfoque de mercado.- Se determina el valor por metro cuadrado aplicable al terreno, mediante el empleo del método residual $PV=VT+VC$

- 1.- Permite ponderar inmuebles edificados en su entorno o en la localidad con características análogas
- 2.- Permite evaluar las características específicas de la construcción -permanente, provisional, elementos accesorios, obras complementarias e instalaciones especiales en su caso-, para determinar el valor de reposición nuevo aplicable a los comparables, contemplando a la vez su edad, estado de conservación, superficie y aprovechamiento de los espacios, factores que inciden en el valor por m2 construido, obteniendo el valor neto de reposición
- 3.- Sopesa los factores a utilizar mediante las técnicas aplicables para tal efecto -Dimensiones y zona-, para la ponderación del valor de calle
- 4.- Parte de ofertas en el mercado en un periodo razonable de transacción de los inmuebles
- 5.- Considerando los usos permitidos, se determina su potencial de valor de calle

Bajo estas consideraciones, se desarrolla la valuación del bien inmueble, para determinar el precio óptimo de venta contemplando sus características específicas.

7. DESARROLLO DE LA VALUACIÓN

ESTUDIO DE MERCADO:

Detalle de las técnicas utilizadas: comparables, factores de homologación, tipo de consultas:

Comparables: El estudio se realizó, con base en la oferta de inmuebles de uso habitacional a la venta en el entorno y en la localidad

Factores de homologación: En la zona de estudio se presenta una diversidad de dimensiones en los predios; de la jerarquización de las vialidades de los comparables respecto al sujeto; del aprovechamiento de los espacios -recámara, baño, cochera-; de la edad y estado de conservación de cada inmueble, así como la contaminación ambiental del entorno, motivo por el cual, los inmuebles serán sujeto de premio o demérito según sea el caso.

SUPERFICIE.

Esquema de ponderación:

Terreno:

- | | | |
|---|----------|-----------|
| 1.- Se determina el promedio de las superficies de los inmuebles del mercado | | 112.50 m2 |
| 2.- Se encuentra la dispersión de cada uno respecto al promedio de los mismos | | |
| 3.- Se eliminan las que están fuera del rango superior e inferior de la dispersión | 1.120000 | 0.880000 |
| 4.- Se obtiene el promedio con los quedaron dentro del rango, obteniendo así, la superficie del lote preponderante en la zona | | 116.50 m2 |

Construcción:

- | | | |
|---|-----------|-----------|
| 1.- Se determina el promedio de las superficies de los inmuebles del mercado | | 178.25 m2 |
| 2.- Se encuentra la dispersión de cada uno respecto al promedio de los mismos | | |
| 3.- Se eliminan las que están fuera del rango superior e inferior de la dispersión | 1.3520337 | 0.6479663 |
| 4.- Se obtiene el promedio con los quedaron dentro del rango, obteniendo así, la superficie del lote preponderante en la zona | | 178.00 m2 |

MÉTODO:

Factor de superficie: Se obtiene el factor dividiendo la superficie -terreno y/o construcción- ponderada en la zona, se divide entre la superficie de cada uno de los inmuebles -comparables y sujeto- y se aplica la raíz novena -dentro de los parámetros contemplados en el ámbito de la valuación-.

FÓRMULA: $FS = \sqrt[9]{Spz/Spv}$

Spz= Superficie preponderante en la zona

Spv= Superficie de los comparables y del sujeto

Factor jerarquía de la vialidad: Cada zona de estudio tiene sus características muy particulares en cuanto a su potencial uso en relación al ancho de las vialidades, de tal manera que se determina el factor en función de la jerarquización de las vialidades de la ubicación de los comparables respecto a la del sujeto



FÓRMULA: $\frac{16}{Avc/Avs}$

Avc= Ancho vialidad de los comparables

Avs= Ancho vialidad del sujeto

Factor aprovechamiento de los espacios: Para determinar este factor, primeramente se obtiene la media geométrica de los espacios arquitectónicos de cada comparable y del bien a valorar, posteriormente se aplica la siguiente fórmula:

FÓRMULA: $FAE = \frac{16}{(R/mgR) * ((B + (1/2B * 0.5)) / (mgB + (mg1/2B * 0.5))) * (Est/mgEst)}$

R= Recámara

B= Baño

1/2B= Medio baño

Est= Estacionamiento

Factor de edad y estado de conservación: Se determina el factor por el método de Ross y Heidecke, avalado por las autoridades competentes Sociedad Hipotecaria federal, catastros....

FÓRMULA: $Y = 0.5 * ((1 - (e/vp)) + (1 - (e^2/vp^2)))^c$

e= Edad

vp= Vida probable

c= Estado de conservación

Factor de contaminación ambiental: Dado el inminente contagio del que hemos sido objeto por la alta contaminación ambiental en lo referente a la calidad del aire, misma que repercute notoriamente en el actuar cotidiano por los efectos tóxicos de contaminantes, vemos que en la actualidad incide de forma primordial en la determinación de los valores de calle en mayor o menor medida, según sus índices de contaminación. de manera que de acuerdo a los niveles de contaminación establecidos por el Índice Mexicano de Calidad del Aire -IMEXCA-; se utilizan las siguientes clasificaciones con sus respectivas consideraciones:

Buena: Normalmente en zonas residenciales, con calles anchas, arboladas, donde no transitan camiones de transporte colectivo, ni se permite la actividad industrial y cuentan con una mejor circulación de vientos -al poniente de la ciudad-.

Satisfactoria: Se da el transporte colectivo sobre avenidas y congestión vehicular por mala sincronización de semáforos.

No Satisfactoria: Circulan vehículos de tráfico pesado y la actividad de la zona de influencia -industrial-; además de los congestión vehiculares.

Malo: Dirección de los vientos de noroeste a sur, falta de pavimento, mal diseño de calles por asentamientos espontáneos, barreras naturales -cerro del cuatro- y al igual que el anterior; la actividad de la zona, así como la circulación de vehículos de tráfico pesado.

Es importante acotar, que si encontramos una zona dentro de los parámetros de bueno, su variable será la unidad, esto es, que la contaminación ambiental sería aplicable para demeritar según fuese el caso, más no para premiar.

Buena:	1	No Satisfactoria:	0.90
Satisfactoria:	0.95	Malo:	0.85

"Ensayo elaborado por la Sección Técnica del Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco 1997"

Tipos de consulta: Publicación de ofertas de terrenos a la venta en las páginas de Internet, expreso para su promoción.

INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR PONDERADO DE VENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Casas y terrenos	e-mail	Teléfono
1	Urania 2543	Lomas de Independencia	Código: 3321548	marce_27@yahoo.com	3322570201
2	Combate de los Encinos 513	Combate de los Encinos 513	Código: 3321979	ventas1@casaaadministraciones.com	3336155612
3	Sierra de Mapimi Sur 237	San Patricio	Código: 3212533	contacto@arkredi.mx	3318311911
4	Irene Robledo 533	Irene Robledo 533	Código: 3216432	0	0

ESTUDIO DE MERCADO:

F. LEVANTA	S. TERREO	S. CONST.	DTD	Av
1	\$2,400,000.00	123.00 m ²	146.00 m ²	1.0000	1.0000	0.9923	1.0000	1.0223	1.0115	0.8331	\$1,079,311.46	\$1,320,688.54	\$10,500.00	
2	\$1,650,000.00	88.00 m ²	85.00 m ²	1.0000	0.9875	1.0409	1.0000	1.0856	0.9552	0.7421	\$963,208.80	\$686,791.20	\$10,500.00	
3	\$3,400,000.00	129.00 m ²	272.00 m ²	1.0000	0.9875	0.9855	1.0000	0.9540	1.0231	0.8331	\$1,077,577.24	\$2,322,422.76	\$10,500.00	
4	\$2,400,000.00	110.00 m ²	210.00 m ²	1.0000	0.9875	1.0082	1.0000	0.9818	1.0115	0.8331	\$575,574.51	\$1,824,425.49	\$10,500.00	
PV	\$32,755,012.28	3226.921 m ²		1.6875	1.0000	0.6222	1.0000				\$32,755,012.28			

*Se anexa estudio de mercado

POTENCIALIDAD DEL VALOR DE ACUERDO A LOS USOS PERMITIDOS:

Con base en los usos compatibles señalados en el apartado correspondiente, se determina el potencial de valor mediante el criterio del valor económico de los derechos de transferencia de desarrollo:

"Se determinará la cantidad de metros cuadrados de terreno de los cuales no se hayan utilizado sus derechos de desarrollo, restando la superficie construida en el predio generador, de la superficie que potencialmente se pudiera construir, y dividiendo la cantidad resultante entre el Coeficiente de Utilización del Suelo, establecido en el plan parcial; y

El precio del metro cuadrado del terreno, se multiplicará por la cantidad de metros cuadrados susceptibles de transferir, siendo este el valor total de la transferencia". Artículo 385. Inciso II y III del Reglamento Estatal de Zonificación

Partiendo del valor de calle encontrado en el estudio de mercado, con este enfoque aplicamos el "método inverso DTD" para determinar el impacto del valor del terreno tomando en consideración el coeficiente de utilización del suelo (CUS) permitido en los usos del Plan Parcial:

RANGOS: Mayor de 2.7 = 2. De 1.6 a 2.7 factor 1.25. De 1.21 a 1.59 = 1.2. De 1 a 1.2 factor 1. Si cus es menor a 0.51 y cos <= 0.2 = f lcp.				
PASO 1:	Dividir superficie construcción / superficie terreno			T = 3226.921 m2 si cus=cos: cos*0.5
	20652.294 m2	3226.921 m2	6.4 Factor	C = 20652.294 m2
PASO 2:	Rangos		2 Factor	f lcp = ((cus*2)+(cus+cos))*0.5
PASO 3:	Multiplicar superficie de terreno * factor paso 2			COS= 0.8
	3226.921 m2	2	6453.842 m2 Superficie	CUS= 6,4
PASO 4:	Restar superficie paso 3 de la superficie construida			Formula: ((CUS EJ -CUSHP)/CUS EJ) +1. O factor directo.
	20652.294 m2	6453.842 m2	14198.452 m2 Superficie	
PASO 5:	Dividir superficie paso 4 / factor paso 1			
	14198.452 m2	6.4	2218.508 m2	
PASO 6:	Sumar superficie paso 5 a la superficie de terreno			
	3226.921 m2	2218.508 m2	5445.429 m2	
PASO 7:	Dividir superficie paso 7 / superficie de terreno			
	5445.429 m2	3226.921 m2	1.6875 Ftdt	

Como se cita en el apartado de usos del suelo, al permitir incrementar del CUS, genera mayor productividad y por ende, deseabilidad de los bienes por parte de los posibles inversionistas o compradores.

VALOR DE MERCADO: \$32,755,012.28
TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOCE PESOS 28/100 M.N.

DETALLE Y EXPLICACIÓN DE AJUSTES DE VALOR:

Por el monto valuado, se considera un periodo de promoción y venta del inmueble de 12 a 18 meses, se tomará la media para ponderar el valor del inmueble durante ese lapso. Asimismo, otra alternativa de ejecución de un proyecto edificable, sería a través de una sociedad donde el propietario aporta el terreno y se tenga un inversionista que desarrolle el predio.

Proyección de venta: ajuste de valor

i = cetes a 28 días

tn = 4.9000%

te = (1+(tn/c))^c - 1 = 0.050123879 0.00417699 1.06452

c = 13.03571429

VP = VF/(1+i)^n = \$30,769,736.93

n = 15 meses

VALOR DEL INMUEBLE AJUSTADO: \$30,769,736.93
TREINTA MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 93/100

8. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

CRITERIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Los valores encontrados fueron determinados con base en las características propias del inmueble y de su ubicación, tomando en consideración la ponderación del mercado en la zona.

En función al estudio realizado, encontramos que su Valor Comercial será igual al valor de mercado "enfoque de mercado", más no por ello, deja de estar sujeto a la oferta y demanda de inmuebles en la localidad.

DIFERENCIAL ENTRE PRECIO DEL OFERENTE Y PRECIO DE CIERRE:

El Valor Comercial, será el punto de partida para llevar a cabo una negociación, por lo tanto, estaríamos hablando de precios de venta y no de valores de operación, de forma tal, que si el inmueble se vende en el valor encontrado, el precio del oferente es igual al precio de cierre, si se vende por debajo del valor encontrado; el precio de cierre será menor al precio del oferente.

VALIDEZ OFICIAL DEL AVALÚO:

Asimismo, en lo que se refiere a la validez oficial y vigencia del presente avalúo, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 3ro del Reglamento del Código Fiscal de la Federación vigente, los avalúos que se practiquen para efectos fiscales, tendrán vigencia de un año contado a partir de la fecha en que se emitan, los cuales deberán ser practicados de acuerdo a la Resolución Miscelanea Fiscal para 2016 y su anexo 19 de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicado en el diario oficial del día miércoles 23 de diciembre de 2015, Título 2. Código Fiscal de la Federación, Capítulo 2.1. Disposiciones Generales. Inciso 2.1.38; por personas que cuenten con cédula profesional de valuadores, expedida por la Secretaría de Educación Pública.

9. VALOR COMERCIAL

El Valor Comercial del inmueble es igual al valor de mercado que en números redondos representa la cantidad de:

\$32,760,000.00 TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.


ING. Alejandro Orozco Robles

REPRESENTANTE LEGAL INFRAESTRUCTURA GLOBAL KUBE S.A. DE C.V.


MVII. Rafael Aceves Preciado

VALUADOR PROFESIONAL

CÉDULA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA E INDUSTRIAL: 5147433

SECCIÓN TÉCNICA DE VALUACIÓN No. DE REGISTRO CAAEJ-031

DETALLE FOTOGRAFICO:



	FOTO	DIRECCION	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT				FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN		
							R	B	B	Est	Nivel		DTD	Jv	S	Ca	S	FAE				a.ec	
1		Urania 2543 Lomas de Independencia Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3321548 Marcela Velázquez marce_27@yahoo.com 3322570201	\$2,400,000.00	123.00 m2 119.28 m2	146.00 m2 146.82 m2	3	2	1	2	2	20 años	1.1870 2.4	11					0.9748	\$8,827.99			
													1.25 1.0000	1	0.994	1	1.022	1.012	0.8331	\$1,079,311.46	\$1,320,688.54	\$10,500.00	
2		Combate de los Encinos 513 Jardines de Santa Isabel Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3321979 Gabriela Cásaes ventas1@casaaadministraciones.com 3336155612	\$1,650,000.00	88.00 m2	85.00 m2	3	2	0	1	1	30 años	0.9659 1.2	9					0.9748	\$10,743.52			
													1	1.0000	0.988	1.032	1	1.086	0.955	0.7421	\$963,208.80	\$686,791.20	\$10,500.00
3		Sierra de Mapimi Sur 237 San Patricio Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3212533 Arkredi contacto@arkredi.mx 3318311911	\$3,400,000.00	129.00 m2 119.61 m2	272.00 m2 228.20 m2	3	3	0	2	2	20 años	2.1085 2	9					0.9748	\$8,555.07			
													1.25 1.0000	0.988	0.989	1	0.954	1.023	0.8331	\$1,077,577.24	\$2,322,422.76	\$10,500.00	
4		Irene Robledo 533 Santa Elena Estadio Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3216432	\$2,400,000.00	110.00 m2 114.14 m2	210.00 m2 205.88 m2	3	2	1	2	1	20 años	1.9091 2	9					0.9748	\$5,264.84			
													1.25 1.0000	0.988	1.006	1	0.982	1.012	0.8331	\$575,574.51	\$1,824,425.49	\$10,500.00	
PV		Monte Lisboa esquina Monte R Conjunto habitacional Estadio Guadalajara	Arq. Abril Quintanilla Visor Levantamiento	\$32,755,012.28	3226.921 m2 3346.62 m2	110.61 m2	1	1	1	1	1	30 años	6.4000 2	11						\$8,700.00			
													1.6875	1	0.691	1				\$32,755,012.28	\$0.00	\$0.00	

PONDERACIÓN SUPERFICIE TERRENO (DISPERSIÓN):

CASO	SUPERFICIE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	123.00	1.0933		0.0933	0.09333
2	88.00	0.7822		-0.2178	0.21778
3	129.00	1.1467		0.1467	0.14667
4	110.00	0.9778		-0.0222	0.02222
PV	3,226.92	28.6837		27.6837	27.68374
V. PROMEI	112.50	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		0.4800	116.50
		DISPERSIÓN MEDIA =		0.12	MÁS / MENOS
	218.29	MEDIA GEOMÉTRICA		1.12	0.88

FAE

3	2	1	2	2	2.5
3	2	0	1	1	2
3	3	0	2	2	3
3	2	1	2	1	2.5
3.00	2.47	1.68	2.47		

PONDERACIÓN SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (DISPERSIÓN):

CASO	SUPERFICIE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	146.00	0.8191		-0.1809	0.18093
2	85.00	0.4769		-0.5231	0.52314
3	272.00	1.5259		0.5259	0.52595
4	210.00	1.1781		0.1781	0.17812
V. PROMEI	178.25	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		1.4081	178.00
		DISPERSIÓN MEDIA =		0.352033661	MÁS / MENOS
	163.17	MEDIA GEOMÉTRICA		1.352033661	0.647966339

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Nuevo	1.0000
Muy bueno	0.9968
Conservación normal	0.9748
Conservación regular	0.9191
Reparaciones sencillas	0.8190
Reparaciones medianas	0.6680
Reparaciones importantes	0.4740
Reparaciones considerables	0.2480
Rehabilitación completa	0.1350
Malo	0.1013
Ruinoso -valor de rescate 1-	0.0675
Ruinoso -valor de rescate 2-	0.0338
Ruinoso -valor de rescate 3-	0.0000

PONDERACIÓN VALOR DE CALLE (DISPERSIÓN):

CASO	V CALLE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	\$8,827.99	1.0575		0.0575	0.05752
2	\$10,743.52	1.2870		0.2870	0.28698
3	\$8,555.07	1.0248		0.0248	0.02482
4	\$5,264.84	0.6307		-0.3693	0.36932
V. PROMEI	\$8,347.85	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		0.7386	8,691.53
MG	\$8,084.52	DISPERSIÓN MEDIA =		0.184658955	MÁS / MENOS
				1.184658955	0.815341045

AVALUO INMOBILIARIO



Inmueble que se Valúa : TERRENO URBANO CON CISTERNA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Solicitante del Avalúo: ARQ. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA

Propietario: AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

Ubicación del inmueble: Lisboa s/n, esquina Sierra Leona, Fovissste Estadio. Guadalajara, Jalisco

Profesional Valuador: MVII RAFAEL ACEVES PRECIADO No. DE REGISTRO: CAAEJ-031

Valor Comercial: \$6,500,000.00
SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

Fecha del Avalúo: Enero 7 de 2021

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located in the bottom left corner of the page.

A smaller, more detailed handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

1. DATOS GENERALES

VALUADOR PROFESIONAL: MVII RAFAEL ACEVES PRECIADO No. DE REGISTRO: CAAEJ-031
CÉDULA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA E INDUSTRIAL: 5147433

SOLICITANTE DEL AVALÚO: ARQ. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO URBANO CON CISTERNA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

PROPÓSITO DEL AVALÚO: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL

OBJETO DEL AVALÚO: PARA POSIBLE NEGOCIACIÓN DE VENTA

2. ALCANCE Y PROCESO DEL AVALÚO

ALCANCE: Se pretende que en un mercado libre de toda coacción el inmueble en determinando momento, pueda ser ofertado a la venta considerando su mayor y mejor uso de acuerdo a los usos permitidos en el Plan Parcial de Urbanización de la Zona

PROCESO: La valoración económica del bien, se desarrollará mediante la utilización del método y técnicas aplicables en su caso, para la determinación del valor óptimo, que permita ponderar todos los aspectos y factores Intrínsecos y extrínsecos del inmueble.

3. ANTECEDENTES

FECHA A LA CUAL SE REALIZA EL AVALÚO: Enero 7 de 2021

FECHA DE INSPECCIÓN DEL AVALÚO: Diciembre 28 de 2020

DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE:

Ubicación: Lisboa s/n, esquina Sierra Leona
Colonia: Fovissste Estadio
Municipio: Guadalajara
Estado: Jalisco

Medidas y linderos: Según escritura 38544, de fecha 22 de julio de 1996. Notaría Pública No. 43 de Guadalajara, Lic. Felipe de Jesús

	Preciado Coronado	Observaciones:
Poniente:	55.30 m Colindando con la calle Sierra Leona	Existe un andador de uso común del fraccionamiento, que atraviesa la propiedad por el costado sur, en una superficie de 156.48 m2. Al segregarla del área total del predio, nos arroja una superficie neta de 1627.54 m2
Nororient:	26.02 m En línea curva de poniente a surorient	
	47.77 m Continúa mismo rumbo	
	14.69 m Termina en línea de ligero trazo curvo al sur, colindando con la calle Lisboa	
Sur:	60.59 m Colindando con la manzana "H"	

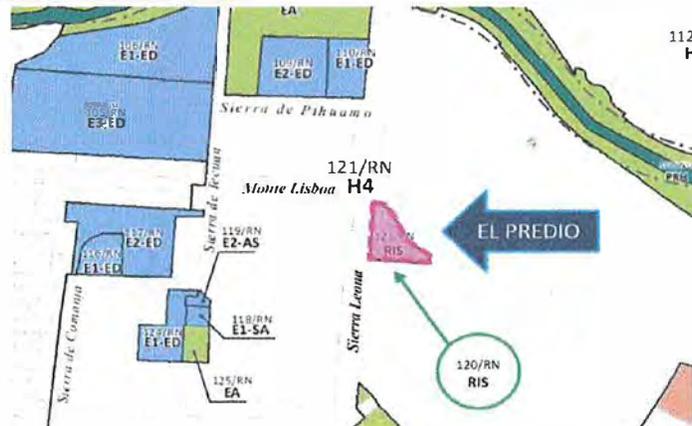
Superficie total del predio según:	Escritura	Viso Urbano	Levantamiento	Neta
	1991.641 m2	1914.26 m2	1784.02 m2	1627.54 m2

Cuenta predial: 4-E-122246
Clave catastral: D66-A1-742-003

Régimen de propiedad: Municipal

4. PANORAMA GENERAL DEL ENTORNO

USOS DEL SUELO:
Plan Parcial:
En la página web del Ayuntamiento de Guadalajara, en el apartado de transparencia, se encuentran los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes del municipio, los cuales se publicaron en la Gaceta Municipal de Guadalajara el día 05 de enero de 2018.
Para el caso que nos ocupa, corresponde el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito 4 "Rancho Nuevo", del Distrito Urbano 3 "Huentitán" del municipio de Guadalajara.
El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de referencia indica para el predio en cuestión la clasificación 120/RN/RIS descrita como Área de Renovación Urbana (RN) con el uso Infraestructura de Servicios Públicos (RIS); según se aprecia en la imagen de la derecha.



Clasificación de áreas:

La clasificación de **Áreas de Renovación Urbana (RN)** corresponde a aquellas zonas urbanizadas que presentan procesos de deterioro físico, social y ambiental, en conflicto funcional, en transformación, o que tienen grandes potencialidades de edificación y se encuentran subutilizadas. Por lo tanto, se requiere realizar en ellas obras de urbanización para la renovación urbana, por ejemplo, acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y de las relativas al mejoramiento, reposición o sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas, lo cual puede implicar una modificación en la configuración de los predios privados o del espacio público, según aplique.

Lo importante de esta clasificación (Renovación Urbana, RN) es que posibilita el desarrollo del proyecto con usos y destinos distintos a los previstos en la zonificación vigente. Le da una apertura importante a las posibilidades de desarrollo del predio, permitiendo la optimización del mismo y potenciando con ello las posibilidades.

Uso del suelo específico:

Según se muestra en la imagen anterior, la totalidad del predio se clasifica como **Infraestructura de Servicios Públicos**, es decir, se trata de una zona en donde se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, telecomunicaciones, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Los usos permitidos son: Espacios Abiertos (EA), Infraestructura de Servicios Públicos (RIS), Área Natural Protegida (ANP), Conservación (PC) y Protección de Recursos Hídricos (PRH).

A la derecha, podemos observar la tabla de normas básica aplicable al predio, extraída de la ficha informativa obtenida de la página Visor Urbano de Guadalajara.

De acuerdo al artículo 101 del PPDU respectivo, las acciones urbanísticas que supongan una modificación de las edificaciones de este uso, o que afecten al

entorno urbano, precisarán de la previa elaboración de un proyecto de construcción que identifique la modificación de las instalaciones existentes, y concretará la ordenación de las mismas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento pudiera tener en su entorno.

Además, todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

En los predios con este uso, serán admitidas las edificaciones e instalaciones para antenas de comunicación en las zonas RIS, con las alturas y dimensiones que en orden a su correcto funcionamiento, determine el reglamento en la materia.

Como se puede apreciar en lo referente al COS y CUS, nos refiere al artículo 101 del PPDU respectivo haciendo referencia a la elaboración de un proyecto de edificación en caso de suponer una modificación de las edificaciones de este uso.

Ahora bien, por los usos permitidos, podemos tomar como referencia los coeficientes de ocupación y utilización del suelo contemplados en las normas de control de la urbanización y edificación para el uso de Espacios Abiertos (EA) que se muestra en la imagen de la derecha, señalando un COS de 0.05 y un CUS de 0.1.

En este caso en particular, se tiene la edificación de la cisterna que abastece de agua al fraccionamiento Fovissste Estadio, con obras complementarias -casa del velador, almacén, cocineta con terraza-, rebasando los mencionados coeficientes permitidos principalmente por la cisterna considerada de acuerdo a su clasificación, como Infraestructura de Servicios Públicos (RIS), denotando una notable restricción al predio que nos ocupa para potenciar su desarrollo.

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²):	No aplica
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m):	No aplica
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²):	No aplica
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):	Ver artículo 101
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):	No aplica
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	Ver artículo 101
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS):	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:	Ver artículo 101
RETRANQUEO:	No aplica
MODALIDAD DE VIVIENDA:	No admitida
FRENTE AJARDINADO (%):	Ver artículo 101
RESTRICCIÓN FRONTAL (m):	Ver artículo 101
RESTRICCIONES LATERALES(m):	Ver artículo 101
RESTRICCIÓN POSTERIOR(m):	3

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²):	No aplica
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m):	No aplica
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²):	No aplica
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):	0.05
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):	No aplica
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	0.1
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS):	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:	Resultante
RETRANQUEO:	No aplica
MODALIDAD DE VIVIENDA:	No admitida
FRENTE AJARDINADO (%):	No aplica
RESTRICCIÓN FRONTAL (m):	0
RESTRICCIONES LATERALES(m):	0
RESTRICCIÓN POSTERIOR(m):	3

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano resume las normas básicas para los usos de suelo en una tabla, siendo las señaladas las correspondientes a nuestro predio.

ZONAS	NORMAS														
	Superficie mínima de predio (m ²)	Frente mínimo de predio (m)	Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (ICOS)	Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (ICUS)	Altura máxima	Retranqueo	Índice de Edificación	Modalidades de vivienda admitida	Restricción Frontal (m)	Restricción Lateral (m)	Restricción Posterior (m)	Ajardinado en la superficie de la Restricción Frontal (%)	Cajones de estacionamiento
Condiciones en Norma Urbanística	Norma 2	Norma 4				Norma 3	Norma 12	Norma 8			Norma 7			Norma 10	
U001/UPP	No aplica	No aplica	Ver artículo 103	Ver artículo 103	No aplica	No aplica	Ver artículo 103	No aplica	No aplica	No admitida	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
U002/UPP	No aplica	No aplica	Ver artículo 103	Ver artículo 103	No aplica	No aplica	Ver artículo 103	No aplica	No aplica	No admitida	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
U003/UPP	No aplica	No aplica	Ver artículo 103	Ver artículo 103	No aplica	No aplica	Ver artículo 103	No aplica	No aplica	No admitida	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
003/RN/RIS	No aplica	No aplica	Ver artículo 101	Ver artículo 101	No aplica	No aplica	Ver artículo 101	No aplica	No aplica	No admitida	Ver artículo 101	Ver artículo 101	3	Ver artículo 101	Ver artículo 66
059/RN/RIS	No aplica	No aplica	Ver artículo 101	Ver artículo 101	No aplica	No aplica	Ver artículo 101	No aplica	No aplica	No admitida	Ver artículo 101	Ver artículo 101	3	Ver artículo 101	Ver artículo 66
120/RN/RIS	No aplica	No aplica	Ver artículo 101	Ver artículo 101	No aplica	No aplica	Ver artículo 101	No aplica	No aplica	No admitida	Ver artículo 101	Ver artículo 101	3	Ver artículo 101	Ver artículo 66

(E3a) Anexo a de la Estrategia 3. Matriz de compatibilidad

Tipos de Zonas Secundarias. (Léase A y después B)	B. Su permisibilidad con respecto a los Giros clasificados como:																											
	Habitacional 1 (H1)	Habitacional 2 (H2)	Habitacional 3 (H3)	Habitacional 4 (H4)	Habitacional 5 (H5)	Comercio y Servicios Impacto Mínimo (CS1)	Comercio y Servicios Impacto Bajo (CS2)	Comercio y Servicios Impacto Medio (CS3)	Comercio y Servicios Impacto Alto (CS4)	Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5)	Industrial Impacto Mínimo (I1)	Industrial Impacto Bajo (I2)	Industrial Impacto Medio (I3)	Industrial Impacto Alto (I4)	Industrial Impacto Máximo (I5)	Equipamientos Impacto Mínimo (E1)	Equipamientos Impacto Bajo (E2)	Equipamientos Impacto Medio (E3)	Equipamientos Impacto Alto (E4)	Equipamientos Impacto Máximo (E5)	Espacios Abiertos (EA)	Infraestructura de instalaciones especiales (RIE)	Infraestructuras de servicios públicos (RIS)	Infraestructura de transportes (RIT)	Área Natural Protegida (ANP)	Conservación (PC)	Protección de Recursos Hídricos (PRH)	Aprovechamiento de Recursos Naturales (ARN)
Habitacional 1 (H1)	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitacional 2 (H2)	P	P	X	X	X	P	C	X	X	X	C	X	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C
Habitacional 3 (H3)	P	P	P	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C
Habitacional 4 (H4)	P	P	P	P	P	C	X	X	X	X	C	X	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C
Habitacional 5 (H5)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C
Comercio y Servicios Impacto Mínimo (CS1)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C
Comercio y Servicios Impacto Bajo (CS2)	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X	P	C	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C
Comercio y Servicios Impacto Medio (CS3)	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X	P	P	X	X	X	P	P	C	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C
Comercio y Servicios Impacto Alto (CS4)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	C	P	P	P	P	P	C	C	C	P	P	P	C
Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5)	X	X	X	X	X	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	X	X	C	P	P	P	C	C	C	P	P	P	C
Espacios Abiertos (EA)	X	X	X	X	X	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	C	C	P	C	C	C	P	P	P	P
Infraestructura de instalaciones especiales (RIE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	C	C	P	P	P	C
Infraestructuras de servicios públicos (RIS)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	P	C	P	P	P	C
Infraestructura de transportes (RIT)	X	X	X	X	X	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	P	P	P	P	P	C
Área Natural Protegida (ANP)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C
Conservación (PC)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C
Protección de Recursos Hídricos (PRH)	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C
Aprovechamiento de Recursos Naturales (ARN)	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	C

5. PANORAMA DEL MERCADO COMERCIAL

GENERALIDADES DE LA ZONA:

Clasificación de la zona: Habitacional unifamiliar y multifamiliar

Tipo de construcción predominante: Viviendas en uno y dos niveles y edificios multifamiliares hasta cuatro niveles

Índice de saturación: 100%

Densidad de población: Media en su entorno

Nivel socioeconómico: Medio en su entorno

Vías de acceso: Calzada Independencia Norte, avenida Fidel Velázquez

Infraestructura:

<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE	
<input checked="" type="checkbox"/>	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	
<input checked="" type="checkbox"/>	ELECTRIFICACIÓN	RED AÉREA
<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO PÚBLICO	AÉREO
<input checked="" type="checkbox"/>	VIALIDADES	Calles de asfalto
<input checked="" type="checkbox"/>	BANQUETAS	De concreto
<input checked="" type="checkbox"/>	GUARNICIONES	De concreto

100.00% % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA

Otros servicios:

<input checked="" type="checkbox"/>	GAS LP EN TANQUE ESTACIONARIO O CILINDROS			
<input checked="" type="checkbox"/>	RED TELEFÓNICA		RED AÉREA	
<input checked="" type="checkbox"/>	SEÑALIZACIÓN DE VÍAS			
<input checked="" type="checkbox"/>	NOMENCLATURA DE CALLES			
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE URBANO	400	DISTANCIA (MTS)	3 FRECUENCIA (MIN)
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE SUBURBANO	400	DISTANCIA (MTS)	10 FRECUENCIA (MIN)
<input checked="" type="checkbox"/>	VIGILANCIA MUNICIPAL			
<input checked="" type="checkbox"/>	RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA			

Equipamiento urbano:

<input checked="" type="checkbox"/>	PARROQUIA	Proximidad	400.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	PARQUE/JARDÍN	Proximidad	450.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	BANCO	Proximidad	600.00 m.
<input checked="" type="checkbox"/>	MERCADO		400.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCUELA		200.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	FARMACIA		500.00 m.
<input checked="" type="checkbox"/>	SUPERMERCADO		400.00 m.	<input checked="" type="checkbox"/>	HOSPITAL		400.00 m.				

CRITERIOS EN LOS QUE ENFATIZARÍAN SU ANÁLISIS POSIBLES INVERSIONISTAS O COMPRADORES.

Los inmuebles adquieren valor cuando son deseados, por lo tanto, serán más atractivos para los inversionistas, en la medida en que se pueda obtener su mayor y mejor uso:

"Según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor". Más allá de la Tasación. "10 principios de valoración". Bloq de Juan Fernández-Aceytuno.

De ahí, la importancia de la normatividad que prevalezca en el predio a valorar -plan parcial vigente- que como se puede apreciar en el apartado correspondiente, el contar con un CUS permitido de 0.1, aunado a las restricciones por la clasificación de áreas y su uso del suelo específico; genera menor deseabilidad de los bienes por parte de los posibles inversionistas o compradores.

6. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

EXPLICACIÓN DE LAS RAZONES PARA SELECCIONAR EL MÉTODO:

- Enfoque de mercado.** Involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los bienes similares al bien valuado, analizando la oferta y demanda para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más probable de venta para el sujeto a valorar
- Enfoque de costos.** Para el terreno, se determina el valor de calle contemplando las características del bien, tanto endógenas -infraestructura, servicios y equipamiento-, como exógenas -variables que inciden en su valor: potencialidad, estrato social, consolidación, oferta y demanda...- Para la construcción, el Valor de Reposición Nuevo (VRN), se basa en el costo de reemplazo de un bien similar al analizado a la fecha del avalúo, si éste no es nuevo, se verá afectado por diversos factores de depreciación aplicables según sea el caso -Valor Neto de Reposición (VNR)-

c.- **Enfoque de ingresos.-** Considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien a valorar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos

Ahora bien, al tratarse de la valuación de terreno en un entorno consolidado y una edificación condicionada por su uso, se prevé utilizar el enfoque de mercado, por los siguientes:

SUPUESTOS.

- Enfoque de mercado.- Se determina el valor por metro cuadrado aplicable al terreno, mediante el empleo del método residual $PV=VT+VC$
- 1.- Permite ponderar inmuebles edificados en su entorno o en la localidad con características análogas
 - 2.- Permite evaluar las características específicas de la construcción -permanente, provisional, elementos accesorios, obras complementarias e instalaciones especiales en su caso-, para determinar el valor de reposición nuevo aplicable a los comparables, contemplando a la vez su edad, estado de conservación, superficie y aprovechamiento de los espacios, factores que inciden en el valor por m2 construido, obteniendo el valor neto de reposición
 - 3.- Sopesa los factores a utilizar mediante las técnicas aplicables para tal efecto -Dimensiones y zona-, para la ponderación del valor de calle
 - 4.- Parte de ofertas en el mercado en un periodo razonable de transacción de los inmuebles
 - 5.- Considerando los usos permitidos, se determina su potencial de valor de calle

Bajo estas consideraciones, se desarrolla la valuación del bien inmueble, para determinar el precio óptimo de venta contemplando sus características específicas.

7. DESARROLLO DE LA VALUACIÓN

ESTUDIO DE MERCADO:

Detalle de las técnicas utilizadas: comparables, factores de homologación, tipo de consultas:

Comparables: El estudio se realizó, con base en la oferta de inmuebles de uso habitacional a la venta en el entorno y en la localidad

Factores de homologación: En la zona de estudio se presenta una diversidad de dimensiones en los predios; de la jerarquización de las vialidades de los comparables respecto al sujeto; del aprovechamiento de los espacios -recamara, baño, cochera-; de la edad y estado de conservación de cada inmueble, así como la contaminación ambiental del entorno, motivo por el cual, los inmuebles serán sujeto de premio o demérito según sea el caso.

SUPERFICIE.

Esquema de ponderación:

<u>Terreno:</u>			
1.- Se determina el promedio de las superficies de los inmuebles del mercado			112.50 m2
2.- Se encuentra la dispersión de cada uno respecto al promedio de los mismos			
3.- Se eliminan las que están fuera del rango superior e inferior de la dispersión	1.1200000		0.8800000
4.- Se obtiene el promedio con los quedaron dentro del rango, obteniendo así, la superficie del lote preponderante en la zona			116.50 m2
<u>Construcción:</u>			
1.- Se determina el promedio de las superficies de los inmuebles del mercado			178.25 m2
2.- Se encuentra la dispersión de cada uno respecto al promedio de los mismos			
3.- Se eliminan las que están fuera del rango superior e inferior de la dispersión	1.3520337		0.6479663
4.- Se obtiene el promedio con los quedaron dentro del rango, obteniendo así, la superficie del lote preponderante en la zona			178.00 m2

MÉTODO:

Factor de superficie: Se obtiene el factor dividiendo la superficie -terreno y/o construcción- ponderada en la zona, se divide entre la superficie de cada uno de los inmuebles -comparables y sujeto- y se aplica la raíz novena -dentro de los parámetros contemplados en el ámbito de la valuación.

FÓRMULA: $FS = \sqrt[9]{Spz/Spv}$

Spz= Superficie preponderante en la zona

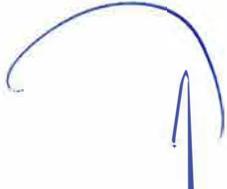
Spv= Superficie de los comparables y del sujeto

Factor jerarquía de la vialidad: Cada zona de estudio tiene sus características muy particulares en cuanto a su potencial uso en relación al ancho de las vialidades, de tal manera que se determina el factor en función de la jerarquización de las vialidades de la ubicación de los comparables respecto a la del sujeto

FÓRMULA: $Av = \sqrt[16]{Avc/Avs}$

Avc= Ancho vialidad de los comparables

Avs= Ancho vialidad del sujeto

Factor aprovechamiento de los espacios: Para determinar este factor, primeramente se obtiene la media geométrica de los espacios arquitectónicos de cada comparable y del bien a valorar, posteriormente se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{FÓRMULA: } \text{FAE} = \sqrt[16]{\frac{(R/mgR) * ((B + (1/2B * 0.5)) / (mgB + (mg_{1/2}B * 0.5))) * (\text{Est}/mg\text{Est})}{}}$$

R= Recamara

B= Baño

1/2B= Medio baño

Est= Estacionamiento

Factor de edad y estado de conservación: Se determina el factor por el método de Ross y Heidecke, avalado por las autoridades competentes Sociedad Hipotecaria federal, catastros...

$$\text{FÓRMULA: } Y = 0.5 * ((1 - (e/vp)) + (1 - (e^2/vp^2))) * c$$

e= Edad

vp= Vida probable

c= Estado de conservación

Factor de contaminación ambiental: Dado el inminente contagio del que hemos sido objeto por la alta contaminación ambiental en lo referente a la calidad del aire, misma que repercute notoriamente en el actuar cotidiano por los efectos tóxicos de contaminantes, vemos que en la actualidad incide de forma primordial en la determinación de los valores de calle en mayor o menor medida, según sus índices de contaminación.

de manera que de acuerdo a los niveles de contaminación establecidos por el Índice Mexicano de Calidad del Aire -IMEXCA-; se utilizan las siguientes clasificaciones con sus respectivas consideraciones:

Buena.- Normalmente en zonas residenciales, con calles anchas, arboladas, donde no transitan camiones de transporte colectivo, ni se permite la actividad industrial y cuentan con una mejor circulación de vientos -al poniente de la ciudad-.

Satisfactoria.- Se da el transporte colectivo sobre avenidas y congestiónamiento vehicular por mala sincronización de semáforos.

No Satisfactoria.- Circulan vehículos de tráfico pesado y la actividad de la zona de influencia -industrial-; además de los congestiónamientos vehiculares.

Malo.- Dirección de los vientos de noroeste a sur, falta de pavimento, mal diseño de calles por asentamientos espontáneos, barreras naturales -cerro del cuatro- y al igual que el anterior; la actividad de la zona, así como la circulación de vehículos de tráfico pesado.

Es importante acotar, que si encontramos una zona dentro de los parámetros de bueno, su variable será la unidad, esto es, que la contaminación ambiental sería aplicable para demeritar según fuese el caso, más no para premiar.

Bueno:	1	No Satisfactorio:	0.90
Satisfactorio:	0.95	Malo:	0.85

"Ensayo elaborado por la Sección Técnica del Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco, 1997"

Tipos de consulta: Publicación de ofertas de terrenos a la venta en las páginas de Internet, expreso para su promoción.

INFORMACIÓN DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR PONDERADO DE VENTA:

No. Caso	Calle	Colonia	Casas y terrenos	e-mail	Teléfono
1	Urania 2543	Lomas de Independencia	Código: 3321548	marce_27@yahoo.com	3322570201
2	Combate de los Encinos 513	Combate de los Encinos 513	Código: 3321979	ventas1@casaaadministraciones.com	3336155612
3	Sierra de Mapimi Sur 237	San Patricio	Código: 3212533	contacto@arkredil.mx	3318311911
4	Irene Robledo 533	Irene Robledo 533	Código: 3216432	0	0

ESTUDIO DE MERCADO:

P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	V			FAE			VALOR		VRV		
			DTDI	JV	SI	SI	FAE	a.ec	TERRENO	CONST.			
1	\$2,400,000.00	123.00 m2	146.00 m2	1.0000	1.0000	0.9940	1.0000	1.0223	1.0115	0.8331	\$1,079,311.46	\$1,320,688.54	\$10,500.00
2	\$1,650,000.00	88.00 m2	85.00 m2	1.0000	0.9875	1.0317	1.0000	1.0856	0.9552	0.7421	\$963,208.80	\$686,791.20	\$10,500.00
3	\$3,400,000.00	129.00 m2	272.00 m2	1.0000	0.9875	0.9887	1.0000	0.9540	1.0231	0.8331	\$1,077,577.24	\$2,322,422.76	\$10,500.00
4	\$2,400,000.00	110.00 m2	210.00 m2	1.0000	0.9875	1.0064	1.0000	0.9818	1.0115	0.8331	\$575,574.51	\$1,824,425.49	\$10,500.00
PV	\$6,500,914.94	1627.54 m2	919.47 m2	0.2500	1.0000	0.7295	1.0000	0.8332	1.0000	0.6997	\$2,582,282.16	\$3,918,632.78	\$5,500.00
			25.20 m2										\$6,000.00
			49.13 m2										\$7,500.00
			20.00 m2										\$1,200.00

*Se anexa estudio de mercado

POTENCIALIDAD DEL VALOR DE ACUERDO A LOS USOS PERMITIDOS:

Con base en los usos compatibles señalados en el apartado correspondiente, se determina el potencial de valor mediante el criterio del valor económico de los derechos de transferencia de desarrollo:

"Se determinará la cantidad de metros cuadrados de terreno de los cuales no se hayan utilizado sus derechos de desarrollo, restando la superficie construida en el predio generador, de la superficie que potencialmente se pudiera construir, y dividiendo la cantidad resultante entre el Coeficiente de Utilización del Suelo, establecido en el plan parcial; y

El precio del metro cuadrado del terreno, se multiplicará por la cantidad de metros cuadrados susceptibles de transferir, siendo este el valor total de la transferencia". Artículo 385, inciso II y III del Reglamento Estatal de Zonificación

Partiendo del valor de calle encontrado en el estudio de mercado, con este enfoque aplicamos el "método inverso DTD" para determinar el impacto del valor del terreno tomando en consideración el coeficiente de utilización del suelo (CUS) permitido en los usos del Plan Parcial:

RANGOS: Mayor de 2.7 = 2. De 1.6 a 2.7 factor 1.25. De 1.21 a 1.59 = 1.2. De 1 a 1.2 factor 1. cus menor a 1 factor 1. Si cus es menor a 0.51 y cos <= 0.2 = fcp.

PASO	Descripción	Factor	Resultado	Formulas
PASO 1:	Dividir superficie construcción / superficie terreno		T = 1627.54 m ²	si cus <= cos: cos * 0.5
	162.75 m ² / 1627.54 m ²	0.1 Factor	C = 162.75 m ²	
PASO 2:	Rengos	0.175 Factor		fcp = [(cus * 2) + (cus + cos)] * 0.5
PASO 3:	Multiplicar superficie de terreno * factor paso 2		COS = 0.05	
	1627.54 m ² * 0.175	284.82 m ² Superficie	CUS = 0.1	
PASO 4:	Restar superficie paso 3 de la superficie construida		-122.07 m ² Superficie	Formula: ((CUS EI - CUS HP) / CUS EI) + 1. O factor directo.
	162.75 m ² - 284.82 m ²			
PASO 5:	Dividir superficie paso 4 / factor paso 1		-1220.66 m ²	
	-122.07 m ² / 0.1			
PASO 6:	Sumar superficie paso 5 a la superficie de terreno		406.89 m ²	
	1627.54 m ² - 1220.66 m ²			
PASO 7:	Dividir superficie paso 7 / superficie de terreno		0.2500 Ftd	
	406.89 m ² / 1627.54 m ²			

Como se cita en el apartado de usos del suelo, al restringir el potencial del CUS, genera menor deseabilidad de los bienes por parte de los posibles inversionistas o compradores.

VALOR DE MERCADO: \$6,500,914.94
SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS 94/100 M.N.

DETALLE Y EXPLICACIÓN DE AJUSTES DE VALOR:

Por el monto valuado, se considera un periodo de promoción y venta del inmueble de 12 a 18 meses, se tomará la media para ponderar el valor del inmueble durante ese lapso. Asimismo, otra alternativa de ejecución de un proyecto edificable, sería a través de una sociedad donde el propietario aporta el terreno y se tenga un inversionista que desarrolle el predio.

Proyección de venta: ajuste de valor

i = cetes a 28 días

tn = 4.9000%

te = (1 + (tn/c))^c - 1 = 0.050123879 0.00417699 1.06452

c = 13.03571429

VP = VF / (1 + i)ⁿ = \$6,106,895.67

n = 15 meses

VALOR DEL INMUEBLE AJUSTADO: \$6,106,895.67
SEIS MILLONES CIENTO SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 67/100 M.N.

8. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

CRITERIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Los valores encontrados fueron determinados con base en las características propias del inmueble y de su ubicación, tomando en consideración la ponderación del mercado en la zona.

En función al estudio realizado, encontramos que su Valor Comercial será igual al valor de mercado "enfoque de mercado", más no por ello, deja de estar sujeto a la oferta y demanda de inmuebles en la localidad.

DIFERENCIAL ENTRE PRECIO DEL OFERENTE Y PRECIO DE CIERRE:

El Valor Comercial, será el punto de partida para llevar a cabo una negociación, por lo tanto, estaríamos hablando de precios de venta y no de valores de operación, de forma tal, que si el inmueble se vende en el valor encontrado, el precio del oferente es igual al precio de cierre, si se vende por debajo del valor encontrado; el precio de cierre será menor al precio del oferente.

VALIDEZ OFICIAL DEL AVALÚO:

Asimismo, en lo que se refiere a la validez oficial y vigencia del presente avalúo, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 3ro del Reglamento del Código Fiscal de la Federación vigente, los avalúos que se practiquen para efectos fiscales, tendrán vigencia de un año contado a partir de la fecha en que se emitan, los cuales deberán ser practicados de acuerdo a la Resolución Miscelanea Fiscal para 2016 y su anexo 19 de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicado en el diario oficial del día miércoles 23 de diciembre de 2015, Título 2. Código Fiscal de la Federación, Capítulo 2.1. Disposiciones Generales. Inciso 2.1.38; por personas que cuenten con cédula profesional de valuadores, expedida por la Secretaría de Educación Pública.

9. VALOR COMERCIAL

El Valor Comercial del inmueble es igual al valor de mercado que en números redondos representa la cantidad de:

\$6,500,000.00 SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.



ING. Alejandro Orozco Robles

REPRESENTANTE LEGAL INFRAESTRUCTURA GLOBAL KUBE S.A. DE C.V.



MVII. Rafael Aceves Preclado

VALUADOR PROFESIONAL

CÉDULA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA E INDUSTRIAL: 5147433

SECCIÓN TÉCNICA DE VALUACIÓN No. DE REGISTRO CAAEJ-031

1	FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT					FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN	
							R	B	B	Est	Nivel		DTD	Jv	S	Ca	S	FAE	e.ec				
							3	2	1	2	2		1.1870	11					0.9748				
		Urania 2543 Lomas de Independencia Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3321548 Marcela Velázquez marce_27@yahoo.com 3322570201	\$2,400,000.00	123.00 m2 119.28 m2	146.00 m2 146.82 m2					20 años	1.1870 2.4	11								\$8,827.99		
												1.25 1.0000	1	0.994	1	1.022	1.012	0.8331			\$1,079,311.46	\$1,320,688.54	\$10,500.00
2	FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT					FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN	
							R	B	B	Est	Nivel		DTD	Jv	S	Ca	S	FAE	e.ec				
							3	2	0	1	1		0.9659	9					0.9748				
		Combate de los Encinos 513 Jardines de Santa Isabel Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3321979 Gabriela Cásaes ventas1@casaaadministraciones.com 3336155612	\$1,650,000.00	88.00 m2	85.00 m2					30 años	0.9659 1.2	9								\$10,743.52		
												1 1.0000	0.988	1.032	1	1.086	0.955	0.7421			\$963,208.80	\$686,791.20	\$10,500.00
3	FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT					FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN	
							R	B	B	Est	Nivel		DTD	Jv	S	Ca	S	FAE	e.ec				
							3	3	0	2	2		2.1085	9 <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0.9748</td>					0.9748				
		Sierra de Mapimi Sur 237 San Patricio Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3212533 Arkredi contacto@arkredi.mx 3318311911	\$3,400,000.00	129.00 m2 119.61 m2	272.00 m2 228.20 m2					20 años	2.1085 2	9								\$8,555.07		
												1.25 1.0000	0.988	0.988	1	0.954	1.023	0.8331			\$1,077,577.24	\$2,322,422.76	\$10,500.00
4	FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT					FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN	
							R	B	B	Est	Nivel		DTD	Jv	S	Ca	S	FAE	e.ec				
							3	2	1	2	1		1.9091	9 <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0.9748</td>					0.9748				
		Irene Robledo 533 Santa Elena Estadio Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3216432	\$2,400,000.00	110.00 m2 114.14 m2	210.00 m2 205.88 m2					20 años	1.9091 2	9								\$5,264.84		
												1.25 1.0000	0.988	1.006	1	0.982	1.012	0.8331			\$575,574.51	\$1,824,425.49	\$10,500.00
SL	FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS					EDAD	FVT					FVC		VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN	
							R	B	B	Est	Nivel		DTD	Jv	S	Ca	S	FAE	e.ec				
							1	1	1	1	1		0.4617	11 <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0.9191</td>					0.9191				
		Lisboa s/n. esquina Sierra Leon Fovissste Estadio Guadalajara	Arq. Abri Quintanilla Visor Levantamiento Neta	\$6,500,914.94	1991.641 m2 1914.26 m2 1784.02 m2 1627.54 m2	919.47 m2 25.20 m2 49.13 m2 20.00 m2					30 años	0.4617	11								\$8,700.00		\$5,500.00 \$6,000.00 \$7,500.00
												0.175 0.2500	1	0.729	1	0.833	1.0000	0.6997			\$2,582,282.16	\$3,918,632.78	\$1,200.00

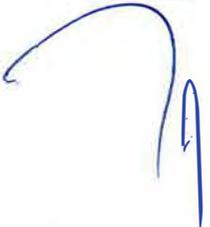



FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST	ESPACIOS					EDAD	FVT					VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN	
						R	B	B	Est	Nval		DTD	JV	S	Ga	S				FAE
	Patria s/n. esquina Aglaya	Arq. Abril Quintanilla	\$933,818.00	546.832 m2	0.00 m2	1	1	1	1	1		0.0000	11					\$8,700.00		
	Fovissste Estadio		Visor	536.96 m2																
	Guadalajara		Levantamiento	533.60 m2																
												0.175								
												0.2500	1	0.805	1			\$933,818.00		

PONDERACIÓN SUPERFICIE TERRENO (DISPERSIÓN):

CASO	SUPERFICIE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	123.00	1.0933		0.0933	0.09333
2	88.00	0.7822		-0.2178	0.21778
3	129.00	1.1467		0.1467	0.14667
4	110.00	0.9778		-0.0222	0.02222
SL	1,627.54	14.4670		13.4670	13.46702
Ag	533.60	4.7431		3.7431	3.74311
V. PROMEI	112.50	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		0.4800	116.50
		DISPERSIÓN MEDIA =		0.12	MÁS / MENOS
	226.04	MEDIA GEOMÉTRICA		1.12	0.88

FAE

	3	2	1	2	2	2.5
	3	2	0	1	1	2
	3	3	0	2	2	3
	3	2	1	2	1	2.5
	3.00	2.47	1.68	2.47		

PONDERACIÓN SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (DISPERSIÓN):

CASO	SUPERFICIE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	146.00	0.8191		-0.1809	0.18093
2	85.00	0.4769		-0.5231	0.52314
3	272.00	1.5259		0.5259	0.52595
4	210.00	1.1781		0.1781	0.17812
V. PROMEI	178.25	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		1.4081	178.00
		DISPERSIÓN MEDIA =		0.352033661	MÁS / MENOS
	163.17	MEDIA GEOMÉTRICA		1.352033661	0.647966339

ESTADO DE CONSERVACIÓN

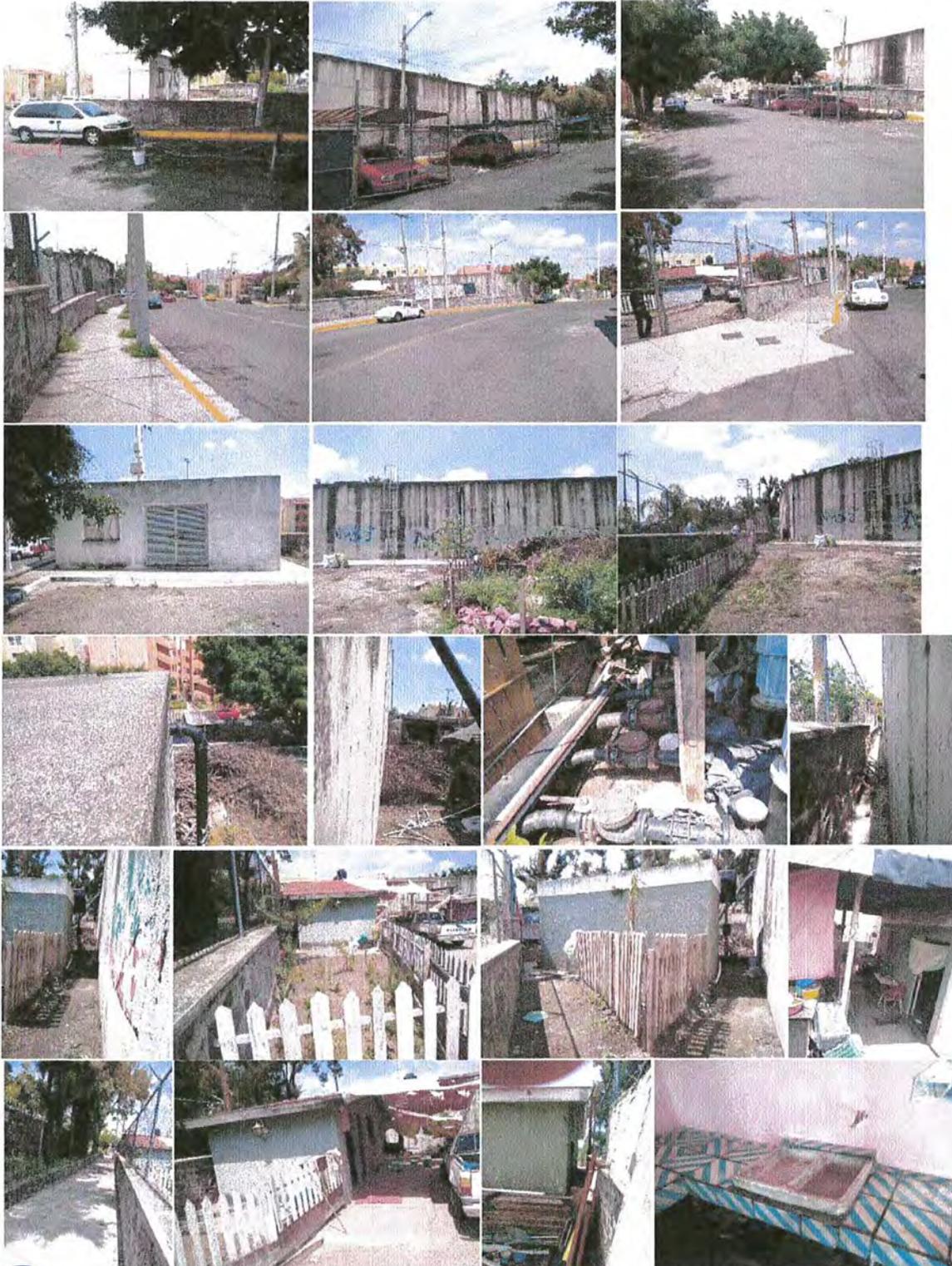
Nuevo	1.0000
Muy bueno	0.9968
Conservación normal	0.9748
Conservación regular	0.9191
Reparaciones sencillas	0.8190
Reparaciones medianas	0.6680
Reparaciones importantes	0.4740
Reparaciones considerables	0.2480
Rehabilitación completa	0.1350
Malo	0.1013
Ruinoso -valor de rescate 1-	0.0675
Ruinoso -valor de rescate 2-	0.0338
Ruinoso -valor de rescate 3-	0.0000

PONDERACIÓN VALOR DE CALLE (DISPERSIÓN):

CASO	V CALLE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN	V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	\$8,827.99	1.0575		0.0575	0.05752
2	\$10,743.52	1.2870		0.2870	0.28698
3	\$8,555.07	1.0248		0.0248	0.02482
4	\$5,264.84	0.6307		-0.3693	0.36932
V. PROMEI	\$8,347.85	SUMA VALORES ABSOLUTOS =		0.7386	8,691.53
MG	\$8,084.52	DISPERSIÓN MEDIA =		0.184658955	MÁS / MENOS
				1.184658955	0.815341045




DETALLE FOTOGRAFICO:



DETALLE FOTOGRAFICO:

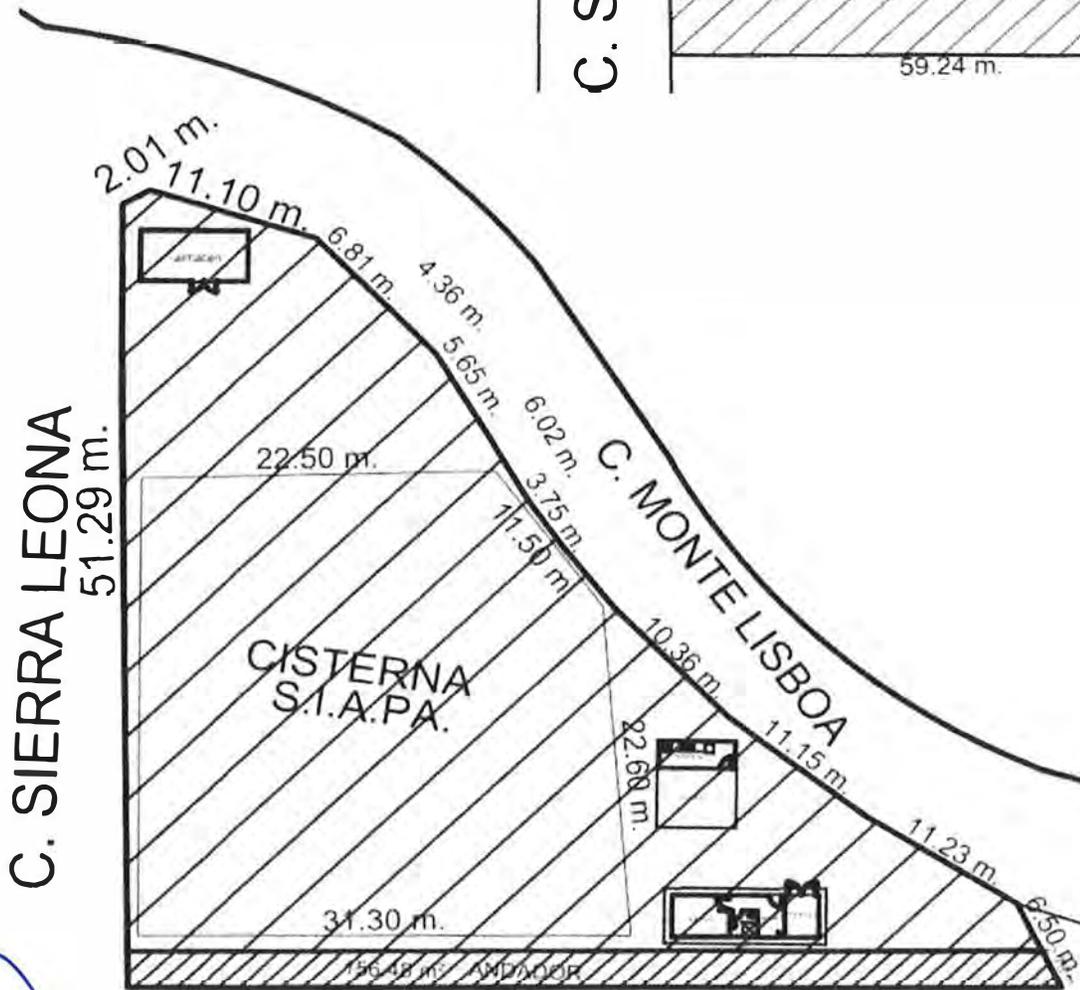
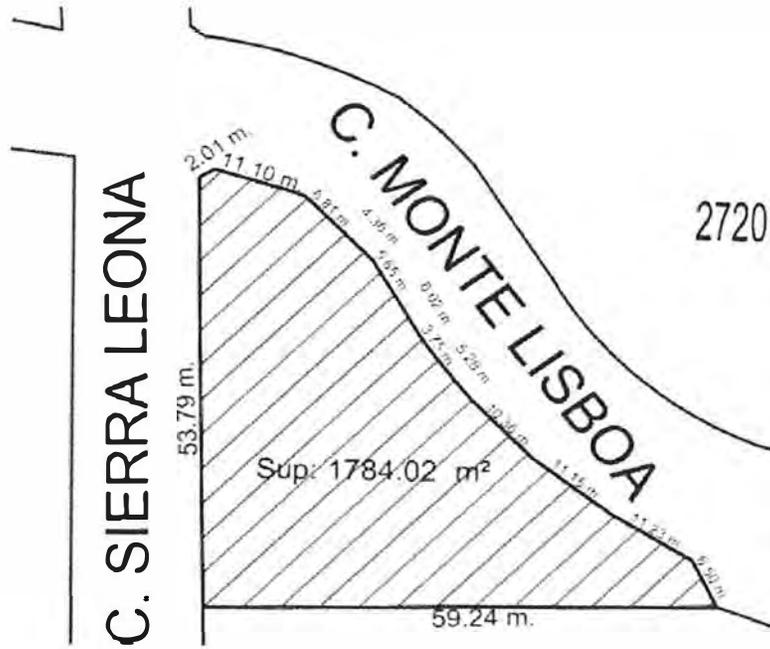


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

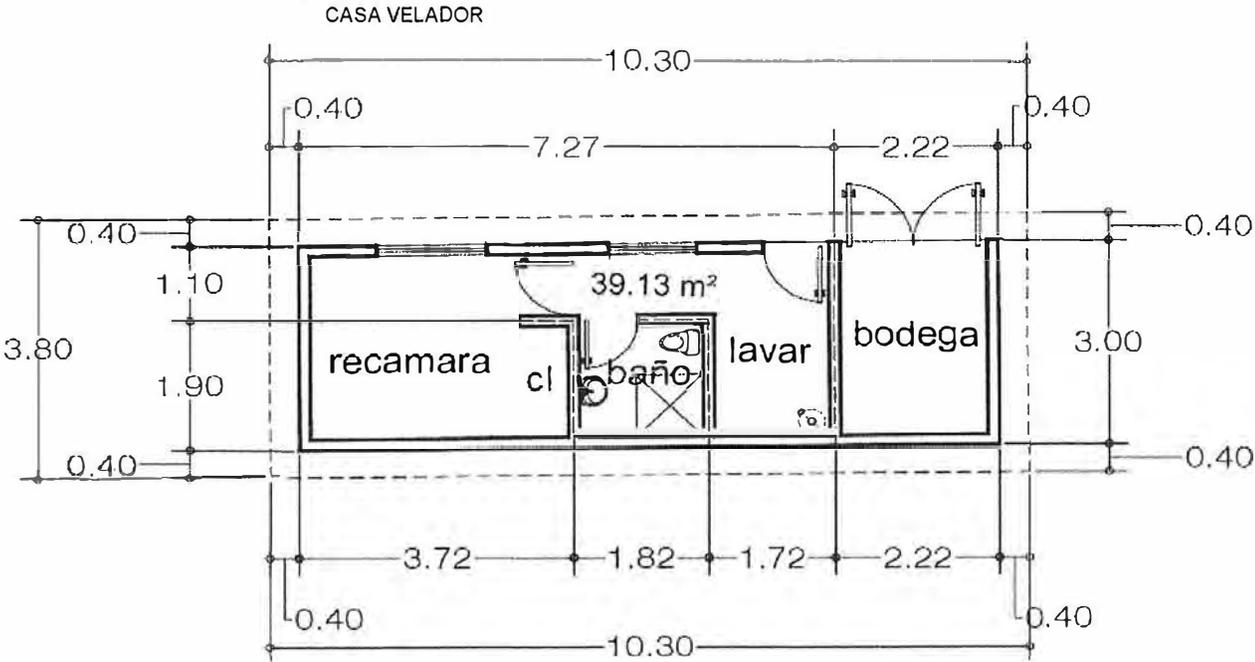
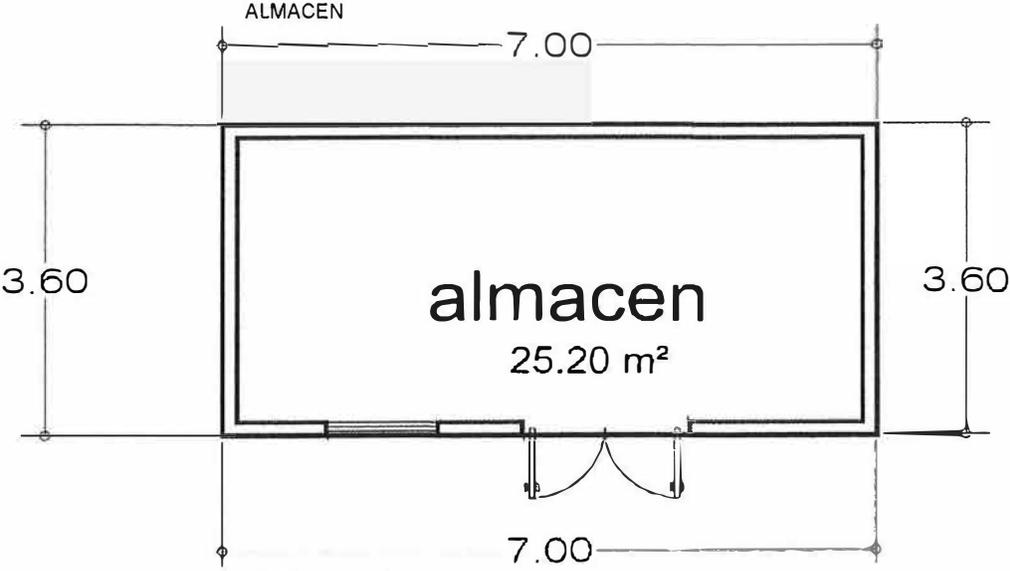
CROQUIS DE UBICACIÓN:

SUPERFICIE:
Levantamiento: 1785.02 m²
Andador: 157.48 m²
Neta: 1627.54 m²

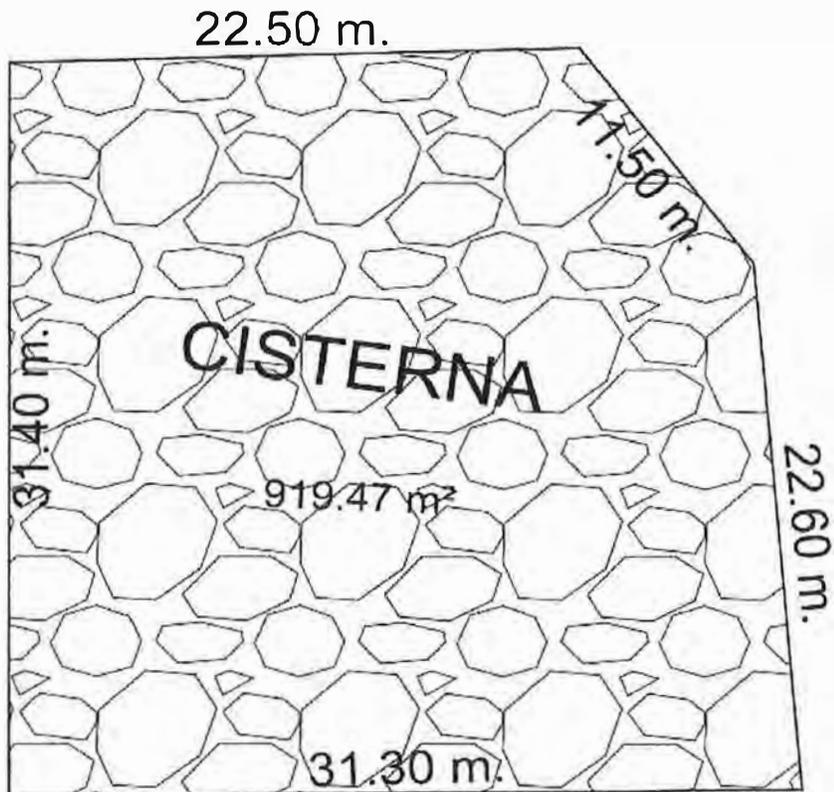
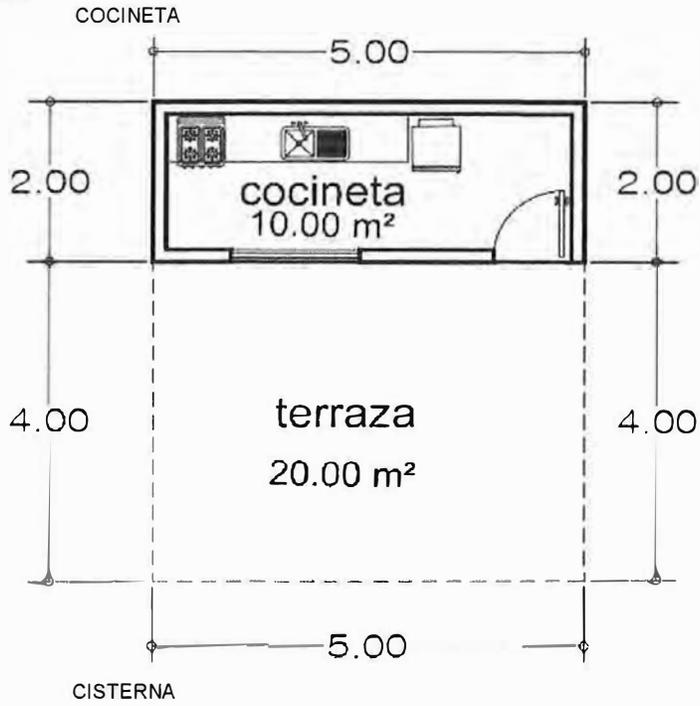


[Handwritten signature]

PLANTAS ARQUITECTÓNICAS

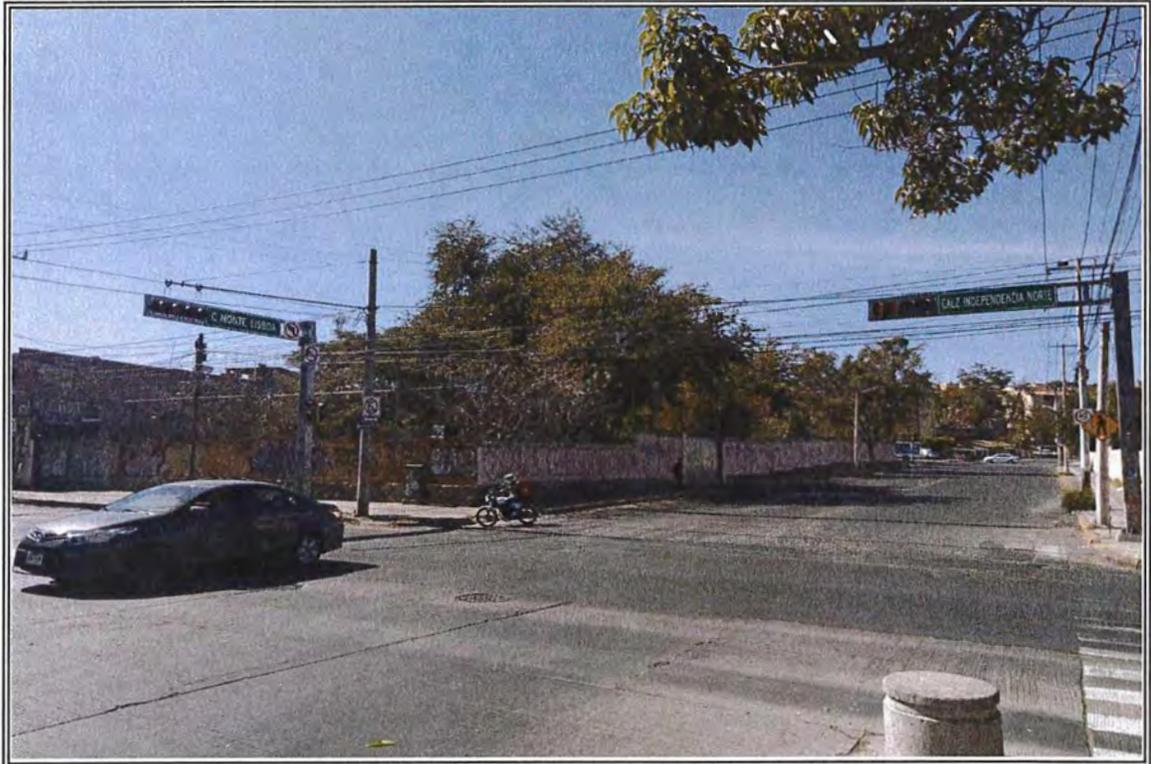


PLANTAS ARQUITECTÓNICAS



SECUENCIAL: 1-03-2021

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN MONTE
LISBOA , S/N, COLONIA FOVISSSTE ESTADIO,
GUADALAJARA, JALISCO



TERRENO URBANO





COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

EXPEDIENTE:

1-03-2021

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE: INMUVI DEL H. AYUNTAMIENTO DE
GUADALAJARA

Lugar y fecha 25 DE ENERO DE 2021

I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD

Mediante solicitud cotización de fecha 22 de enero de 2021 de Arq. Otilia Pedroza Castañeda, quien solicita el Avalúo Comercial de Terreno del inmueble que se describe a continuación: Terreno urbano ubicado en la calle de Monte Lisboa esquina Calzada independencia y Monte Rosas en Guadalajara, Jalisco.

Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-03-2021

II.- DATOS GENERALES.

PERITO VALUADOR: **ING. JAVIER GONZALEZ VITE**
ESPECIALIDAD: Inmuebles

FECHA DE INSPECCIÓN: **23 DE ENERO 2021**

INMUEBLE QUE SE VALÚA: **TERRENO URBANO**

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: **PRIVADO**

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA**

USO DEL AVALÚO: **CONSULTORIA**

PROPÓSITO DEL AVALÚO: **VALOR COMERCIAL**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle: MONTE LISBOA
Número: S/N
Colonia: FOVISSSTE ESTADIO
Ciudad o Población: DISTRITO URBANO 3 HUENTITAN SUBDISTRITO # 04
Delegación o Municipio: GUADALAJARA
Código Postal: 44240
Entidad Federativa: JALISCO

NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL: 4-E-122248
NÚMERO DE CLAVE CATASTRAL: D66A1087090

III.- CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: 123/RN/CS4/RTD

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE: LOCALES COMERCIALES Y UNIDADES HABITACIONALES

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 100%

DENSIDAD DE POBLACIÓN: NORMAL

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: INDICES IMECA BAJOS

USO DEL SUELO: H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, CS3, CS4, I1, I2, E2, E3, E4, E5, EA, ANP, PC, PRH

VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS: CALZADA INDEPENDENCIA, ANILLO PERIFERICO ORIENTE, AV. FIDEL VELAZQUEZ

SERVICIOS PÚBLICOS: RED DE ELECTRIFICACION AEREA, VIALIDADES CON PAVIMENTO DE CONCRETO, RED DE TELEFONIA, MERCADOS, ESCUELAS, A 750 MTS

EQUIPAMIENTO URBANO: CENTROS COMERCIALES, PARQUES, ESCUELAS, GASOLINERIAS, NOMENCLATURA DE CALLES, RECOLECCION DE BASURA A 25.00 KMS

Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS

1-03-2021

IV.- TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

ESCRITURA 9442

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
AL NORTE	84.460	EN OCHENTA Y CUATRO METROS CUARENTA Y SEIS CENTÍMETROS CON CALLE MONTE LISBOA
AL SUR	94.880	EN NOVENTA Y CUATRO METROS OCHENTA Y OCHO CENTÍMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA
AL ORIENTE	25.370	EN VEINTICINCO METROS TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS CON CALZADA INDEPENDENCIA
AL PONIENTE	48.960	EN CUARENTA Y OCHO METROS NOVENTA Y SEIS CENTÍMETROS CALLE MONTE ROSAS

SUPERFICIE DEL TERRENO:

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

NÚMERO DE FRENTES:

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:

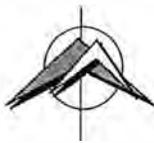
USO DE SUELO AUTORIZADO:

MAYOR Y MEJOR USO:

SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES

Y/O AFECTACIONES:

NORTE



3,226.920

PLANA Y REGULAR.

1

NINGUNA

NINGUNO

H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, CS3, CS4, I1, I2, E2, E3, E4, E5, EA, ANP, PC, PRH

HABITACIONAL

N/D

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:





COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-03-2021

V.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL: TERRENO BALDIO
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:
TIPO 1: NO TIENE

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:
CLASE DE EDIFICIO:
NÚMERO DE NIVELES:
EDAD APROXIMADA:
VIDA ÚTIL REMANENTE:
VIDA TOTAL:
ESTADO DE CONSERVACIÓN:
CALIDAD DEL PROYECTO:
UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: 1 EL TERRENO

VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:

ESTRUCTURA:

MUROS:

ENTREPISOS:

TECHOS:

AZOTEAS:

BARDAS:

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:

APLANADOS EXTERIORES:

PLAFONES:

LAMBRINES:

PISOS:

ESCALERAS:

PINTURA:

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

c) CARPINTERÍA:

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y
SANITARIAS:

MUEBLES DE BAÑO / COCINA:

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

f) PUERTAS Y VENTANERÍA:

HERRERÍA:

g) VIDRIERÍA:

h) CERRAJERÍA:

i) FACHADA:

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:



Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.



TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIAMOS
TODOS



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-03-2021

VII.- CONSIDERACIONES GENERALES.

CRITERIO TÉCNICO: AVALUO COMERCIAL

FUNDAMENTO LEGAL: NMX-R-81-SCFI-2015

DEFINICIONES:

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

ENFOQUE DE INGRESOS: Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

VALOR COMERCIAL (Valor Justo de Mercado): Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:

MAYOR Y MEJOR USO: Valor razonable supone el uso que siendo físicamente posible, legalmente permitido y financieramente factible, maximiza el valor del activo o del grupo de activos dentro de los cuales el activo sujeto sería utilizado.

 Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

 TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIAMOS
TODOS

1-03-2021

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO.

TERRENOS SIMILARES EN VENTA:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA () BAJA (X)
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

No.	Colonia	Calle	No.	Fuente	Inmobiliaria y/o Tel.
1	LOMAS INDEPENDENCIA	Calzada independencia	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					
2	RANCHO NUEVO	Av. Patria	1008	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					
3	INDEPENDENCIA	Monte Carmelo	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS: esta enfrente del estadio					
4	FOVISSTE ESTADIO	Sierra Leona	2468	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					
5			N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					

No.	Oferta \$	Sup. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²
				NEG.	UBIC.	TOPOGRAF.	FORMA	SUP.	PROP.	FRe	
1	90,000,000.00	4,169.00	21,587.91	0.80	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.51	11,053.01
2	19,500,000.00	2,835.00	6,878.31	0.80	0.65	0.80	1.00	1.00	1.00	0.42	2,861.38
3	30,390,000.00	3,039.00	10,000.00	0.80	0.65	0.80	1.00	1.00	1.00	0.42	4,160.00
4	40,600,000.00	2,996.00	13,551.40	0.80	1.02	0.80	1.00	1.00	1.00	0.65	8,846.36
5											

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO: 5,384.15

EN N.R. \$/m² 5,384.00

Factores Utilizados:

Negociación:	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la oferta.
Ubicación:	Este factor califica la localización física de la oferta vs el inmueble valuado.
Zona:	Califica el entorno de la oferta vs el inmueble valuado.
Forma:	Es el resultado de calificar la irregularidad de la oferta respecto al inmueble valuado
Superficie:	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al predio valuado.
Otro:	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).





CICEJ

COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-03-2021

IX.- ENFOQUE DE COSTOS.

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 5,384.00 \$/m²

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m ²	VALOR UNIT. \$/m ²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	3,226.92	5,384.00	1.6471	3 FRENTES Y COMERCIAL	8,868.16	28,616,851.39
TOTAL:						3,226.92
					SUMA (a): \$	28,616,851.39

INDIVISO 100.00%

SUBTOTAL \$ 28,616,851.39

VALOR UNIT. MEDIO: 8,868.16 \$/m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m ²	V.R.N. (unitario)	VRN (Total)	FACTOR DE DEMÉRITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
TOTAL							SUBTOTAL (b): \$

VALOR UNIT. MEDIO: \$/m²

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS:

SUBTOTAL (c): \$

d) OTROS INDIRECTOS :

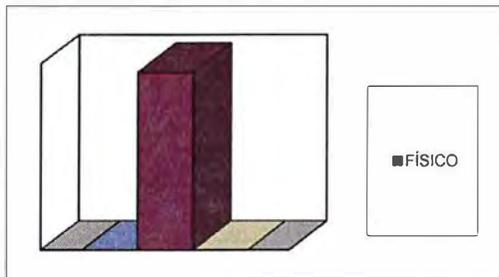
SUBTOTAL (d): \$

VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a) \$ 28,616,851.39



1-03-2021

XI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE INGRESOS: \$
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: \$ 28,616,851.39
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: \$

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

NINGUNA

XIII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: **25 DE ENERO DE 2021**

VALOR DE COMERCIAL:	\$28,616,851.39	VENTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 39/100 M.N.
---------------------	-----------------	---

PRESIDENTE

ING. BERNARDO SAENZ BARBA
COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.

ELABORO

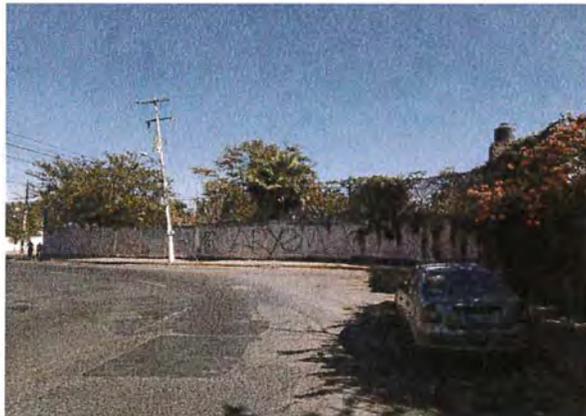
ING. JAVIER GONZALEZ VITE
CEDULA PROFESIONAL 4795300
ESPECIALIDAD EN VALUACION



CICEJ

COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

ANEXO 1: FOTOGRAFIAS INTERIORES



7

 Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

 TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

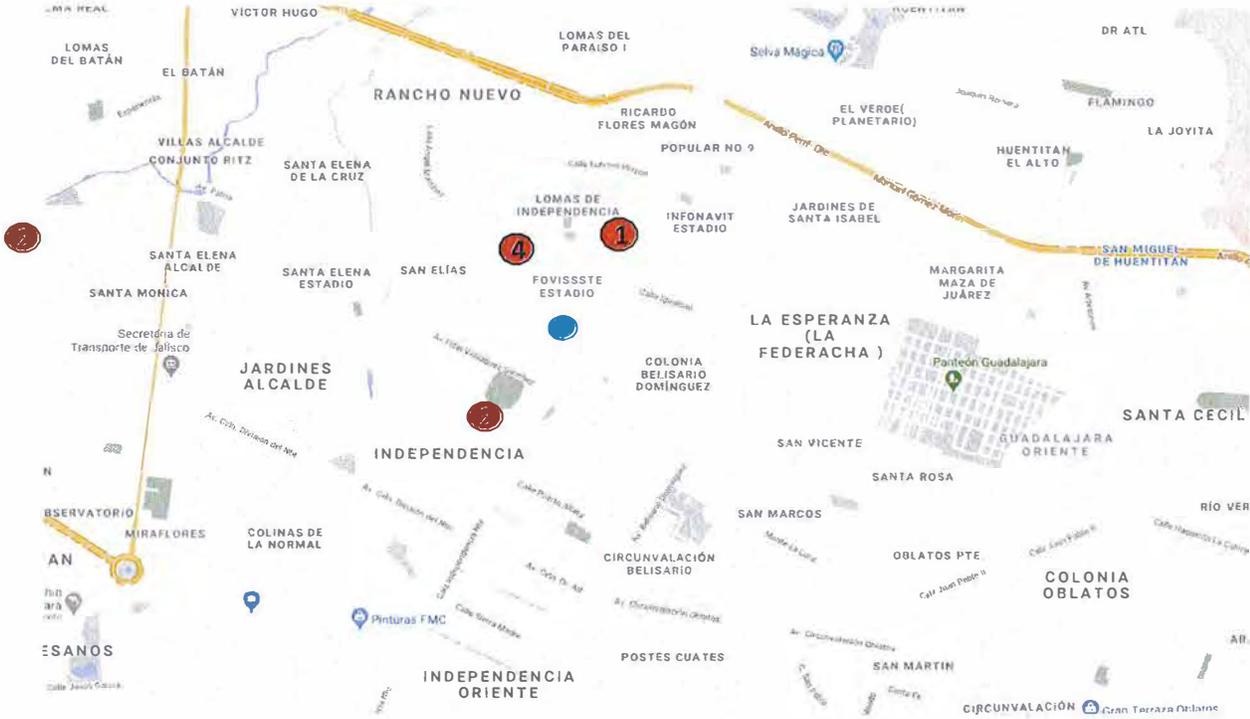
EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS



CICEJ

COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

ANEXO 2: UBICACION DE OFERTAS



- SUJETO
- OFERTA

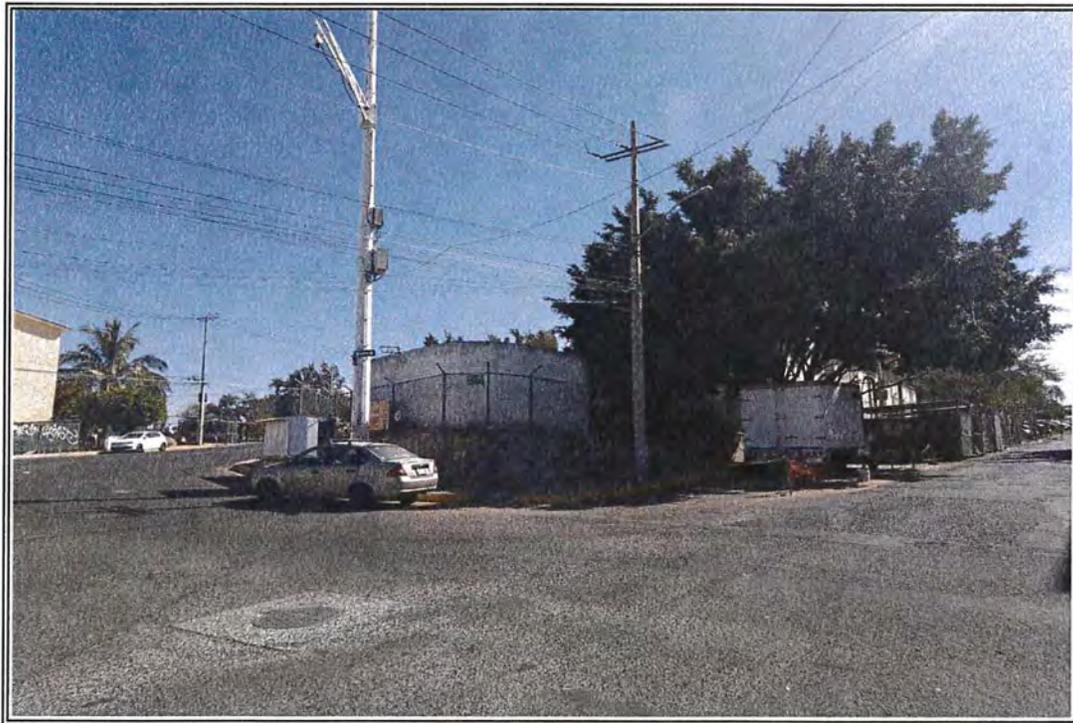
Av. de los Maestros 1943, Chapultepec Country, 44620 Guadalajara, Jal.

TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

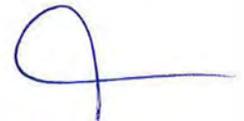
EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS

SECUENCIAL: 1-04-2021

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN MONTE
LISBOA , S/N, COLONIA FOVISSSTE ESTADIO,
GUADALAJARA, JALISCO



TERRENO URBANO





COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

EXPEDIENTE:

1-04-2021

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE: INMUVI DEL H. AYUNTAMIENTO DE
GUADALAJARA

Lugar y fecha 25 DE ENERO DE 2021

I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD

Mediante solicitud cotización de fecha 22 de enero de 2021 de Arq. Otilia Pedroza Castañeda, quien solicita el Avalúo Comercial de Terreno del inmueble que se describe a continuación: Terreno urbano ubicado en la calle de Monte Lisboa esquina calle Sierra Leona en Guadalajara, Jalisco.



CICEJ

COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-04-2021

II.- DATOS GENERALES.

PERITO VALUADOR:	ING. JAVIER GONZALEZ VITE
ESPECIALIDAD	Inmuebles
FECHA DE INSPECCIÓN:	23 DE ENERO DE 2021
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	TERRENO URBANO
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADO
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA
USO DEL AVALÚO:	CONSULTORIA
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	VALOR COMERCIAL
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle: MONTE LISBOA Número: S/N Colonia: FOVISSSTE ESTADIO Ciudad o Población: DISTRITO URBANO 3 HUENTITAN SUBDISTRITO # 04 Delegación o Municipio: GUADALAJARA Código Postal: 44240 Entidad Federativa: JALISCO
NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL:	4-E-122246
NÚMERO DE CLAVE CATASTRAL:	D66A1742003000

III.- CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	120/RN/RIS
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:	UNIDADES HABITACIONALES
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	100%
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	NORMAL
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	INDICES IMECA BAJOS
USO DEL SUELO:	EA, RIS, ANP, PC, PRH
VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	CALZADA INDEPENDENCIA, ANILLO PERIFERICO ORIENTE, AV. FIDEL VELAZQUEZ
SERVICIOS PÚBLICOS:	RED DE ELECTRIFICACION AEREA, VIALIDADES CON PAVIMENTO DE CONCRETO, RED DE TELEFONIA, MERCADOS, ESCUELAS, A 750 MTS
EQUIPAMIENTO URBANO:	CENTROS COMERCIALES, PARQUES, ESCUELAS, GASOLINERIAS, NOMENCLATURA DE CALLES, RECOLECCION DE BASURA A 25.00 KMS

Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.

TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS

1-04-2021

IV.- TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

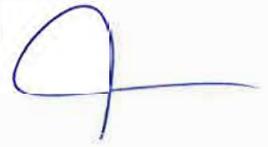
ESCRITURA 38544

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
AL PONIENTE	55.300	EN CINCUENTA Y CINCO METROS TREINTA CENTIMETROS CON CALLE SIERRA LEONA.
AL NORORIENTE	26.020	EN VENTISEIS METROS DOS CENTIMETROS EN LINEA CURVA DE PONIENTE A SURORIENTE, 47.77 CUARENTA Y SIETE METROS SETENTA Y SIETE CENTIMETROS CONTINUA MISMO RUMBO, 14.69 CATORCE METROS SESENTA Y NUEVE CENTIMETROS TERMINA EN LINEA DE LIGERO TRAZO CURVO AL SUR COLINDANDO CON LA CALLE LISBOA.
AL SUR	60.590	EN SESENTA METROS CINCUENTA Y NUEVE CENTIMETROS COLINDANDO CON MANZANA "H"

SUPERFICIE DEL TERRENO:
 TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:
 NÚMERO DE FRENTES:
 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:
 SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:
 USO DE SUELO AUTORIZADO:
 MAYOR Y MEJOR USO:
 SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES
 Y/O AFECTACIONES:

1,991.640
 PLANA Y REGULAR.
 1
 NINGUNA
 NINGUNO
 EA, RIS, ANP, PC, PRH
 HABITACIONAL
 N/D

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
XXVII CONSEJO DIRECTIVO
2020 - 2021

1-04-2021

V.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL: TERRENO BALDIO
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:
TIPO 1: NO TIENE

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:
CLASE DE EDIFICIO:
NÚMERO DE NIVELES:
EDAD APROXIMADA:
VIDA ÚTIL REMANENTE:
VIDA TOTAL:
ESTADO DE CONSERVACIÓN:
CALIDAD DEL PROYECTO:
UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: 1 EL TERRENO

VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS:

ESTRUCTURA:

MUROS:

ENTREPISOS:

TECHOS:

AZOTEAS:

BARDAS:

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:

APLANADOS EXTERIORES:

PLAFONES:

LAMBRINES:

PISOS:

ESCALERAS:

PINTURA:

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

c) CARPINTERÍA:

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y
SANITARIAS:

MUEBLES DE BAÑO / COCINA:

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

f) PUERTAS Y VENTANERÍA:

HERRERÍA:

g) VIDRIERÍA:

h) CERRAJERÍA:

i) FACHADA:

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:



Av. de los Maestros 1943, Chapultepec
Country, 44620 Guadalajara, Jal.



TEL: (33) 38263289 / 38263341 / 38263445

EL COLEGIO
LO CONSTRUIMOS
TODOS

1-04-2021

VII.- CONSIDERACIONES GENERALES.

CRITERIO TÉCNICO: AVALUO COMERCIAL

FUNDAMENTO LEGAL: NMX-R-81-SCFI-2015

DEFINICIONES:

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

ENFOQUE DE INGRESOS: Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

VALOR COMERCIAL (Valor Justo de Mercado): Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:

MAYOR Y MEJOR USO: Valor razonable supone el uso que siendo físicamente posible, legalmente permitido y financieramente factible, maximiza el valor del activo o del grupo de activos dentro de los cuales el activo sujeto sería utilizado.

1-04-2021

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO.

TERRENOS SIMILARES EN VENTA:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA () BAJA (X)
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

No.	Colonia	Calle	No.	Fuente	Inmobiliaria y/o Tel.
1	LOMAS INDEPENDENCIA	Calzada independencia	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					
2	RANCHO NUEVO	Av. Patria	1008	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					
3	INDEPENDENCIA	Monte Carmelo	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS: esta enfrente del estadio					
4	FOVISSTE ESTADIO	Sierra Leona	2468	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					
5			N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:					

No.	Oferta \$	Sup. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²
				NEG.	UBIC.	TOPOGRAF.	FORMA	SUP.	PROP.	FRe	
1	90,000,000.00	4,169.00	21,587.91	0.80	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.51	11,053.01
2	19,500,000.00	2,835.00	6,878.31	0.80	0.65	0.80	1.00	1.00	1.00	0.42	2,861.38
3	30,390,000.00	3,039.00	10,000.00	0.80	0.65	0.80	1.00	1.00	1.00	0.42	4,160.00
4	40,600,000.00	2,996.00	13,551.40	0.80	1.02	0.80	1.00	1.00	1.00	0.65	8,846.36
5											

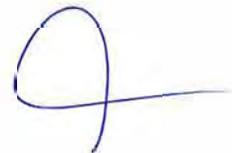
Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO: 5,384.15

EN N.R. \$/m² 5,384.00

Factores Utilizados:

Negociación	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la oferta.
Ubicación :	Este factor califica la localización física de la oferta vs el inmueble valuado.
Zona:	Califica el entorno de la oferta vs el inmueble valuado.
Forma :	Es el resultado de calificar la irregularidad de la oferta respecto al inmueble valuado
Superficie	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al predio valuado.
Otro :	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).



1-04-2021

IX.- ENFOQUE DE COSTOS.

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 5,384.00 \$/m²

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCION	SUPERFICIE: m ²	VALOR UNIT. \$/m ²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	1,991.64	5,384.00	0.5765	TOPOGRAFIA Y FORMA	3,103.75	6,181,552.65
TOTAL:						1,991.64
					SUMA (a): \$	6,181,552.65
					INDIVISO 100.00%	
					SUBTOTAL \$	6,181,552.65

VALOR UNIT. MEDIO: 3,103.75 \$/m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m ²	V.R.N. (unitario)	VRN (Total)	FACTOR DE DEMÉRITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
TOTAL							SUBTOTAL (b): \$

VALOR UNIT. MEDIO: \$/m²

**c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS,
OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

SUBTOTAL (c): \$

d) OTROS INDIRECTOS :

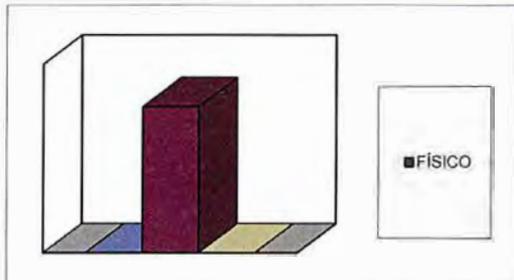
SUBTOTAL (d): \$

VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a) \$ 6,181,552.65




1-04-2021

XI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE INGRESOS: \$
 INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: \$ 6,181,552.65
 INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: \$

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

NINGUNA

XIII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: **25 DE ENERO DE 2021**

VALOR DE COMERCIAL:	\$6,181,552.65	SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 65/100 M.N.
---------------------	----------------	--

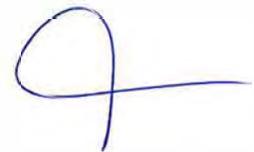
PRESIDENTE

ING. BERNARDO SAENZ BARBA
 COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
 DEL ESTADO DE JALISCO A.C.

ELABORO

ING. JAVIER GONZALEZ VITE
 CEDULA PROFESIONAL 4795300
 ESPECIALIDAD EN VALUACION

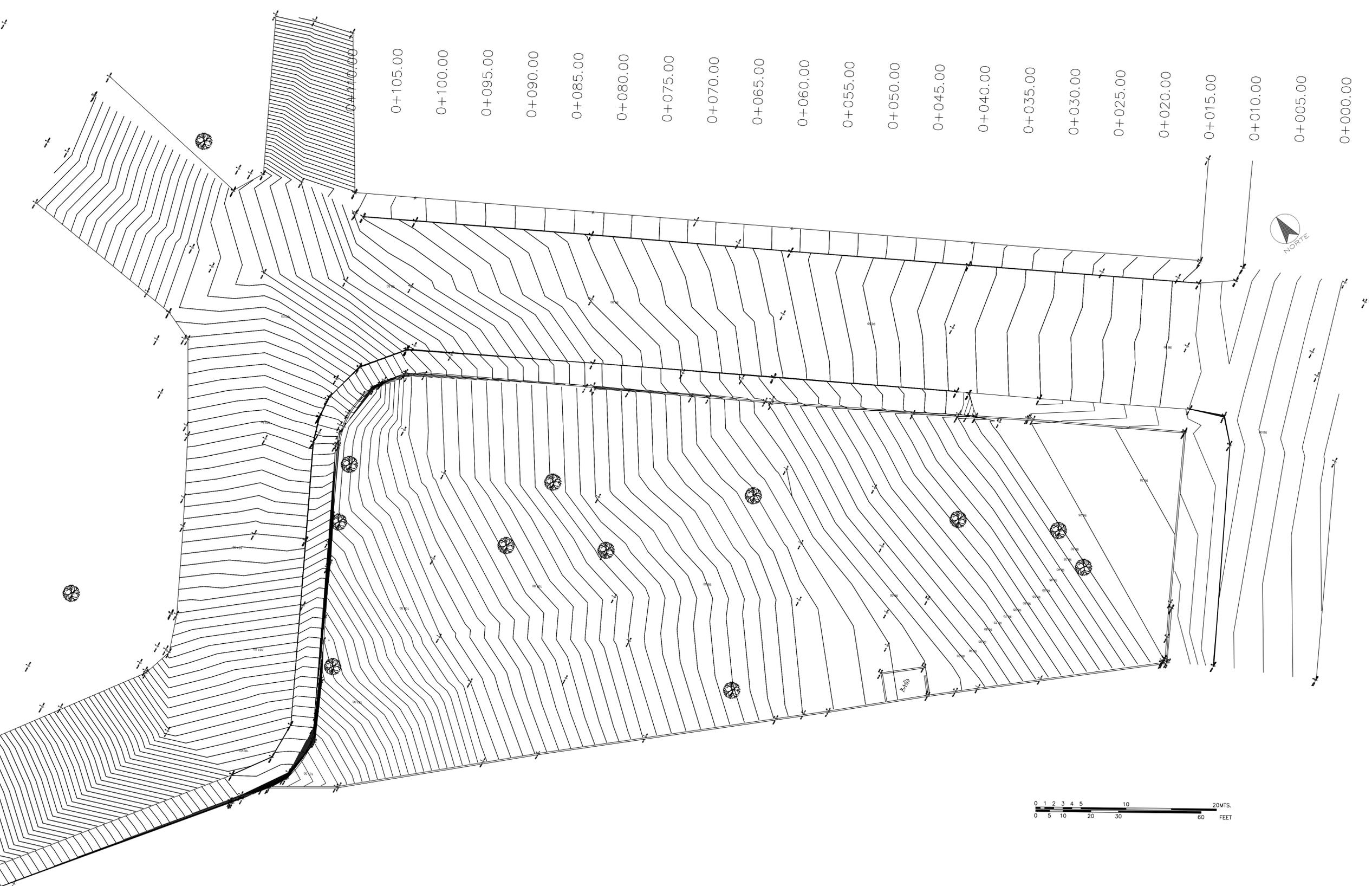
ANEXO 1: FOTOGRAFIAS INTERIORES



ANEXO 2: UBICACION DE OFERTAS



- SUJETO
- OFERTA



01 PLANTA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
TO-01 1/100

g c n p GRUPO CONSTRUCTOR NUEVO PROGRESO S.A. DE C.V.
Gorrión 1150-320, Col. Morelos, C.P. 44910, Guadalajara, Jalisco
Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
MONTE LISBOA
MONTE LISBOA

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTENIDO
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
PLANTA

LÁMINA
TO-01

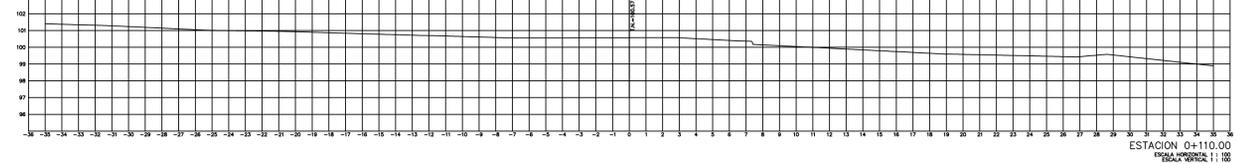
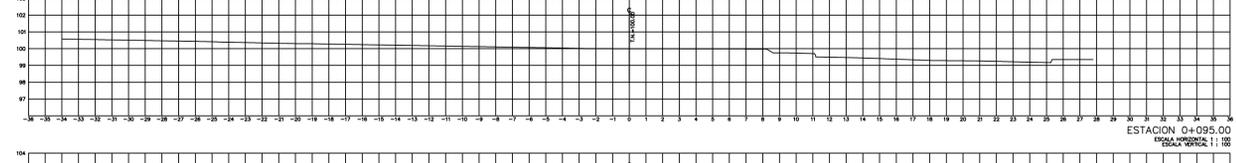
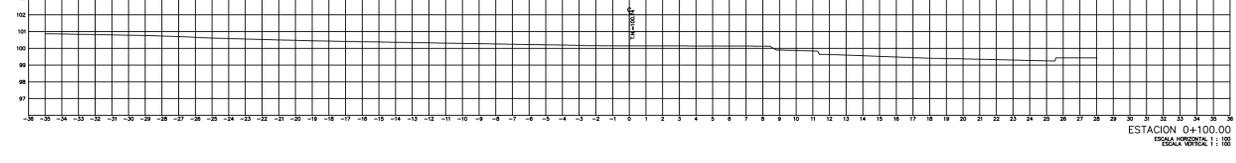
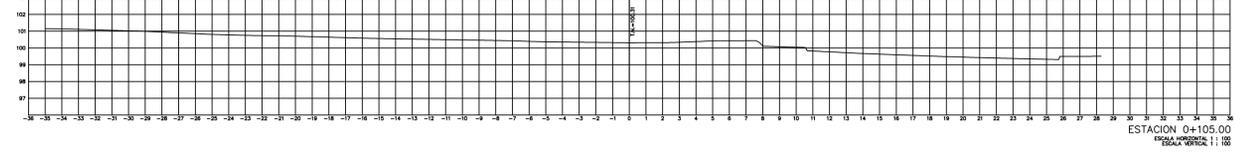
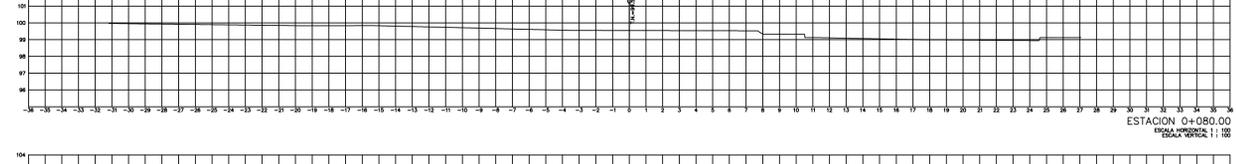
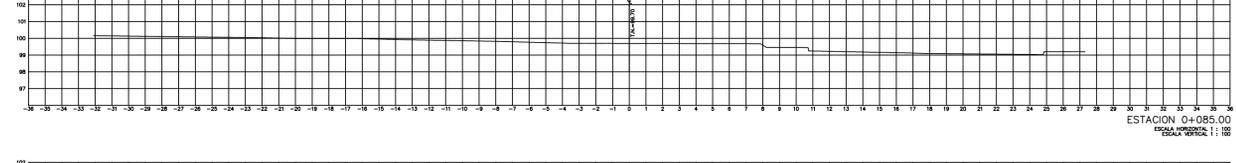
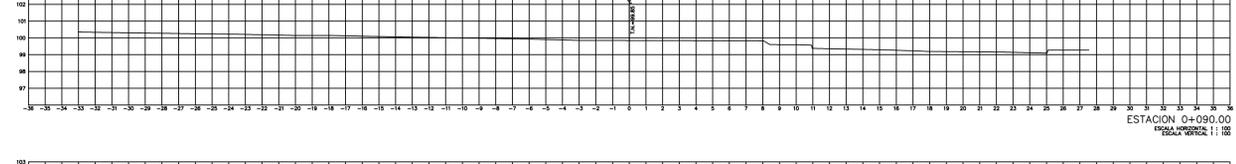
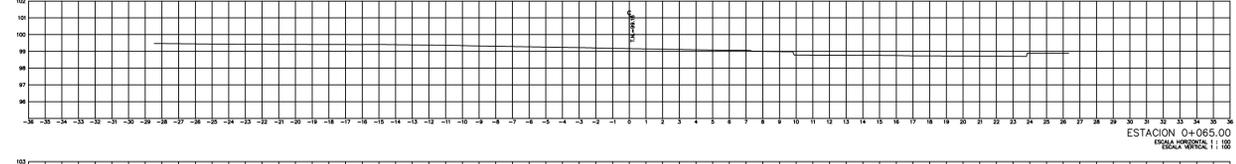
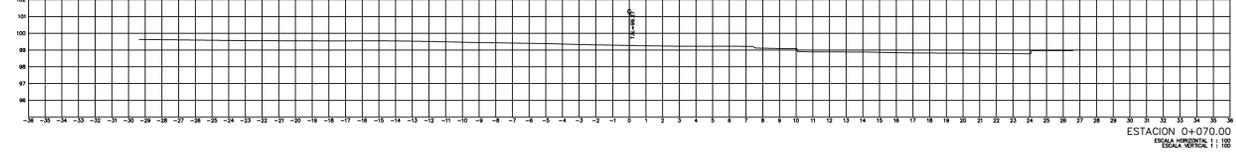
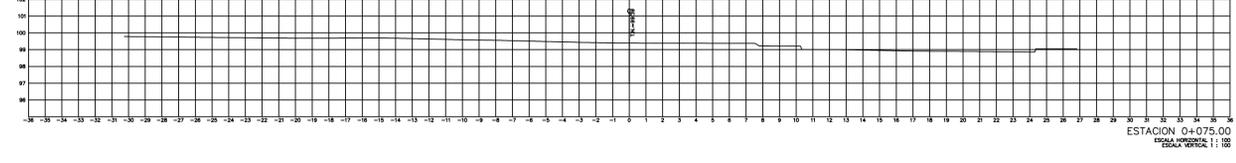
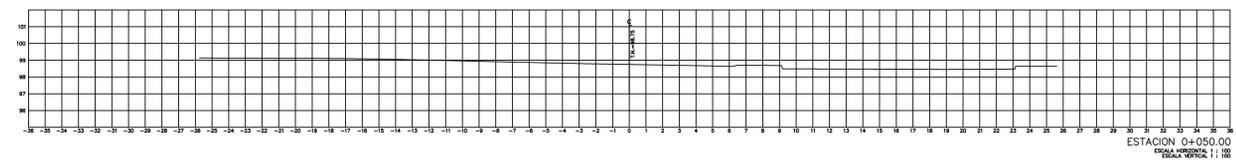
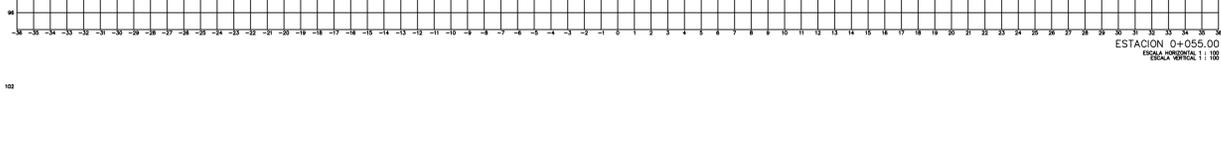
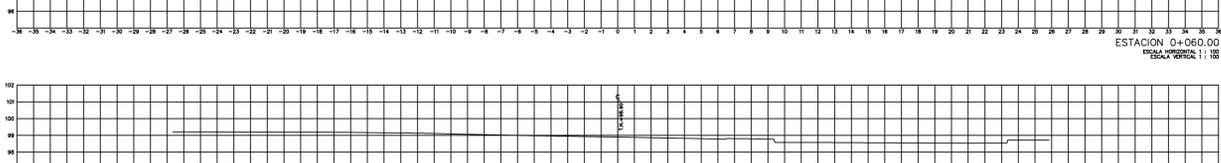
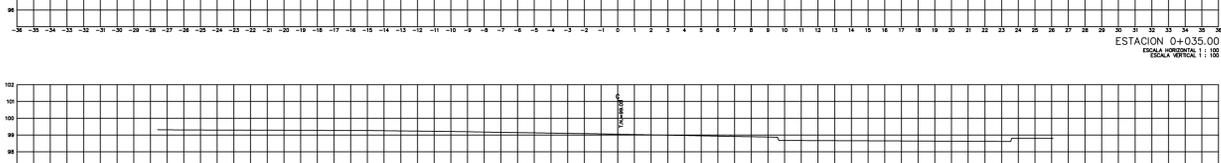
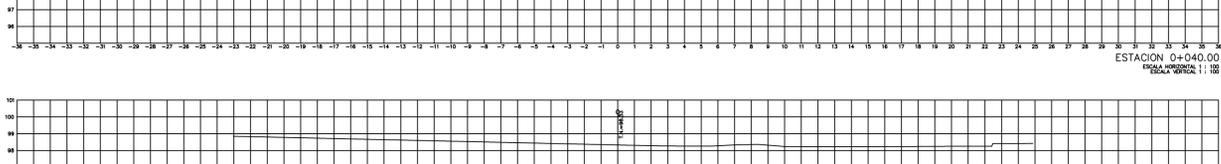
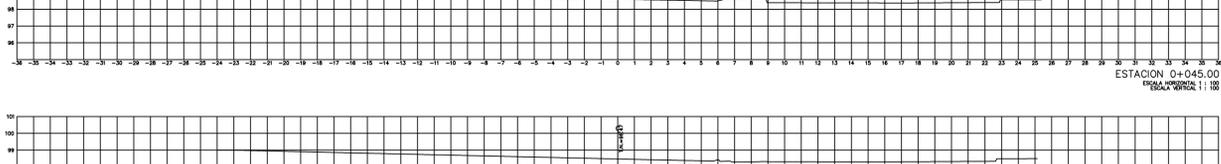
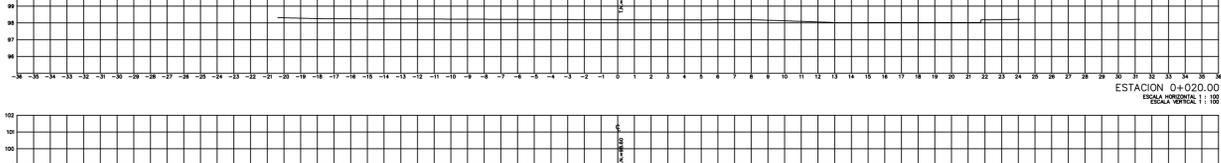
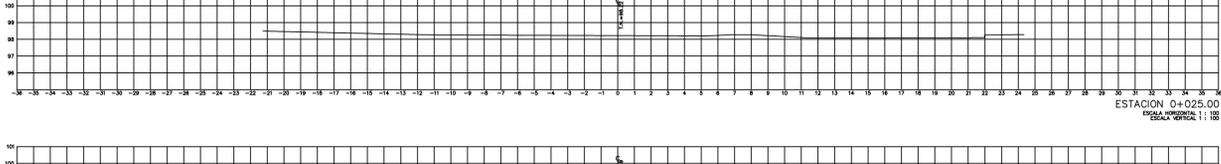
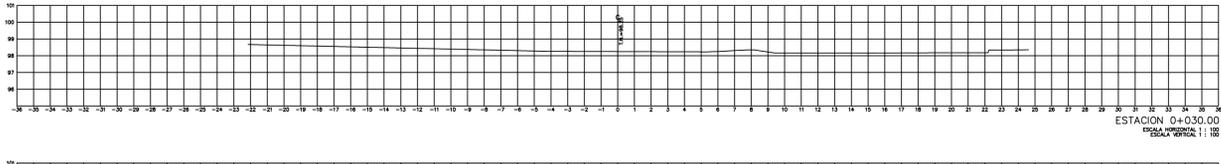
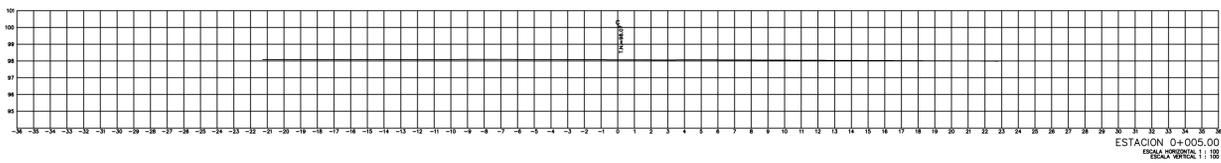
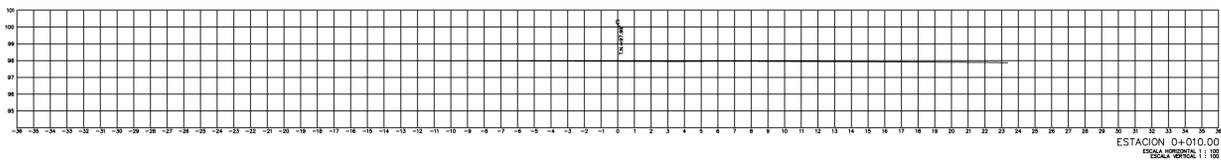
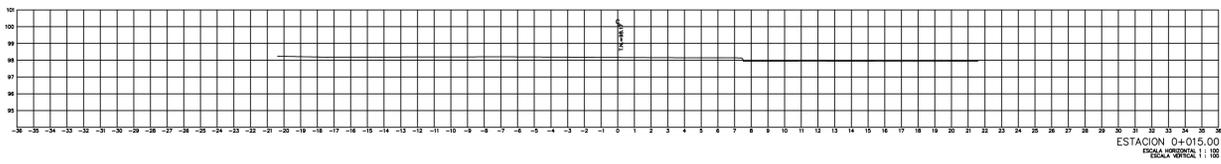
ESCALA
1:200

REVISIÓN Y APROBACIÓN
ALEJANDRO JIMENEZ GARCÍA

FECHA
7 ENERO 2021

PROYECTO
—

REGISTRO
—



NOTAS



GRUPO CONSTRUCTOR
NUEVO PROGRESO S.A.
DE C.V.
Gorion 1150-326, Col. Morelos, C.P. 44910,
Guadalajara, Jalisco
Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
MONTE LISBOA
MONTE LISBOA

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTENIDO
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
SECCIONES

LÁMINA
TO-02

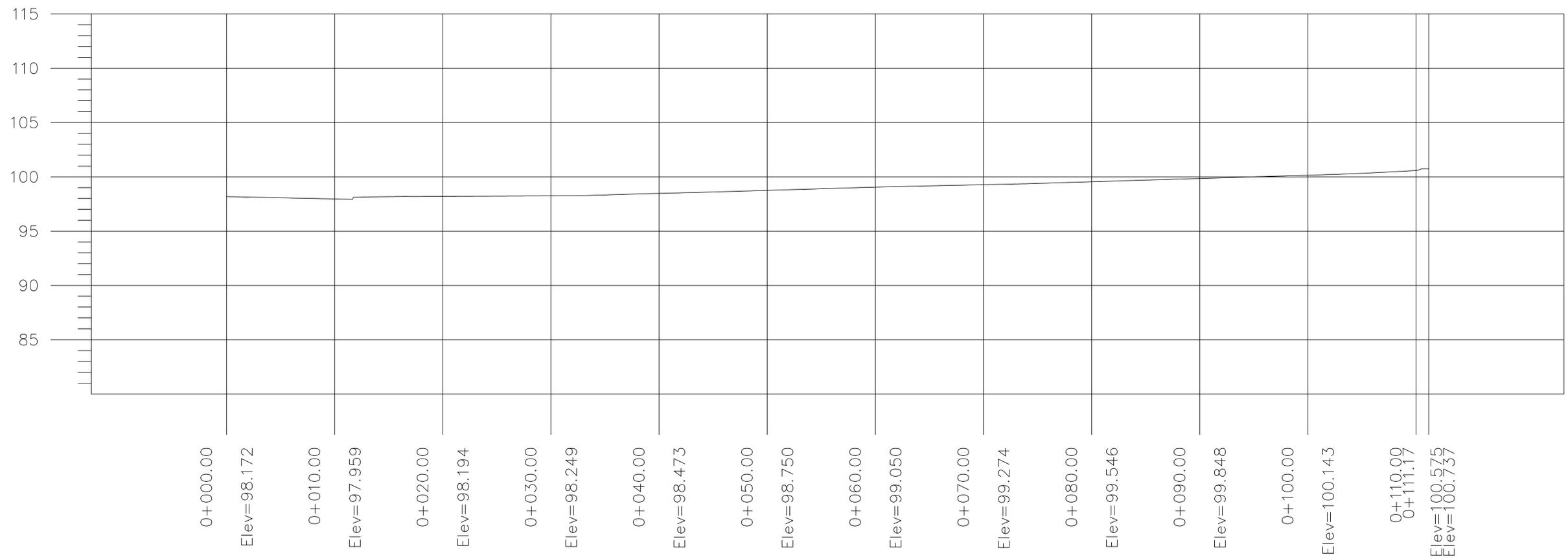
ESCALA
1:200

REVISIÓN Y APROBACIÓN
ALEJANDRO JIMENEZ GARCÍA

FECHA
7 ENERO 2021

PREP
—

REGISTRO
—



NOTAS



GRUPO CONSTRUCTOR
 NUEVO PROGRESO S.A.
 DE C.V.
 Gorrión 1150-320, Col. Morelos, C.P. 44910,
 Guadalajara, Jalisco
 Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y Domicilio
MONTE LISBOA
 MONTE LISBOA

PROPIETARIO
 MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTENIDO
**LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
 PERFIL**

LÁMINA
TO-03

ESCALA
 1:200

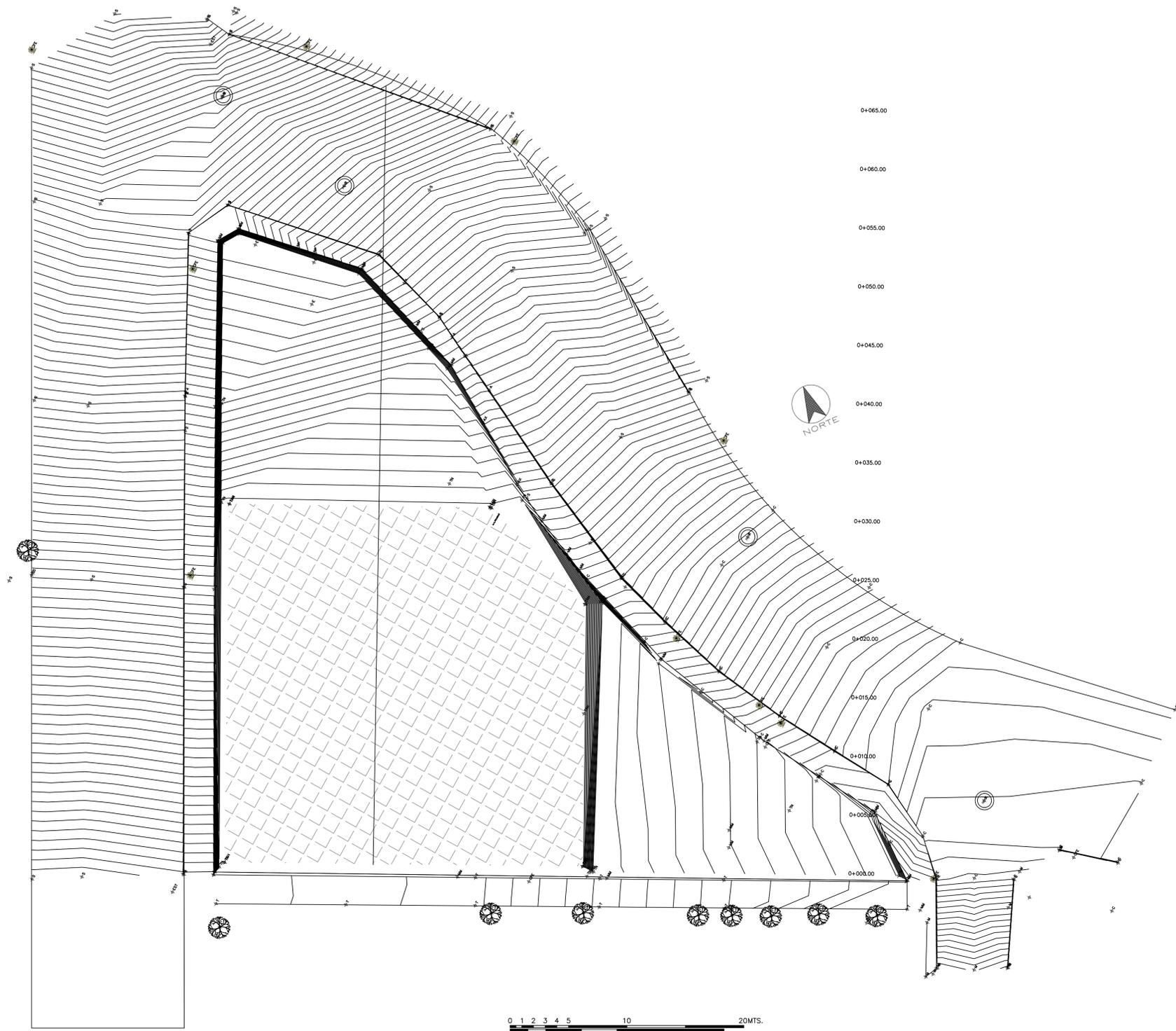
DISEÑO TÉCNICO
 —

REVISIÓN Y APROBACIÓN
ALEJANDRO JIMENEZ GARCÍA

FECHA
7 ENERO 2021

PERITO
 —

REGISTRO



NOTAS



GRUPO CONSTRUCTOR
 NUEVO PROGRESO S.A.
 DE C.V.
 Gorrion 1150-320, Cal. Morelos, C.P. 44910,
 Guadalajara, Jalisco
 Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
 SIERRA LEONA
 SIERRA LEONA

PROPIETARIO
 MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTIENE
 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
 PERFIL

LÁMINA
 TO-01

ESCALA
 1:200

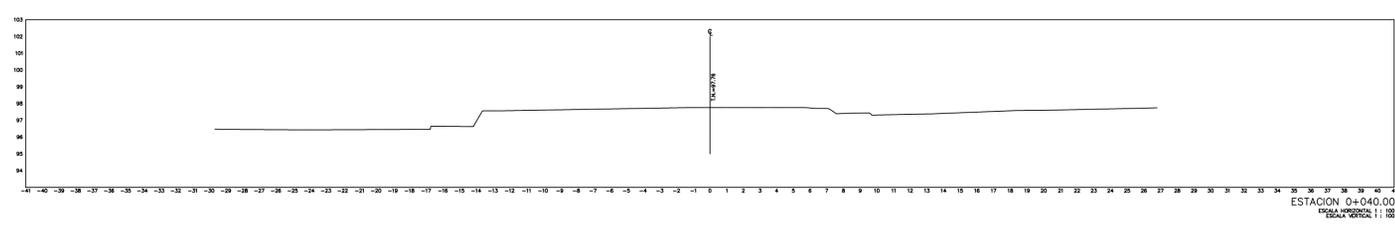
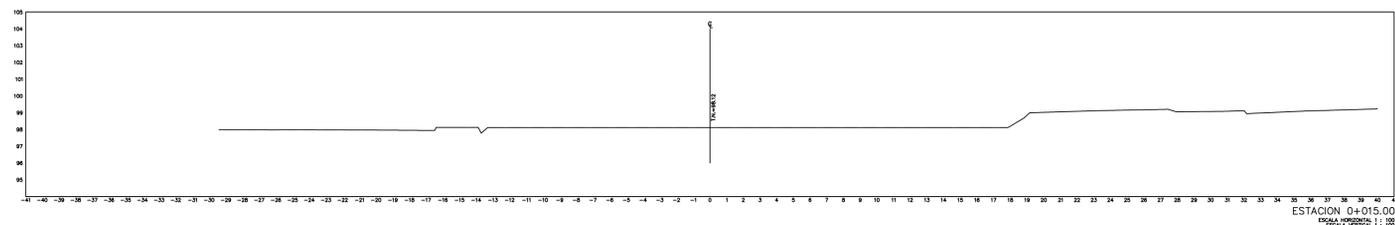
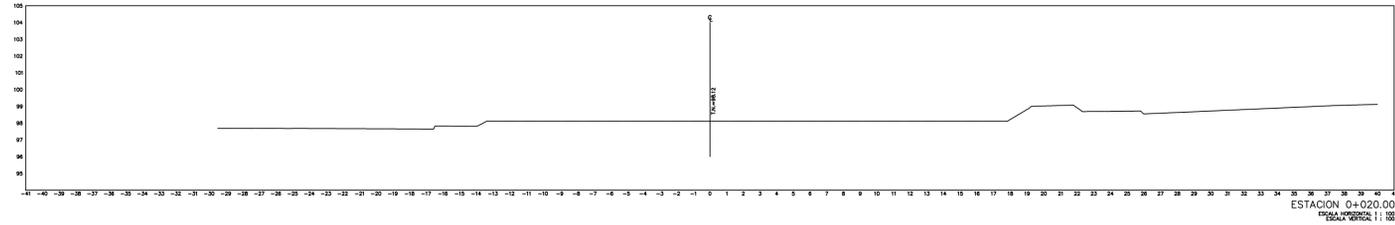
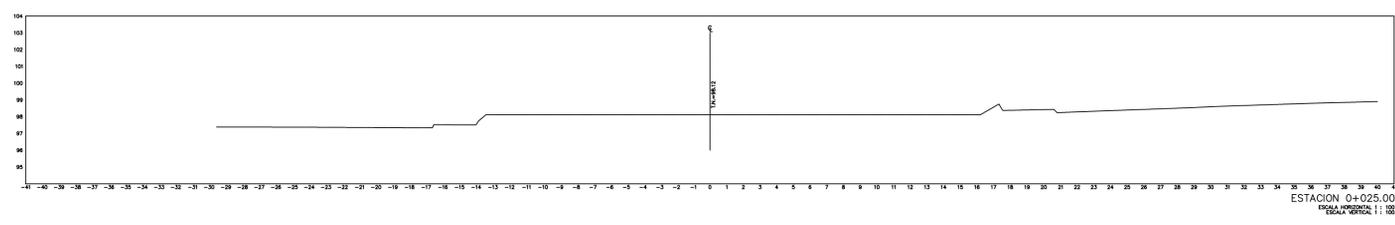
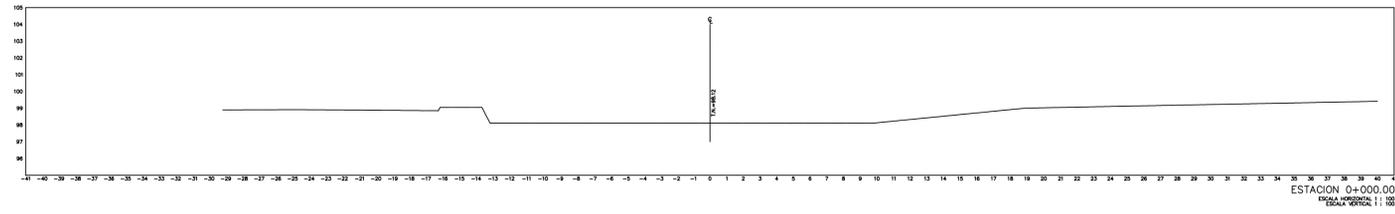
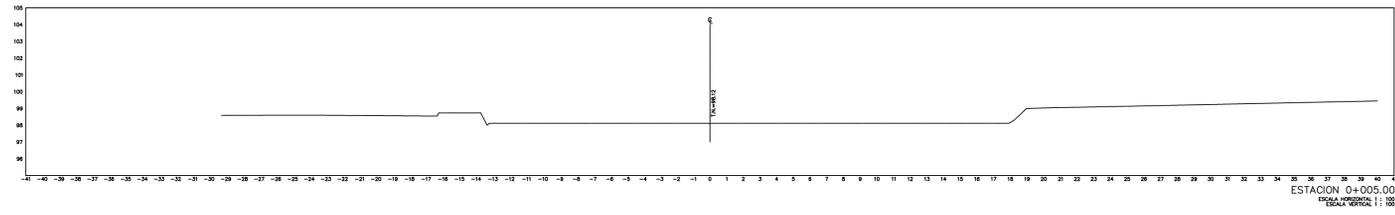
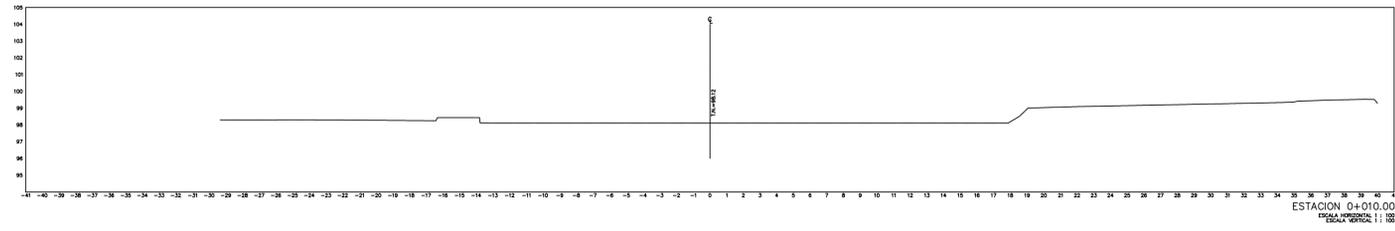
DIBUJO TÉCNICO
 —

REVISIÓN Y APROBACIÓN
 ALEJANDRO JIMENEZ GARCIA

FECHA
 7 ENERO 2021

PERITO
 —

REGISTRO
 —



GRUPO CONSTRUCTOR
NUEVO PROGRESO S.A.
DE C.V.
Gorrión 1150-330, Col. Morelos, C.P. 44910,
Guadalajara, Jalisco
Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
SIERRA LEONA
SIERRA LEONA

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTIENE
**LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
SECCIONES**

LÁMINA
TO-02

ESCALA
1:200

DIBUJO TÉCNICO
—

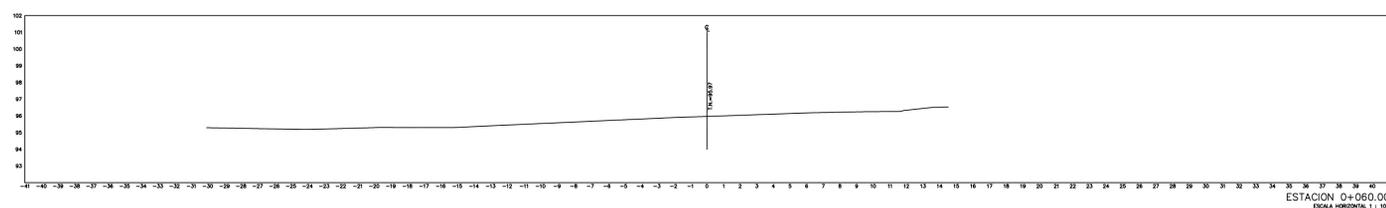
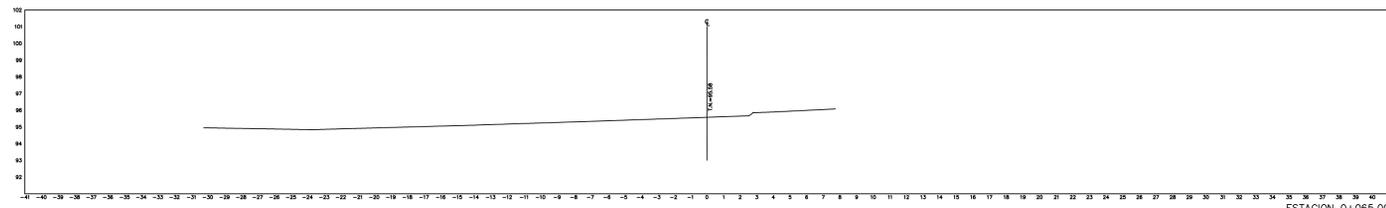
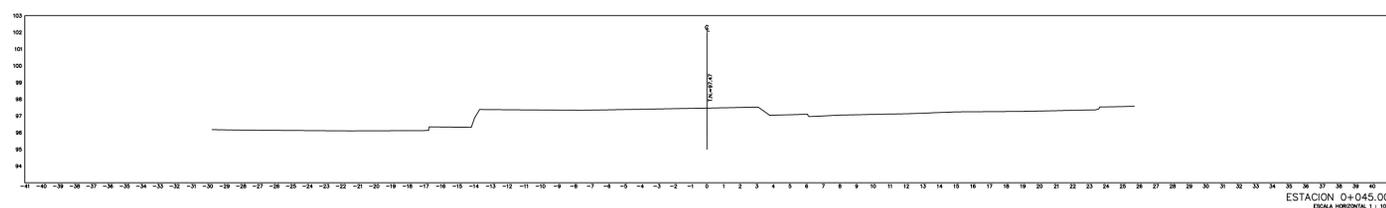
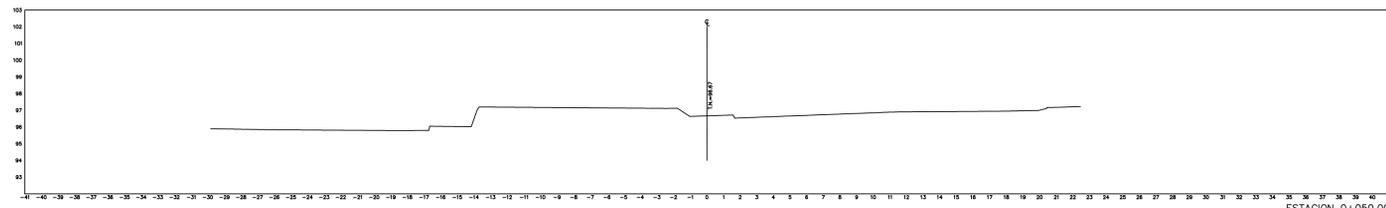
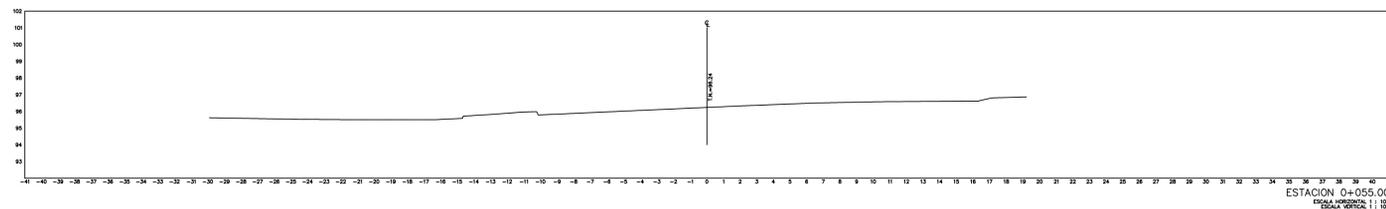
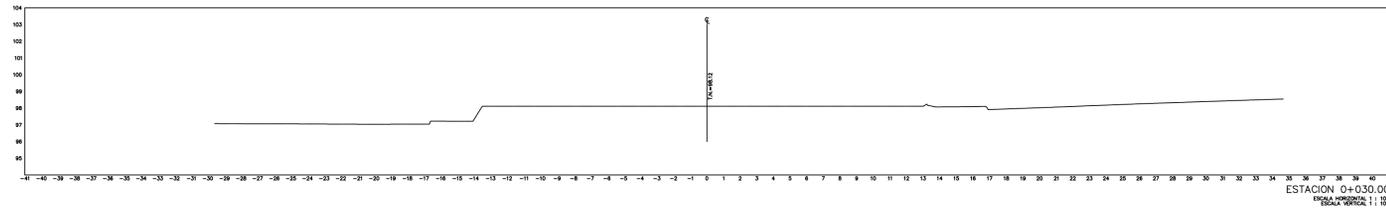
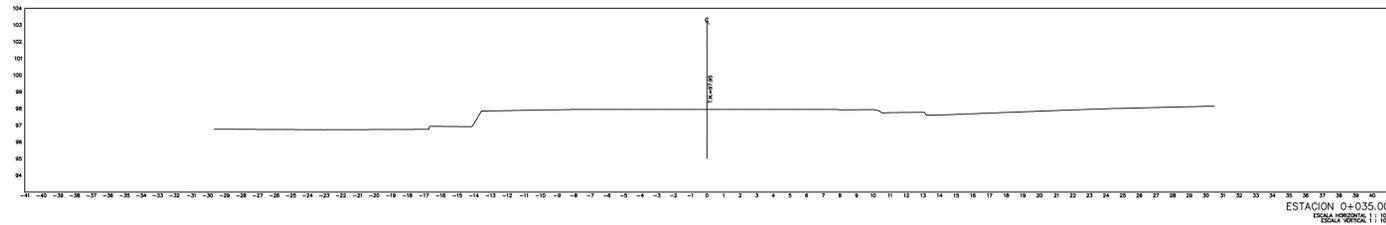
PROF.
—

REVISIÓN Y APROBACIÓN
ALEJANDRO JIMENEZ GARCIA

FECHA
7 ENERO 2021

PROYECTO
—

REGISTRO
—



NOTAS



GRUPO CONSTRUCTOR
NUEVO PROGRESO S.A.
DE C.V.
Gorrión 1150-330, Col. Morelos, C.P. 44910,
Guadalajara, Jalisco
Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
SIERRA LEONA
SIERRA LEONA

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTIENE
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
SECCIONES CONT

LÁMINA
TO-03

ESCALA
1:200

DIBUJO TÉCNICO
—

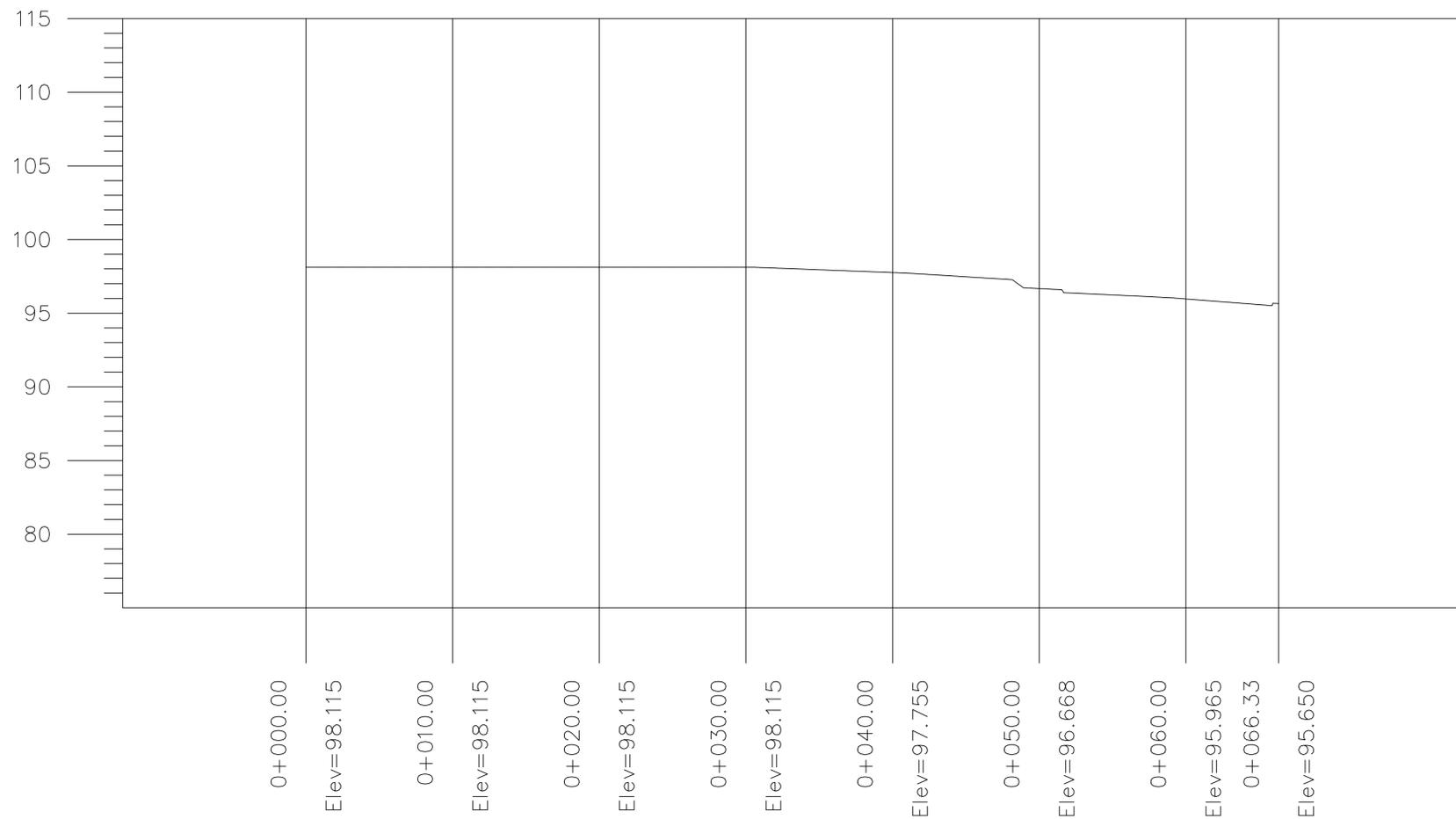
PROF
—

REVISIÓN Y APROBACIÓN
ALEJANDRO JIMENEZ GARCIA

FECHA
7 ENERO 2021

PERTO
—

REGISTRO
—



GRUPO CONSTRUCTOR
 NUEVO PROGRESO S.A.
 DE C.V.
 Corrión 1150-320, Col. Morelos, C.P. 44910,
 Guadalajara, Jalisco
 Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
SIERRA LEONA
 SIERRA LEONA

PROPIETARIO
 MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTIENE
**LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
 PERFIL**

LÁMINA
TO-04

ESCALA
 1:200

DIBUJO TÉCNICO
 —

REVISIÓN Y APROBACIÓN
ALEJANDRO JIMENEZ GARCIA

FECHA
 7 ENERO 2021

PERTO
 —

REGISTRO



Estudio de inversión

Desarrollo Habitacional

Monte Lisboa

Estudio financiero paramétrico para desarrollo de vivienda, cálculos de potencialidades, valores de inversión y resultados financieros para análisis de inversión en un predio propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda (IMUVI) y el municipio de Guadalajara

1

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
☎ 24 69 88 51
📞 331 158 3459



Generalidades.

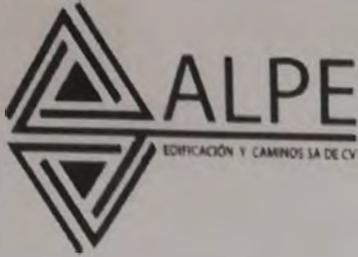
Se solicitó por parte del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara (IMUVI) el estudio de un predio para conocer las potencialidades para el desarrollo de vivienda en el mismo de acuerdo al "PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN Y REPOBLAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", que cumpla con toda la normatividad existente al respecto del desarrollo de vivienda.

Obtener los mejores resultados costo beneficio, buscando desarrollar vivienda social que pueda beneficiar a los sectores de población más necesitados y en particular los sectores de menores ingresos que laboran dentro del municipio.

El IMUVI solicita se genere un estudio que privilegie la vivienda económica intraurbana (VEI), segmentando en vivienda protegida en un porcentaje del 10%, y 30% con topes de precios de venta establecidos en el programa, y el resto de VEI sujeta al libre mercado.

El estudio deberá de presentar la mejor alternativa de inversión que ofrezca las mejores potencialidades y el mejor costo beneficio para los adquirientes de las unidades habitacionales, cuidando que el patrimonio de municipio no se vea afectado.

Se deberá de tomar el programa, para que se cumplan las estrategias establecidas en los planes y programas municipales



UBICACIÓN. / VISOR URBANO

El predio se encuentra ubicado en la calle Monte Lisboa esquina con la Calzada Independencia, colonia Fovisste independencia acera sur, de acuerdo a lo consignado en la ficha correspondiente en el sistema de VISOR URBANO.

<p>VISOR URBANO</p> <p>DISTRITO URBANO 3</p> <p>HUENTITAN</p> <p>QUINTO</p> <p>04</p> <p>RANCHO NUEVO</p> <p>CLAVE CATASTRAL D66A1087090000</p> <p>ZONIFICACIÓN 123/RN/CS4/RTD</p> <p>ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA NÚMERO CIENTO VEINTITRES, COMERCIO Y SERVICIOS IMPACTO ALTO RECEPTOR DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS</p> <p>USOS PERMITIDOS H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, CS3, CS4, I1, I2, E2, E3, E4, E5, EA, ANP, PC, PRH</p> <p>USOS COMERCIONALES I3, E1, RIE, RIS, RIT, ARN</p> <p>UBICACIÓN MONTOLIBO #52 Int. 000000</p> <p>SUPERFICIE EN CARTOGRAFÍA 3346.62 m²</p> <p>SUPERFICIE LEGAL 3226.92 m²</p> <p>SUPERFICIE EDIFICADA 110.61 m²</p> <p>SUPERFICIE DE EXPLANTE 110.61 m²</p> <p>COS COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO 0.03</p> <p>CUS COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO 0.03</p> <p>SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA POR COS 2581.54 m²</p> <p>SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA POR CUS 20652.29 m²</p>	<p>Croquis del Predio</p>																																					
<p>NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</p> <table border="1"> <tr><td>SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m²)</td><td>270</td></tr> <tr><td>FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m)</td><td>5A</td></tr> <tr><td>ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m²)</td><td>NO APLICA</td></tr> <tr><td>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)</td><td>0.8</td></tr> <tr><td>INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS)</td><td>0</td></tr> <tr><td>COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)</td><td>1.8</td></tr> <tr><td>INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS)</td><td>1.6</td></tr> <tr><td>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN</td><td>Resulta de</td></tr> <tr><td>RETANQUEO</td><td>No aplica</td></tr> <tr><td>MODALIDAD DE VIVIENDA</td><td>Unifamiliar y Plurifamiliar</td></tr> <tr><td>FRENTE AJERENADO (FA)</td><td>0</td></tr> <tr><td>RESTRICCIÓN FRONTAL (RF)</td><td>0</td></tr> <tr><td>RESTRICCIONES LATERALES (SL)</td><td>0</td></tr> <tr><td>RESTRICCIÓN POSTERIOR (RP)</td><td>1</td></tr> </table>	SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²)	270	FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m)	5A	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²)	NO APLICA	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)	0.8	INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS)	0	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)	1.8	INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS)	1.6	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Resulta de	RETANQUEO	No aplica	MODALIDAD DE VIVIENDA	Unifamiliar y Plurifamiliar	FRENTE AJERENADO (FA)	0	RESTRICCIÓN FRONTAL (RF)	0	RESTRICCIONES LATERALES (SL)	0	RESTRICCIÓN POSTERIOR (RP)	1	<p>DETALLE DE CONSTRUCCIONES</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>BLOQUE</th> <th>PISOS</th> <th>SUPERFICIE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>110.61 m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1</td> <td>110.61 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Croquis de Manzana</p>	BLOQUE	PISOS	SUPERFICIE	1	1	110.61 m ²	2	1	110.61 m ²
SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²)	270																																					
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m)	5A																																					
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²)	NO APLICA																																					
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)	0.8																																					
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS)	0																																					
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)	1.8																																					
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS)	1.6																																					
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Resulta de																																					
RETANQUEO	No aplica																																					
MODALIDAD DE VIVIENDA	Unifamiliar y Plurifamiliar																																					
FRENTE AJERENADO (FA)	0																																					
RESTRICCIÓN FRONTAL (RF)	0																																					
RESTRICCIONES LATERALES (SL)	0																																					
RESTRICCIÓN POSTERIOR (RP)	1																																					
BLOQUE	PISOS	SUPERFICIE																																				
1	1	110.61 m ²																																				
2	1	110.61 m ²																																				

[Handwritten signature in blue ink]



El predio en la actualidad esta utilizado como bodega de diversas dependencias del municipio, se encuentra circundado por bardas perimetrales y sus colindancias con fincas vecinas.



[Handwritten signature]



PLAN PARCIAL

El predio se encuentra normado bajo el PPDU-D3SD04

<https://guadalajara.gob.mx/planes-parciales/>



[Handwritten signature in blue ink]



1.1. Análisis del potencial de usos de suelo del predio. Se analizara el potencial de ocupación y uso de suelo y opciones y esquemas de verticalidad en la edificación de acuerdo a los parámetros establecidos en los planes parciales de desarrollo urbano, la normatividad del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

El predio cuenta con una superficie de 3,351.21 m²

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano PPDU-D4SD02 PANTEON NUEVO el predio presenta un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.80

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano el predio presenta un Coeficiente de Uso del Suelo de 4.80

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano el predio presenta un Incremento al Coeficiente de Uso del Suelo de 0.00

Por lo que aplicando los mencionados coeficientes a la superficie con la que cuenta el predio obtenemos los siguientes resultados

$COS; 3,351.21 \text{ M}^2 \times 0.80 = 2,680.97 \text{ M}^2$

$CUS; 3,351.21 \text{ M}^2 \times 4.80 = 16,085.81 \text{ M}^2$

$ICUS; 3,351.21 \text{ M}^2 \times 1.6 = 5,361.94 \text{ M}^2$

POTENCIAL SUPERFICIES PREDIOS									
DESARROLLO	LEVANTAMIENTO	COS M ²		CUS M ²		ICUS M ²		POTENCIAL	
		COEF.	M2	COEF.	M2	COEF.	M2		
MONTE LISBOA	3,351.21	0.80	2,680.97	4.80	16,085.81	1.60	5,361.94	24,128.71	

Las superficies determinadas por la aplicación de los mencionados coeficientes son los topes en las superficies a desarrollar, establecidas por la norma vigente para realizar los análisis conceptuales y espaciales que dan sustento al análisis de inversión.

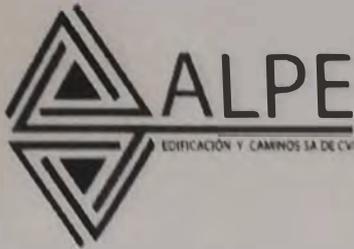


1.2. Análisis y propuesta de distribución de unidades habitacionales por tipo y segmento. Se desarrollara el análisis para la distribución de unidades habitacionales por tipologías y segmentos, desarrollando los cálculos cuantitativos para su aplicación en esquemas conceptuales y de proyectos de acuerdo a la normatividad del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

De acuerdo a los análisis conceptuales y de anteproyectos desarrollados se encontró que la mezcla óptima para cumplir con los parámetros de unidades requeridas es el establecido en la siguiente gráfica.

DESARROLLO	PROTEGIDA 10% (UDS)		PROTEGIDA 30% (UDS)		LIBRE MERCADO (UDS)				PROTEGIDA 10%		PROTEGIDA 30%		LIBRE MERCADO		SUMA VIVIENDAS	
	1R	2R	1R	2R	loft	1R	2R	3R	SUMA	%	SUMA	%	SUMA	%	SUMA	%
MONTE USBOA	9	16	28	47	8	32	60	26	25	11.1%	75	33%	126	56%	226	100%

Se establece un porcentaje de vivienda protegida del 10% que será segmentada con los topes de precios de venta establecidos por el IMUVI de acuerdo a su programa, otro porcentaje de vivienda protegida de hasta el 30%, igualmente queda sujeta a los topes de precios de venta establecidos igualmente por el IMUVI, y el resto de la vivienda equivalente al 60% del total queda sujeta al mercado abierto, buscando sean las mejores condiciones de costo beneficio para los habitantes de la ciudad.



1.3. Análisis de superficies netas y con indivisos de por tipo y segmento de unidades de vivienda. Análisis y cuantificación de superficies netas de unidades habitacionales por tipologías y segmentos, su cuantificación y cálculo respecto a indivisos y superficies netas para su aplicación de acuerdo a los esquemas conceptuales y aplicación a los proyectos. En cumplimiento del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

De acuerdo a los análisis espaciales definidos las superficies de las unidades habitacionales anteriormente señaladas son las determinadas para cumplir los porcentajes queridos como lo veremos más adelante.

La superficie neta es la que se determina por espacio propio de la unidad habitacional para efectos de superficie de uso exclusivo del adquirente y determinar precios de venta de acuerdo a los topes establecidos por el programa.

La superficie con indivisos, es la superficie relacionada con todos los espacios construidos dentro de las áreas comunes propias del desarrollo, determinadas para establecer las superficies relacionadas como copropiedad del adquirente en el régimen de condominio posteriormente.

SUPERFICIES POR UNIDADES HABITACIONALES										
		FACTOR INDIVISO	PROTEGIDA 10%		PROTEGIDA 30%		LIBRE MERCADO			
			1R	2R	1R	2R	loft	1R	2R	3R
DESARROLLO	NETO		34.88	44.62	34.95	44.62	36.05	40.00	49.64	64.67
MONTE LISBOA	CON INDIVISOS	1.2831	44.75	57.25	44.84	57.25	46.26	51.32	63.69	82.98

Superficies en m2



1.4. Análisis de superficies totales globales netas y con indivisos de por tipo y segmento de unidades de vivienda. Análisis cuantitativo totales de superficies por unidades, tipologías y segmentos, de manera cuantitativa en unidades y superficies totales para cumplimiento de la normatividad en cumplimiento del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

Por todo lo establecido anteriormente se determinó que la superficie total de la mezcla de tipologías y segmentos de vivienda necesarios para cumplir con lo requerido por el IMUVI es lo establecido en la siguiente gráfica.

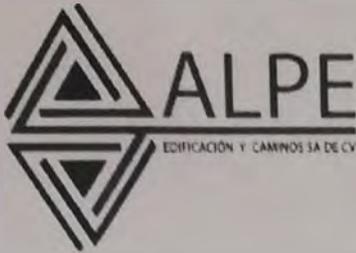
DESARROLLO	PROTEGIDA 10%				PROTEGIDA 30%				LIBRE MERCADO					TOTALES								
	1R	2R	SUMA	%	1R	2R	SUMA	%	loft	1R	2R	3R	SUMA	%	M2 CONSTR	%	AREA COMERCIAL	AREAS COMUNES	ESTACIONAMIENTOS	BODEGAS	TOTAL CONSTRUIDO	
MONTE LISBOA	313.92	713.92	1,027.84	9.95%	978.60	2,097.14	3,075.74	29.77%	288.40	1,280.00	2,978.40	1,681.42	6,228.22	60%	10,331.80	100%						
	402.79	916.03	1,318.82		1,255.64	2,690.84	3,946.48		370.05	1,642.37	3,821.59	2,157.43	7,991.43		13,256.73	100%	232.81	129.71	1,583.52	261.09	15,443.86	

Superficies en m²

Lo anterior determina que la vivienda protegida con el tope de precio de venta en sus dos segmentos del 10% y 30% respectivamente se logra tanto en unidades como en superficies, cumpliendo así con los parámetros establecidos por el IMUVI dejando el resto para vivienda social sujeta al mercado libre.

Ottawa #1721
 Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
 C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
 alpeadmon@gmail.com
 ☎ 24 69 88 51
 📞 331 158 3459



1.5. Elaboración de bases de formulación para el análisis financiero. Desarrollo de bases de formulación cuantitativa, numérica y financiera para la elaboración de los análisis de inversión del desarrollo, sustentadas con los valores de mercado, y normatividad aplicable para el desarrollo.

De acuerdo a lo establecido por el programa, los valores para formular los análisis paramétricos de ventas de las unidades de vivienda del desarrollo son los establecidos en la siguiente tabla.

Se segmenta la vivienda económica intraurbana protegida en 2 bloques,

El primer bloque correspondiente a la oferta del 10% de vivienda protegida cuyo precio de venta por m2 se establece en \$12,149.30 el m2 de superficie neta vendible, por estar fuera del perímetro del centro histórico que es el caso del predio que estamos analizando.

El segundo bloque corresponde a la oferta del 30% de vivienda protegida cuyo precio de venta por m2 se establece en \$16,507.20 el m2 de superficie neta vendible, por estar fuera del perímetro del centro histórico que es el caso del predio que estamos analizando.

El segmento restante equivalente al 60% de la superficie vendible, corresponde al mercado libre, para lo cual se determinó en base a los precios de mercado un precio de venta promedio establecido en el mercado abierto de \$19,900.00 el m2 de superficie neta

VALORES VENTA IMUVI VIVIENDA ECONOMICA INTRAURBANA				
	dia	mes	año	
valor UMA 2021	\$ 89.62	\$ 2,724.45	\$ 32,693.40	FUENTE: ineqi.org.mx/temas/uma
vivienda "A" 4.6 uma mensual		\$ 12,532.47		
vivienda "B" 5 uma mensual		\$ 13,622.25		
vivienda "C" 6.25 uma mensual		\$ 17,027.81		
		VIVIENDA PROTEGIDA "VPA" MUNICIPIO 10%		VIVIENDA PROTEGIDA MUNICIPIO "VPC" 30%
ud privativa	precio up	precio m2	precio up	precio m2
uma mensual x m2 de unidad privativa	4.60	\$ 12,532.47	6.25	\$ 17,027.81
		VIVIENDA PROTEGIDA "VPB" CENTRO HISTORICO MUNICIPIO 10%		VIVIENDA PROTEGIDA "VPC" CENTRO HISTORICO MUNICIPIO 30%
ud privativa	precio up	precio m2	precio up	precio m2
uma mensual x m2 de unidad privativa	5.00	\$ 13,622.25		\$ 18,508.49
		INCREMENTO POR CENTRO HISTORICO		108.70%
PRECIOS DE VENTA VIVIENDA ECONOMICA LIBRE MERCADO				
				MOLI
				\$ 20,000.00
precio venta vivienda LIBRE MERCADO 5 niveles o mas				
		\$ 10,000.00		
PRECIO VENTA CAJON DE ESTACIONAMIENTO M2		\$ 15,000.00		
PRECIO VENTA BODEGA		\$ 29,000.00		
PRECIO DE VENTA COMERCIAL m2				

VALORES DE VENTA

ESTOS PRECIOS SON BASADOS EN LOS PARAMETROS DEL IMUVI

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
☎ 24 69 88 51
📞 331 158 3459



Así mismo como complemento de servicios de áreas en el desarrollo se establecieron precios promedio paramétricos para la venta de cajones de estacionamiento, mismos que se generaran en un mínimo necesario para impulsar esquemas diversos de movilidad y desincentivar el uso del automóvil como es la política metropolitana de movilidad.

También se establecen precios de venta por m2 de bodegas de uso para los condóminos que así las requieran y de áreas comerciales para venta en mercado abierto igualmente.

Para desarrollar el análisis financiero se establecieron los siguientes porcentajes aplicables a las distintas etapas del análisis financiero, porcentajes promedio de uso actual en el mercado del desarrollo de la vivienda y que permiten que se cumplan satisfactoriamente las distintas etapas del desarrollo, independientemente del margen resultante para quien ejecute el desarrollo inmobiliario.

PROYECTO EJECUTIVO	3.5%
PROYECTO DE INVERSION	1.50%
INDIRECTO EDIFICACION	7.00%
UTILIDAD EDIFICACION	6.00%
LEGALES/TRAMITES	1.50%
PUBLICIDAD COMERCIALIZACION	1.50%
COMERCIALIZACION	5.00%
COSTO FINANCIERO	3.50%

Respecto al costo de edificación se determinaron precios vigentes en el mercado de la vivienda en el área metropolitana de Guadalajara, paramétricos que permiten realizar el análisis financiero, sin salir de una realidad en el mercado de construcción en nuestra localidad.

PARAMETRICOS costo construccion M2						
		COSTO DIRECTO	indirecto	suma	utilidad	total m2
FUERA DE CENTRO HISTORICO						
precio construccion hasta 4 niveles	m2	\$ 6,750.00	\$ 472.50	\$ 7,222.50	\$ 433.35	\$ 7,655.85
precio construccion mas de 4 niveles	m2	\$ 7,425.00	\$ 519.75	\$ 7,944.75	\$ 476.69	\$ 8,421.44
precio construccion sotano estacionamiento	m2	\$ 5,650.00	\$ 395.50	\$ 6,045.50	\$ 362.73	\$ 6,408.23
precio construccion comercial	m2	\$ 6,000.00	\$ 420.00	\$ 6,420.00	\$ 385.20	\$ 6,805.20



ALPE
EDIFICACIÓN Y URBANISMO SA DE CV

1.6. Análisis de financiero del desarrollo. Análisis de inversión del desarrollo sustentado con las bases de formulación y los esquemas arquitectónicos generales para cumplir lo establecido por el programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara, y que sustente la inversión en el predio analizado.

MONTE LISBOA ANALISIS PARAMETRICO						
	concepto	cantidad	ud	pu	importe	%
A) INGRESOS						
A1.	PROTEGIDA 1 R (10%)	9.00	uds	\$ 437,133	\$ 3,934,193	1.82%
A2.	PROTEGIDA 2 R (10%)	16.00	uds	\$ 559,199	\$ 8,947,161	4.14%
A3.	PROTEGIDA 1 R (30%)	28.00	uds	\$ 595,122	\$ 16,863,417	7.71%
A4.	PROTEGIDA 2 R (30%)	47.00	uds	\$ 759,781	\$ 35,709,707	16.53%
A5.	LIBRE MERCADO LOFT	8.00	uds	\$ 721,000	\$ 5,768,000	2.67%
A6.	LIBRE MERCADO 1 R/ 39.2 M2	32.00	uds	\$ 800,000	\$ 25,600,000	11.85%
A7.	LIBRE MERCADO 2 R/ 47.60 M2	60.00	uds	\$ 992,800	\$ 59,568,000	27.57%
A8.	LIBRE MERCADO 3 R/ 55.88 M2	26.00	uds	\$ 1,293,400	\$ 33,628,400	15.57%
A9.	CAJON DE ESTACIONAMIENTO	49.00	CAJONES	\$ 323,167	\$ 15,835,200	7.33%
A10.	COMERCIAL	232.81	M2	\$ 29,000	\$ 6,751,496	3.13%
A11.	BODEGAS VIVIENDAS	241.09	M2	\$ 15,000	\$ 3,616,350	1.67%
				SUMA INGRESOS:	\$ 216,021,944	100.00%
B) EGRESOS						
B1.	EDIFICACION ESTACIONAMIENTO	1,583.52	M2	\$ 5,650	\$ 8,946,888	4.14%
B2.	VIVIENDA PROTEGIDA 10%	1,318.82	M2	\$ 7,425	\$ 9,792,250	4.53%
B3.	VIVIENDA PROTEGIDA 30%	3,946.48		\$ 7,425	\$ 29,302,629	13.56%
B4.	vivienda economica MAS DE 4 niveles	7,991.43	M2	\$ 7,425	\$ 59,336,361	27.47%
B5.	EDIFICACION COMERCIAL	232.81	M2	\$ 6,000	\$ 1,396,861	0.65%
B6.	EDIFICACION SERVICIOS	370.80	M2	\$ 5,650	\$ 2,095,020	0.97%
B7.	ELEVADORES	2.00	UDS	\$ 1,500,000	\$ 3,000,000	1.39%
B8.	INDIRECTOS EDIFICACION	7.00%		\$ 113,870,009	\$ 7,970,901	3.69%
B9.	UTILIDAD EDIFICACION	6.00%		\$ 121,840,909	\$ 7,310,455	3.38%
				SUMA DIRECTOS:	\$ 129,151,364	59.79%
B11.	PROYECTO EJECUTIVO	3.5%		\$ 129,151,364	\$ 4,520,298	2.09%
B12.	PROYECTO DE INVERSION	1.5%		\$ 216,021,944	\$ 3,240,329	1.50%
B13.	LEGALES/TRAMITES	1.50%		\$ 216,021,944	\$ 3,240,329	1.50%
B15.	PERMISOS EDIFICACION	15,443.86	M2	\$ 250	\$ 3,860,966	1.79%
B16.	ICUS	-	M2	\$ 1,260	\$ -	0.00%
B17.	TERRENO	3,351	M2	\$ 9,157	\$ 30,688,437	14.21%
				SUMA INDIRECTOS 1:	\$ 45,550,359	21.09%
B18.	COMERCIALIZACION	5.00%		\$ 216,021,944	\$ 10,801,097	5.00%
B19.	PUBLICIDAD	1.50%		\$ 216,021,944	\$ 3,240,329	1.50%
				SUMA INDIRECTOS 2:	\$ 14,041,426	6.50%
				SUMA EGRESOS:	\$ 188,743,149	87.37%
				MARGEN FINAL:	\$ 27,278,794	12.63%



De acuerdo a los datos generales de superficies y unidades de venta establecidos en los gráficos correspondientes, que se encuentran sujetos y en correlación con la normatividad del municipio y del programa de vivienda del IMUVI, se realiza el análisis correspondiente presentado en la gráfica anterior, donde se establece que el desarrollo inmobiliario es factible de desarrollarse al presentar una tasa positiva de margen de utilidad antes de impuestos que lo hace atractivo a un posible inversionista, permitiendo establecer precios de venta de vivienda que ofrecen beneficio a un importante sector de la población que requiere este tipo de vivienda.



1.7. Análisis de parámetros de inversión del municipio - imuvi. Análisis de inversión del IMUVI / MUNICIPIO DE GUADALAJARA, para el establecimiento de montos y recuperaciones mínimas requeridas y establecidas por la entidad aportante.

De acuerdo a lo establecido en la normatividad correspondiente el municipio y el IMUVI deberán de obtener un beneficio económico por la aportación que realicen según se establece en los análisis correspondientes, ese margen de retorno para los aportantes quedo establecido en un 12% sobre el total de la aportación.

Los avalúos del predio presentados para su análisis presentan el siguiente promedio.

Comparativa de Avalúos					
	AVALUO 1	AVALUO 2	PROMEDIO	SUPERFICIE	precio m2
Monte Lisbo	\$ 32,760,000	\$ 28,616,851	\$30,688,426	3,351.21	9,157.42

Por ello, los márgenes de retorno al municipio además del valor de sus aportaciones se encuentran en la siguiente tabla.

APORTACIONES INSTITUCIONES									
	VALOR TERRENO	VALOR PERMISOS	ICUS	APORTACION MUNICIPIO	APORTACION IMUVI	aportacion total	MARGEN MINIMO APORTACIONES	RETORNO MPIO	RETORNO IMUVI
DESARROLLO									
MUNICIPAL									
MONTE LISBOA	\$ 30,688,437	\$ 3,860,966	\$ -	\$ 34,549,403		\$ 34,549,403	\$ 4,145,928	\$ 38,695,332	\$ -
SUMA MUNICIPAL:	\$ 30,688,437	\$ 3,860,966	\$ -	\$ 34,549,403	\$ -	\$ 34,549,403	\$ 4,145,928	\$ 38,695,332	\$ -



1.8. Análisis paramétrico por conceptos de inversión. Análisis descriptivo y paramétrico de los conceptos del análisis de inversión de acuerdo a la normatividad establecida y para cumplir los requerimientos del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara

De acuerdo a la información analizada para la realización del "estudio financiero paramétrico para desarrollo de vivienda, cálculos de potencialidades, valores de inversión y resultados financieros para análisis de inversión en un predio propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda (IMUVI) y el municipio de Guadalajara" concluimos lo siguiente.

Por las circunstancias del municipio de Guadalajara del despoblamiento que ha padecido en las últimas décadas, en particular del centro histórico, el impulsar el desarrollo de vivienda social es vital.

El "PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN Y REPOBLAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA" plantea de manera adecuada la búsqueda de alternativas en el desarrollo de vivienda social, generando mixtura en los edificios propuestos, para que coadyuven al desarrollo de la vida urbana necesaria en todas las zonas de la ciudad.

Igualmente la mezcla de viviendas protegidas, segmentadas dentro del grupo de vivienda social y topadas en un 10% y 30% respectivamente a precios establecidos por el mercado, genera la posibilidad de complementar vivienda social con acceso al mercado libre, el análisis paramétrico establecido presenta la posibilidad de ofertar viviendas de distintos rangos de precio que dan acceso a los sectores más necesitados de la población, ello demuestra que la vivienda social si es factible de desarrollarla en el municipio.

El aporte que generara un desarrollo de este tipo en la zona donde se encuentra enclavado, junto con acciones reflejadas y señaladas en el programa del IMUVI, garantizan que este proyecto será un éxito.

La mezcla obtenida, logra ofrecer rangos de vivienda as partir de los \$437,133 pesos, lo cual favorece y cumple las expectativas que el IMUVE y el municipio esperan para reactivar estos puntos de desarrollo dentro de la mancha urbana de la ciudad.

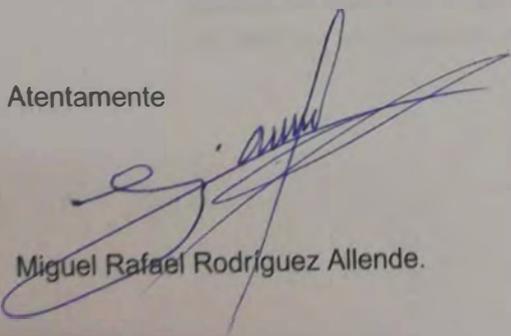


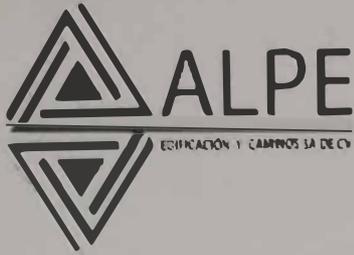
PRECIOS DE VENTAS UNIDADES POR TIPOS

	monte lisboa
UNIDAD PROTEGIDA 1 R (10%)	437,133
UNIDAD PROTEGIDA 2 R (10%)	559,199
UNIDAD PROTEGIDA 1 R (30%)	595,122
UNIDAD PROTEGIDA 2 R (30%)	759,781
UNIDAD LIBRE MERCADO LOFT	721,000
LIBRE MERCADO 1 R/ 39.2 M2	800,000
LIBRE MERCADO 2 R/ 47.60 M2	992,800
LIBRE MERCADO 3 R/ 55.88 M2	1,293,400
CAJON DE ESTACIONAMIENTO	323,167
COMERCIAL	29,000
BODEGAS VIVIENDAS	15,000

Por lo anterior consideramos que existe factibilidad para que el Ayuntamiento de Guadalajara por vía del IMUVI, impulsen el desarrollo del predio ubicado en la calle MONTE LISBOA para lograr altos beneficios para los habitantes de la ciudad.

Atentamente


Miguel Rafael Rodríguez Allende.



Estudio de inversión

Desarrollo Habitacional

Sierra Leona

Estudio financiero paramétrico para desarrollo de vivienda, cálculos de potencialidades, valores de inversión y resultados financieros para análisis de inversión en un predio propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda (IMUVI) y el municipio de Guadalajara

1

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
☎ 24 69 88 51
📞 331 158 3459



Generalidades.

Se solicitó por parte del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara (IMUVI) el estudio de un predio para conocer las potencialidades para el desarrollo de vivienda en el mismo de acuerdo al "PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN Y REPOBLAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA", que cumpla con toda la normatividad existente al respecto del desarrollo de vivienda.

Obtener los mejores resultados costo beneficio, buscando desarrollar vivienda social que pueda beneficiar a los sectores de población más necesitados y en particular los sectores de menores ingresos que laboran dentro del municipio.

El IMUVI solicita se genere un estudio que privilegie la vivienda económica intraurbana (VEI), segmentando en vivienda protegida en un porcentaje del 10%, y 30% con topes de precios de venta establecidos en el programa, y el resto de VEI sujeta al libre mercado.

El estudio deberá de presentar la mejor alternativa de inversión que ofrezca las mejores potencialidades y el mejor costo beneficio para los adquirientes de las unidades habitacionales, cuidando que el patrimonio del municipio no se vea afectado.

Se deberá de tomar el programa, para que se cumplan las estrategias establecidas en los planes y programas municipales



UBICACIÓN. / VISOR URBANO

El predio se encuentra ubicado en la calle Sierra Leona esquina con Monte Lisboa acera oriente, de acuerdo a lo consignado en la ficha correspondiente en el sistema de VISOR URBANO.

DISTRITO URBANO
3
HUENTITAN
SUBDISTRITO
04
RANCHO NUEVO
CLAVE CATASTRAL
D66A1742003000
ZONIFICACIÓN
120/RN/RIS
ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA NÚMERO CIENTO VEINTI UNO INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS
USOS PERMITIDOS
F.A. RIS AND PC, PRH
USOS CONDICIONADOS
RIF, RIT, ARN
UBICACIÓN
LISBOA ESN Int 00000
SUPERFICIE EN CARTOGRAFÍA
1914.26 m²
SUPERFICIE LEGAL
1991.64 m²
SUPERFICIE ENIFICADA
980.13 m²
SUPERFICIE DE DESPLANTE
980.13 m²
COS
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO
0.51
CUS
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO
0.51
SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA POR COS
NaN m²
SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA POR CUS
NaN m²

Croquis de Predio

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²):	No aplica
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m):	No aplica
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m ²):	No aplica
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):	Ver artículo 101
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (ICOS):	No aplica
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	Ver artículo 101
INCREMENTO EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (ICUS):	No aplica
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Ver artículo 101
RETANQUEO	No aplica
MOJALDAD DE VIVIENDA:	No admisible
FRENTE AJARENADO (M):	Ver artículo 101
RESTRICCIÓN LATERAL (m):	Ver artículo 101
RESTRICCIÓN LATERAL S(m):	Ver artículo 101
RESTRICCIÓN POSTERIOR (m):	0

DETALLE DE CONSTRUCCIONES

BLOQUE	PISOS	SUPERFICIE
1	1	980.13 m ²
2	1	980.13 m ²
3	1	980.13 m ²

Croquis de Manzana

[Handwritten signature]



El predio en la actualidad esta utilizado como bodega de diversas dependencias del municipio, se encuentra

circ
und
ado
por
bar
das
peri
met
rale
s y
sus

colindancias con fincas vecinas.



Catastro #1721

Procedencia: 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
200

constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com

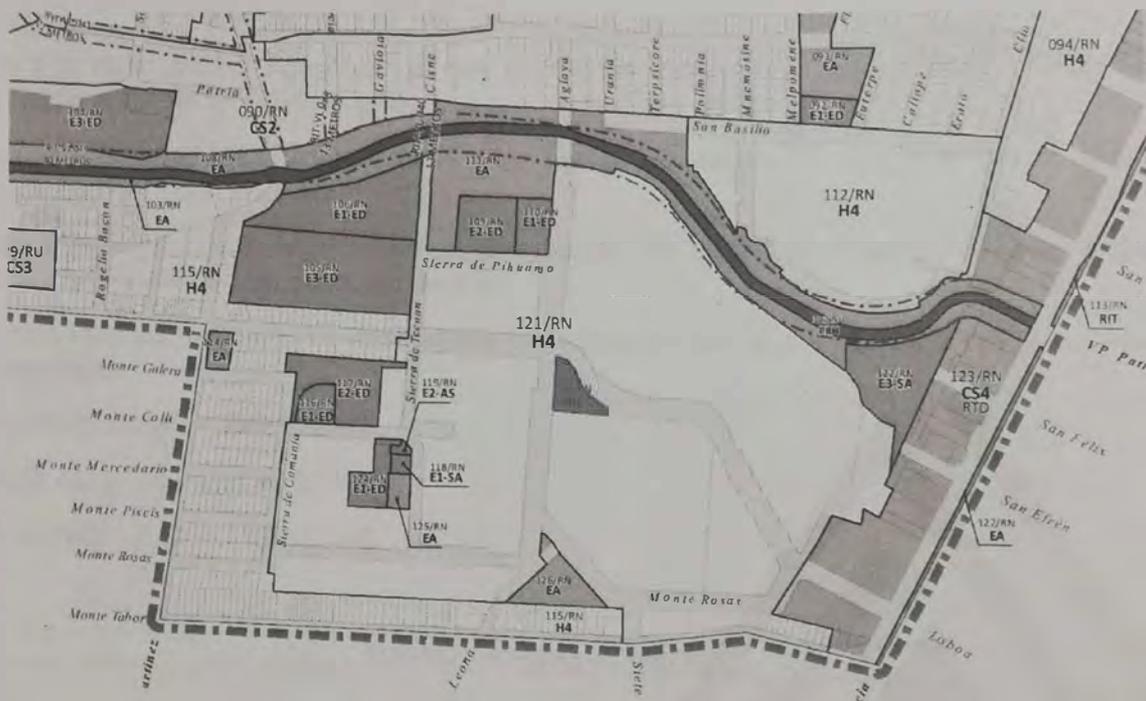
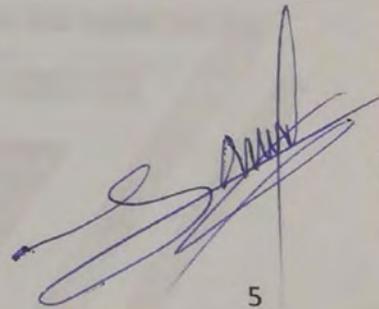
24 69 88 51

331 158 3459

PLAN PARCIAL

El predio se encuentra normado bajo el PPDU-D3SD04

<https://guadalajara.gob.mx/planes-parciales/>



1.1. Análisis del potencial de usos de suelo del predio. Se analizara el potencial de ocupación y uso de suelo y opciones y esquemas de verticalidad en la edificación de acuerdo a los parámetros establecidos en los planes parciales de desarrollo urbano, la normatividad del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

El predio cuenta con una superficie de 2,392.02 m²

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano PPDU-D4SD02 PANTEON NUEVO el predio presenta un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.80

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano el predio presenta un Coeficiente de Uso del Suelo de 2.40

De acuerdo a la normatividad vigente en el plan parcial de desarrollo urbano el predio presenta un Incremento al Coeficiente de Uso del Suelo de 0.00

Por lo que aplicando los mencionados coeficientes a la superficie con la que cuenta el predio obtenemos los siguientes resultados

$COS; 1,784.02 \text{ M}^2 \times 0.80 = 1,427.22 \text{ M}^2$

$CUS; 1,784.02 \text{ M}^2 \times 2.40 = 4,281.65 \text{ M}^2$

$ICUS; 1,784.02 \text{ M}^2 \times 0.00 = 1,427.22 \text{ M}^2$

POTENCIAL SUPERFICIES PREDIOS									
DESARROLLO	LEVANTAMIENTO	COS M ²		CUS M ²		ICUS M ²		POTENCIAL	
		COEF.	M2	COEF.	M2	COEF.	M2		
SIERRA LEONA	1,784.02	0.80	1,427.22	2.40	4,281.65	0.80	1,427.22	5,708.86	

Las superficies determinadas por la aplicación de los mencionados coeficientes son los topes en las superficies a desarrollar, establecidas por la norma vigente para realizar los análisis conceptuales y espaciales que dan sustento al análisis de inversión.

Ottawa #1721
 Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
 C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
 alpeadmon@gmail.com
 ☎ 24 69 88 51
 🕒 331 158 3459



1.2. Análisis y propuesta de distribución de unidades habitacionales por tipo y segmento. Se desarrollara el análisis para la distribución de unidades habitacionales por tipologías y segmentos, desarrollando los cálculos cuantitativos para su aplicación en esquemas conceptuales y de proyectos de acuerdo a la normatividad del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

De acuerdo a los análisis conceptuales y de anteproyectos desarrollados se encontró que la mezcla óptima para cumplir con los parámetros de unidades requeridas es el establecido en la siguiente gráfica.

RESERVA	UNIDADES HABITACIONALES																			
	PROTEGIDA SIN LUJO				PROTEGIDA SIN LUJO				LIBRE MERCADO (LUJO)				PROTEGIDA SIN		PROTEGIDA SIN		LIBRE MERCADO		SUMA	
	10'	20'	30'	20'	40'	30'	20'	30'	LUJO	SIN	LUJO	SIN	LUJO	SIN	LUJO	SIN	LUJO	SIN	LUJO	
100%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Se establece un porcentaje de vivienda protegida del 10% que será segmentada con los topes de precios de venta establecidos por el IMUVI de acuerdo a su programa, otro porcentaje de vivienda protegida de hasta el 30%, igualmente queda sujeta a los topes de precios de venta establecidos igualmente por el IMUVI, y el resto de la vivienda equivalente al 60% del total queda sujeta al mercado abierto, buscando sean las mejores condiciones de costo beneficio para los habitantes de la ciudad.

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
24 69 88 51
331 158 3459



1.3. Análisis de superficies netas y con indivisos de por tipo y segmento de unidades de vivienda. Análisis y cuantificación de superficies netas de unidades habitacionales por tipologías y segmentos, su cuantificación y cálculo respecto a indivisos y superficies netas para su aplicación de acuerdo a los esquemas conceptuales y aplicación a los proyectos. En cumplimiento del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

De acuerdo a los análisis espaciales definidos las superficies de las unidades habitacionales anteriormente señaladas son las determinadas para cumplir los porcentajes queridos como lo veremos más adelante.

La superficie neta es la que se determina por espacio propio de la unidad habitacional para efectos de superficie de uso exclusivo del adquiriente y determinar precios de venta de acuerdo a los topes establecidos por el programa.

La superficie con indivisos, es la superficie relacionada con todos los espacios construidos dentro de las áreas comunes propias del desarrollo, determinadas para establecer las superficies relacionadas como copropiedad del adquiriente en el régimen de condominio posteriormente.

SUPERFICIES POR UNIDADES HABITACIONALES										
DESARROLLO	FACTOR INDIVISO	PROTEGIDA 10%		PROTEGIDA 30%		LIBRE MERCADO				
		1R	2R	1R	2R	loft	1R	2R	3R	
SIERRA LEONA	NETO	34.71	44.69	34.71	44.68	34.71	40.33	49.58	60.85	
	CON INDIVISOS	1.2791	44.40	57.16	44.40	57.15	44.40	51.59	63.42	77.83

Superficies en m2



1.4. Análisis de superficies totales globales netas y con indivisos de por tipo y segmento de unidades de vivienda. Análisis cuantitativo totales de superficies por unidades, tipologías y segmentos, de manera cuantitativa en unidades y superficies totales para cumplimiento de la normatividad en cumplimiento del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara y demás normatividades aplicables para el desarrollo del predio.

Por todo lo establecido anteriormente se determinó que la superficie total de la mezcla de tipologías y segmentos de vivienda necesarios para cumplir con lo requerido por el IMUVI es lo establecido en la siguiente gráfica.

DESARROLLOS	SUPERFICIES TOTALES																					
	PROTEGIDA 10%				PROTEGIDA 30%				LIBRE MERCADO				TOTALES									
	1R	2R	SUMA	%	1R	2R	SUMA	%	loft	1R	2R	3R	SUMA	%	M2 CONSTR	%	AREA COMERCIAL	AREAS COMUNES	ESTACIONAMIENTOS	BODEGAS	TOTAL CONSTRUIDO	
SIERRA LEONIA	34.71	402.21	436.92	10.01%	277.68	982.96	1,260.64	28.88%	104.13	322.64	1,388.24	851.90	2,666.91	61%	4,364.47	100%						
	44.40	514.47	558.86		355.18	1,257.30	1,612.48		133.19	412.69	1,775.70	1,089.67	3,411.24		5,582.59	100%	119.66	33.90	1,831.69	113.69	7,682.53	

Superficies en m2

Lo anterior determina que la vivienda protegida con el tope de precio de venta en sus dos segmentos del 10% y 30% respectivamente se logra tanto en unidades como en superficies, cumpliendo así con los parámetros establecidos por el IMUVI dejando el resto para vivienda social sujeta al mercado libre.

Ottawa #1721
 Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
 C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
 alpeadmon@gmail.com
 ☎ 24 69 88 51
 📞 331 158 3459



1.5. Elaboración de bases de formulación para el análisis financiero. Desarrollo de bases de formulación cuantitativa, numérica y financiera para la elaboración de los análisis de inversión del desarrollo, sustentadas con los valores de mercado, y normatividad aplicable para el desarrollo.

De acuerdo a lo establecido por el programa, los valores para formular los análisis paramétricos de ventas de las unidades de vivienda del desarrollo son los establecidos en la siguiente tabla.

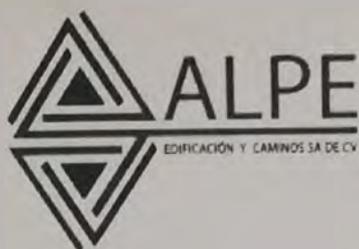
Se segmenta la vivienda económica intraurbana protegida en 2 bloques,

El primer bloque correspondiente a la oferta del 10% de vivienda protegida cuyo precio de venta por m2 se establece en \$12,149.30 el m2 de superficie neta vendible, por estar fuera del perímetro del centro histórico que es el caso del predio que estamos analizando.

El segundo bloque corresponde a la oferta del 30% de vivienda protegida cuyo precio de venta por m2 se establece en \$16,507.20 el m2 de superficie neta vendible, por estar fuera del perímetro del centro histórico que es el caso del predio que estamos analizando.

El segmento restante equivalente al 60% de la superficie vendible, corresponde al mercado libre, para lo cual se determinó en base a los precios de mercado un precio de venta promedio establecido en el mercado abierto de \$19,400.00 el m2 de superficie neta

VALORES VENTA IMUVI VIVIENDA ECONOMICA INTRAURBANA				
	dia	mes	año	
valor UMA 2021	\$ 89.62	\$ 2,724.45	\$ 32,693.40	FUENTE: inegi.org.mx/temas/uma
vivienda "A" 4.6 uma mensual		\$ 12,532.47		
vivienda "B" 5 uma mensual		\$ 13,622.25		
vivienda "C" 6.25 uma mensual		\$ 17,027.81		
	VIVIENDA PROTEGIDA "VPA" MUNICIPIO 10%		VIVIENDA PROTEGIDA MUNICIPIO "VPC" 30%	
ud privativa	precio up	precio m2	precio up	precio m2
uma mensual x m2 de unidad privativa	4.60	\$ 12,532.47	6.25	\$ 17,027.81
	VIVIENDA PROTEGIDA "VPB" CENTRO HISTORICO MUNICIPIO 10%		VIVIENDA PROTEGIDA "VPC" CENTRO HISTORICO MUNICIPIO 30%	
ud privativa	precio up	precio m2	precio up	precio m2
uma mensual x m2 de unidad privativa	5.00	\$ 13,622.25		\$ 18,508.49
INCREMENTO POR CENTRO HISTORICO		108.70%		
ESTOS PRECIOS SON BASADOS EN LOS PARAMETROS DEL IMUMI				
VALORES DE VENTA				
PRECIOS DE VENTA VIVIENDA ECONOMICA LIBRE MERCADO				
				SI LE
precio venta vivienda LIBRE MERCADO 5 niveles o mas				\$ 20,000.00
PRECIO VENTA CAJON DE ESTACIONAMIENTO M2	\$	10,000.00		
PRECIO VENTA BODEGA	\$	15,000.00		
PRECIO DE VENTA COMERCIAL m2	\$	29,000.00		



Así mismo como complemento de servicios de áreas en el desarrollo se establecieron precios promedio paramétricos para la venta de cajones de estacionamiento, mismos que se generaran en un mínimo necesario para impulsar esquemas diversos de movilidad y desincentivar el uso del automóvil como es la política metropolitana de movilidad.

También se establecen precios de venta por m2 de bodegas de uso para los condóminos que así las quieran y de áreas comerciales para venta en mercado abierto igualmente.

Para desarrollar el análisis financiero se establecieron los siguientes porcentajes aplicables a las distintas etapas del análisis financiero, porcentajes promedio de uso actual en el mercado del desarrollo de la vivienda y que permiten que se cumplan satisfactoriamente las distintas etapas del desarrollo, independientemente del margen resultante para quien ejecute el desarrollo inmobiliario.

PROYECTO EJECUTIVO	3.5%
PROYECTO DE INVERSION	1.50%
INDIRECTO EDIFICACION	7.00%
UTILIDAD EDIFICACION	6.00%
LEGALES/TRAMITES	1.50%
PUBLICIDAD COMERCIALIZACION	1.50%
COMERCIALIZACION	5.00%
COSTO FINANCIERO	3.50%

Respecto al costo de edificación se determinaron precios vigentes en el mercado de la vivienda en el área metropolitana de Guadalajara, paramétricos que permiten realizar el análisis financiero, sin salir de una realidad en el mercado de construcción en nuestra localidad.

PARAMETRICOS costo construccion M2						
		COSTO DIRECTO	indirecto	suma	utilidad	total m2
FUERA DE CENTRO HISTORICO						
precio construccion hasta 4 niveles	m2	\$ 6,750.00	\$ 472.50	\$ 7,222.50	\$ 433.35	\$ 7,655.85
precio construccion mas de 4 niveles	m2	\$ 7,425.00	\$ 519.75	\$ 7,944.75	\$ 476.69	\$ 8,421.44
precio construccion sotano estacionamiento	m2	\$ 5,650.00	\$ 395.50	\$ 6,045.50	\$ 362.73	\$ 6,408.23
precio construccion comercial	m2	\$ 6,000.00	\$ 420.00	\$ 6,420.00	\$ 385.20	\$ 6,805.20



1.6. Análisis de financiero del desarrollo. Análisis de inversión del desarrollo sustentado con las bases de formulación y los esquemas arquitectónicos generales para cumplir lo establecido por el programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara, y que sustente la inversión en el predio analizado.

SIERRA LEONA ANALISIS PARAMETRICO							
	concepto	cantidad	ud	pu	importe		%
A) INGRESOS							
A1.	PROTEGIDA 1 R (10%)	1.00	uds	\$ 435,002	\$ 435,002		0.42%
A2.	PROTEGIDA 2 R (10%)	9.00	uds	\$ 560,076	\$ 5,040,685		4.86%
A3.	PROTEGIDA 1 R (30%)	8.00	uds	\$ 591,035	\$ 4,728,283		4.56%
A4.	PROTEGIDA 2 R (30%)	22.00	uds	\$ 760,803	\$ 16,737,659		16.13%
A5.	LIBRE MERCADO LOFT	3.00	uds	\$ 694,200	\$ 2,082,600		2.01%
A6.	LIBRE MERCADO 1 R/ 39.2 M2	8.00	uds	\$ 806,600	\$ 6,452,800		6.22%
A7.	LIBRE MERCADO 2 R/ 47.60 M2	28.00	uds	\$ 991,600	\$ 27,764,800		26.76%
A8.	LIBRE MERCADO 3 R/ 55.88 M2	14.00	uds	\$ 1,217,000	\$ 17,038,000		16.42%
A9.	CAJON DE ESTACIONAMIENTO	44.00	CAJONES	\$ 416,293	\$ 18,316,900		17.65%
A10.	COMERCIAL	119.66	M2	\$ 29,000	\$ 3,470,140		3.34%
A11.	BODEGAS VIVIENDAS	113.69	M2	\$ 15,000	\$ 1,705,350		1.64%
				SUMA INGRESOS:	\$ 103,772,218		100.00%
B) EGRESOS							
B1.	EDIFICACION ESTACIONAMIENTO	1,831.69	M2	\$ 5,650	\$ 10,349,049		9.97%
B2.	VIVIENDA PROTEGIDA 10%	558.86	M2	\$ 7,425	\$ 4,149,568		4.00%
B3.	VIVIENDA PROTEGIDA 30%	1,612.48		\$ 7,425	\$ 11,972,698		11.54%
B4.	vivienda economica MAS DE 4 niveles	3,411.24	M2	\$ 7,425	\$ 25,328,491		24.41%
B5.	EDIFICACION COMERCIAL	119.66	M2	\$ 6,000	\$ 717,960		0.69%
B6.	EDIFICACION SERVICIOS	147.59	M2	\$ 5,650	\$ 833,884		0.80%
B7.	ELEVADORES	2.00	UDS	\$ 1,500,000	\$ 3,000,000		2.89%
B8.	INDIRECTOS EDIFICACION	7.00%		\$ 56,351,649	\$ 3,944,615		3.80%
B9.	UTILIDAD EDIFICACION	6.00%		\$ 60,296,265	\$ 3,617,776		3.49%
B10.	DEMOLICION TANQUE	900.00	M2	\$ 1,000	\$ 900,000		0.87%
				SUMA DIRECTOS:	\$ 64,814,041		61.59%
B11.	PROYECTO EJECUTIVO	3.5%		\$ 64,814,041	\$ 2,268,491		2.19%
B12.	PROYECTO DE INVERSION	1.5%		\$ 103,772,218	\$ 1,556,583		1.50%
B13.	LEGALES/TRAMITES	1.50%		\$ 103,772,218	\$ 1,556,583		1.50%
B15.	PERMISOS EDIFICACION	7,681.53	M2	\$ 250	\$ 1,920,383		1.85%
B16.	ICUS	-	M2	\$ 1,260	\$ -		0.00%
B17.	TERRENO	1,784	M2	\$ 3,554	\$ 6,340,782		6.11%
				SUMA INDIRECTOS 1:	\$ 13,642,823		13.15%
B18.	COMERCIALIZACION	5.00%		\$ 103,772,218	\$ 5,188,611		5.00%
B19.	PUBLICIDAD	1.50%		\$ 103,772,218	\$ 1,556,583		1.50%
				SUMA INDIRECTOS 2:	\$ 6,745,194		6.50%
				SUMA EGRESOS:	\$ 85,202,058		82.10%
				MARGEN FINAL:	\$ 18,570,160		17.90%

12

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

✉ constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
☎ 24 69 88 51
📞 331 158 3459



De acuerdo a los datos generales de superficies y unidades de venta establecidos en los gráficos correspondientes, que se encuentran sujetos y en correlación con la normatividad del municipio y del programa de vivienda del IMUVI, se realiza el análisis correspondiente presentado en la gráfica anterior, donde se establece que el desarrollo inmobiliario es factible de desarrollarse al presentar una tasa positiva de margen de utilidad antes de impuestos que lo hace atractivo a un posible inversionista, permitiendo establecer precios de venta de vivienda que ofrecen benéfico a un importante sector de la población que requiere este tipo de vivienda.



1.7. Análisis de parámetros de inversión del municipio - imuvi. Análisis de inversión del IMUVI / MUNICIPIO DE GUADALAJARA, para el establecimiento de montos y recuperaciones mínimas requeridas y establecidas por la entidad aportante.

De acuerdo a lo establecido en la normatividad correspondiente el municipio y el IMUVI deberán de obtener un beneficio económico por la aportación que realicen según se establece en los análisis correspondientes, ese margen de retorno para los aportantes quedo establecido en un 12% sobre el total de la aportación.

Los avalúos del predio presentados para su análisis presentan el siguiente promedio.

Comparativa de Avalúos					
	AVALUO 1	AVALUO 2	PROMEDIO	SUPERFICIE	precio m2
Sierra Leona	\$ 6,500,000	\$ 6,181,553	\$ 6,340,776	1,784.02	3,554.21

Por ello, los márgenes de retorno al municipio además del valor de sus aportaciones se encuentran en la siguiente tabla.

APORTACIONES INSTITUCIONES									
	VALOR TERRENO	VALOR PERMISOS	ICUS	APORTACION MUNICIPIO	APORTACION IMUVI	aportacion total	MARGEN MINIMO APORTACIONES	RETORNO MPIO	RETORNO IMUVI
DESARROLLO									
MUNICIPAL									
SIERRA LEONA	\$ 6,340,782	\$ 1,920,383	\$ -	\$ 8,261,165		\$ 8,261,165	\$ 991,340	\$ 9,252,505	\$ -
SUMA MUNICIPAL:	\$ 6,340,782	\$ 1,920,383	\$ -	\$ 8,261,165	\$ -	\$ 8,261,165	\$ 991,340	\$ 9,252,505	\$ -



1.8. Análisis paramétrico por conceptos de inversión. Análisis descriptivo y paramétrico de los conceptos del análisis de inversión de acuerdo a la normatividad establecida y para cumplir los requerimientos del programa de redensificación y repoblamiento del municipio de Guadalajara

De acuerdo a la información analizada para la realización del "estudio financiero paramétrico para desarrollo de vivienda, cálculos de potencialidades, valores de inversión y resultados financieros para análisis de inversión en un predio propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda (IMUVI) y el municipio de Guadalajara" concluimos lo siguiente.

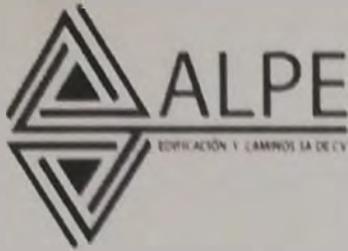
Por las circunstancias del municipio de Guadalajara del despoblamiento que ha padecido en las últimas décadas, en particular del centro histórico, el impulsar el desarrollo de vivienda social es vital.

El "PROGRAMA DE REDENSIFICACIÓN Y REPOBLAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA" plantea de manera adecuada la búsqueda de alternativas en el desarrollo de vivienda social, generando mixtura en los edificios propuestos, para que coadyuven al desarrollo de la vida urbana necesaria en todas las zonas de la ciudad.

Igualmente la mezcla de viviendas protegidas, segmentadas dentro del grupo de vivienda social y topadas en un 10% y 30% respectivamente a precios establecidos por el mercado, genera la posibilidad de complementar vivienda social con acceso al mercado libre, el análisis paramétrico establecido presenta la posibilidad de ofertar viviendas de distintos rangos de precio que dan acceso a los sectores más necesitados de la población, ello demuestra que la vivienda social si es factible de desarrollarla en el municipio.

El aporte que generara un desarrollo de este tipo en la zona donde se encuentra enclavado, junto con acciones reflejadas y señaladas en el programa del IMUVI, garantizan que este proyecto será un éxito.

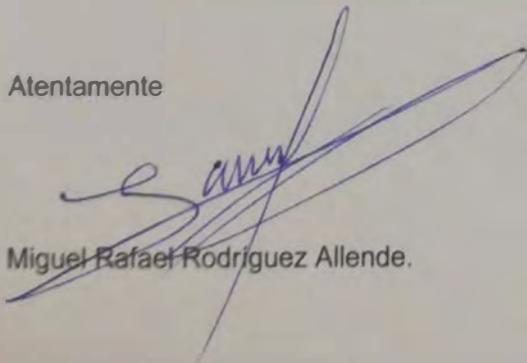
La mezcla obtenida, logra ofrecer rangos de vivienda as partir de los \$435,002 pesos, lo cual favorece y cumple las expectativas que el IMUVE y el municipio esperan para reactivar estos puntos de desarrollo dentro de la mancha urbana de la ciudad.

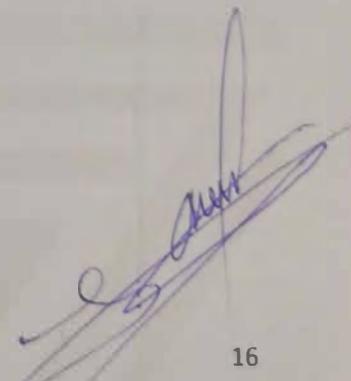


PRECIOS DE VENTAS UNIDADES POR TIPOS	
	SIERRA LEONA
UNIDAD PROTEGIDA 1 R (10%)	435,002
UNIDAD PROTEGIDA 2 R (10%)	560,076
UNIDAD PROTEGIDA 1 R (30%)	591,035
UNIDAD PROTEGIDA 2 R (30%)	760,803
UNIDAD LIBRE MERCADO LOFT	694,200
LIBRE MERCADO 1 R/ 39.2 M2	806,600
LIBRE MERCADO 2 R/ 47.60 M2	991,600
LIBRE MERCADO 3 R/ 55.88 M2	1,217,000
CAJON DE ESTACIONAMIENTO	416,293
COMERCIAL	29,000
BODEGAS VIVIENDAS	15,000

Por lo anterior consideramos que existe factibilidad para que el Ayuntamiento de Guadalajara por vía del IMUVI, impulsen el desarrollo del predio ubicado en la calle SIERRA LEONA para lograr altos beneficios para los habitantes de la ciudad.

Atentamente


Miguel Rafael Rodríguez Allende.





ESTUDIOS PRELIMINARES

MONTE LISBOA S/N
5 ENERO 2021



MONTE LISBOA S/N

GUADALAJARA, JALISCO

ANÁLISIS CONCEPTUAL



ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

ANÁLISIS CONCEPTUAL

- 1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.**
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

PROGRAMA ARQUITECTONICO EDIFICIO MULTIFAMILIAR MONTE LISBOA S/N

GENERALIDADES

LEVANTAMIENTO	COS M²	CUS M²	ICUS M²
3226.92	2581.54	15489.22	5163.07
NIVELES	8.00		

RESTRICCIONES	F 0 P 3 L 0
RETRANQUEO	NA
ALTURA MAX PERMITIDA	Resultante

UNIDADES DE VIVIENDA

1R-VP VIVIENDA PROTEGIDA	37
2R-VP VIVIENDA PROTEGIDA	67
1R-L-MA LOFT MERCADO ABIERTO	14
1R-MA MERCADO ABIERTO	30
2R-MA MERCADO ABIERTO	60
3R-MA MERCADO ABIERTO	25
UNIDADES DE VIVIENDA APROXIMADAS	233

SERVICIOS GENERALES

	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	CANTIDAD	MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
				LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACION		
									N	A	N	A	
PUBLICA	ÁREA DE ESPARCIMIENTO	Área de juegos				0.00	Juegos infantiles		x		x	x	
		Área de estar				0.00	Mesas y bancas		x		x	x	
		Andadores				0.00	luminarias		x		x	x	
		Jardines				0.00	plantas y luminarias		x		x	x	
		Escalera				0.00			x		x	x	
	VETIBULO CIRCULACIÓN VERTICAL	Ascensor				0.00				x			x
		Vestibulo acceso general				0.00			x		x	x	
	ESTACIONAMIENTO	Cajones		20	5.00	2.50	12.50						
		Ciclopuerto		5	0.80	0.85	0.68	racks					
	COMERCIO	Local comercial			3.00	5.00	50.00						
AZOTEA	Tendederos								x		x	x	
	Tinacos								x		x	x	
	Huerto Urbano								x		x	x	
	Área de estar								x		x	x	
SERVICIOS	ASEO	Cuarto de aseo zonas gral				0.00	tarja / estanteria						
	DEPÓSITO DE BASURA					0.00	2 contenedores						
	CUARTO MEDIDORES CFE					0.00							
	CUARTO MEDIDORES SIAPA					0.00							
	CUARTO CISTERNA	Cisterna				0.00	1 cisterna						
		Bomba				0.00	1 bomba						
	CUARTO TANQUES GAS					0.00	tanques por depto						
	BODEGAS					0.00	n/a						

DEPARTAMENTO 1R-E (ECONÓMICA)

TOTAL UNIDADES VIVIENDA 10

ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE		MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
				LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACION	
									N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala					1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x
		Comedor		3.00	3.00	9.00	1 mesa, 2 sillas		x		x	x
	HABITACIÓN	Habitación		2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche		x		x	x
		Closet		1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.					
SERVICIOS	SANITARIO	CL LAVADO		2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x
				1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 2 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x	
	DUCTO	Ducto instalaciones		0.60	0.40	0.24						
MUROS					4.01		Considerando un 15% de muros					
CIRCULACIONES	Interiores		12%			3.20						
			UNIDAD PRIVATIVA		33.91	MÁX 34.00 M²						
			Exteriores		15%	5.09						
			SUPERFICIE TOTAL			39.00						

DEPARTAMENTO 2R-VP (VIVIENDA PROTEGIDA)

TOTAL UNIDADES VIVIENDA 29

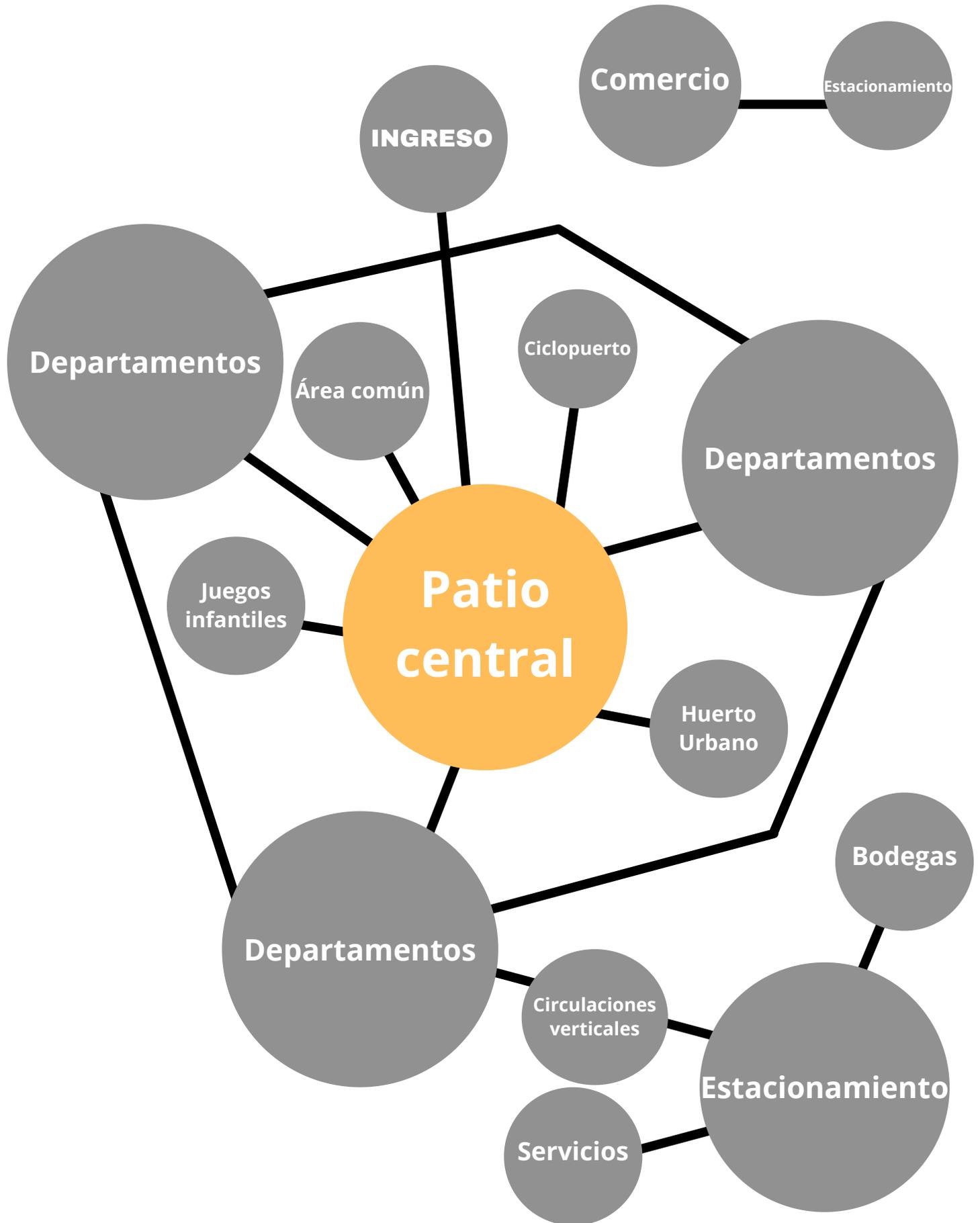
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE		MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
				LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACION	
									N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala					1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x
		Comedor		3.20	3.20	10.24	1 mesa, 2 sillas		x		x	x
	HABITACIÓN PRINCIPAL	Habitación		2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche,		x		x	x
		Closet		1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.					
	HABITACIÓN SECUNDARIA	Habitación		2.70	2.40	6.48	2 camas individuales, 1 mesas de noche		x		x	x
		Closet		1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.					
SERVICIOS	SANITARIO	CL LAVADO		2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x
				1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 4 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x	
	DUCTO	Ducto instalaciones		0.60	0.40	0.24						
MUROS					5.31		Considerando un 15% de muros					
CIRCULACIONES	Interiores		12%			4.25						
			UNIDAD PRIVATIVA		44.93	MÁX 45.00 M²						
			Exteriores		15%	6.74						
			SUPERFICIE TOTAL			51.67						

DEPARTAMENTO 1R-L-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA					
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1			x	x		
		Comedor	3.05	3.20	9.76	1 mesa, 2 sillas			x	x		
	Habitación	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche.			x	x		
		Closet	1.60	0.60	0.96							
SERVICIOS	SANITARIO		2.50	1.40	3.50	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x	
	CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x	
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 2 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x		x	x	
	DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24							
	MUROS						Considerando un 10% de muros					
	CIRCULACIONES	Interiores	12%			3.34						
	UNIDAD PRIVATIVA					33.96	MÁX 34.00 M ²					
	Exteriores		15%			5.09						
SUPERFICIE TOTAL						39.06						

DEPARTAMENTO 1R-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA					
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1			x	x		
		Comedor	4.00	3.20	12.80	1 mesa, 2 sillas			x	x		
SERVICIOS	HABITACIÓN	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche			x	x		
		Closet	1.60	0.60	0.96							
	SANITARIO		2.40	1.40	3.36	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x	
	CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x	
COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 2 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x		
DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24								
MUROS						Considerando un 15% de muros						
CIRCULACIONES	Interiores	12%			3.69							
UNIDAD PRIVATIVA					39.04	MÁX 39.10 M ²						
	Exteriores		15%			5.86						
SUPERFICIE TOTAL						44.90						

DEPARTAMENTO 2R-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA					
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1			x	x		
		Comedor	4.00	3.50	14.00	1 mesa, 2 sillas			x	x		
SERVICIOS	HABITACIÓN PRINCIPAL	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche,			x	x		
		Closet	1.60	0.60	0.96							
	HABITACIÓN SECUNDARIA	Habitación	2.80	2.60	7.28	2 camas individuales, 1 mesas de noche, 1 closet			x	x		
		Closet	1.60	0.60	0.96							
SANITARIO		2.40	1.40	3.36	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x		
CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x		
COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 4 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x		
DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24								
MUROS						Considerando un 15% de muros						
CIRCULACIONES	Interiores	12%			4.82							
UNIDAD PRIVATIVA					51.03	MÁX 51.75 M ²						
	Exteriores		15%			7.65						
SUPERFICIE TOTAL						58.68						

DEPARTAMENTO 3R-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA					
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1			x	x		
		Comedor	4.50	3.50	15.75	1 mesa, 2 sillas			x	x		
SERVICIOS	HABITACIÓN PRINCIPAL	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche, 1 closet			x	x		
		Closet	1.60	0.60	0.96							
	HABITACIÓN SECUNDARIA	Habitación	2.70	2.40	6.48	2 camas individuales, 1 mesas de noche, 1 closet			x	x		
		Closet	1.60	0.60	0.96							
HABITACIÓN ESTUDIO	Habitación	2.70	2.40	6.48	2 camas individuales, 1 mesas de noche, 1 closet			x	x			
Closet	1.60	0.60	0.96									
SANITARIO PRINCIPAL		2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x		
SANITARIO		2.20	1.30	2.86	regadera, wc, lavamanos		x	x	x	x		
CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x		
COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 4 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x		
DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24								
MUROS						Considerando un 15% de muros						
CIRCULACIONES	Interiores	12%			6.14							
UNIDAD PRIVATIVA					62.07	MÁX 62.00 M ²						
	Exteriores		15%			9.31						
SUPERFICIE TOTAL						71.38						



Proyecto de vivienda social que cumple los requerimientos de un bajo mantenimiento y con el fin de dar una buena calidad de vida para sus habitantes, aprovechando su excelente ubicación en la ciudad y su conectividad dentro del municipio.

El eje rector de este conjunto habitacional de nueve niveles es su gran patio interior, limitado por los diferentes prototipos de departamentos propuestos, generando así un espacio de interacción y convivencia social dentro del conjunto y que aprovecha la topografía descendiente del terreno para generar diferentes niveles y áreas con usos específicos como son los juegos infantiles, huertos urbanos, punto de reunión, etc.

El proyecto integra un área común para la realización de las juntas vecinales y otros usos o equipamientos que a los condóminos convenga, con la facilidad de abrirse directamente al patio central y extender su uso en el mismo.

Contará con un área comercial de impacto medio en el frente de la Calzada Independencia para dotar de servicios la zona, aprovechando su conectividad y alto flujo de personas, esta área estará integrado al proyecto pero desvinculado directamente de la vivienda para evitando así un contacto directo.

Cada vivienda cumple con el metraje establecido por el IMUVI y las características necesarias para ser una vivienda mínima y satisfaciendo las necesidades de sus inquilinos, contará con iluminación y ventilación natural en todas las áreas habitables.



Imagen de referencia



Imagen de referencia

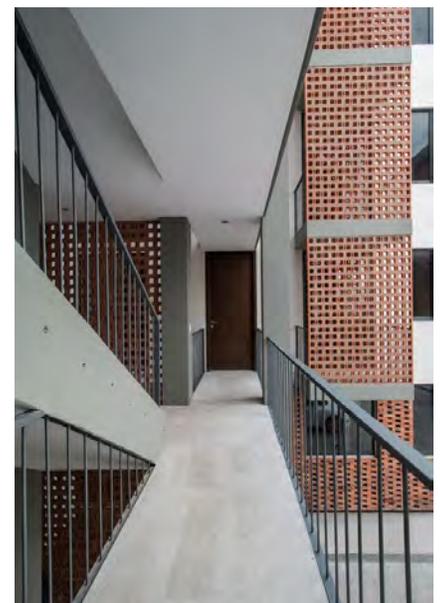
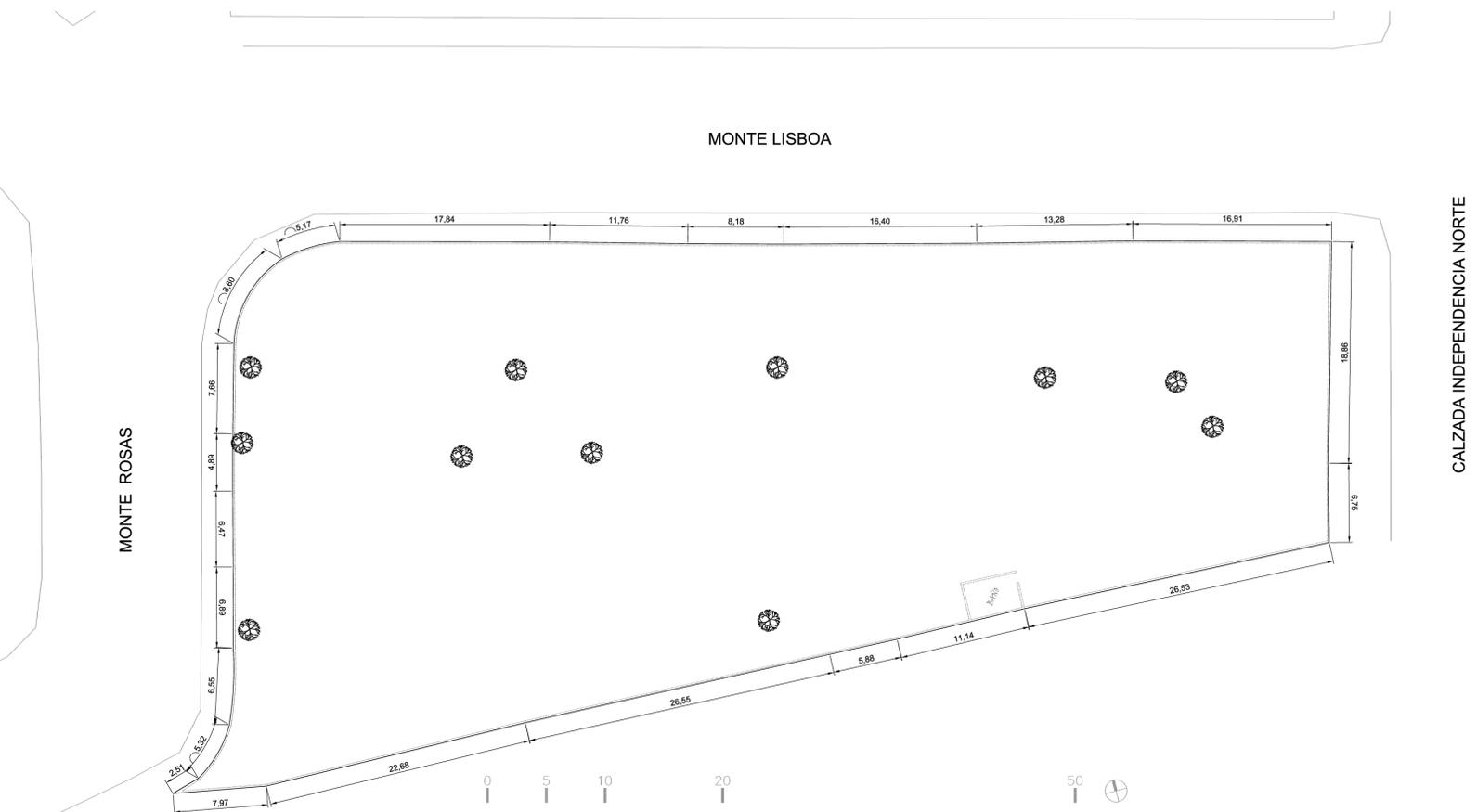
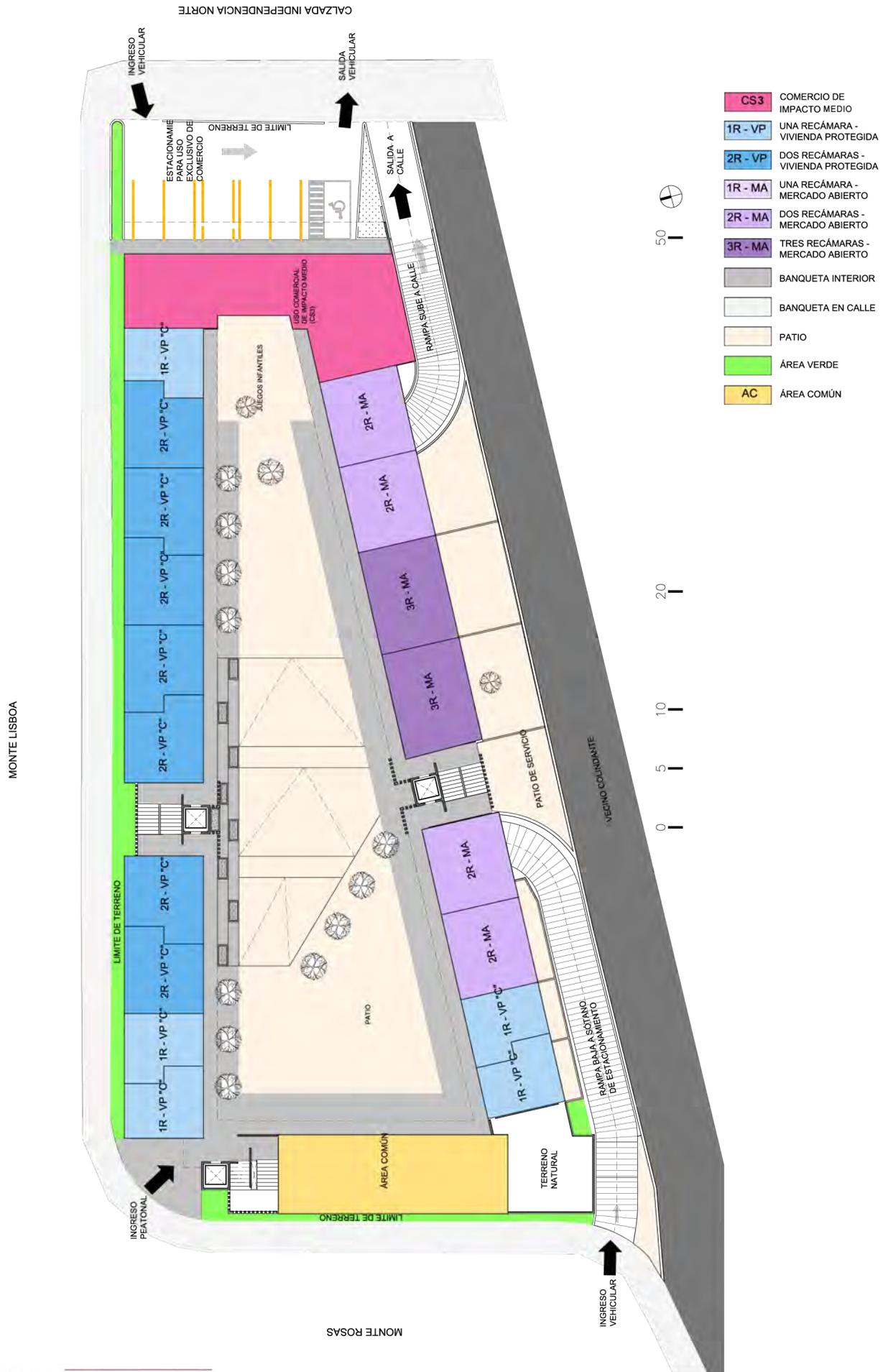
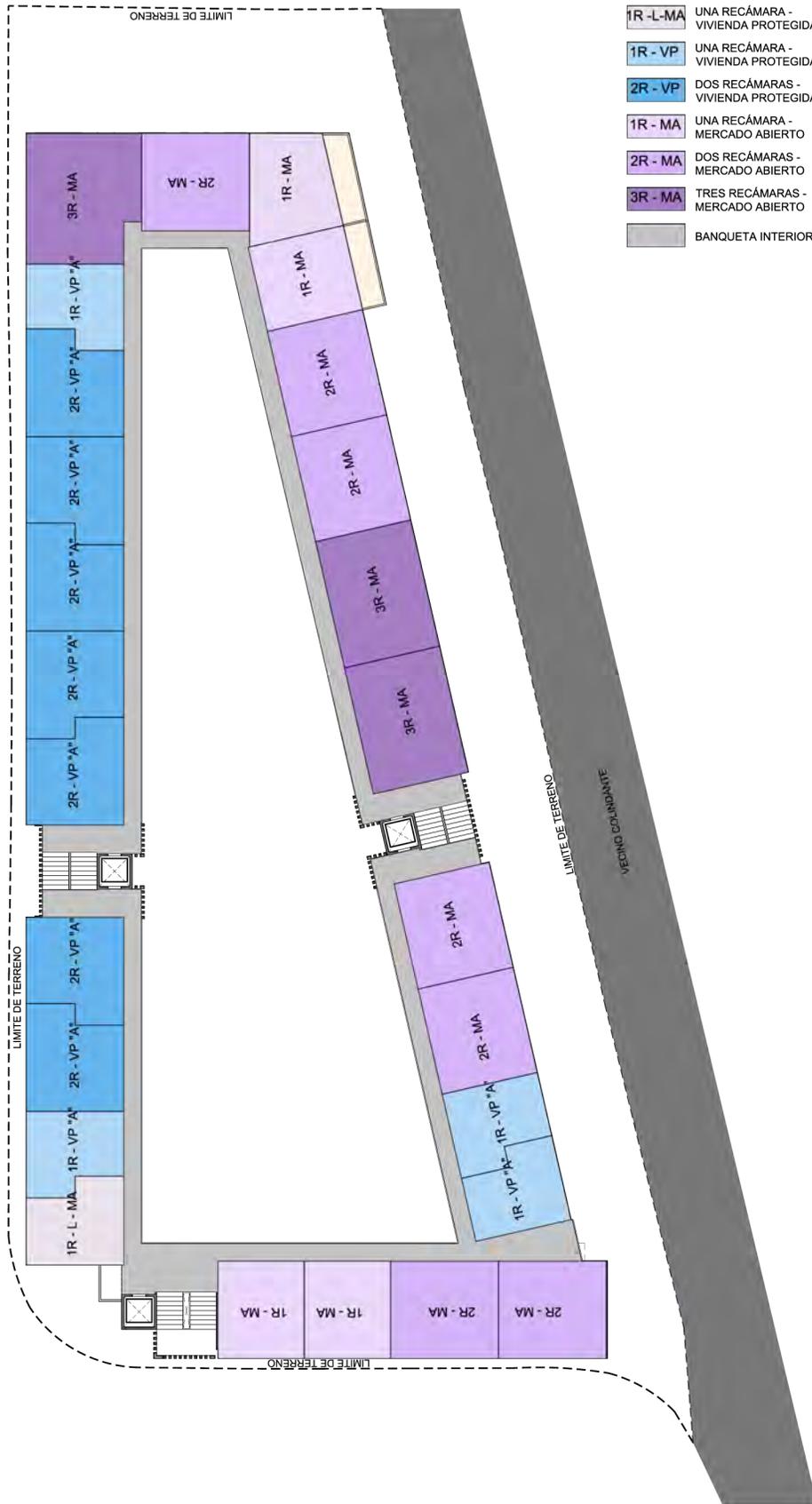


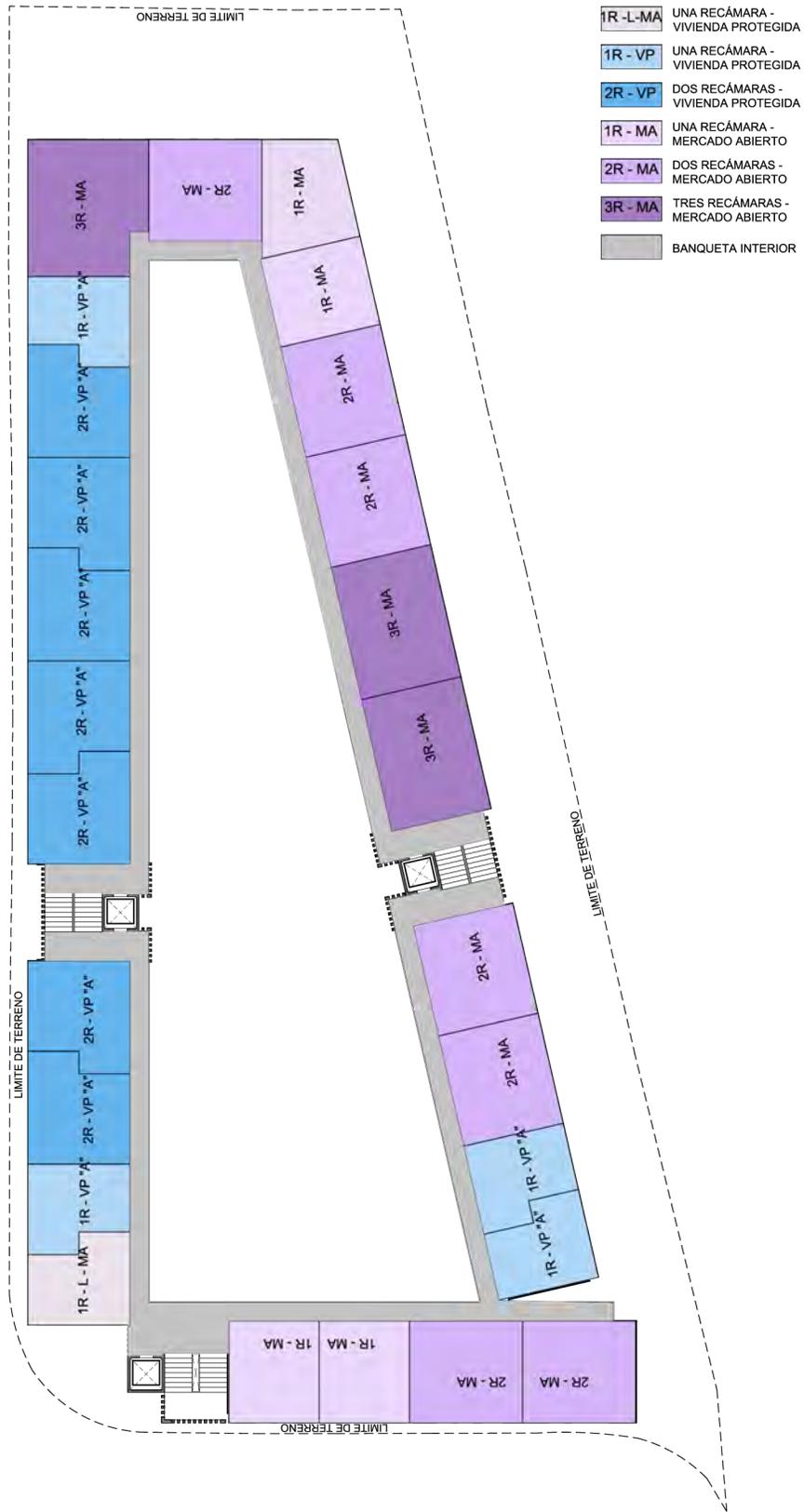
Imagen de referencia

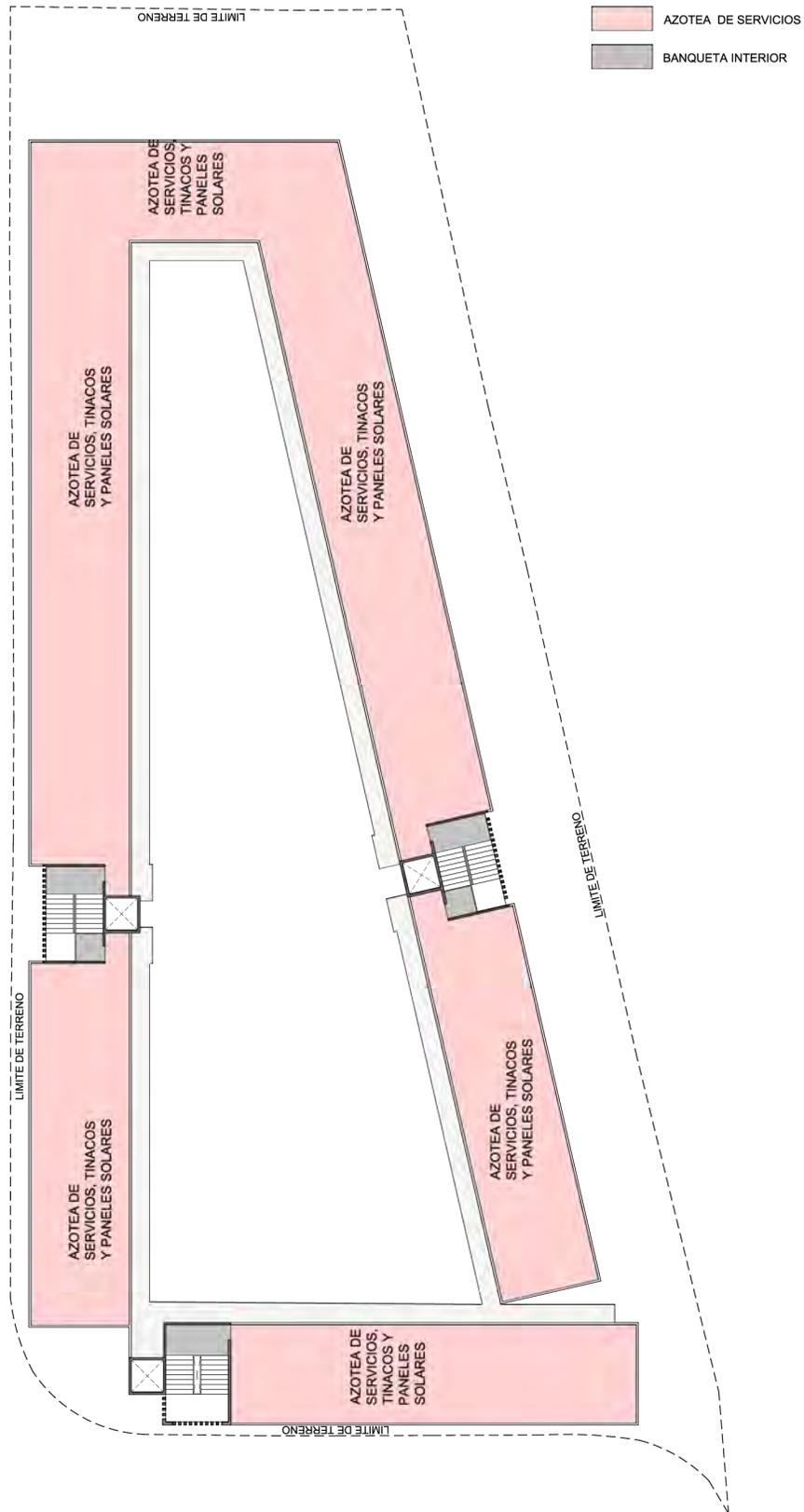


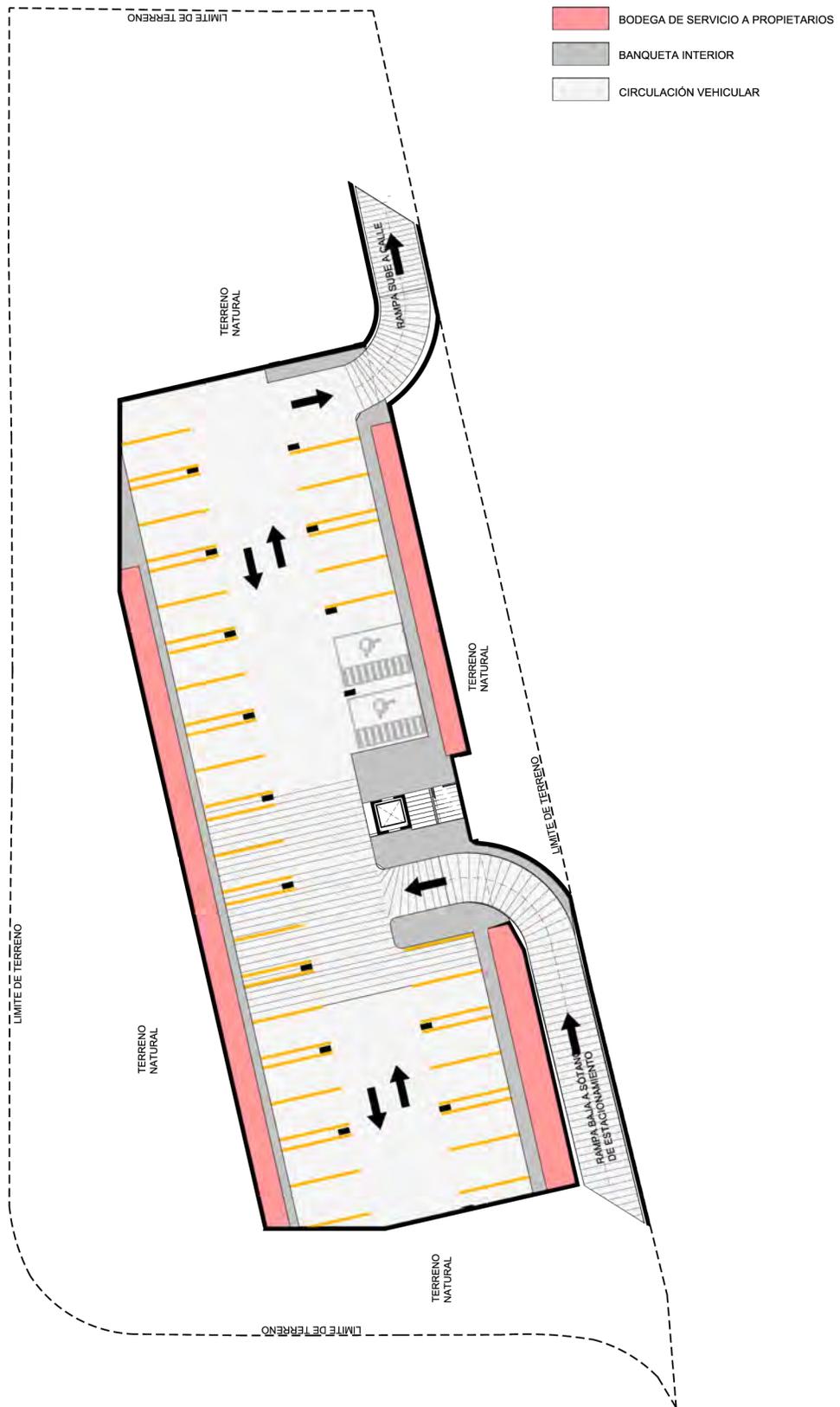


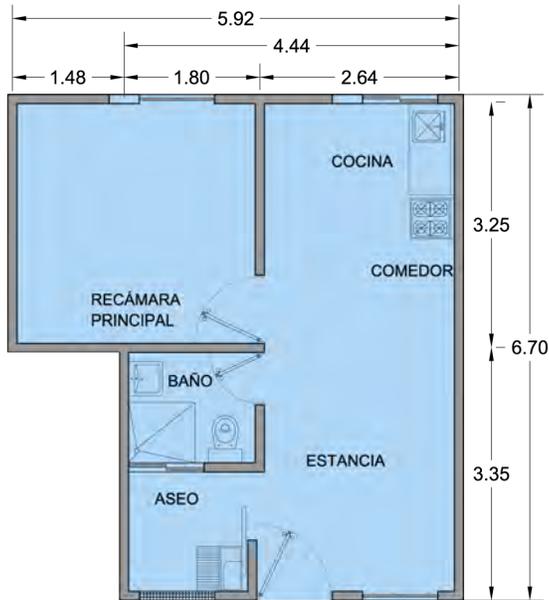
MONTE ROSAS



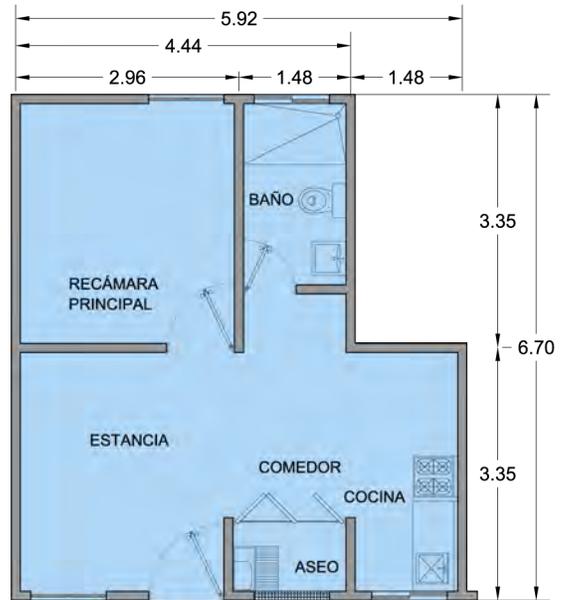




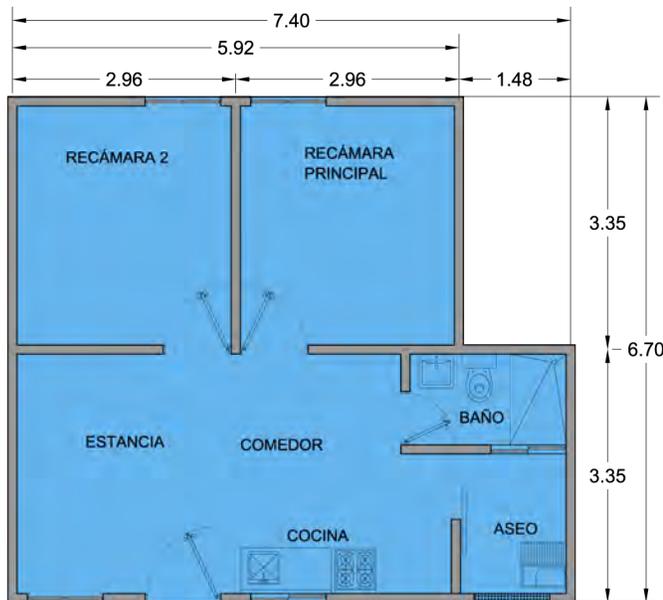




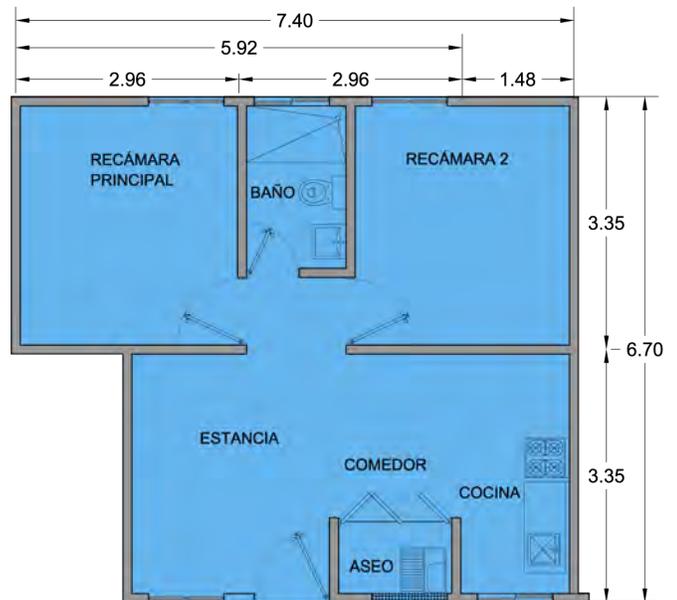
VIVIENDA PROTEGIDA
1 RECÁMARA / TIPO A
34.70 M²



VIVIENDA PROTEGIDA
1 RECÁMARA / TIPO B
34.70 M²



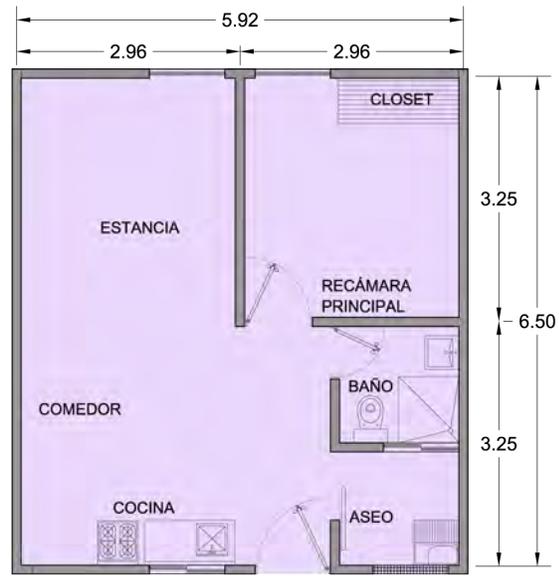
VIVIENDA PROTEGIDA
2 RECÁMARAS / TIPO A
44.62 M²



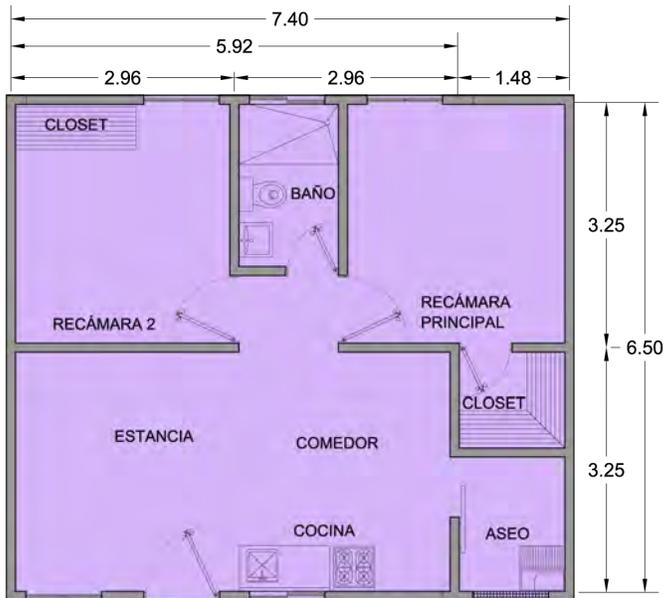
VIVIENDA PROTEGIDA
2 RECÁMARAS / TIPO B
44.62 M²



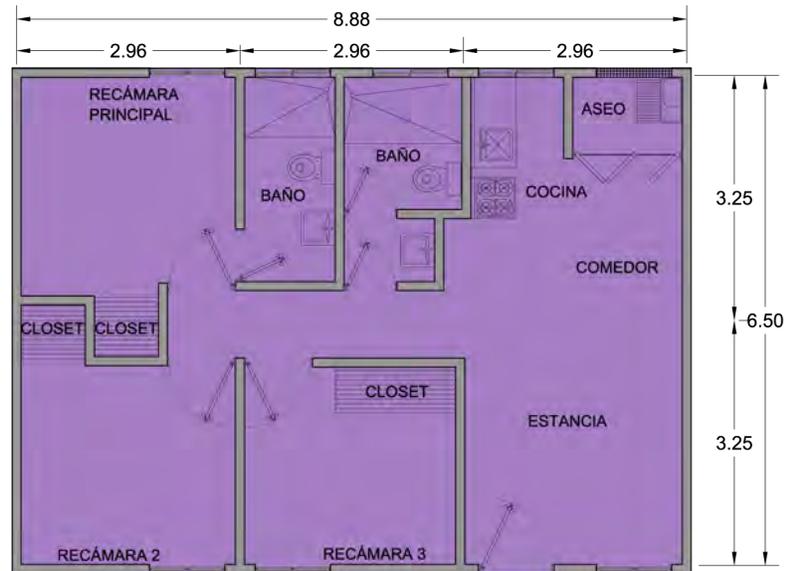
VIVIENDA MERCADO ABIERTO
1 RECÁMARA LOFT
34.70 M²



VIVIENDA MERCADO ABIERTO
1 RECÁMARA
39.66 M²

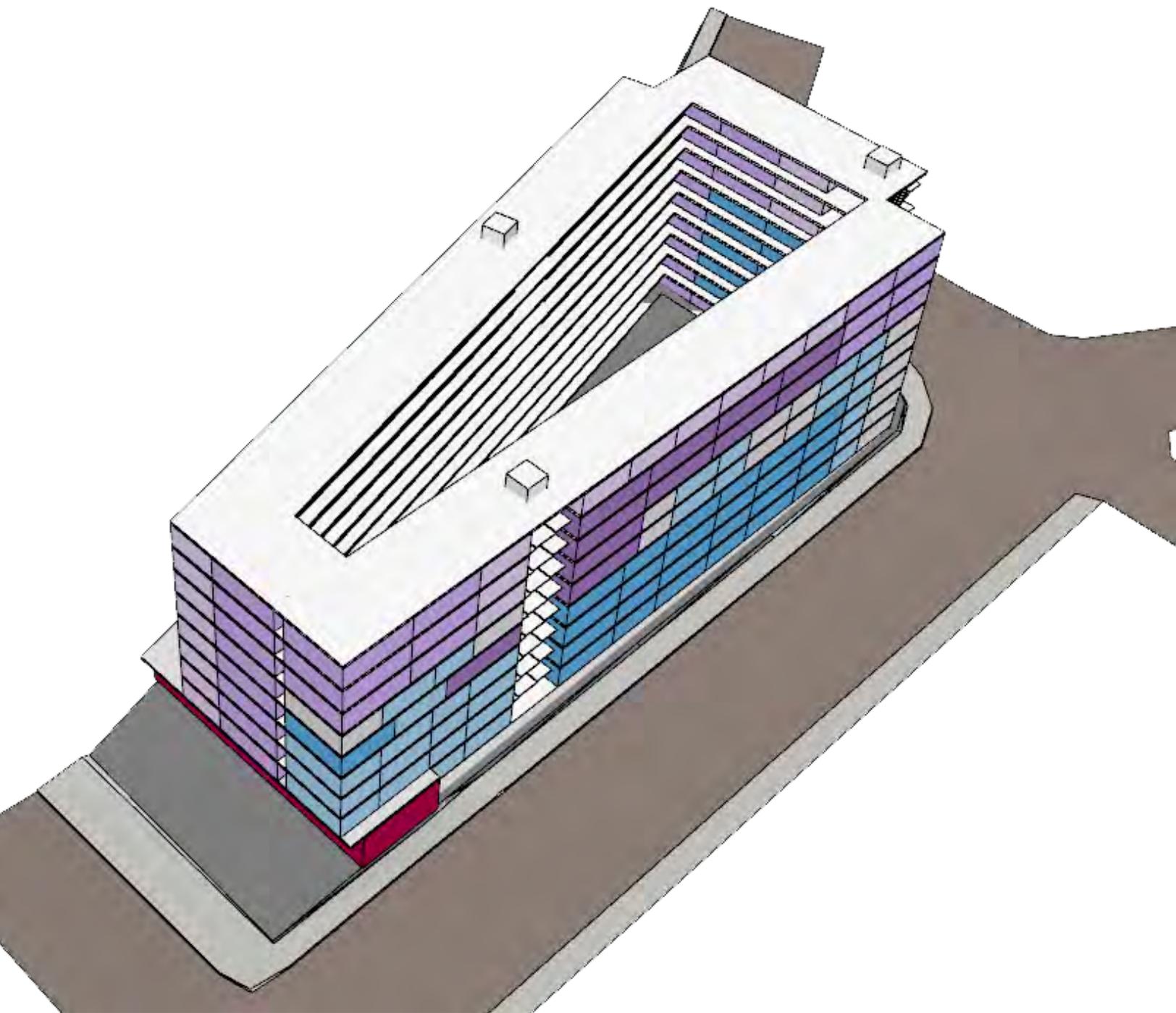


VIVIENDA MERCADO ABIERTO
2 RECÁMARAS
49.60 M²



VIVIENDA MERCADO ABIERTO
3 RECÁMARAS
59.50 M²

MONTE LISBOA							
	VP = VIVIENDA PROTEGIDA		MA = MERCADO ABIERTO				
%	40%		60%				
TIPOLOGÍA	1 RECAMARA	2 RECAMARAS	1 RECAMARA LOFT	1 RECAMARA	2 RECAMARAS	3 RECAMARAS	TOTAL UNIDADES POR NIVEL
	VP	VP	MA	MA	MA	MA	
M ² UNIDAD	34.88 m ²	44.62 m ²	36.05 m ²	40.00 m ²	49.64 m ²	64.67 m ²	
NIVEL 1 / PB	5	7	0	0	4	2	18 UNIDADES
NIVEL 2	4	7	1	4	7	3	26 UNIDADES
NIVEL 3	4	7	1	4	7	3	26 UNIDADES
NIVEL 4	4	7	1	4	7	3	26 UNIDADES
NIVEL 5	4	7	1	4	7	3	26 UNIDADES
NIVEL 6	4	7	1	4	7	3	26 UNIDADES
NIVEL 7	4	7	1	4	7	3	26 UNIDADES
NIVEL 8	4	7	1	4	7	3	26 UNIDADES
NIVEL 9	4	7	1	4	7	3	26 UNIDADES
TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA	37	63	8	32	60	26	TOTAL UNIDADES 226 VIVIENDA



VISTA AÉREA CALZADA INDEPENDENCIA Y MONTE LISBOA



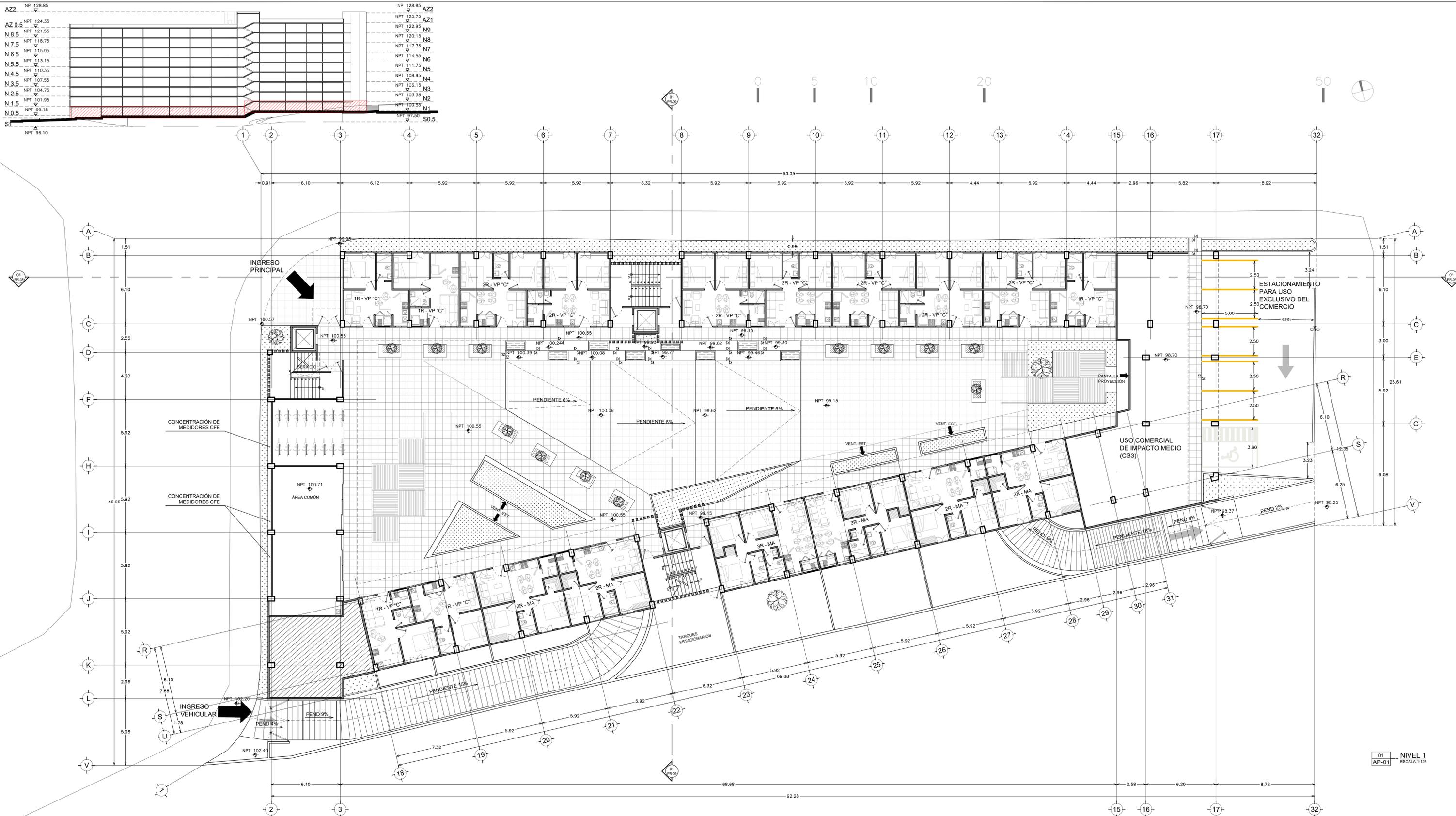
VISTA AÉREA MONTE LISBOA Y MONTE ROSAS



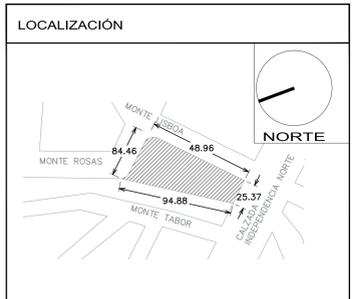
VISTA DESDE CALZADA INFEPENDENCIA

ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
- 2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.**
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



AZZ	NP 128.85	AZ2	NP 128.85
AZ 0.5	NPT 124.35	AZ1	NPT 125.75
N.8.5	NPT 121.55	N9	NPT 122.95
N.7.5	NPT 118.75	N8	NPT 120.15
N.6.5	NPT 115.95	N7	NPT 117.35
N.5.5	NPT 113.15	N6	NPT 114.55
N.4.5	NPT 110.35	N5	NPT 111.75
N.3.5	NPT 107.55	N4	NPT 108.95
N.2.5	NPT 104.75	N3	NPT 106.15
N.1.5	NPT 101.95	N2	NPT 103.35
N.0.5	NPT 99.15	N1	NPT 100.55
	NPT 96.10	S0.5	NPT 97.50



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTIMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MONTE LISBOA									
VP = VIVIENDA PROTEGIDA					MA = MERCADO ABIERTO				
1R VP	2R VP	3R VP	4R VP	5R VP	1R MA	2R MA	3R MA	4R MA	TOTAL
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	7	0	0	0	1	4	7	3	26
4	7	0	0	0	1	4	7	3	26
1	2	3	5	1	4	7	3	26	26
0	0	4	7	1	4	7	3	26	26
0	0	4	7	1	4	7	3	26	26
0	0	4	7	1	4	7	3	26	26
0	0	4	7	1	4	7	3	26	26
0	0	4	7	1	4	7	3	26	26
0	0	4	7	1	4	7	3	26	26
TOTAL	9	14	28	47	8	32	60	26	224

MONTES LISBOA		MOLLI	
Ubicación:	Lisboa, Atocha	Superficie de terreno:	3,811.21 m ²
Modo:	Vivienda	Superficie de construcción:	1,332.04 m ²
Subdivisión:	de	Costo de construcción:	11,818.14 m ²
Costo:	de	Total con datos de vivienda:	225.00 m ²
Costo:	de	Área total de vivienda:	15,318.88 m ²
Costo:	de	Área de vivienda protegida:	6,038.00 m ²
Costo:	de	Área de vivienda mercado abierto:	9,280.88 m ²
Costo:	de	Estado de construcción:	10,268.14 m ²
Costo:	de	Costo de construcción:	12,818.14 m ²
Costo:	de	Costo de construcción:	12,818.14 m ²
Costo:	de	Costo de construcción:	12,818.14 m ²

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOCAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo: aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO:
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA
MONTE LISBOA S/N

PROPIETARIO:
SRV / EGB

FECHA: ENERO 2021
ESCALA: 1:125

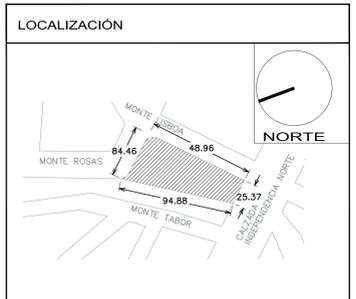
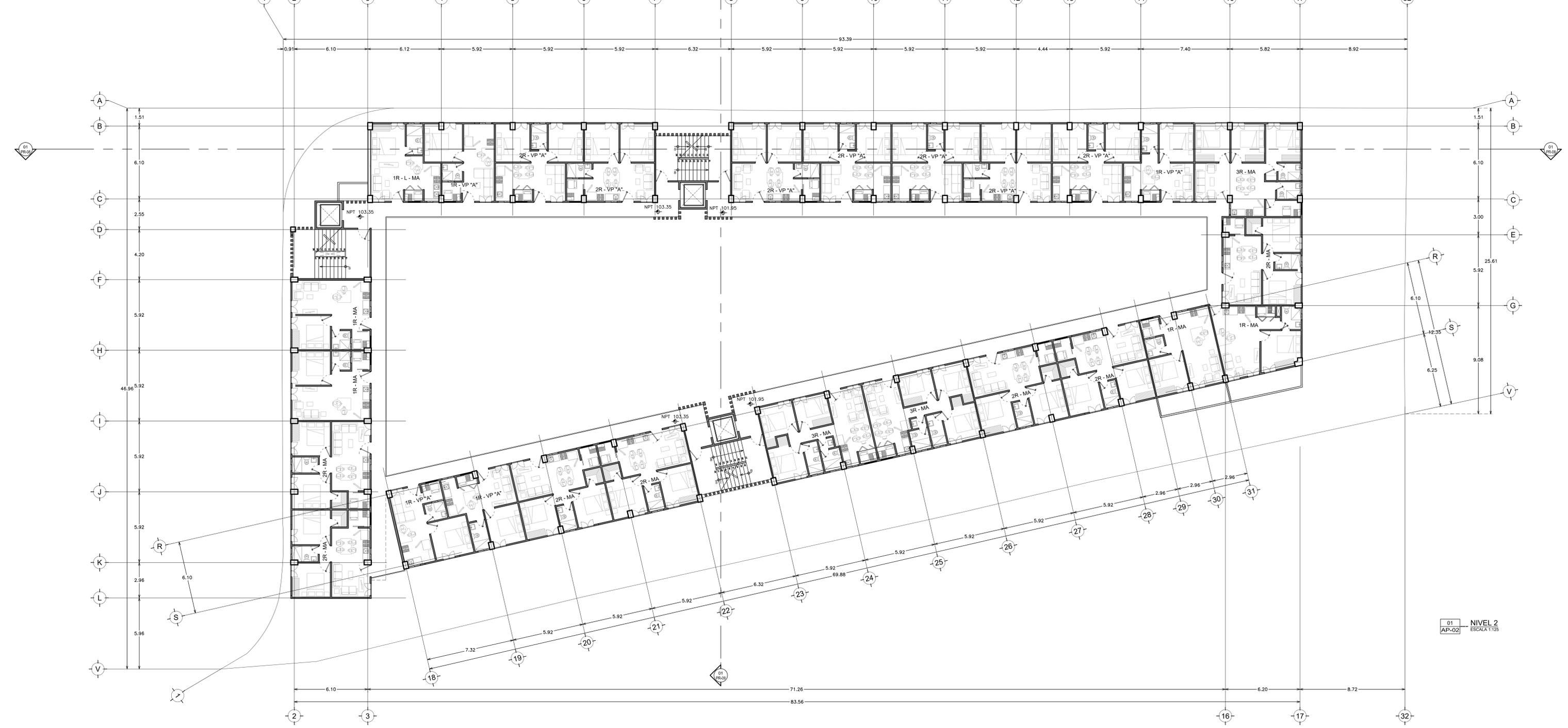
PROYECTISTA:
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

CONTIENE:
2.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

PLANTA NIVEL N1

01 - NIVEL 1
AP-01 - ESCALA 1:125

AZ2	NP 128.85	NP 128.85	AZ2
AZ 0.5	NPT 124.35	NPT 125.75	AZ1
N 8.5	NPT 121.55	NPT 122.95	N9
N 7.5	NPT 118.75	NPT 120.15	N8
N 6.5	NPT 115.95	NPT 117.35	N7
N 5.5	NPT 113.15	NPT 114.55	N6
N 4.5	NPT 110.35	NPT 111.75	N5
N 3.5	NPT 107.55	NPT 108.95	N4
N 2.5	NPT 104.75	NPT 106.15	N3
N 1.5	NPT 101.95	NPT 103.35	N2
N 0.5	NPT 99.15	NPT 100.55	N1
S	NPT 96.10	NPT 97.50	S0.5



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTIMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

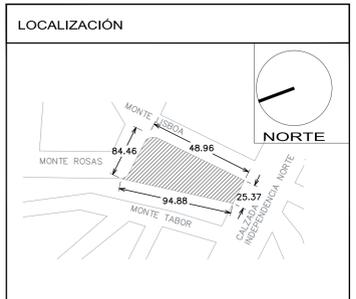
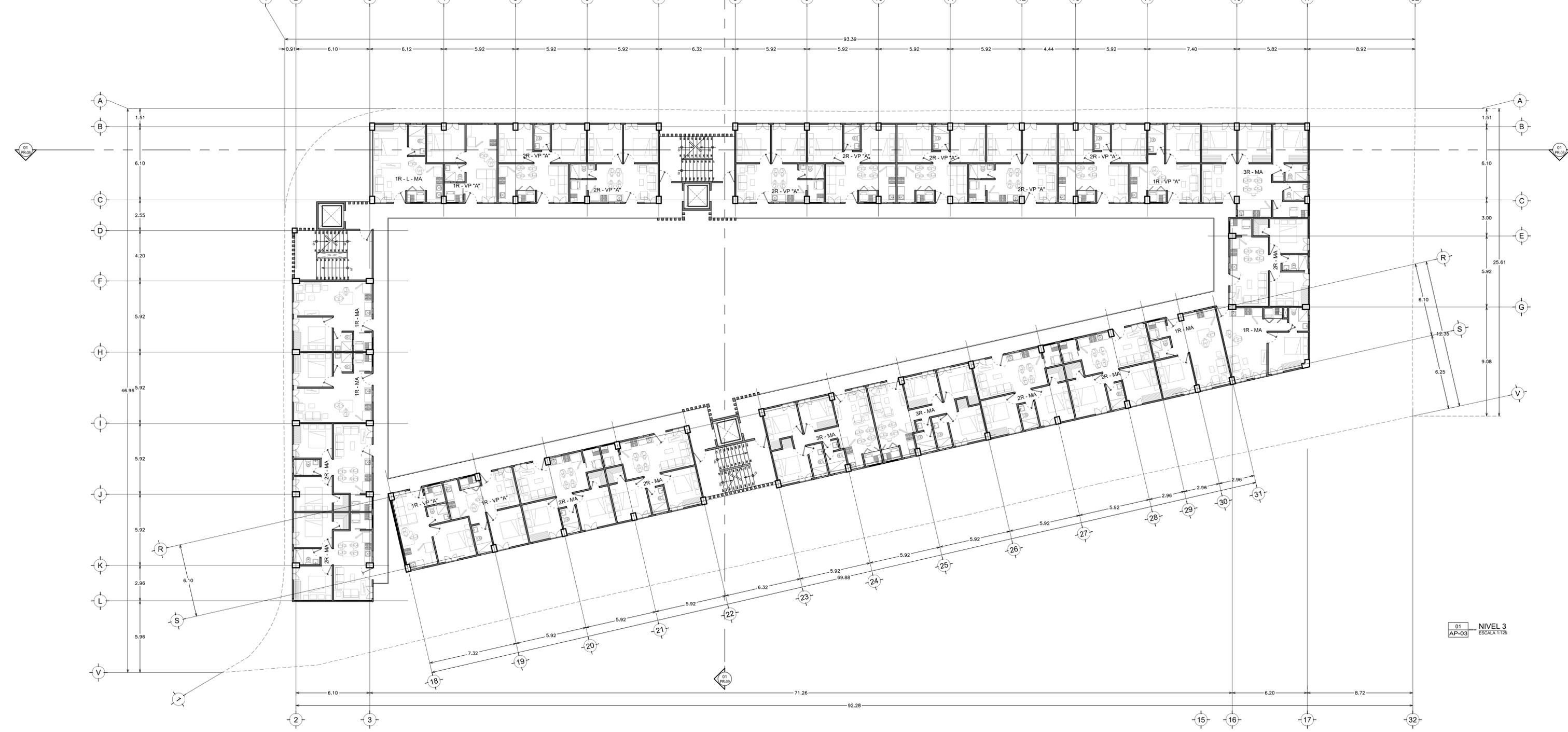
OBRA Y DOMICILIO:
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA
MONTE LISBOA S/N

PROPIETARIO		
SERVO: SRV / EGB	FECHA: ENERO 2021	ESCALA: 1:125
AUTOR: JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ		

PROYECTO	REGISTRO
----------	----------

CONTIENE: 2.2 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL N2	LAMINA: MOLI-AP-02
--	------------------------------

AZ2	NP 128.85	NP 128.85	AZ2
AZ 0.5	NPT 124.35	NPT 125.75	AZ1
N 8.5	NPT 121.55	NPT 122.95	N9
N 7.5	NPT 118.75	NPT 120.15	N8
N 6.5	NPT 115.95	NPT 117.35	N7
N 5.5	NPT 113.15	NPT 114.55	N6
N 4.5	NPT 110.35	NPT 111.75	N5
N 3.5	NPT 107.55	NPT 108.95	N4
N 2.5	NPT 104.75	NPT 106.15	N3
N 1.5	NPT 101.95	NPT 103.35	N2
N 0.5	NPT 99.15	NPT 100.55	N1
S	NPT 96.10	NPT 97.50	S0.5



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTIMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

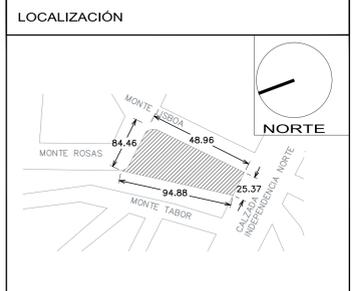
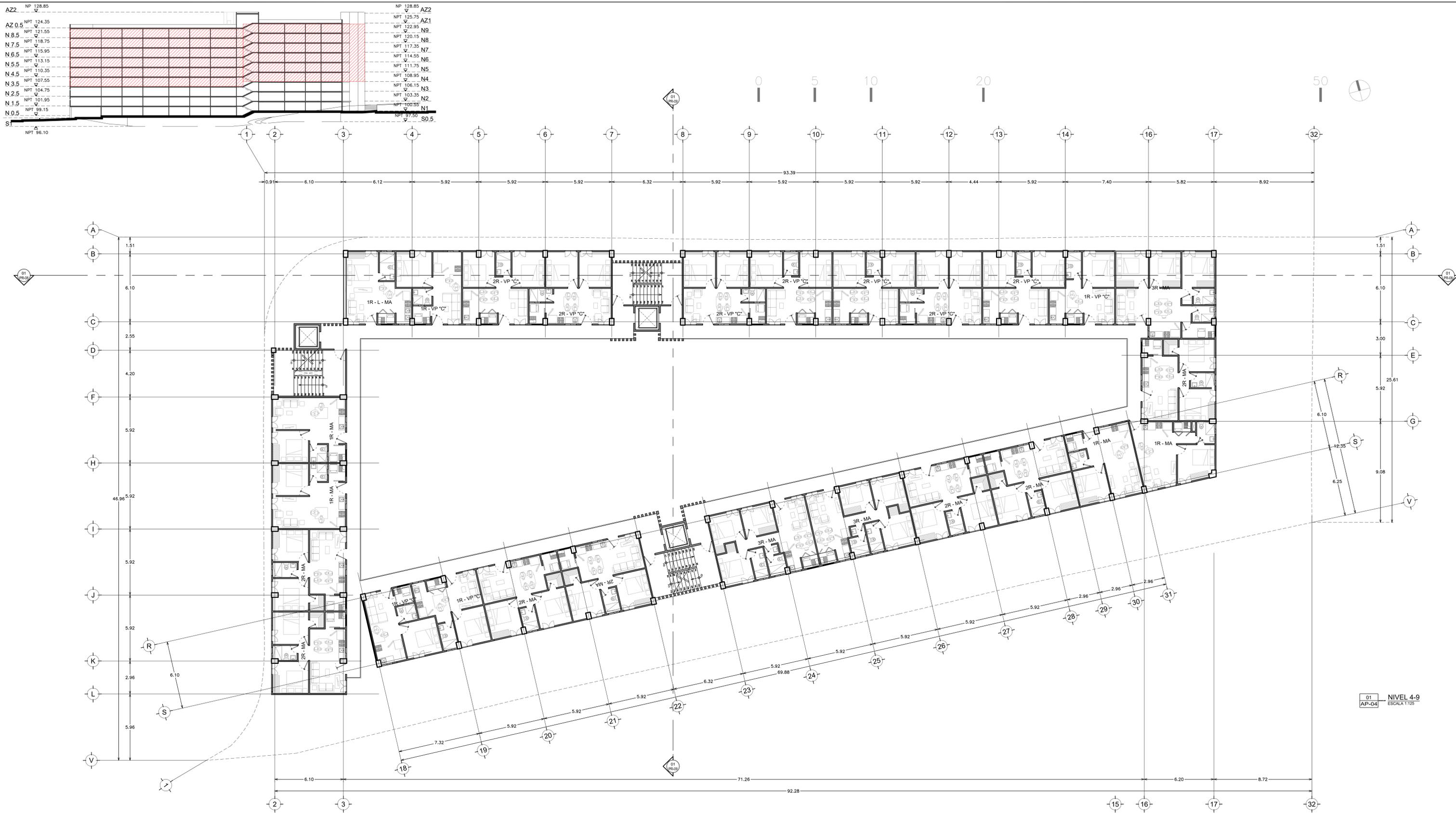
OBRA Y DOMICILIO:
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA
MONTE LISBOA S/N

PROYECTISTA: SRV / EGB	FECHA: ENERO 2021	ESCALA: 1:125
---------------------------	----------------------	------------------

PROYECTO:
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

CONTIENE: 2.3 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL N3	LÁMINA: MOLI-AP-03
---	------------------------------

01 NIVEL 3
AP-03 ESCALA 1/125



SIMBOLOGÍA

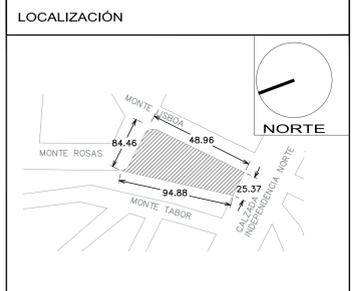
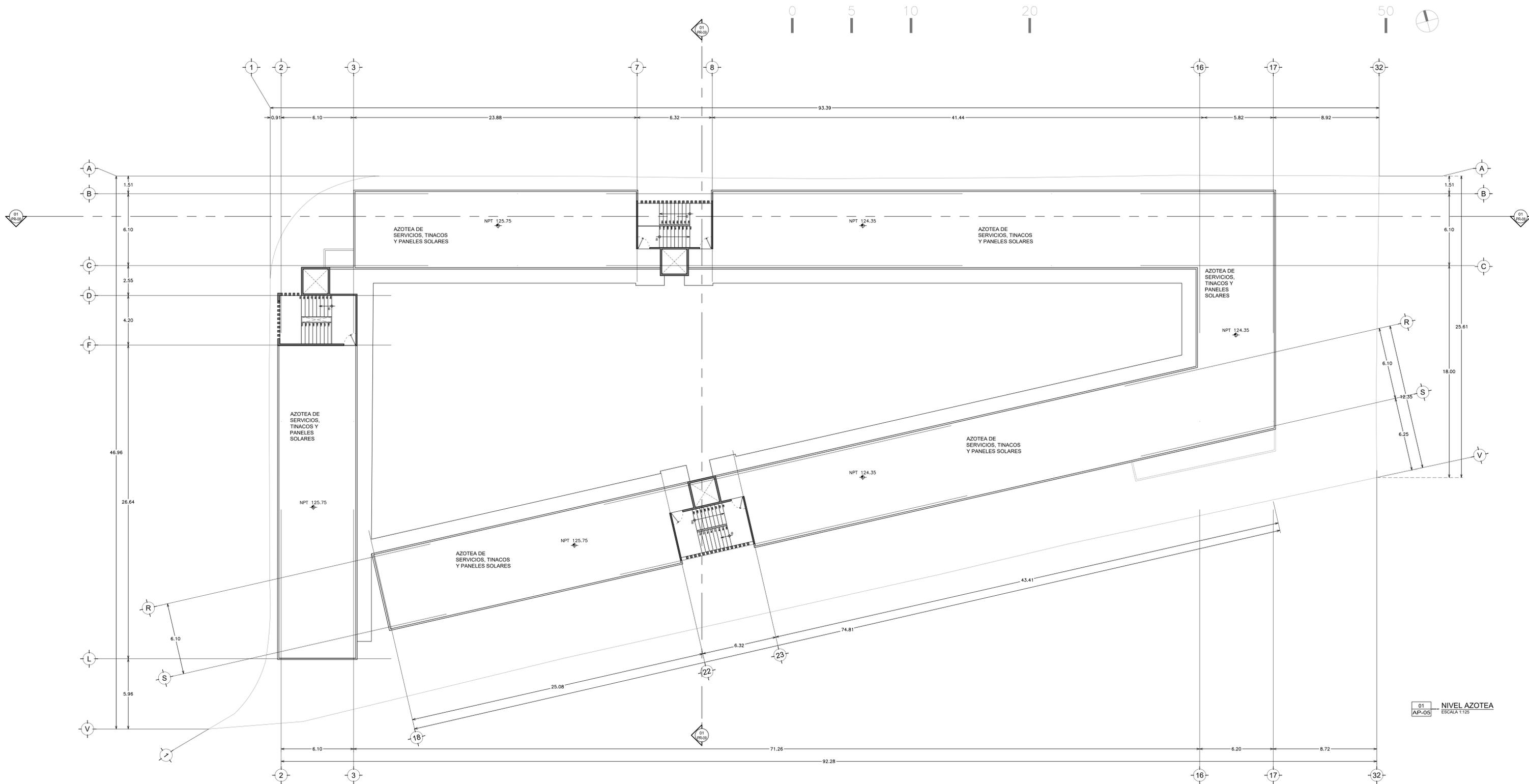
TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

01 NIVEL 4-9
AP-04 ESCALA 1:125

OBRA Y DOMICILIO		
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA		
MONTE LISBOA S/N		
PROPIETARIO		
DISEÑO		
SRV / EGB	FECHA	ESCALA
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ	ENERO 2021	1:125
PROYECTO		
CONTIENE		LÁMINA
2.4 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO		MOLI-AP-04
PLANTA NIVELES N4 AL N9		



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTIMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

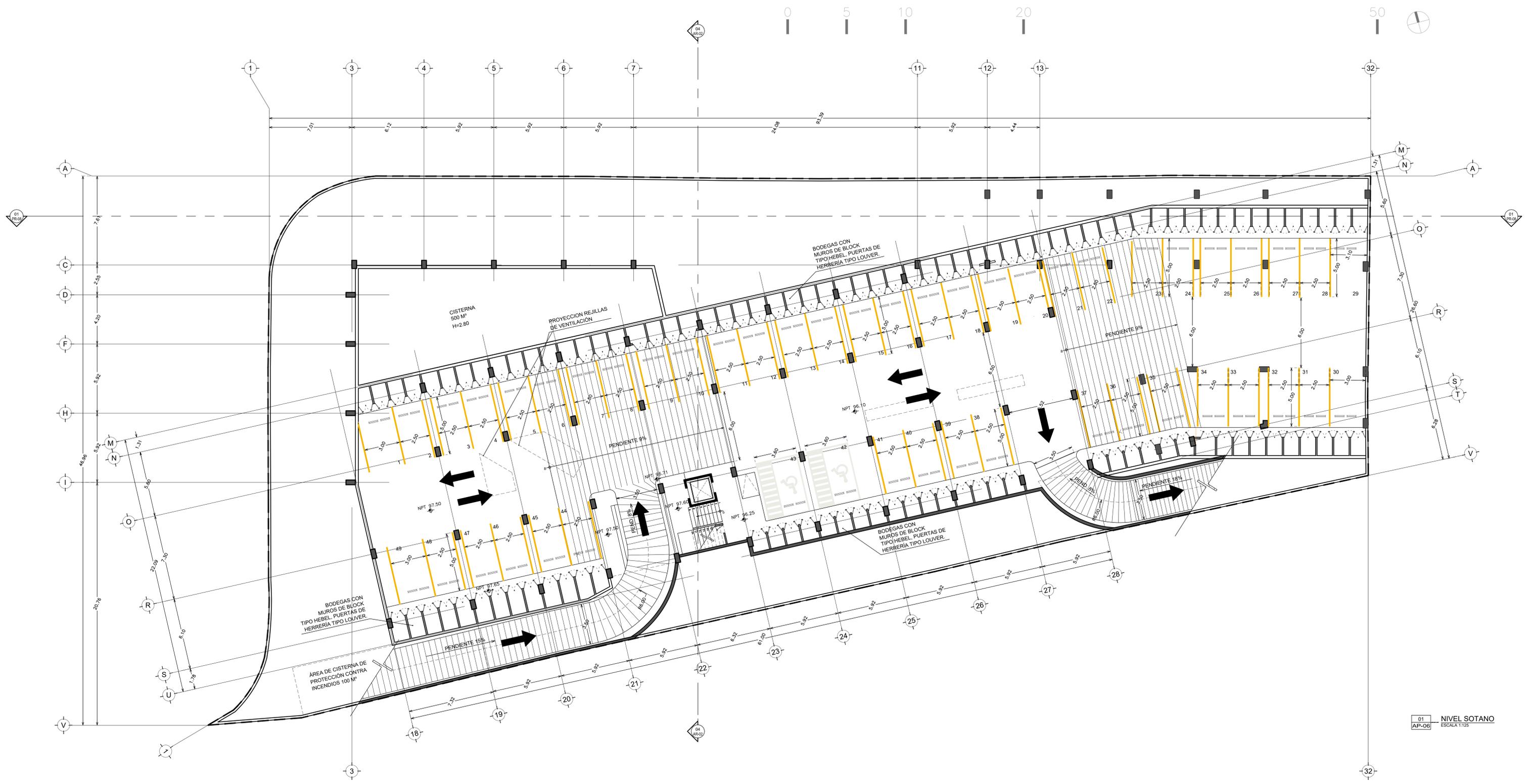
AEDIFICANT SA DE CV

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOCAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

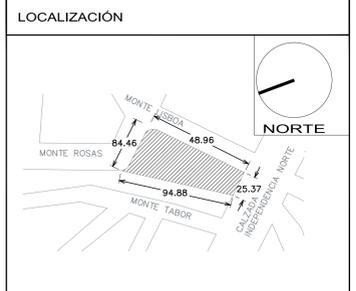
OBRA Y DOMICILIO:
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA
MONTE LISBOA S/N

PROPIETARIO		
DISEÑO SRV / EGB	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:125
AUTOR JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ		
PERITO	REGISTRO	
CONTIENE 2.5 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA AZOTEAS	LÁMINA MOLI-AP-05	

01
AP-05 NIVEL AZOTEA
ESCALA 1:125



01 NIVEL SOTANO
AP-06 ESCALA 1:125



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTIMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO:
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA
 MONTE LISBOA S/N

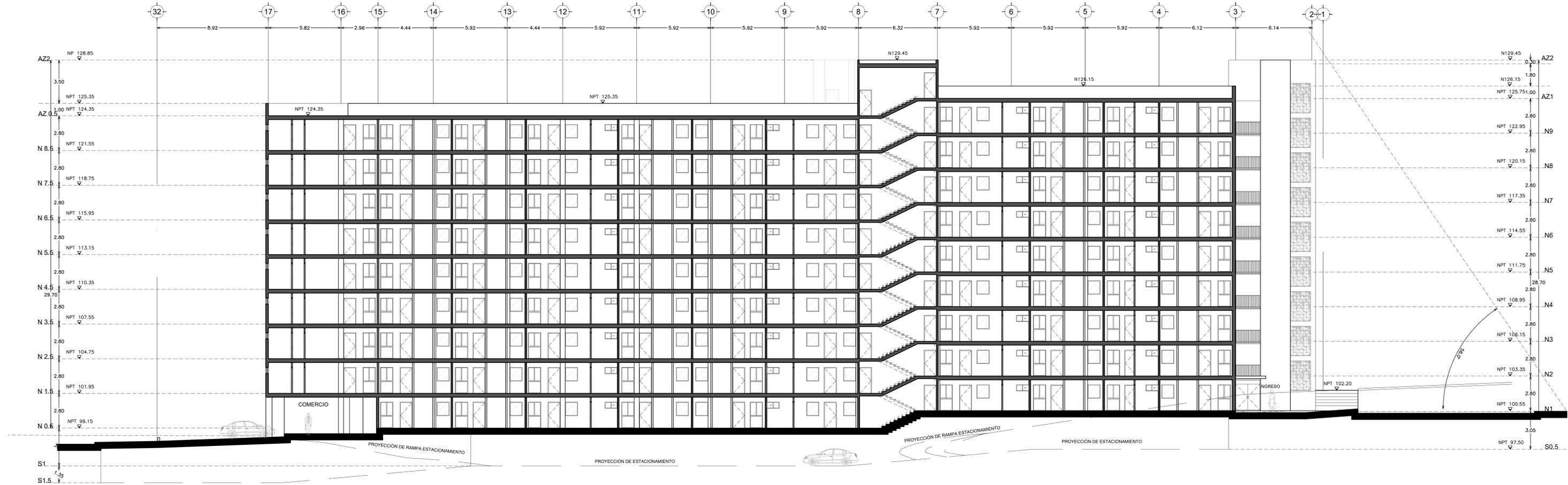
PROPIETARIO		
SERV / EGB	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:125
AUTOR JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ		

CONTIENE	LÁMINA
2.6 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO	MOLI-AP-06

PLANTA SÓTANO 1

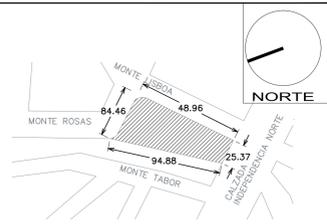
ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
- 3. Anteproyecto conceptual de secciones.**
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



01 SECCIÓN LONGITUDINAL
AP-07 ESCALA 1:125

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO:
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA

MONTE LISBOA S/N

PROPIETARIO:

SERVIZO: SRV / EGB

FECHA: ENERO 2021

ESCALA: 1:125

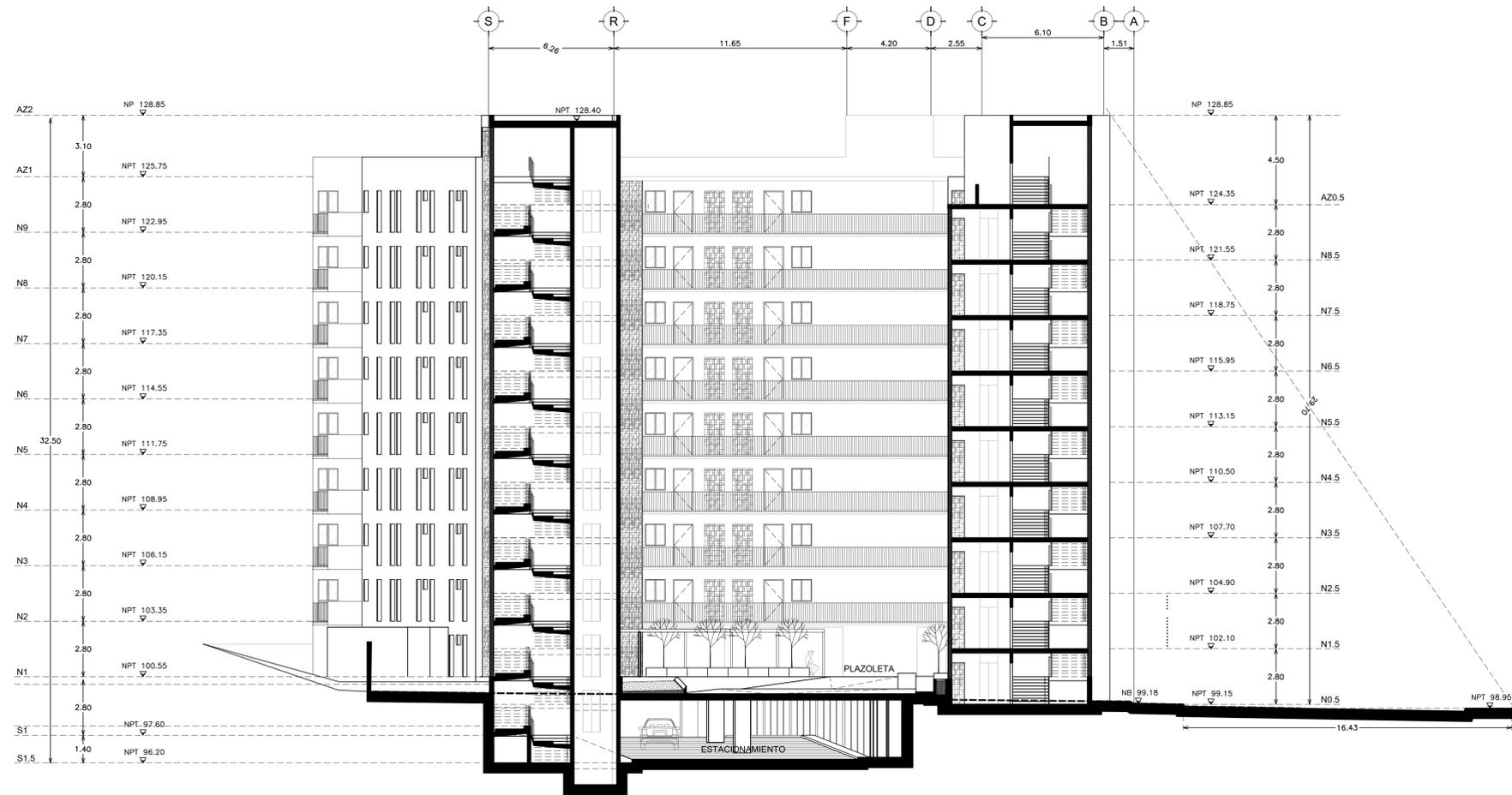
PROYECTO: JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERTINENTE: REGISTRO:

CONTIENE: 3.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

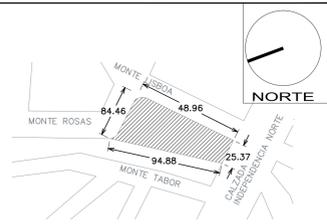
SECCIÓN LONGITUDINAL

MOLI-AP-07



01 SECCIÓN TRANSVERSAL
AP-08 ESCALA 1:125

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOCAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO:
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA
MONTE LISBOA S/N

PROPIETARIO

DISEÑO SRV / EGB	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:125
---------------------	---------------------	-----------------

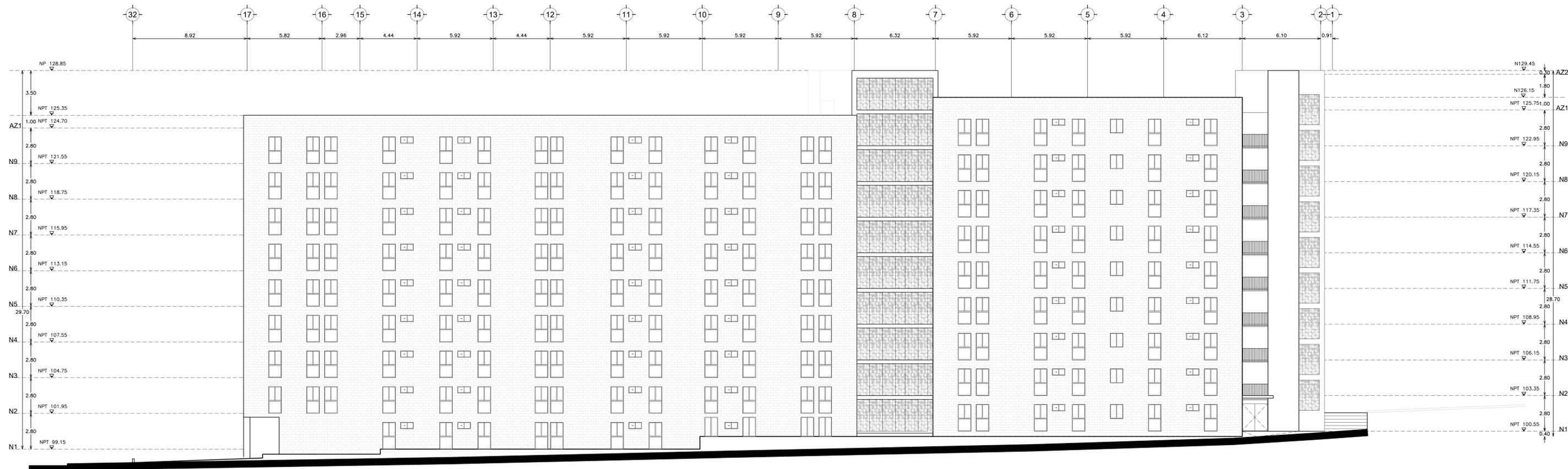
ARQUITECTO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

CONTIENE 3.2 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO SECCIÓN TRANSVERSAL	LÁMINA MOLI-AP-08
--	----------------------

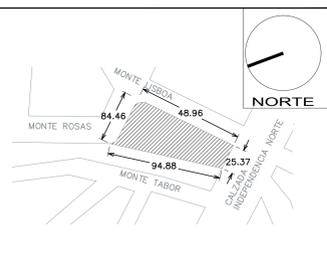
ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
- 4. Anteproyecto conceptual de fachadas.**
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



01 ALZADO PRINCIPAL
AP-09 ESCALA 1:125

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
------	-------	-------------	--------

MODIFICACIONES



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOCAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO:
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA

MONTE LISBOA S/N

PROPIETARIO

DISEÑO: SRV / EGB

FECHA: ENERO 2021

ESCALA: 1:125

PROYECTO: JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PROYECTO

REGISTRO

CONTIENE

4.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

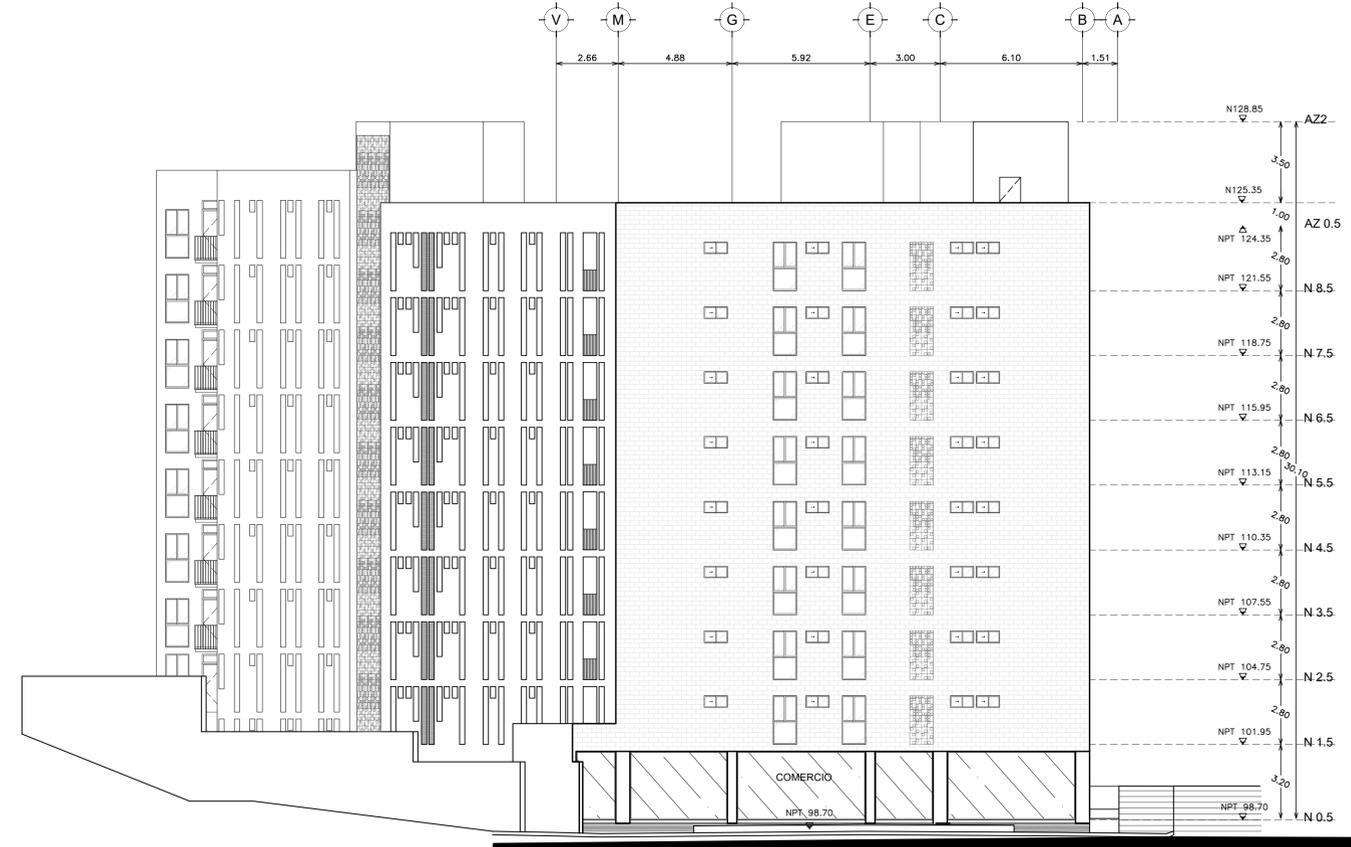
ALZADO PRINCIPAL

LÁMINA

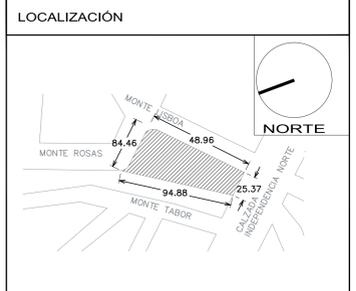
MOLI-AP-09



01 ALZADO PONIENTE
AP-10 ESCALA 1:125



02 ALZADO ORIENTE
AP-10 ESCALA 1:125



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			



SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA
MONTE LISBOA S/N

PROPIETARIO

SERVIOS
SRV / EGB

FECHA
ENERO 2021

ESCALA
1:125

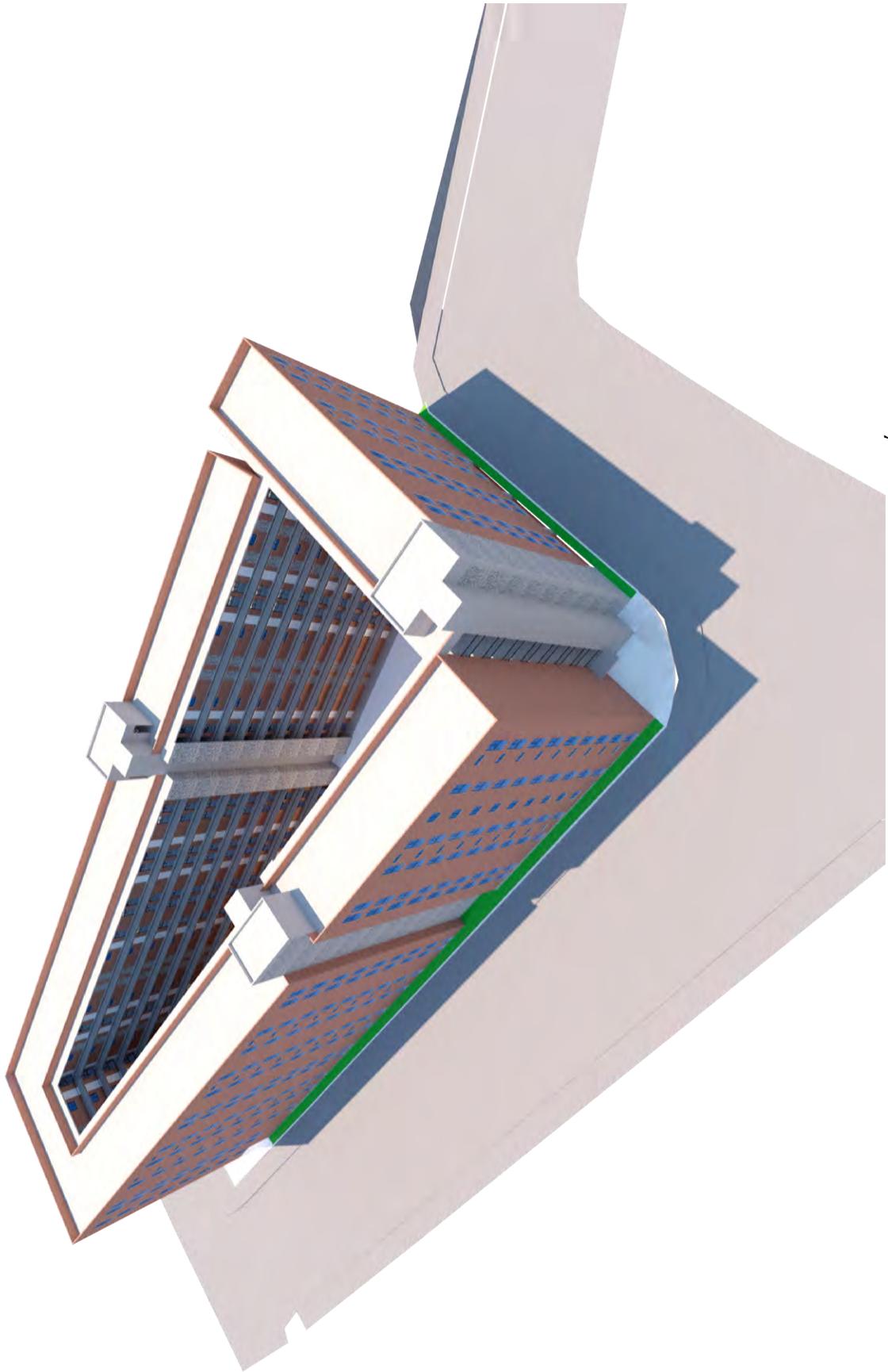
PROFESOR
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO

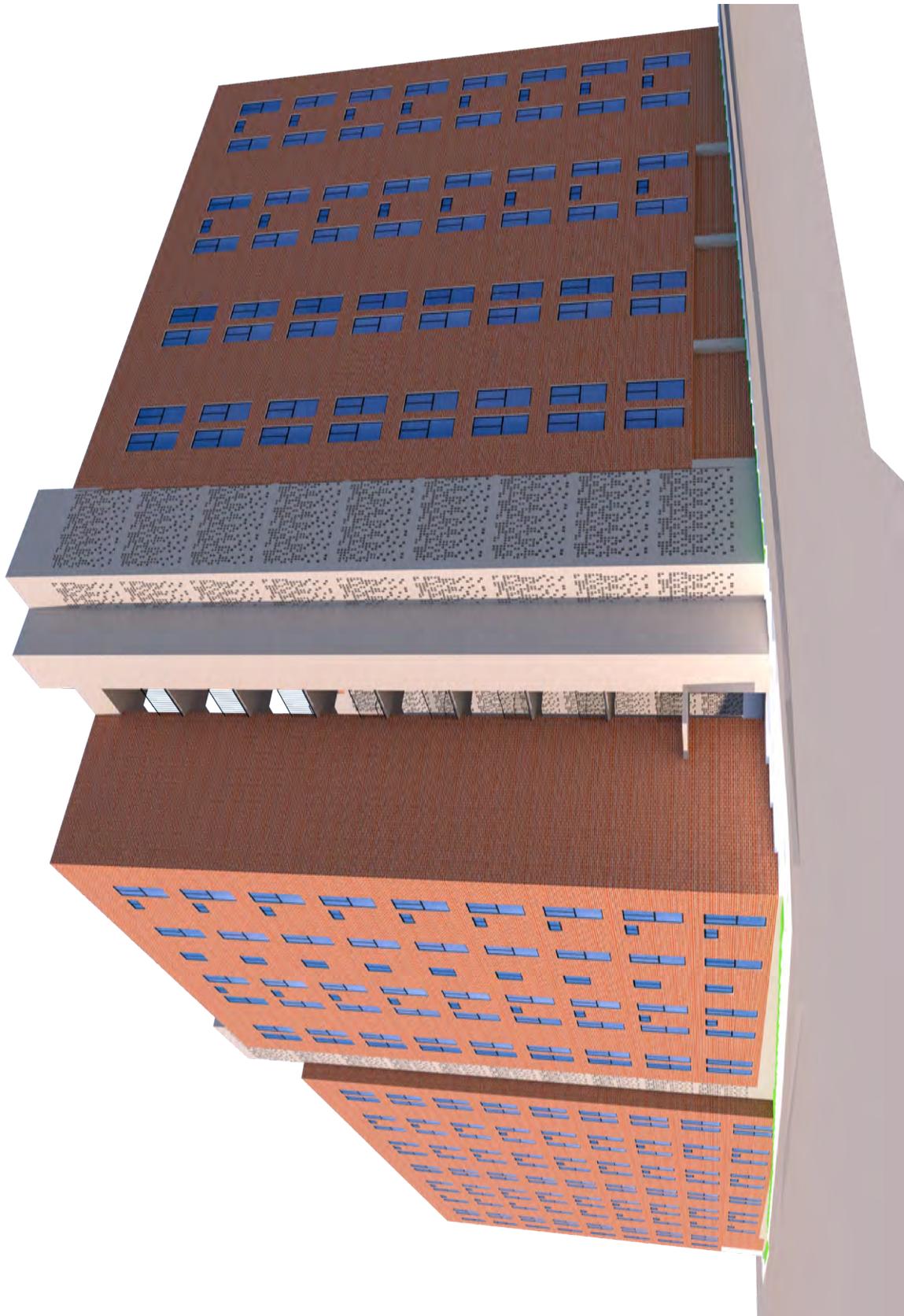
CONTIENE
4.2 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

ALZADOS ORIENTE Y PONIENTE

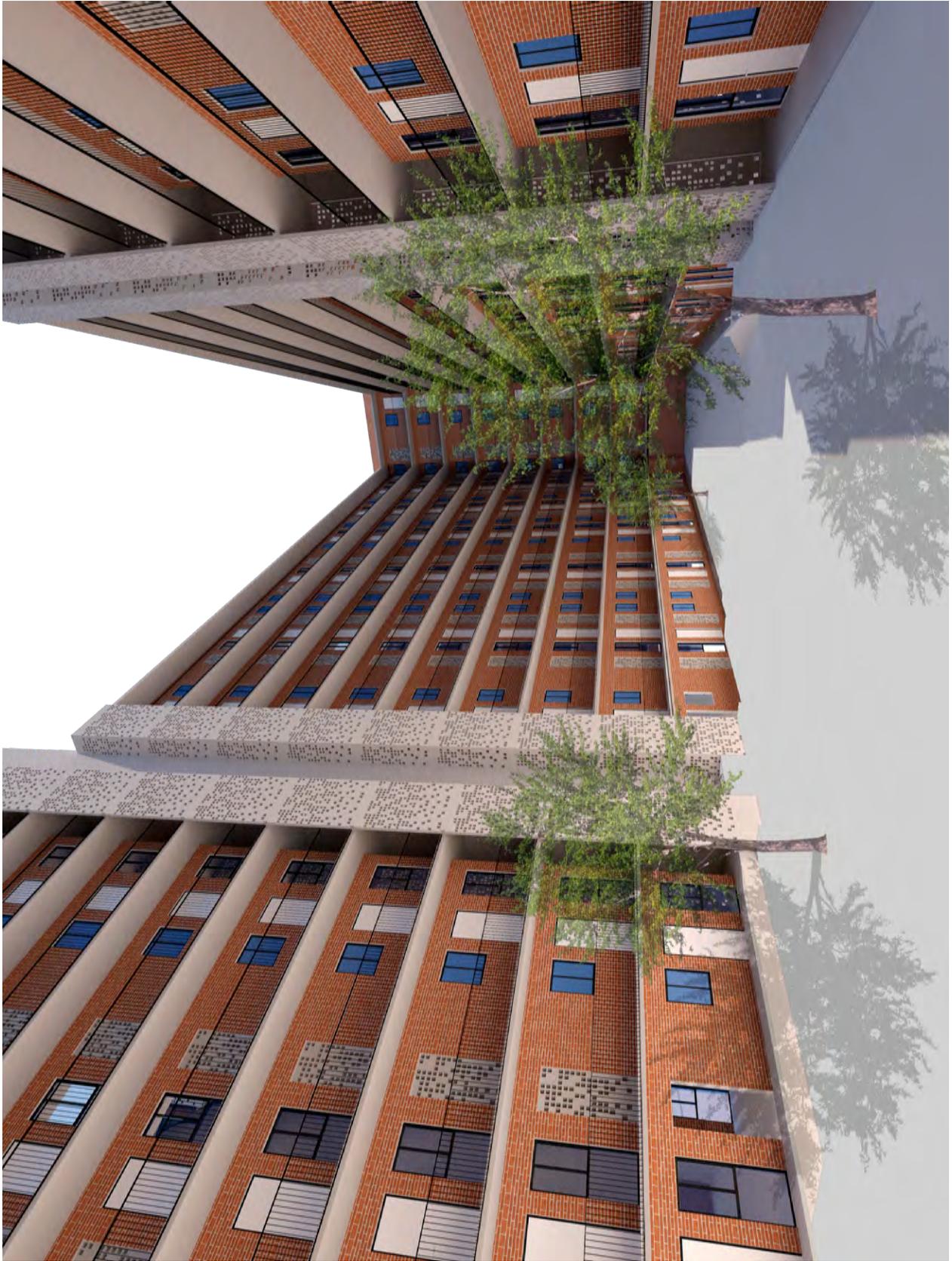
LÁMINA
MOLI-AP-10



VISTA AÉREA DESDE CALLE MONTE LISBOA Y MONTE ROSAS



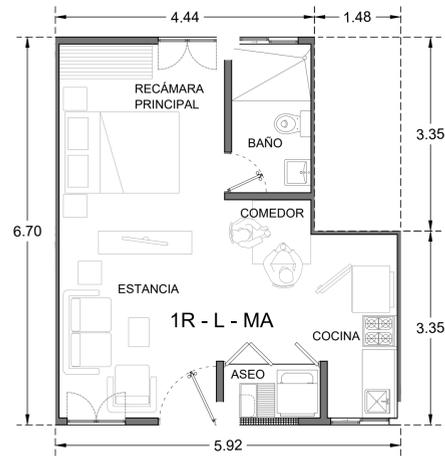
VISTA CALLE MONTE LISBOA Y MONTE ROSAS



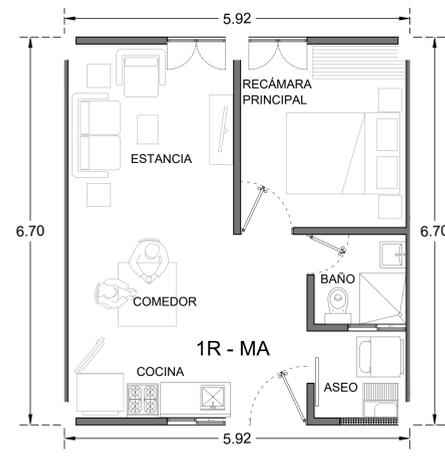
VISTA INTERIORE PATIO CENTRAL

ANÁLISIS CONCEPTUAL

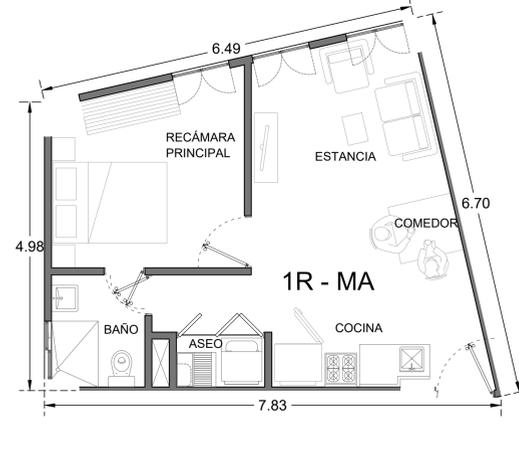
1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
- 5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.**
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



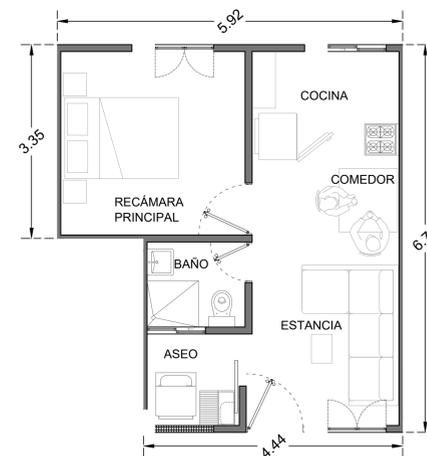
1R- L- MA



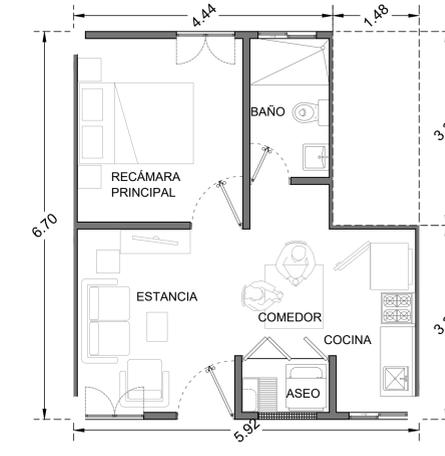
1R- MA



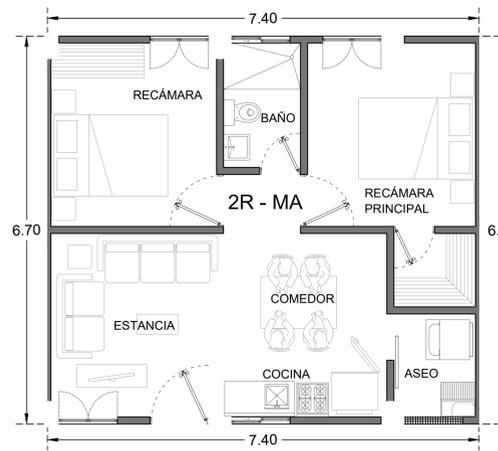
1R- MA



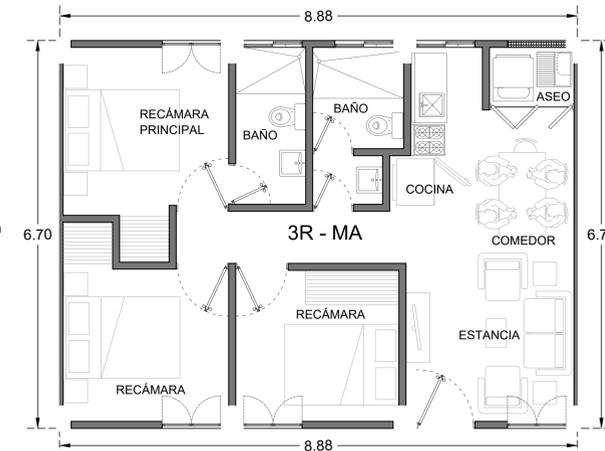
1R- VP"A"



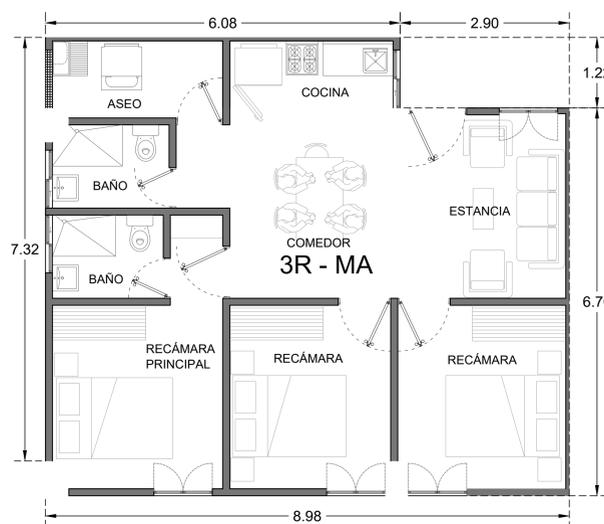
1R- VP "B"



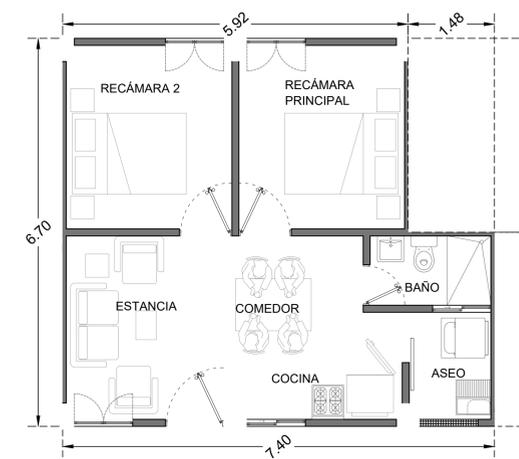
2R- MA



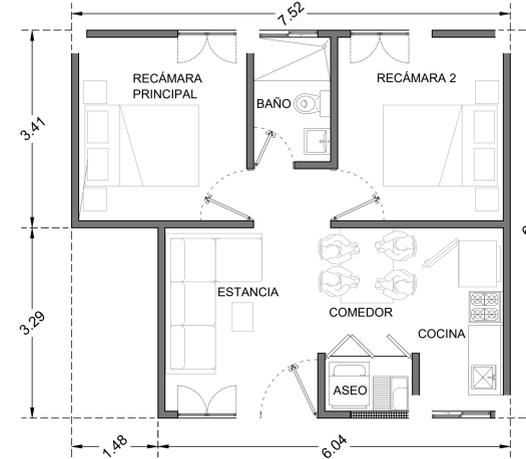
3R- MA



3R- MA



2R- VP "A"



2R- VP "B"

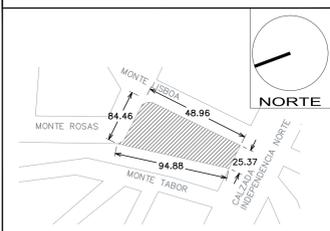
01 DEPARTAMENTOS DE MERCADO ABIERTO TIPO
AP-11 ESCALA 1:50

02 DEPARTAMENTOS DE VIVIENDA PROTEGIDA TIPO
AP-11 ESCALA 1:50



20

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOCAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO:
EDIFICIOS DE VIVIENDA MONTE LISBOA
MONTE LISBOA S/N

PROPIETARIO:
SERVICIO / SRV / EGB
FECHA: ENERO 2021
ESCALA: 1:125

PROYECTISTA:
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

CONTIENE:
5.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO
DEPARTAMENTOS TIPO

MOLI-AP-11

ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

EDIFICIO GENERAL			
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA	ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
ESTRUCTURA * Deberá de generarse la ingeniería correspondiente.	Losas	Concreto aligeradas	
	Trabes	Concreto	Enyesado / aparente
	Columnas	Concreto	Enyesado / aparente
	Losas pasillos	Concreto llenas	Lavado
	Altura entrepisos	2.80 m NPT A NPT	
MUROS EXTERIORES	Ladrillo novaceramic o similar	aparente	Acabado aparente Rápida instalación Costo competitivo No necesario estructural
MUROS INTERIORES	Hebel / Block de concreto celular	enyesado liso	
PISOS ÁREAS COMUNES	Pasillos	Concreto	lavado
	Escaleras	Concreto	lavado
	Patios	Concreto	lavado
JARDINES	Jardineras	concreto acero	No pasto Bajo mantenimiento Selección de paleta vegetal
ESTACIONAMIENTO	Piso	Concreto	Instalaciones aparentes
PUERTAS	Ingreso Edificio	Herrería	Chapas económicas
	Bodegas	Louwer metálico	
	Ingreso Estacionamiento	Herrería	

ACABADOS UNIDADES DE VIVIENDA VP - VIVIENDA PROTEGIDA			
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA	ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
PISOS INTERIORES	Loseta cerámica 30x30	Color claro	
	Cenefa perimetral Sin zoclo	cemento pulido sellado	Evitar recortes
PUERTAS	Principales depto	Jamba metálica	Multipanel / prefabricada
	Interiores depto	Jamba metálica	Prefabricada
VENTANAS		Aluminio	natural
		Cristal	claro 6 mm
			optativo esmerilado Incluir protección niños en niveles superiores
HERRERIAS	Eurocel o similar	Protecciones de ventanas	prefabricadas económicas que esté en mercado abierto
LUMINARIAS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	1 salida
		Baños	2 salidas
		Centro lavado	1 salida
		Sala	1 salida
		Comedor	1 salida
		Cocina	1 salida
CONTACTOS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	2 contactos
		Baños	1 contacto
		Centro lavado	1 contacto
		Sala	2 contactos
		Comedor	2 contactos
		Cocina	2 contactos
CLOSETS	VP Vivienda Protegida		Sin closet
COCINA	Mueble tarja	Melamina	2 puertas área tarja Zoclo Sin banqueton Mueble con base
	Con recubrimiento	Azulejo 20x20 / 10x10	Solo en área húmeda
BAÑOS		Azulejo	Económico Hasta 180cm en área de regadera

ACABADOS UNIDADES DE VIVIENDA MA - MERCADO ABIERTO				
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA		ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
PISOS INTERIORES	Loseta cerámica 30x30		Color claro	
	Cenefa perimetral zoclo	cemento pulido	sellado poliuretano / simal	Evitar recortes en unidades MA Mercado Abierto
PUERTAS	Principales depto	Jamba metálica	Multipanel / prefabricada	Chapas económicas
	Interiores depto	Jamba metálica	Prefabricada	
VENTANAS		Aluminio	natural	
		Cristal	claro 6 mm	optativo esmerilado Incluir protección niños en niveles superiores
HERRERIAS	Eurocel o similar			prefabricadas económicas que esté en mercado abierto
LUMINARIAS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	1 salida	Económicas
		Baños	2 salidas	
		Centro lavado	1 salida	
		Sala	1 salida	
		Comedor	1 salida	
		Cocina	1 salida	
CONTACTOS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	2 contactos	todos deberán ser dobles
		Baños	1 contacto	
		Centro lavado	1 contacto	
		Sala	2 contactos	
		Comedor	2 contactos	
		Cocina	2 contactos	
CLOSETS		Tubular	Aluminio	
		Repisas	Madera	
		Puertas	Madera	de preferencia abatibles
COCINA	Mueble tarja	Melamina		2 puertas área tarja Zoclo Sin banqueton Mueble con base
	Con recubrimiento	Azulejo 20x20 / 10x10		Solo en área humeda
BAÑOS		Azulejo		Económico Área regadera y lavabo.



ESTUDIOS PRELIMINARES

SIERRA LEONA S/N
5 ENERO 2021



SIERRA LEONA S/N

GUADALAJARA, JALISCO

ANÁLISIS CONCEPTUAL



ANÁLISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

ÁNALISIS CONCEPTUAL

- 1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.**
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

PROGRAMA ARQUITECTONICO EDIFICIO MULTIFAMILIAR SIERRA LEONA

GENERALIDADES				
LEVANTAMIENTO	COS M ²	CUS M ²	ICUS M ²	
O	0.8	2.4	0.8	
1784.02	1427.22	4281.65	1427.22	
NIVELES	4.00			

RESTRICCIONES	F 0
	P 3
	L 0
RETRANQUEO	N/A
ALTURA MAX PERMITIDA	Resultante

UNIDADES DE VIVIENDA	
1R-VP VIVIENDA PROTEGIDA	8
2R-VP VIVIENDA PROTEGIDA	38
1R-L-MA LOFT MERCADO ABIERTO	4
1R-MA MERCADO ABIERTO	8
2R-MA MERCADO ABIERTO	26
3R-MA MERCADO ABIERTO	14
UNIDADES DE VIVIENDA APROXIMADAS	98

SERVICIOS GENERALES													
	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE					
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN	ILUMINACION	N	A	N	A
PUBLICA	ÁREA DE ESPARCIMIENTO	Área de juegos			0.00	Juegos infantiles		x		x	x		
		Área de estar			0.00	Mesas y bancas		x		x	x		
		Andadores			0.00	luminarias		x		x	x		
		Jardines			0.00	plantas y luminarias		x		x	x		
		Escalera			0.00			x		x	x		
	VETIBULO CIRCULACIÓN VERTICAL	Ascensor			0.00					x		x	
		Vestibulo acceso general			0.00			x					
	ESTACIONAMIENTO	Cajones		17	5.00	2.50	12.50						
		Ciclopuerto		5	0.80	0.85	0.68	racks					
	COMERCIO	AZOTEA	Local comercial		3.00	5.00	289.00						
Tendederos									x		x	x	
Tinacos									x		x	x	
Huerto Urbano									x		x	x	
Área de estar									x		x	x	
SERVICIOS	ASEO	Cuarto de aseo zonas gral				0.00	tarja / estanteria						
	DEPÓSITO DE BASURA					0.00	2 contenedores						
	CUARTO MEDIDORES CFE					0.00							
	CUARTO MEDIDORES SIAPA					0.00							
	CUARTO CISTERNA	Cisterna					0.00	1 cisterna					
		Bomba					0.00	1 bomba					
	CUARTO TANQUES GAS					0.00	tanques por depto						
	BODEGAS					0.00	n/a						

DEPARTAMENTO 1R-E (ECONÓMICA)										TOTAL UNIDADES VIVIENDA			
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE					
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN	ILUMINACION	N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x		
		Comedor	3.00	3.00	9.00	1 mesa, 2 sillas		x		x	x		
SERVICIOS	HABITACIÓN	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche		x		x	x		
		Closet	1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.							
	SANITARIO	regadera, wc, lavamanos	2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x		
		tarja, lavadora	1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x		
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 2 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x		
	DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24								
	MUROS					4.01	Considerando un 15% de muros						
	CIRCULACIONES	Interiores	12%			3.20							
	UNIDAD PRIVATIVA					33.91	MÁX 34.00 M ²						
	Exteriores					15%	5.09						
SUPERFICIE TOTAL						39.00							

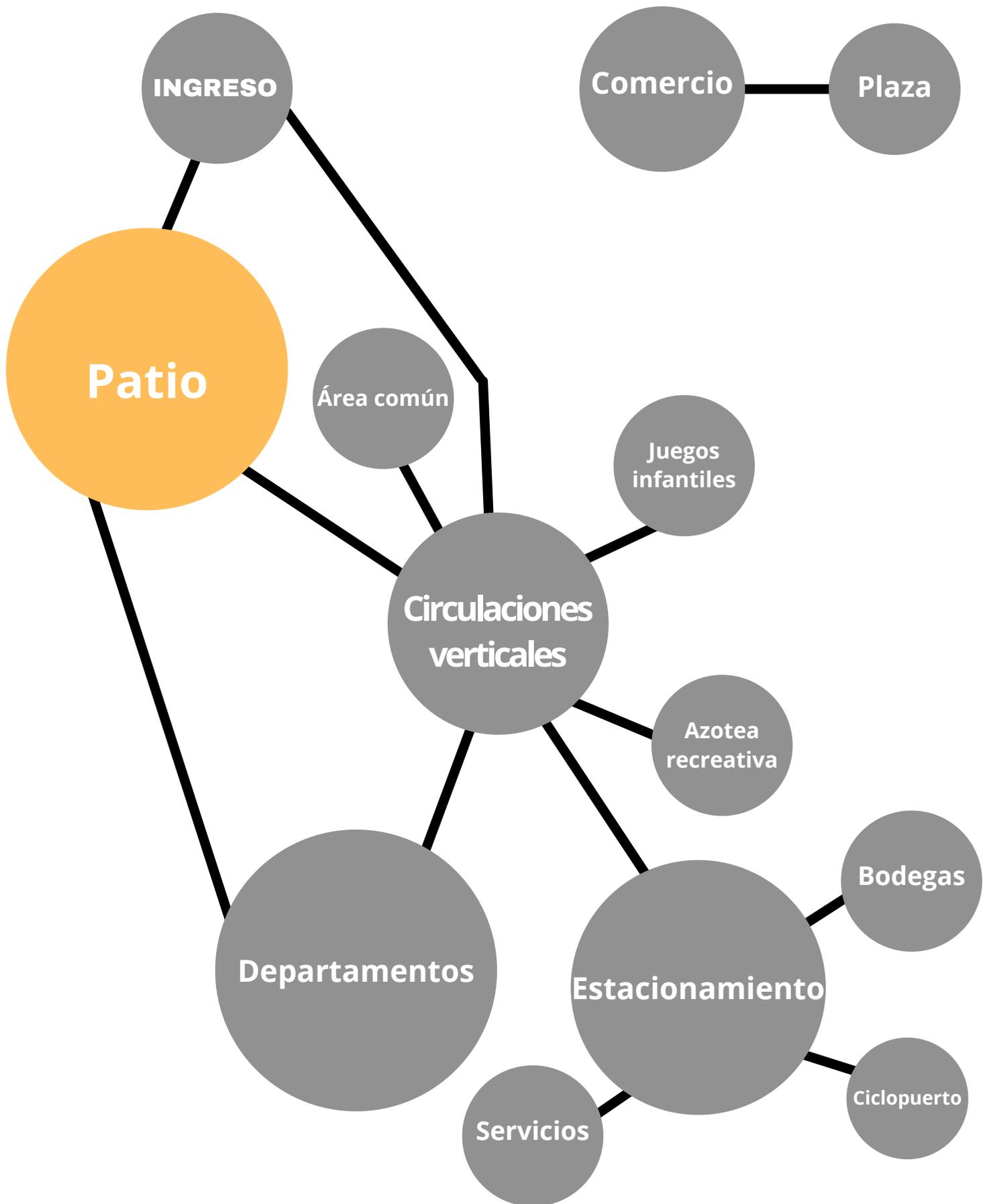
DEPARTAMENTO 2R-VP (VIVIENDA PROTEGIDA)										TOTAL UNIDADES VIVIENDA			
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE					
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN	ILUMINACION	N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x		
		Comedor	3.20	3.20	10.24	1 mesa, 2 sillas		x		x	x		
SERVICIOS	HABITACIÓN PRINCIPAL	Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche		x		x	x		
		Closet	1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.							
	HABITACIÓN SECUNDARIA	Habitación	2.70	2.40	6.48	2 camas individuales, 1 mesas de noche		x		x	x		
		Closet	1.60	0.60	0.96	Solo el espacio sin colocación.							
SERVICIOS	SANITARIO	regadera, wc, lavamanos	2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x		
		tarja, lavadora	1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x		
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 4 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x		
	DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24								
	MUROS					5.31	Considerando un 15% de muros						
	CIRCULACIONES	Interiores	12%			4.25							
UNIDAD PRIVATIVA					44.93	MÁX 45.00 M ²							
Exteriores					15%	6.74							
SUPERFICIE TOTAL						51.67							

DEPARTAMENTO 1R-L-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA 4					
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1			x	x		
		Comedor	3.05	3.20	9.76	1 mesa, 2 sillas			x		x	x
		Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche.			x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96							
SERVICIOS	SANITARIO		2.50	1.40	3.50	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x	
	CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x	
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 2 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x		x	x	
	DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24							
	MUROS				2.78		Considerando un 10% de muros					
	CIRCULACIONES	Interiores	12%		3.34							
UNIDAD PRIVATIVA					33.96	MÁX 34.00 M ²						
Exteriores					15%	5.09						
SUPERFICIE TOTAL						39.06						

DEPARTAMENTO 1R-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA 8					
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1			x	x		
		Comedor	4.00	3.20	12.80	1 mesa, 2 sillas			x		x	x
		Habitación	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche			x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96							
SERVICIOS	SANITARIO		2.40	1.40	3.36	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x	
	CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x	
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 2 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x	
	DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24							
	MUROS				4.61		Considerando un 15% de muros					
	CIRCULACIONES	Interiores	12%		3.69							
UNIDAD PRIVATIVA					39.04	MÁX 39.10 M ²						
Exteriores					15%	5.86						
SUPERFICIE TOTAL						44.90						

DEPARTAMENTO 2R-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA 26					
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1			x	x		
		Comedor	4.00	3.50	14.00	1 mesa, 2 sillas			x		x	x
		Habitación PRINCIPAL	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche,			x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96							
SERVICIOS	Habitación SECUNDARIA	Habitación	2.80	2.60	7.28	2 camas individuales, 1 mesas de noche, 1 closet			x		x	x
	Closet		1.60	0.60	0.96							
	SANITARIO		2.40	1.40	3.36	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x	
	CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x	
	COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 4 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x	
	DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24							
MUROS				6.03		Considerando un 15% de muros						
CIRCULACIONES	Interiores	12%		4.82								
UNIDAD PRIVATIVA					51.03	MÁX 51.75 M ²						
Exteriores					15%	7.65						
SUPERFICIE TOTAL						58.68						

DEPARTAMENTO 3R-MA (MERCADO ABIERTO)							TOTAL UNIDADES VIVIENDA 26					
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE	MEDIDAS		ÁREA M ²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE				
			LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACIÓN		
								N	A	N	A	
PÚBLICA	SALON	Sala				1 juego sofá, mesa, 1			x	x		
		Comedor	4.50	3.50	15.75	1 mesa, 2 sillas			x		x	x
		Habitación PRINCIPAL	2.80	2.60	7.28	1 cama matrimonial, 2 mesas de noche, 1 closet			x		x	x
		Closet	1.60	0.60	0.96							
SERVICIOS	Habitación SECUNDARIA	Habitación	2.70	2.40	6.48	2 camas individuales, 1 mesas de noche, 1 closet			x		x	x
	Closet		1.60	0.60	0.96							
	Habitación ESTUDIO	Habitación	2.70	2.40	6.48	2 camas individuales, 1 mesas de noche, 1 closet			x		x	x
	Closet		1.60	0.60	0.96							
	SANITARIO PRINCIPAL		2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x	
	SANITARIO CL LAVADO		1.80	0.90	1.62	tarja, lavadora		x	x	x	x	
COCINA		2.80	1.60	4.48	Refrigerador (0.90x0.90), tarja sencilla, estufa 4 quemadores	La cocineta deberá ser de 1.75 x 0.60	x	x	x	x		
DUCTO	Ducto instalaciones	0.60	0.40	0.24								
MUROS				4.74		Considerando un 15% de muros						
CIRCULACIONES	Interiores	12%		6.14								
UNIDAD PRIVATIVA					62.07	MÁX 62.00 M ²						
Exteriores					15%	9.31						
SUPERFICIE TOTAL						71.38						



Proyecto de vivienda social que cumple los requerimientos de un bajo mantenimiento y con el fin de dar una buena calidad de vida para sus habitantes, aprovechando su excelente ubicación en la ciudad y su conectividad dentro del municipio.

El conjunto se forma con departamentos distribuidos en cuatro edificios, compartiendo patios entre ellos, permitiendo así la ventilación e iluminación necesaria para el desarrollo digno de los habitantes, todos unidos por un núcleo circulaciones verticales, escaleras y elevadores, que distribuyen y conectan todas las áreas comunes. Estos edificios se desglosan en el terreno de manera escalonada en sus alturas, para aportar unas visuales diferentes sin ser agresivos con el contexto permitiendo armonizar con la topografía y los conjuntos de edificios vecinos.

Entre los servicios y amenidades que se proponen, tenemos un área de estacionamiento en dos niveles de sótano, un área común que servirá para las reuniones vecinales y otros usos de los habitantes, un área de juegos infantiles en los patios existentes y una azotea recreativa que podrá tener actividades como huertos urbanos y estancias, aportando un ambiente de convivencia y esparcimiento para los vecinos.

Se contará con una plazoleta pública, ligada a un área comercial de impacto mínimo para complementar los servicios para la comunidad, habiendo la posibilidad de generar un centro barrial que integre al resto de edificios colindantes y sin afectar el funcionamiento y la convivencia dentro de este conjunto.

Cada vivienda cumple con el metraje establecido por el IMUVI y las características necesarias para ser una vivienda mínima y satisfaciendo las necesidades de sus inquilinos, contará con iluminación y ventilación natural en todas las áreas habitables.



Imagen de referencia



Imagen de referencia

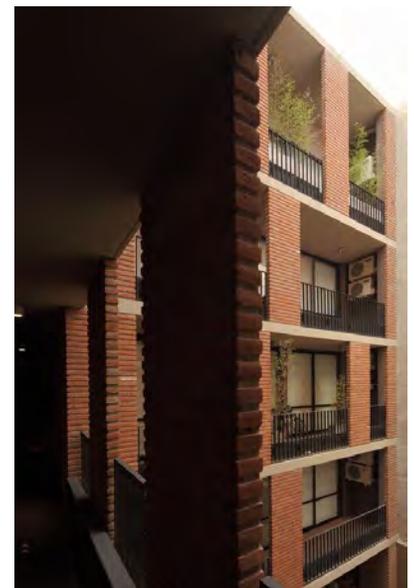
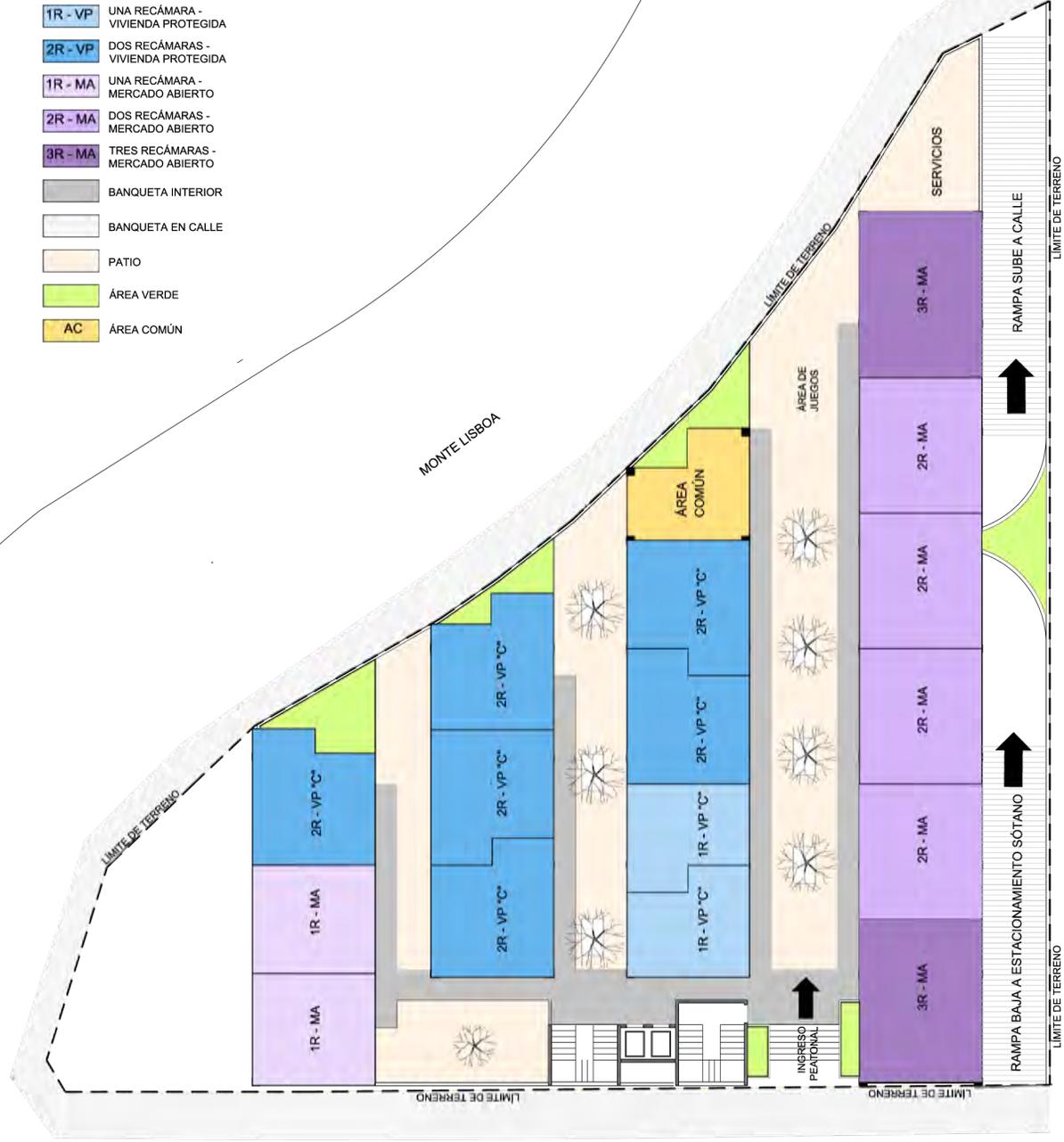
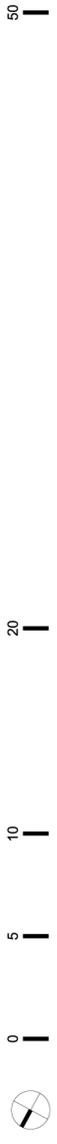


Imagen de referencia

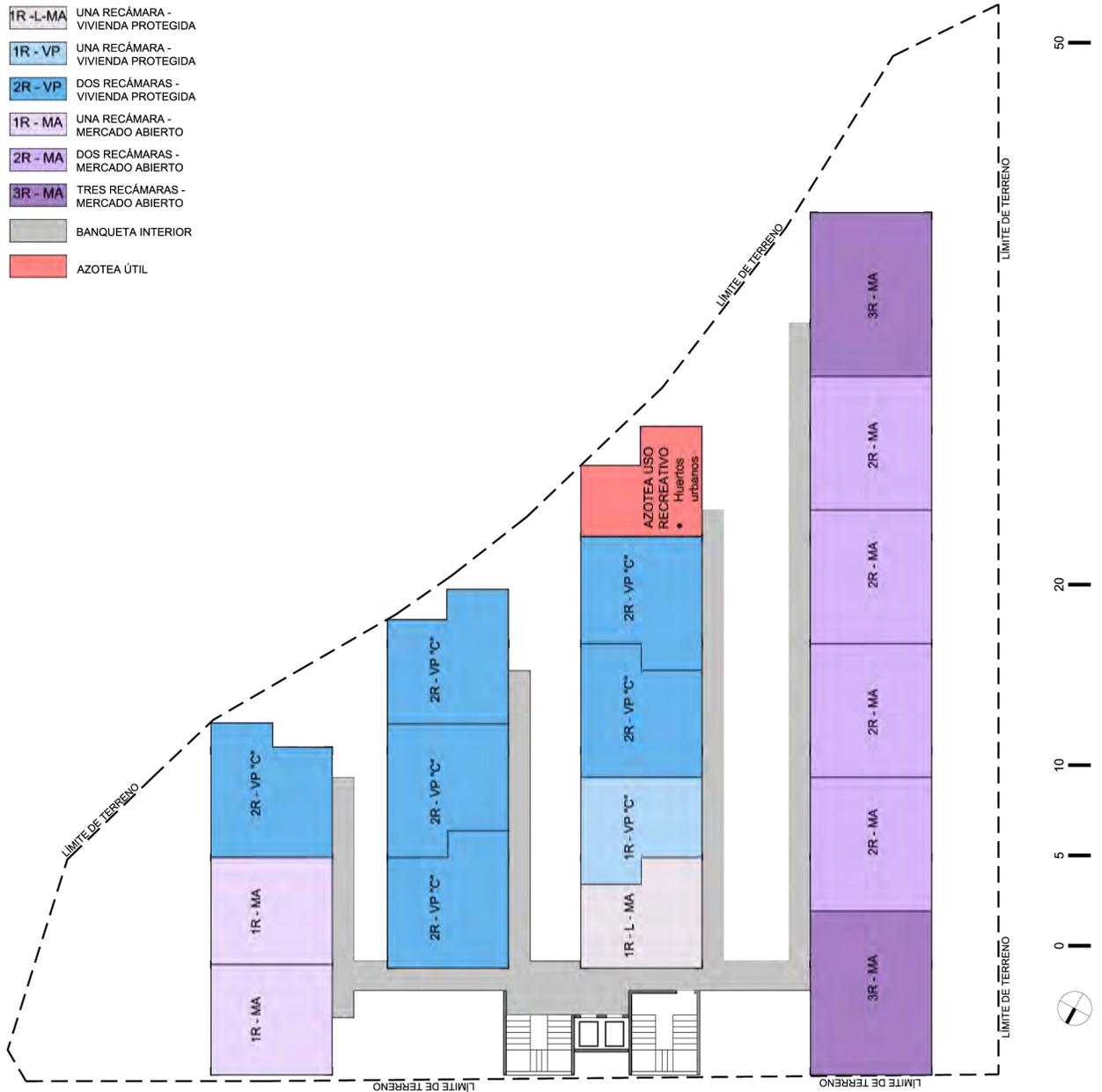


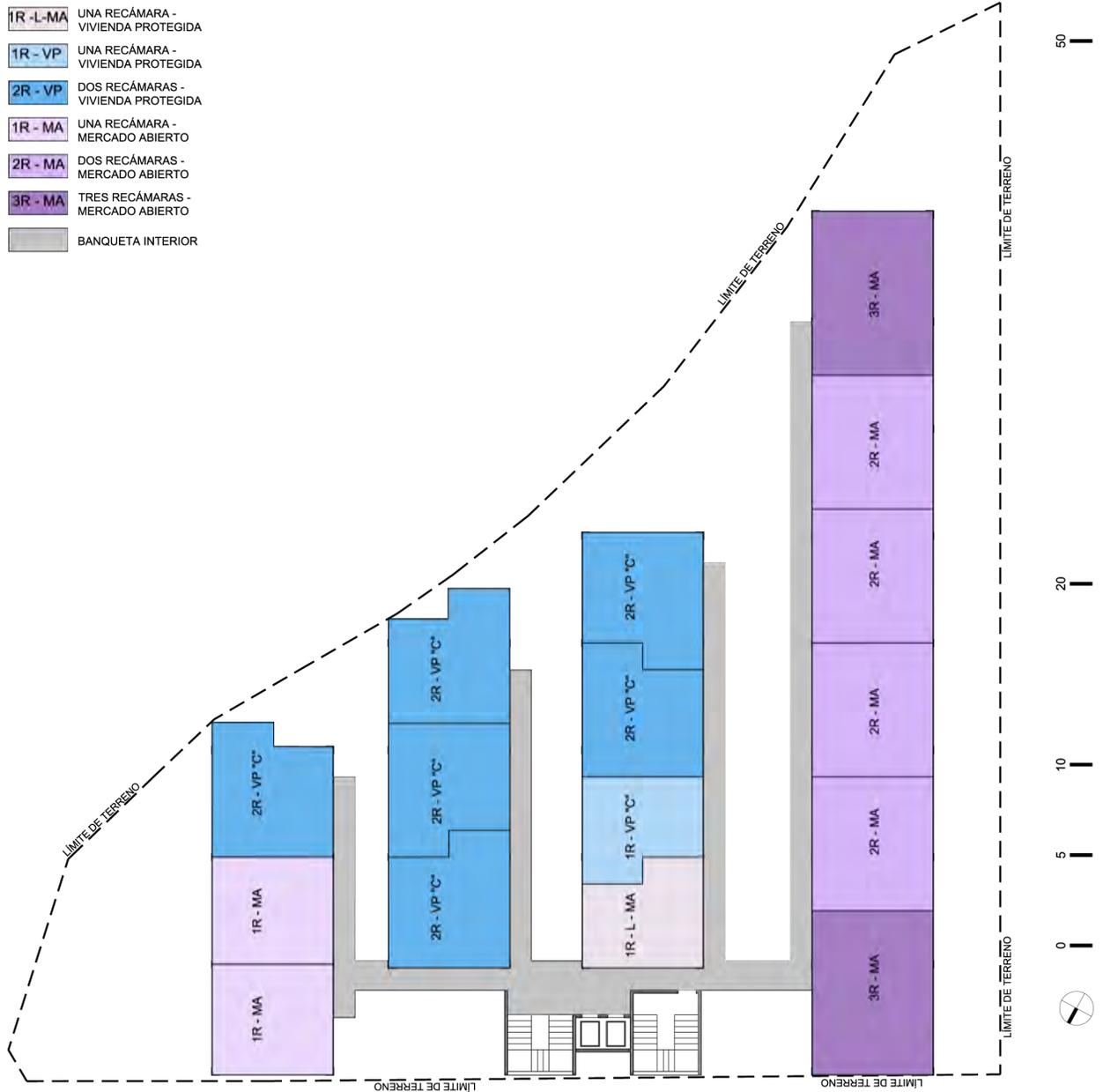


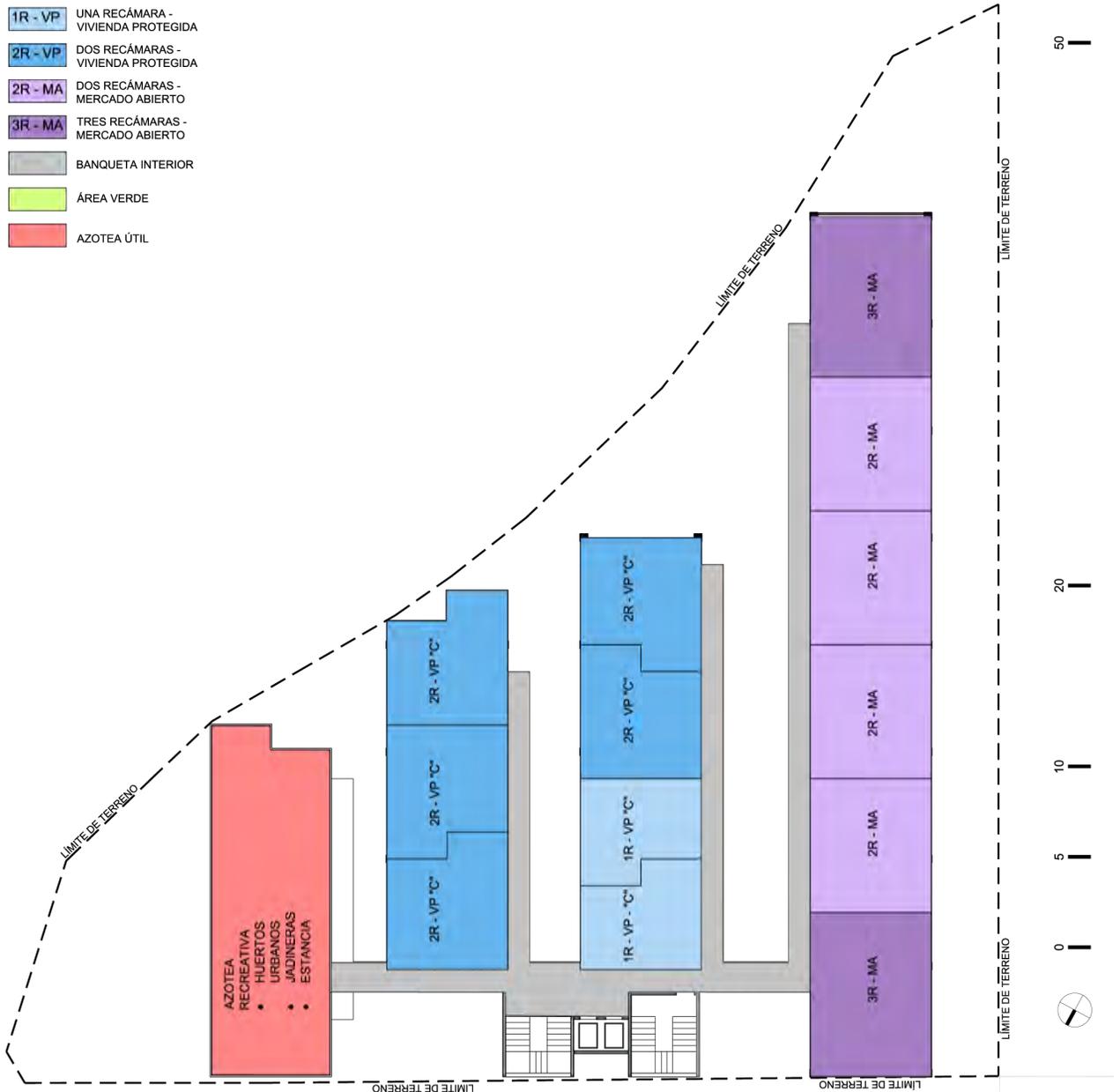
- 1R - VP UNA RECÁMARA - VIVIENDA PROTEGIDA
- 2R - VP DOS RECÁMARA - VIVIENDA PROTEGIDA
- 1R - MA UNA RECÁMARA - MERCADO ABIERTO
- 2R - MA DOS RECÁMARA - MERCADO ABIERTO
- 3R - MA TRES RECÁMARA - MERCADO ABIERTO
- BANQUETA INTERIOR
- BANQUETA EN CALLE
- PATIO
- ÁREA VERDE
- AC ÁREA COMÚN

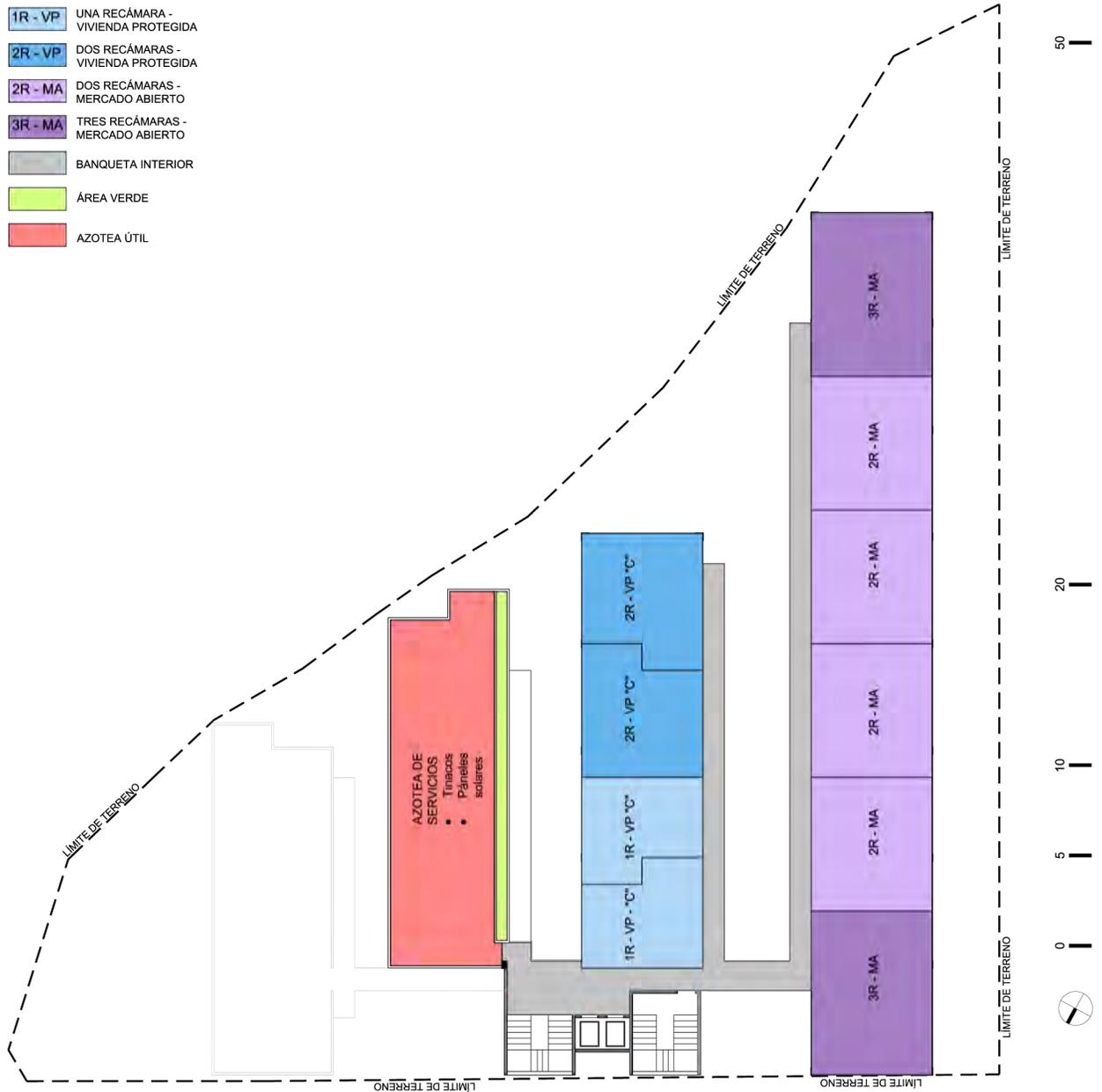


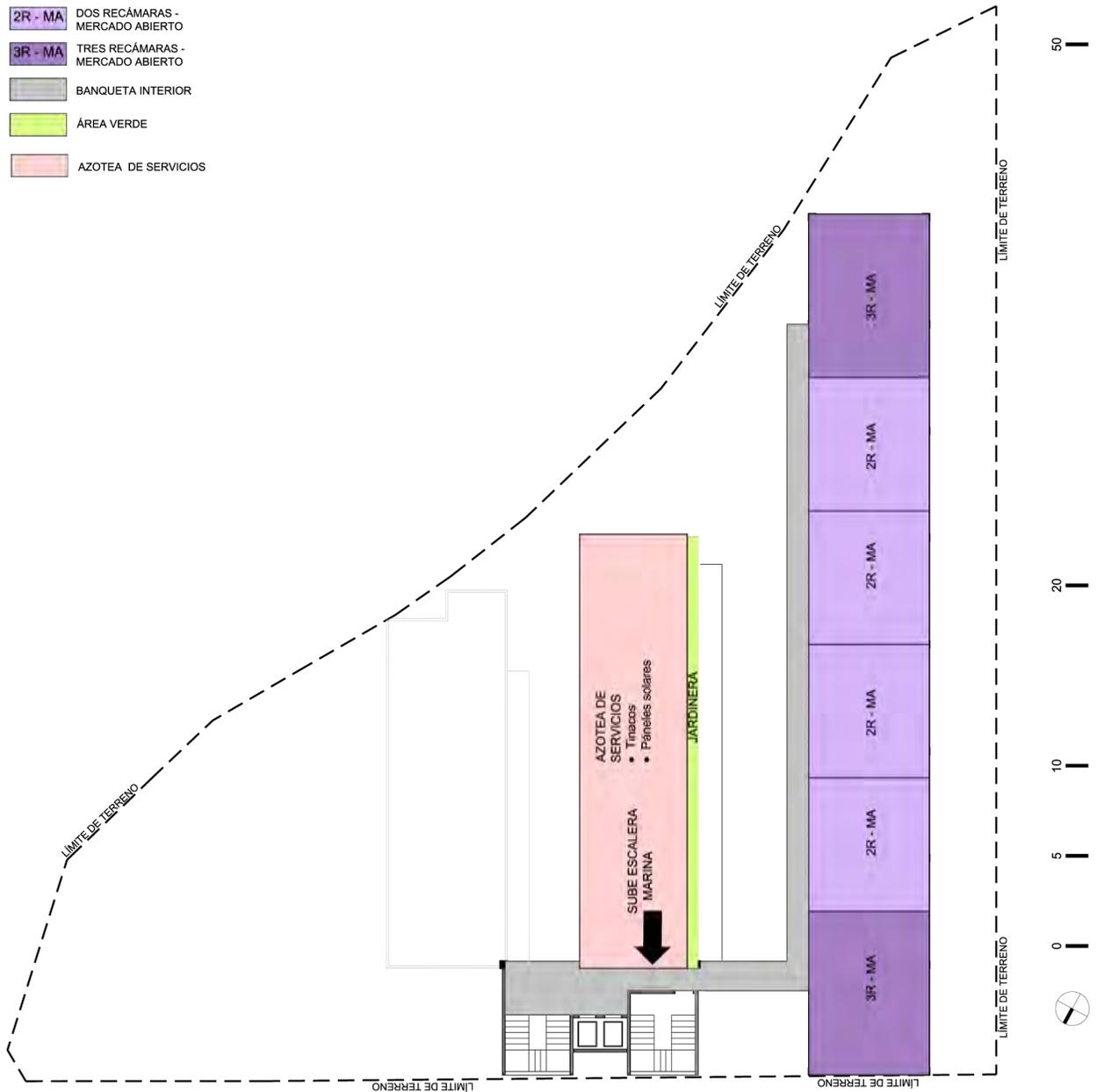
SIERRA LEONA

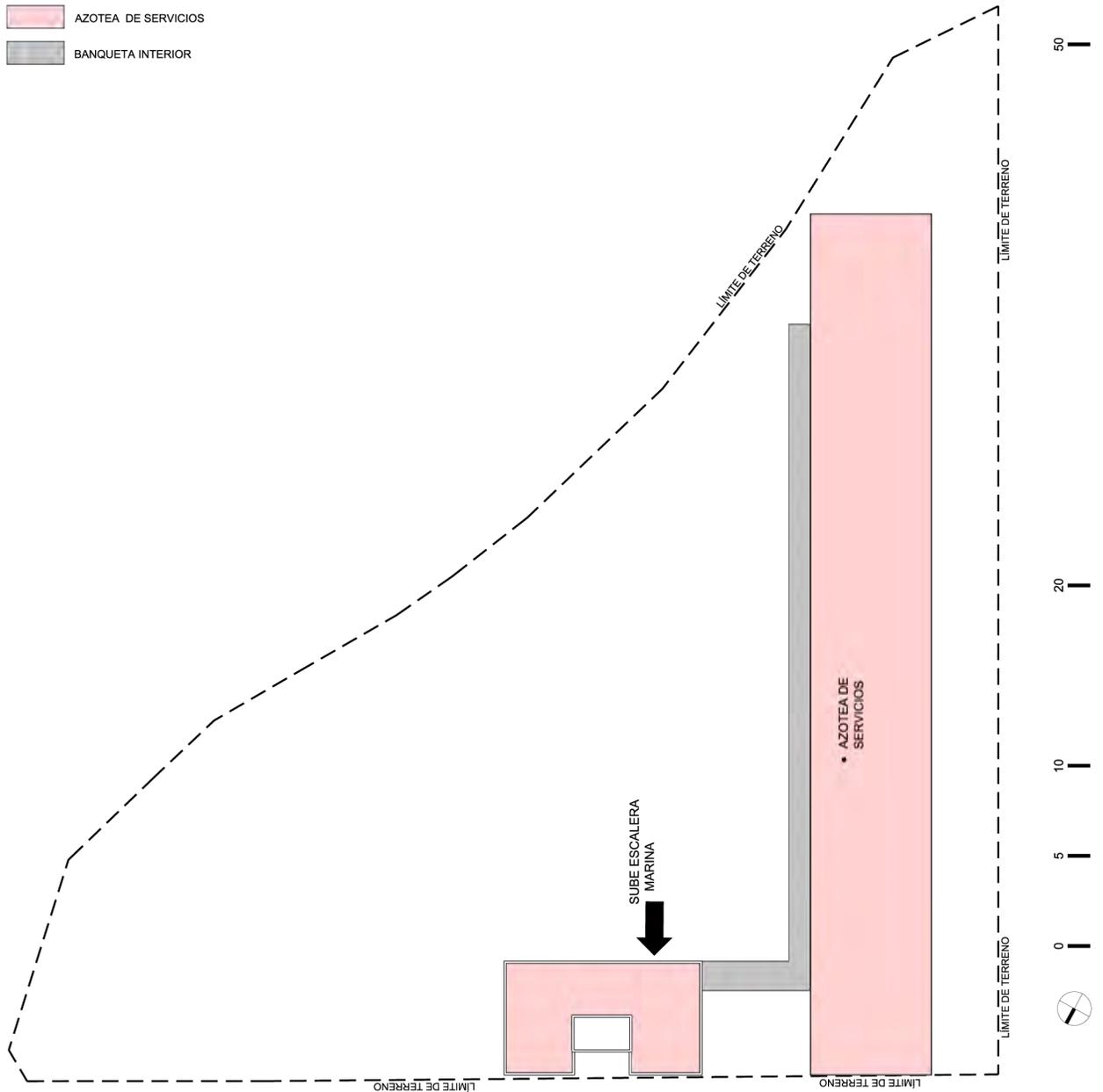


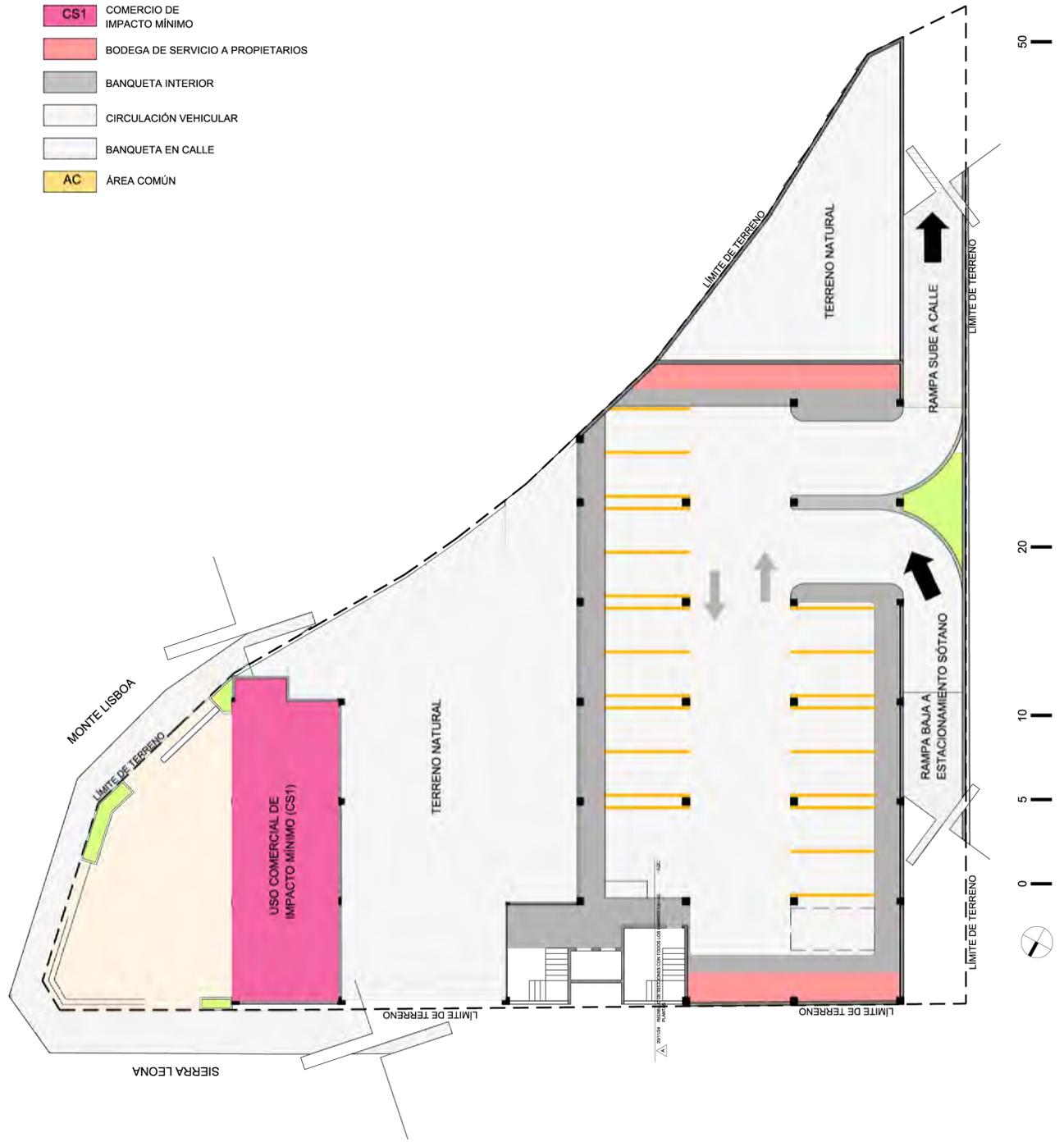


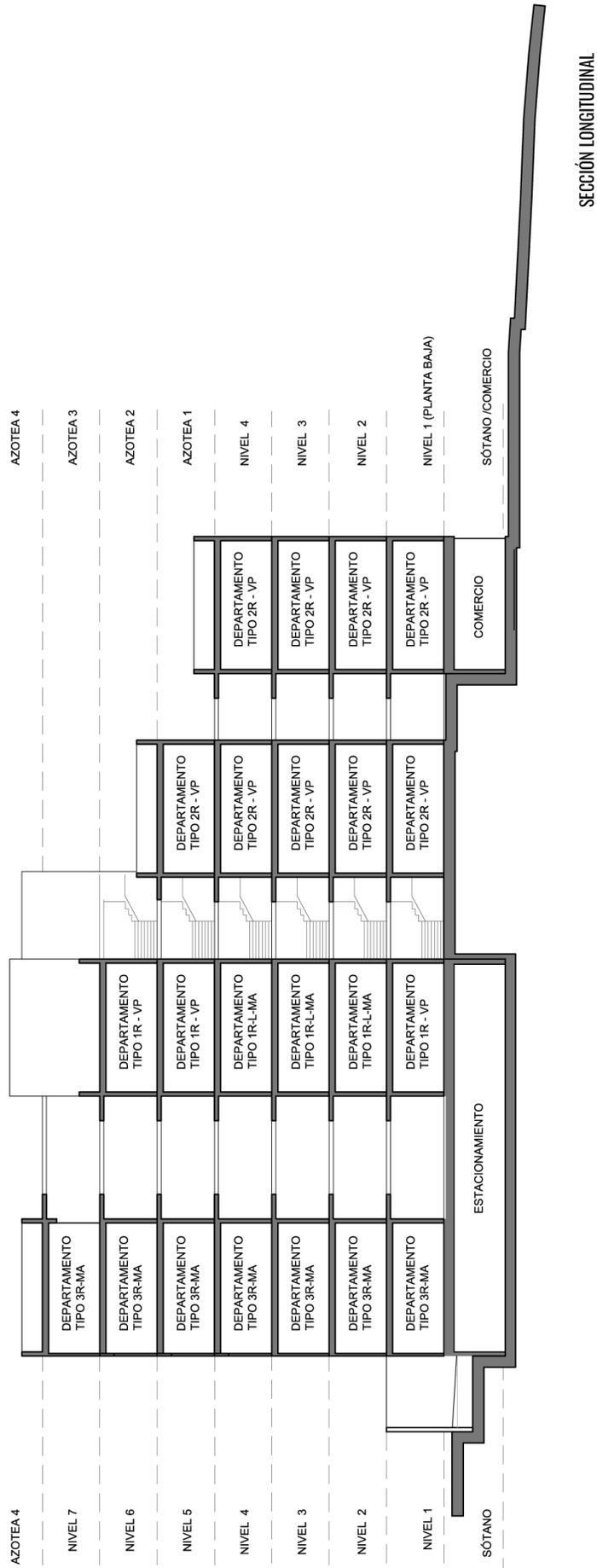


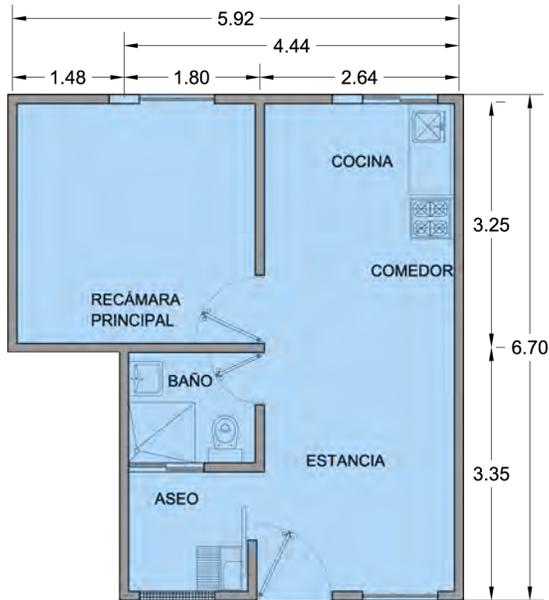




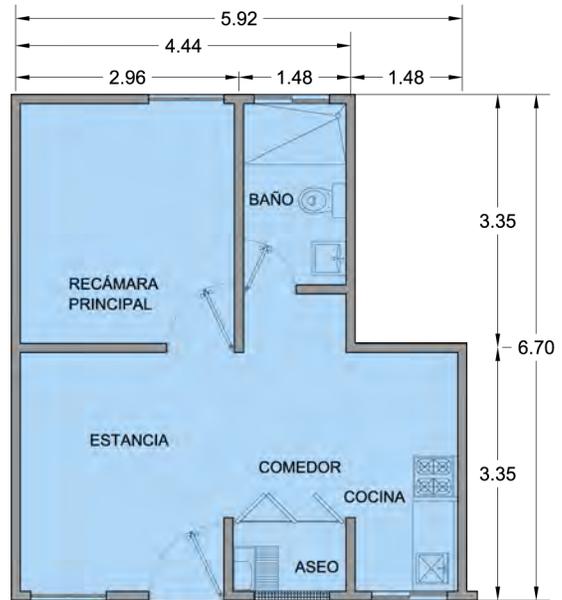




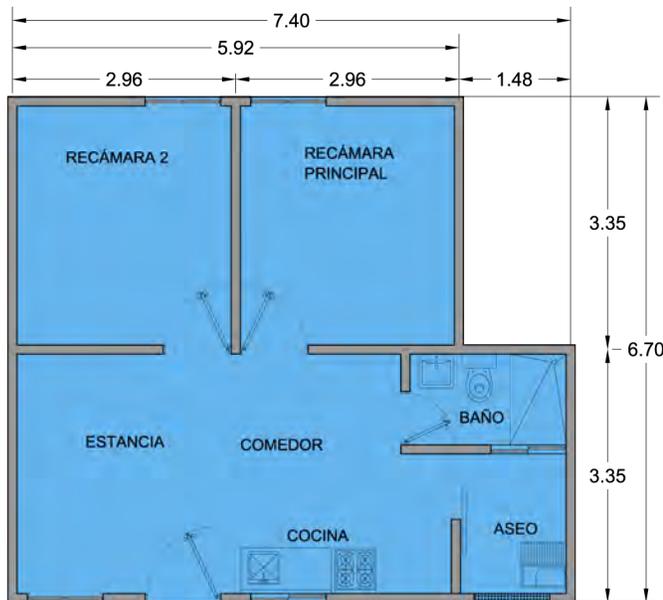




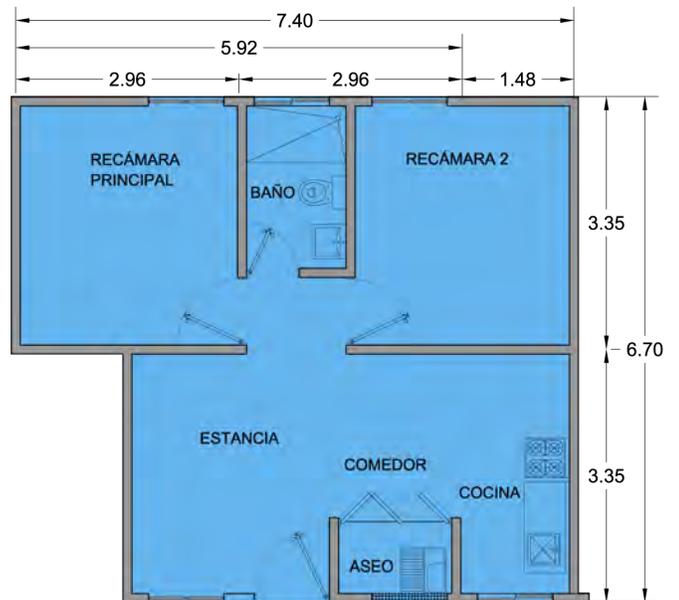
VIVIENDA PROTEGIDA
1 RECÁMARA / TIPO A
34.70 M²



VIVIENDA PROTEGIDA
1 RECÁMARA / TIPO B
34.70 M²



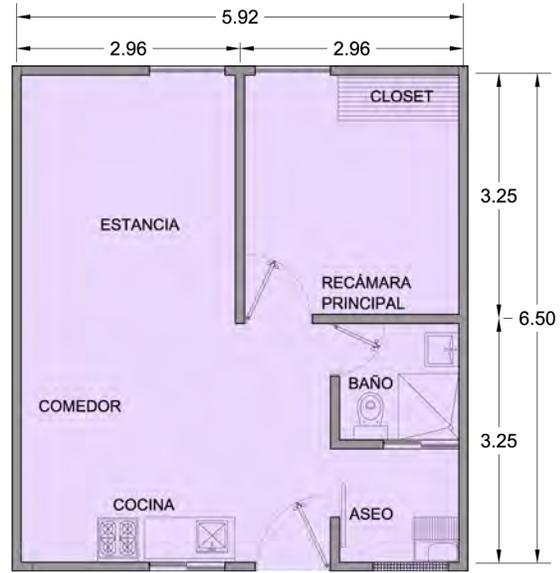
VIVIENDA PROTEGIDA
2 RECÁMARAS / TIPO A
44.62 M²



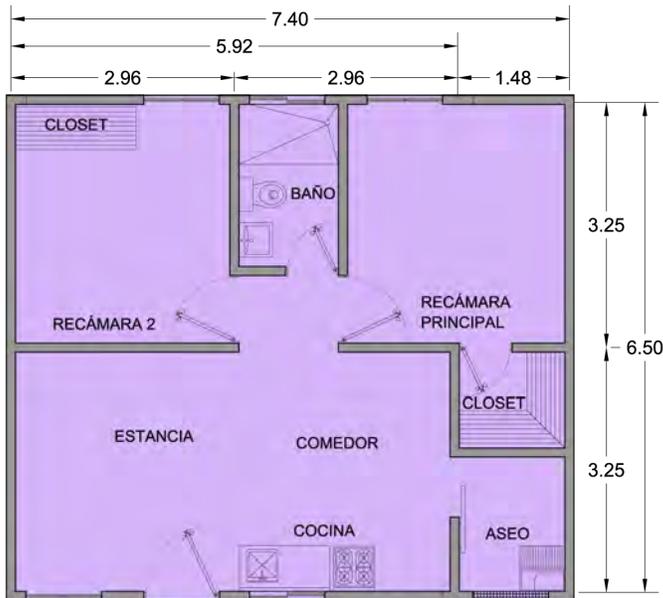
VIVIENDA PROTEGIDA
2 RECÁMARAS / TIPO B
44.62 M²



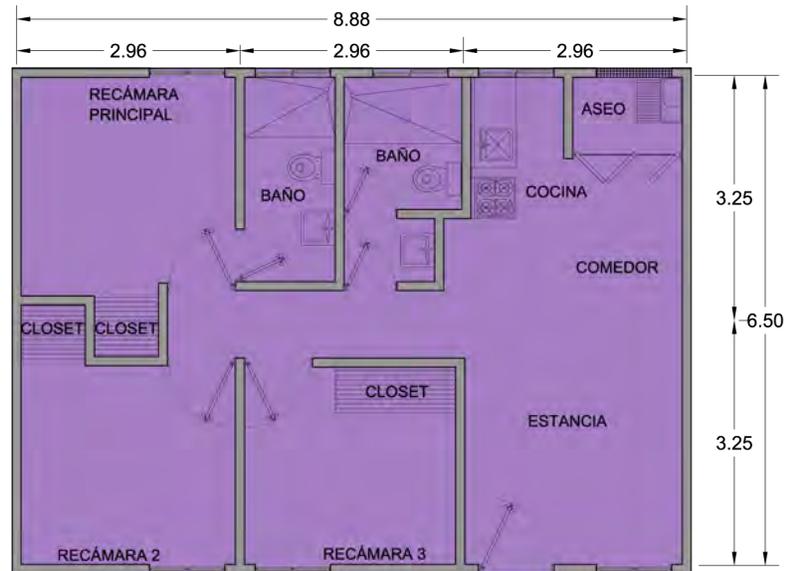
VIVIENDA MERCADO ABIERTO
1 RECÁMARA LOFT
34.70 M²



VIVIENDA MERCADO ABIERTO
1 RECÁMARA
39.66 M²



VIVIENDA MERCADO ABIERTO
2 RECÁMARAS
49.60 M²



VIVIENDA MERCADO ABIERTO
3 RECÁMARAS
59.50 M²

SIERRA LEONA							
	VP = VIVIENDA PROTEGIDA		MA = MERCADO ABIERTO				
%	40%		60%				
TIPOLOGÍA	1 RECAMARA	2 RECAMARAS	1 RECAMARA LOFT	1 RECAMARA	2 RECAMARAS	3 RECAMARAS	TOTAL UNIDADES POR NIVEL
	VP	VP	MA	MA	MA	MA	
M ² UNIDAD	34.71 m ²	44.69 m ²	34.71 m ²	40.33 m ²	49.58 m ²	60.85 m ²	
NIVEL 1 / PB	2	6	0	2	4	2	16 UNIDADES
NIVEL 2	1	6	1	2	4	2	16 UNIDADES
NIVEL 3	1	6	1	2	4	2	16 UNIDADES
NIVEL 4	1	6	1	2	4	2	16 UNIDADES
NIVEL 5	2	5	0	0	4	2	13 UNIDADES
NIVEL 6	2	2	0	0	4	2	10 UNIDADES
NIVEL 7	0	0	0	0	4	2	6 UNIDADES
TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA	9	31	3	8	28	14	TOTAL UNIDADES 93 VIVIENDA



VISTA DESDE LA CALLE MONTE LISBOA



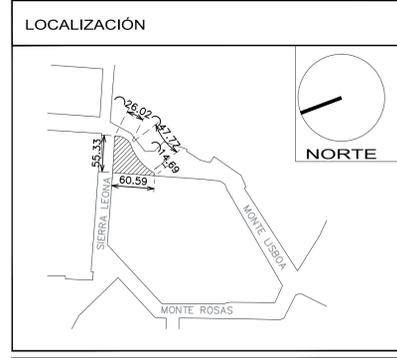
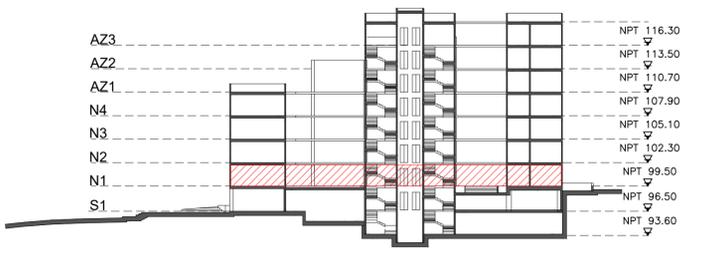
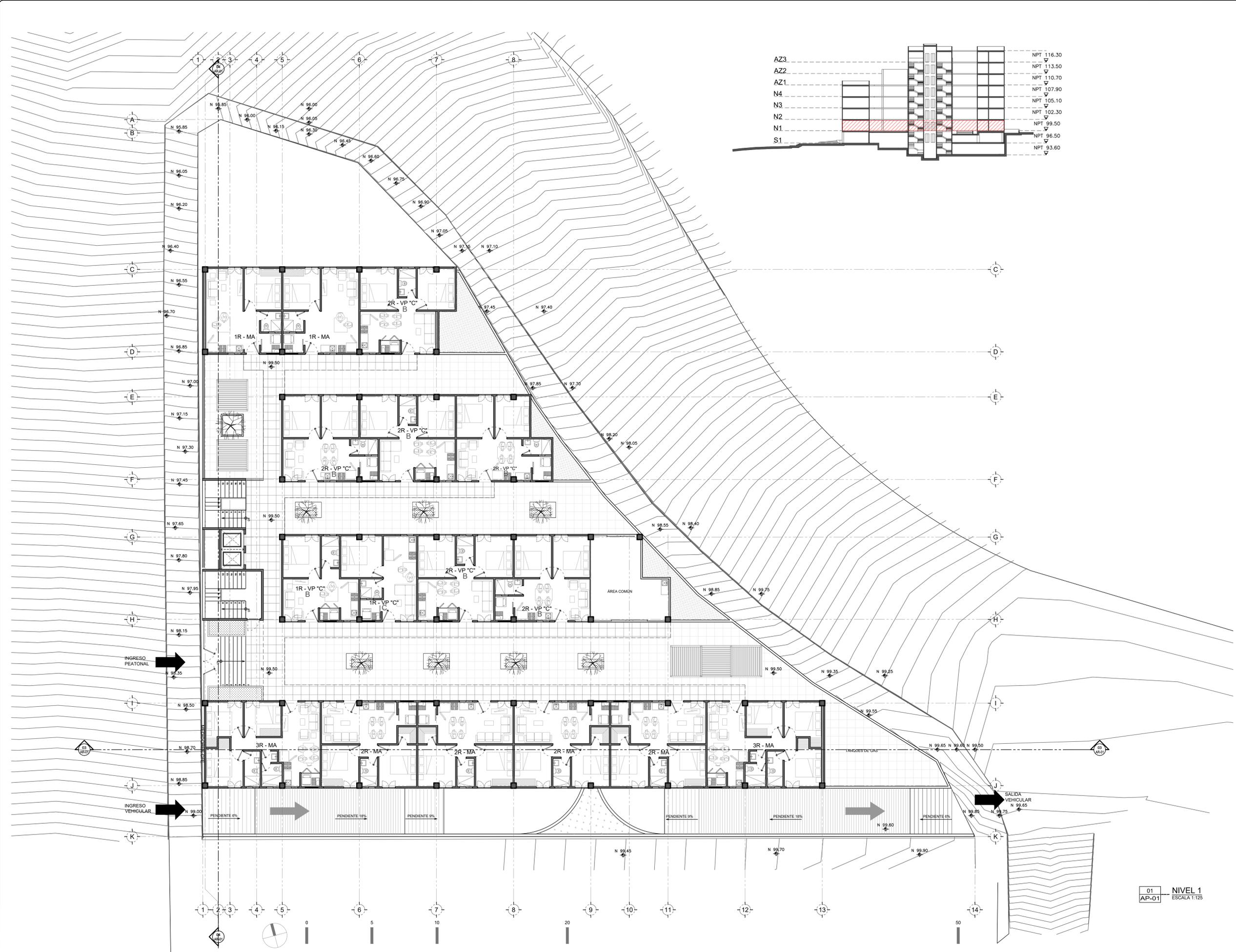
VISTA PLAZOLETA SIERRA LEONA



VISTA MONTE LISBOA

ÁNALISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
- 2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.**
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

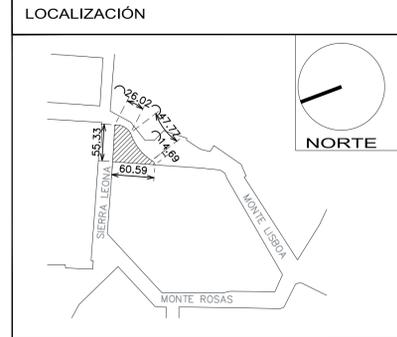
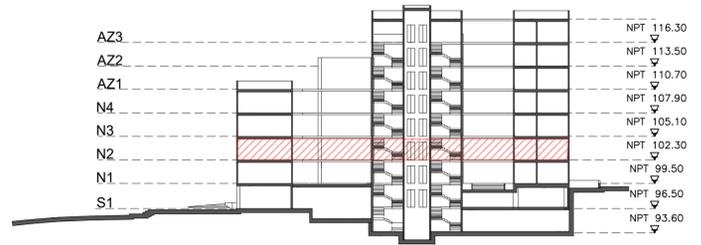
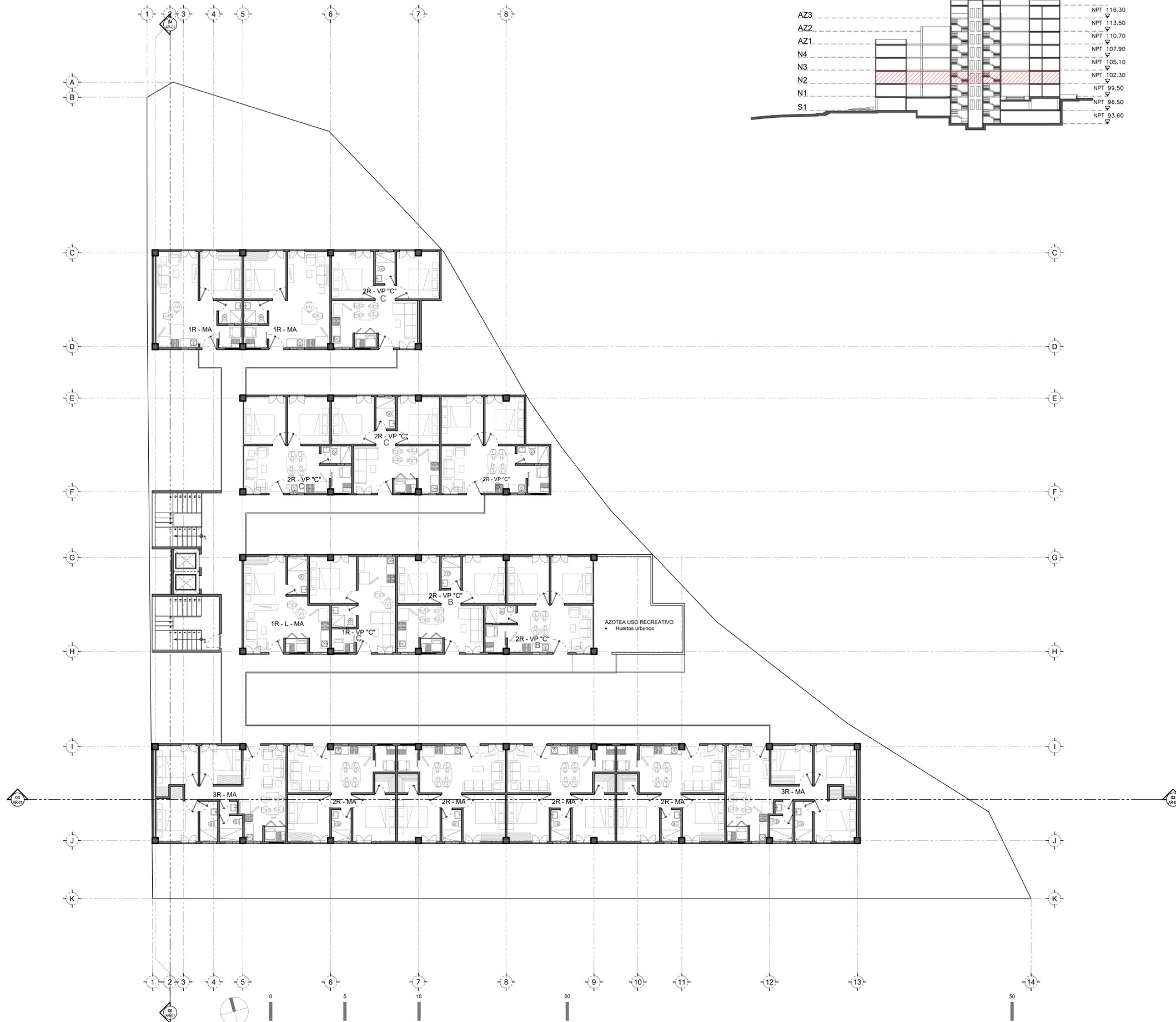
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOCAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
SIERRA LEONA S/N

PROPIETARIO	FECHA	ESCALA
SRV / EGB	ENERO 2021	1:125
APROBADO JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ		

CONTIENE	LÁMINA
2.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO	SILE-AP-01
PLANTA NIVEL N1	

01 NIVEL 1
AP-01 ESCALA 1:125



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOCAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
SIERRA LEONA S/N

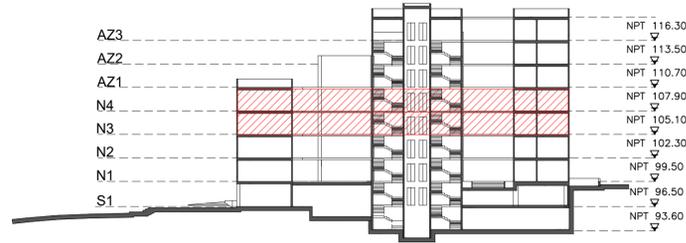
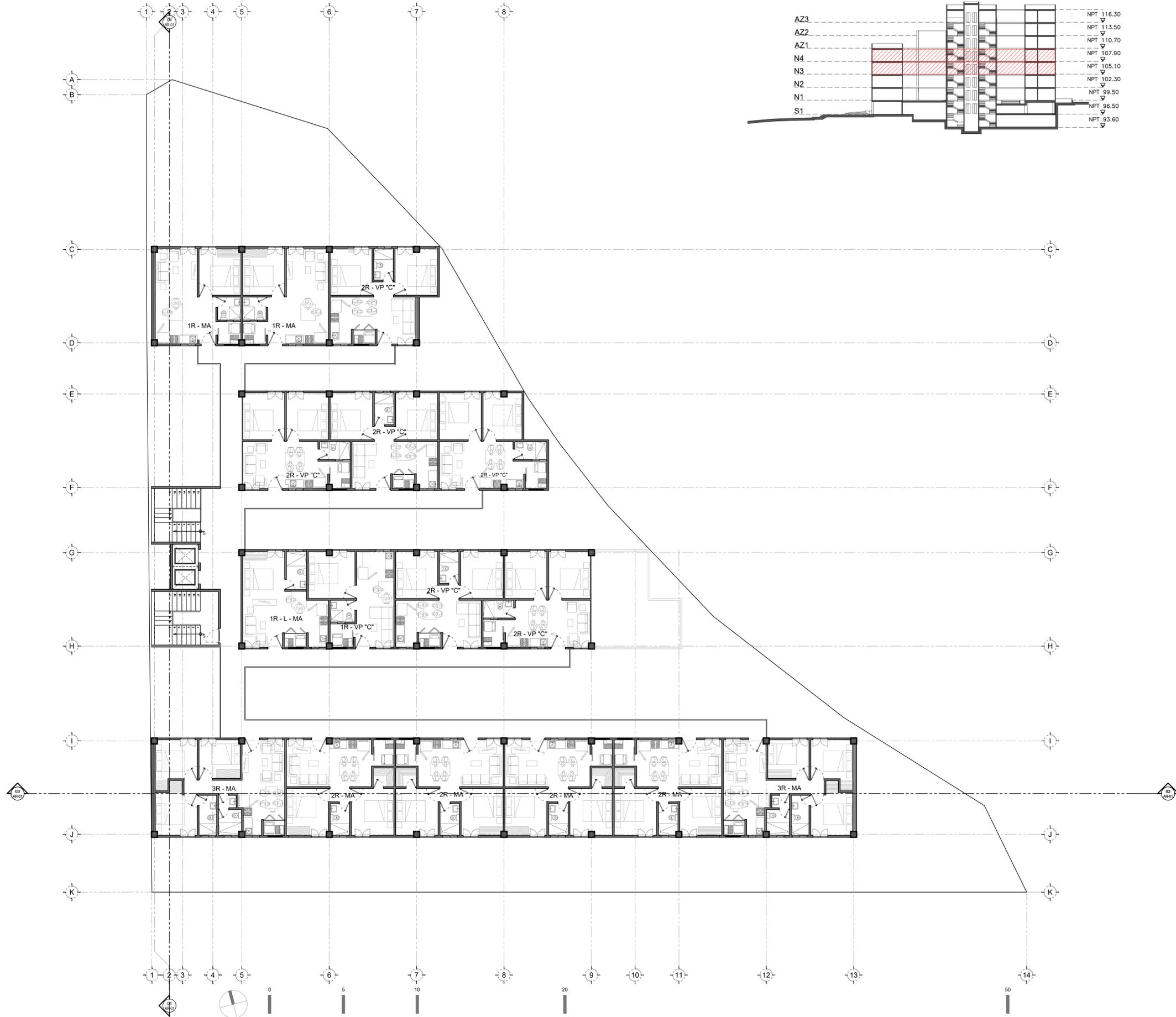
PROPIETARIO		
DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
SRV / EGB	ENERO 2021	1:125

APROBÓ

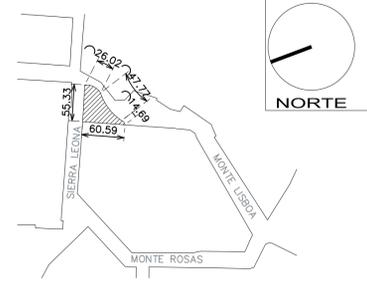
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

CONTIENE	LÁMINA
2.2 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO	SILE-AP-02
PLANTA NIVEL N2	

01 PLANTA N2
AP-02 ESCALA 1:125



LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

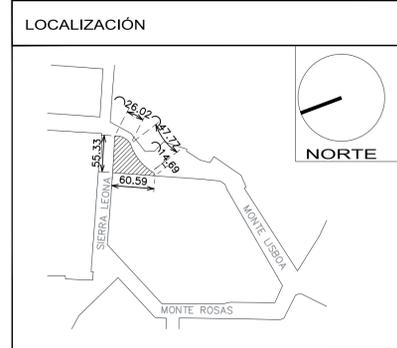
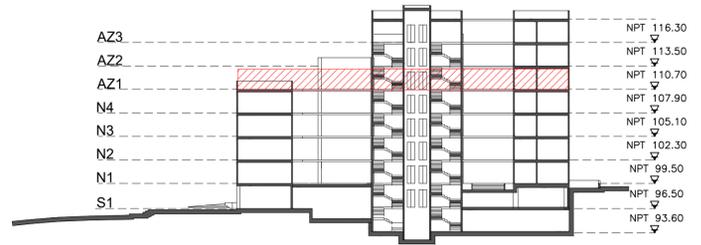
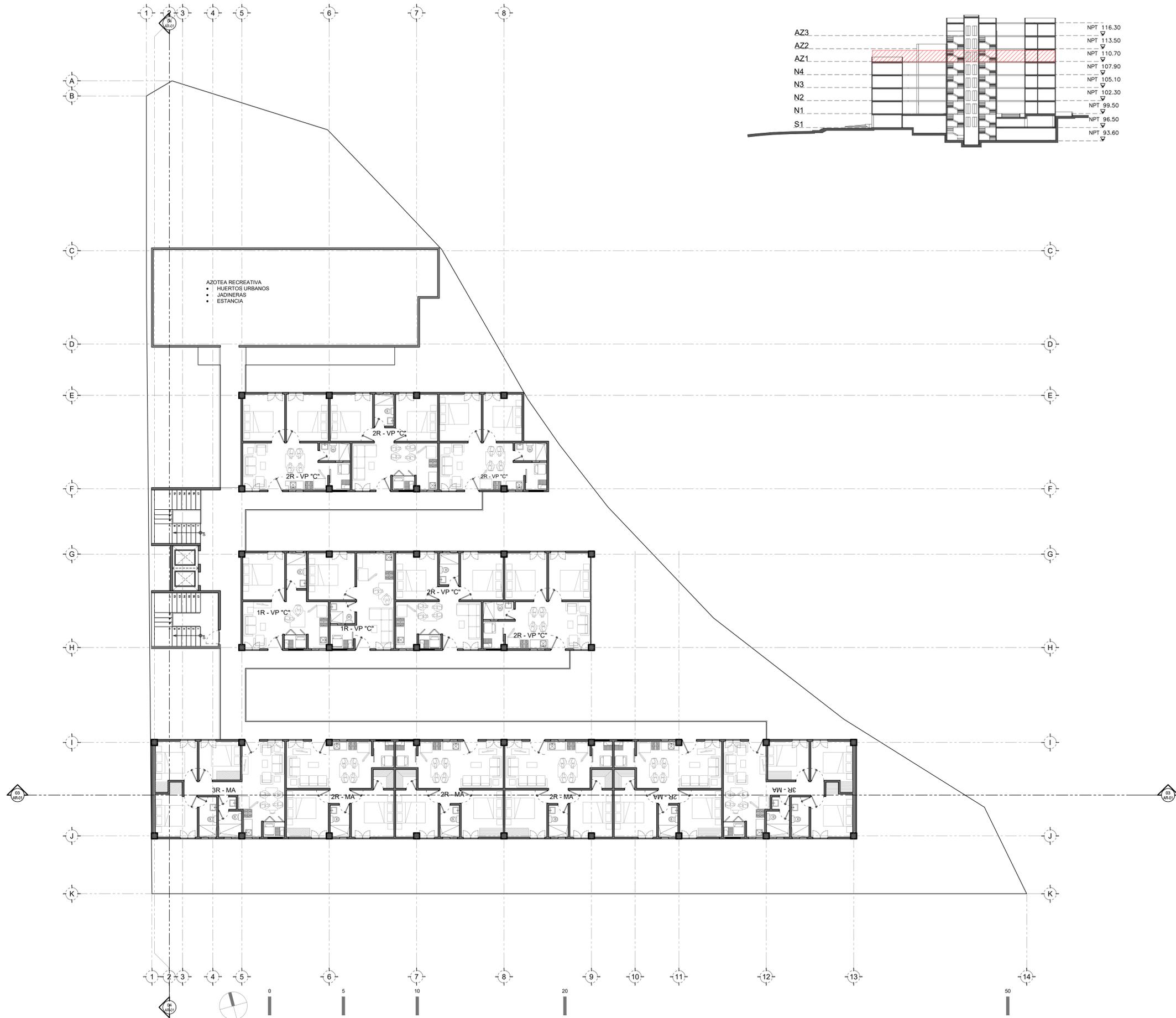
AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
 SIERRA LEONA S/N

PROPIETARIO		
DIBUJÓ SRV / EGB	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:125
APROBÓ JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ		

CONTIENE 2.3 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVELES N3 YN4	REGISTRO LÁMINA SILE-AP-03
--	---

01 PLANTA N3-N4
AP-03 ESCALA 1:125



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV

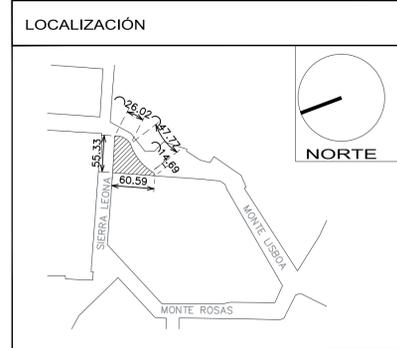
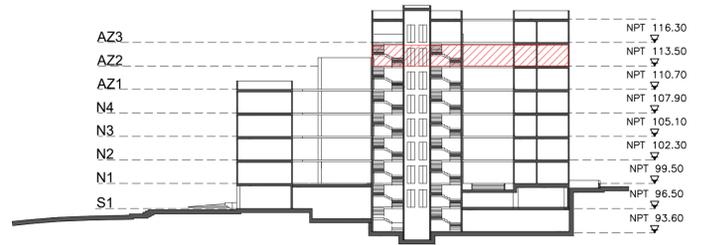
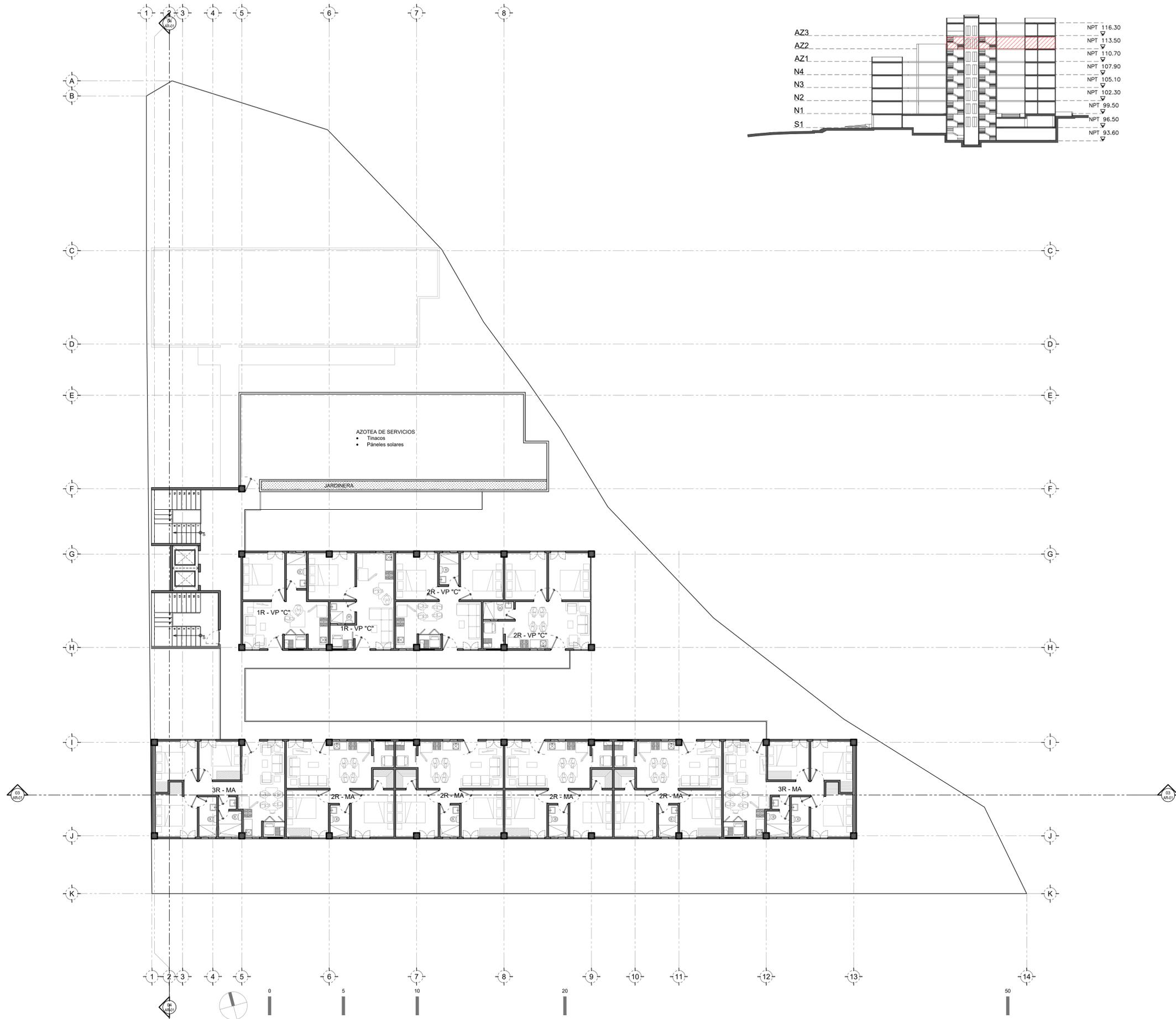
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
SIERRA LEONA S/N

PROPIETARIO		
DIBUJOS SRV / EGB	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:125
APROBADO JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ		
PERITO		REGISTRO

CONTIENE 2.4 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL N5	LÁMINA SILE-AP-04
---	-----------------------------

01 PLANTA N5
AP-04 ESCALA 1:125



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTIMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

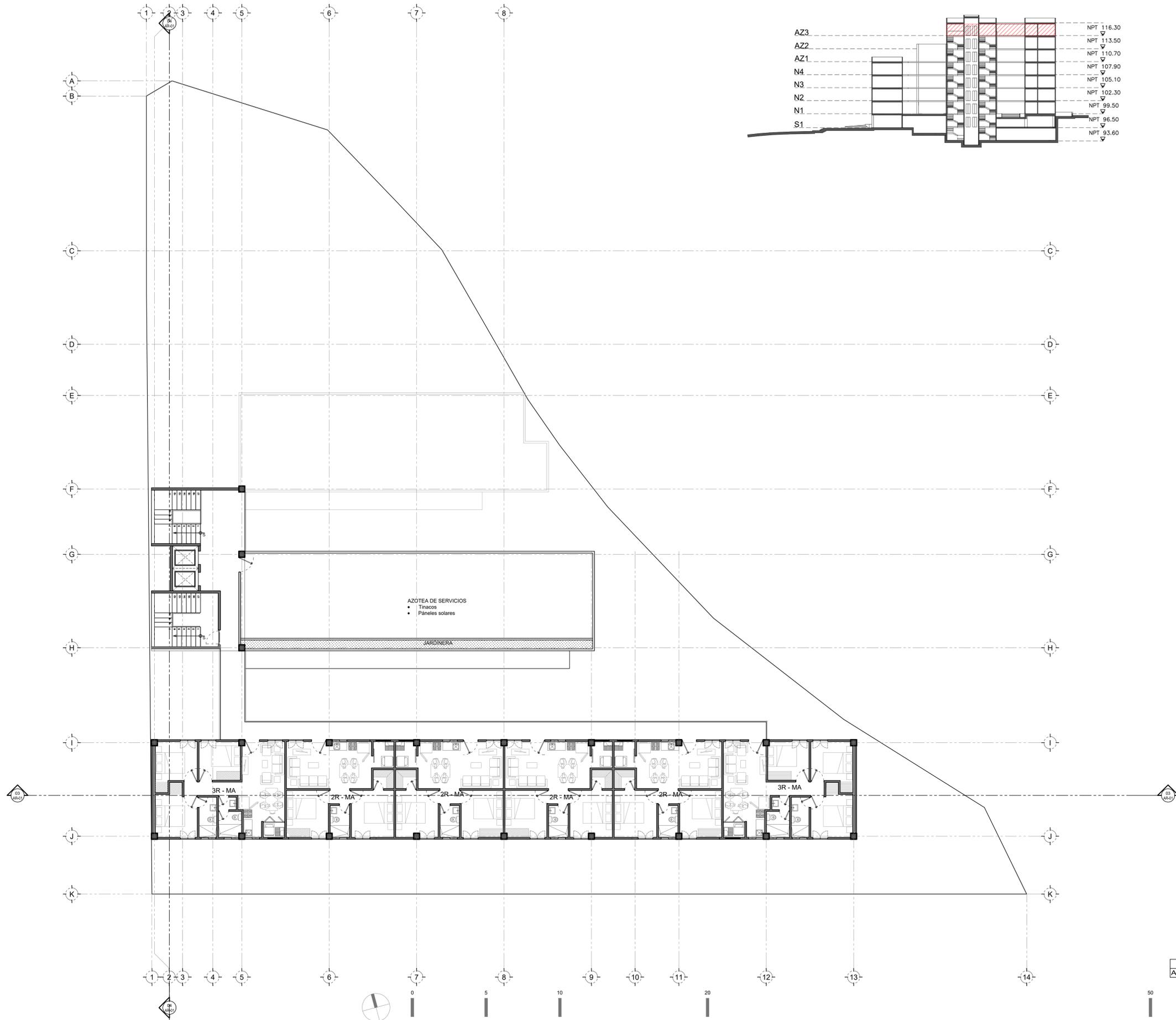
AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
 SIERRA LEONA S/N

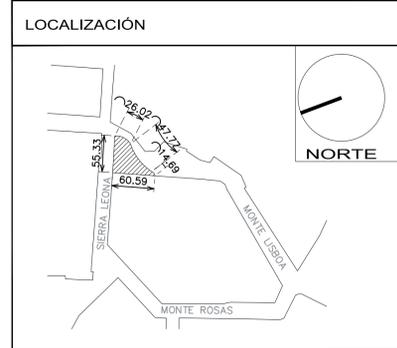
PROPIETARIO		
DIBUJOS SRV / EGB	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:125
APROBADO JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ		

CONTIENE 2.5 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL N6	REGISTRO LÁMINA SILE-AP-05
--	---

01 PLANTA N6
AP-05 ESCALA 1:125



01 PLANTA N7
AP-06 ESCALA 1:125



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

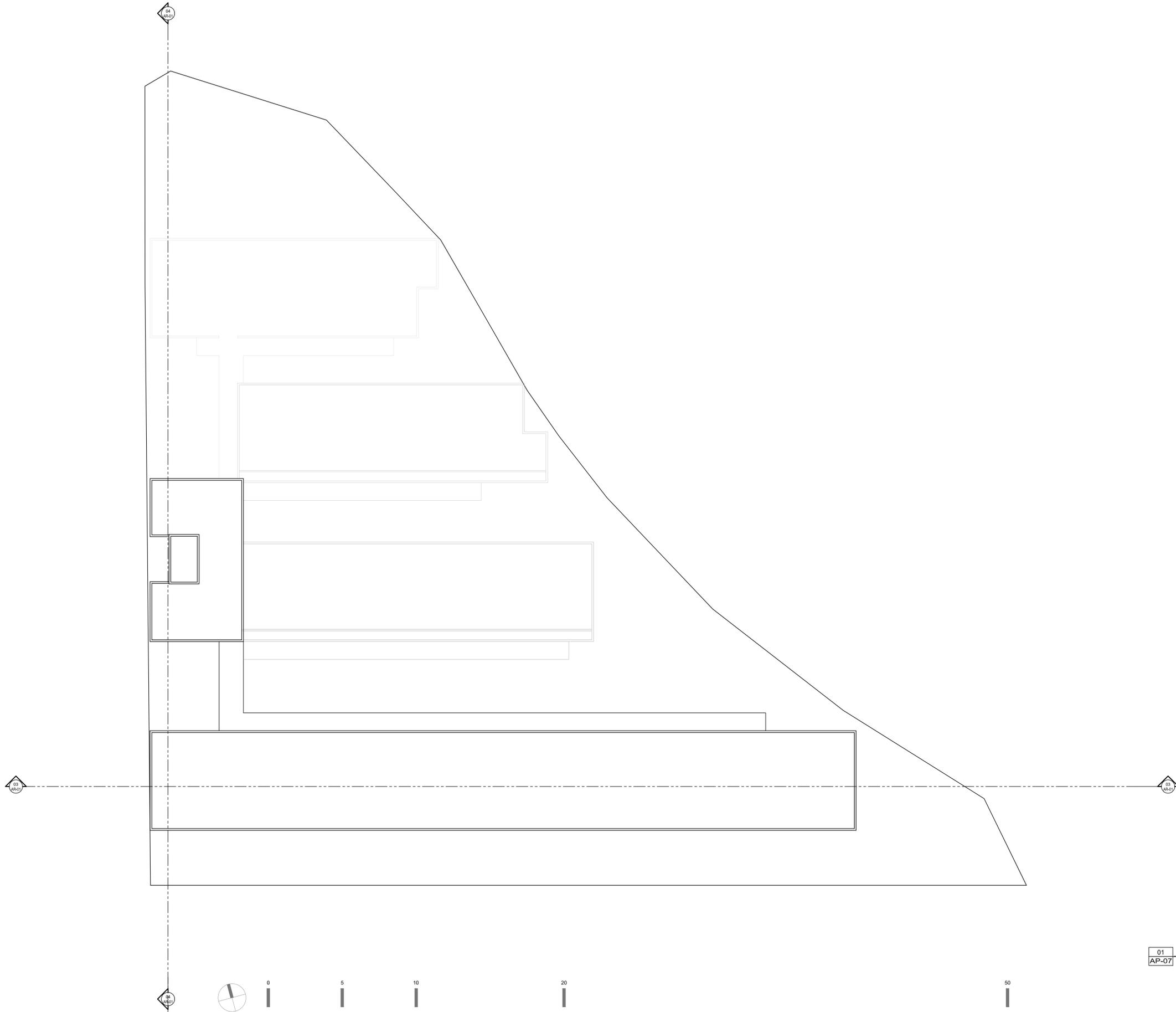
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOCAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
SIERRA LEONA S/N

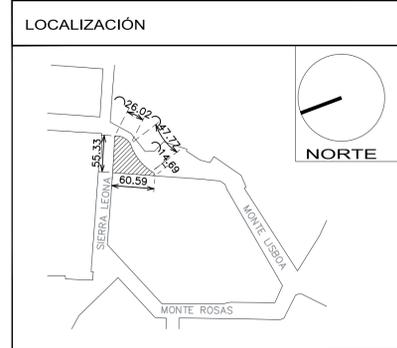
PROPIETARIO		
DIBUJÓ SRV / EGB	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:125

APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

CONTIENE 2.6 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL N7	REGISTRO LÁMINA SILE-AP-06
---	----------------------------------



01 PLANTA AZOTEAS
AP-07 ESCALA 1:125



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

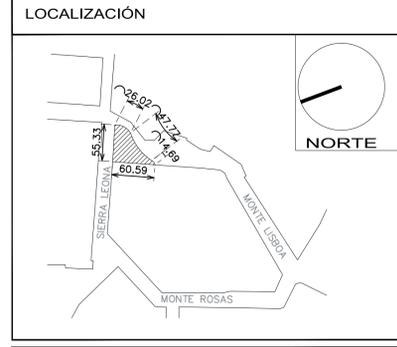
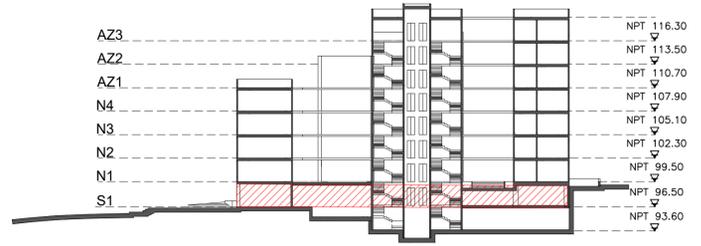
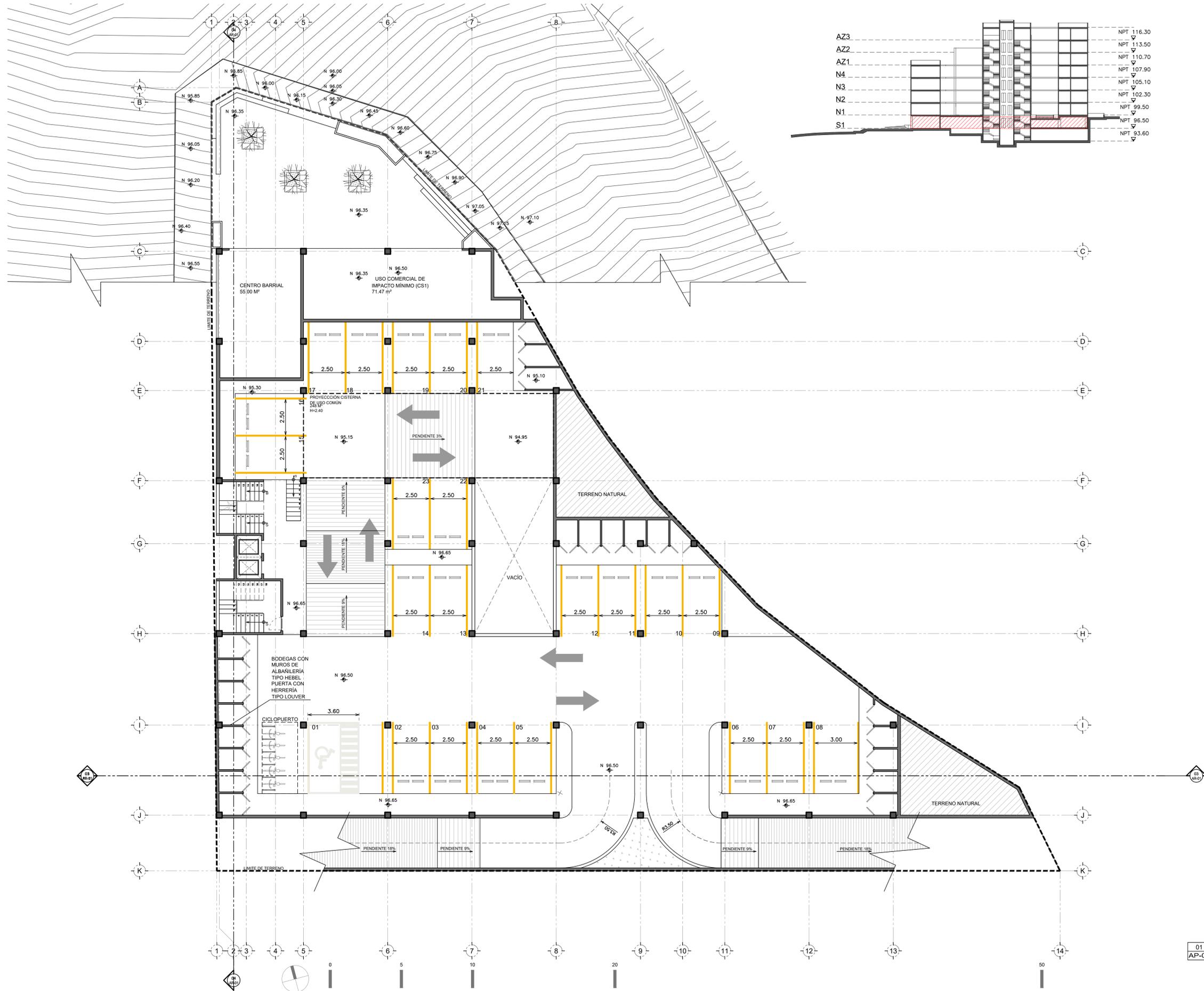
AEDIFICANT SA DE CV
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
SIERRA LEONA S/N

PROPIETARIO		
DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
SRV / EGB	ENERO 2021	1:125

APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

CONTIENE	LÁMINA
2.7 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA AZOTEAS	SILE-AP-07



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV

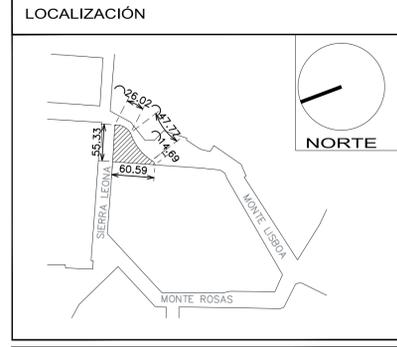
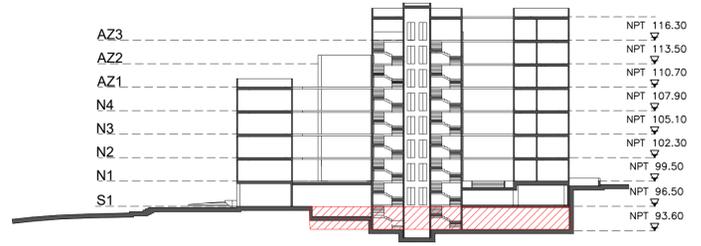
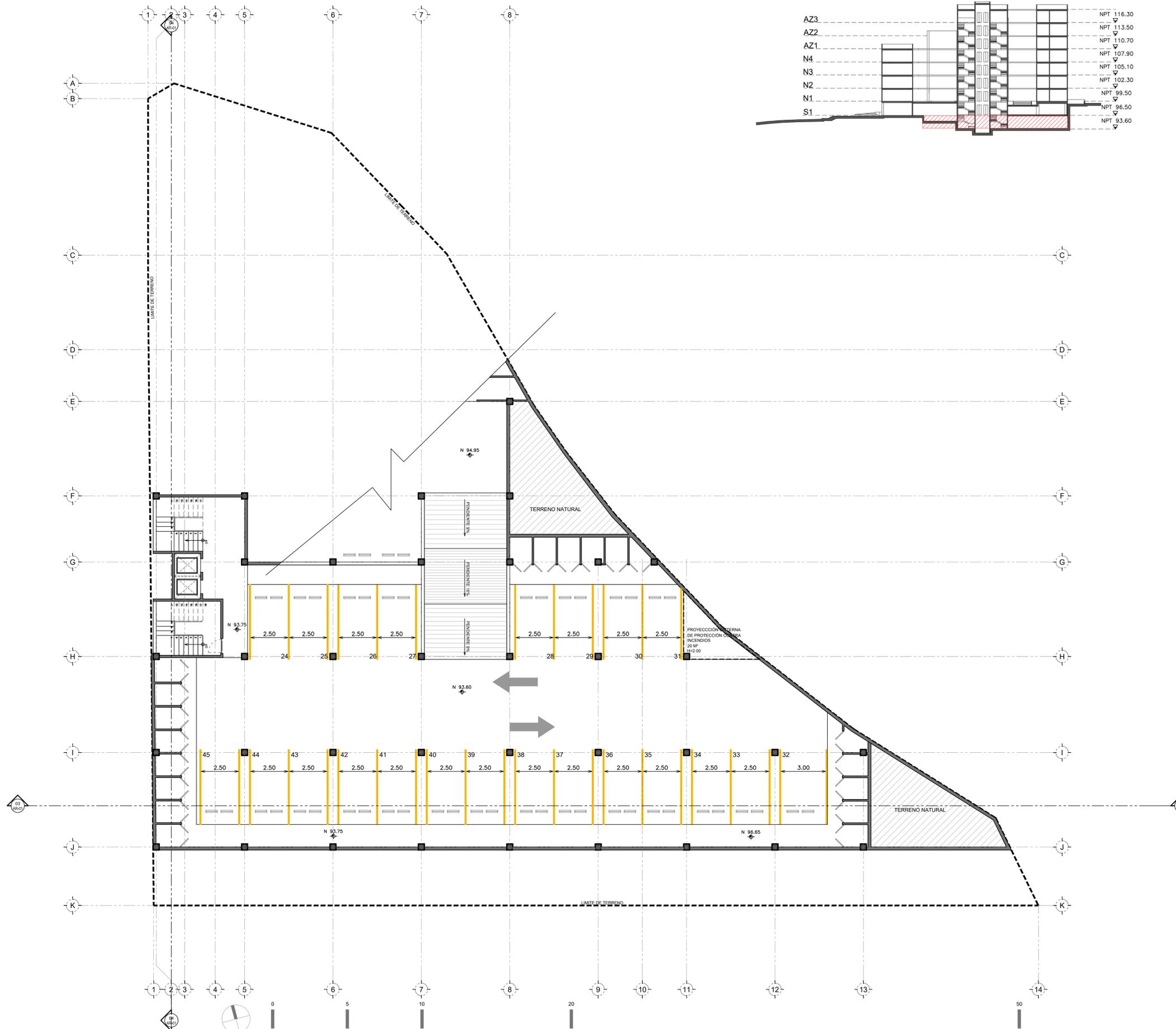
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
SIERRA LEONA S/N

PROPIETARIO	FECHA	ESCALA
DIBUJOS	ENERO 2021	1:125
SRV / EGB	APROBADO	
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ	PERITO	

01 PLANTA SOTANO 1
AP-08 ESCALA 1:125

CONTIENE	LÁMINA
2.8 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO	SILE-AP-08
PLANTA NIVEL SÓTANO 1	



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
 SIERRA LEONA S/N

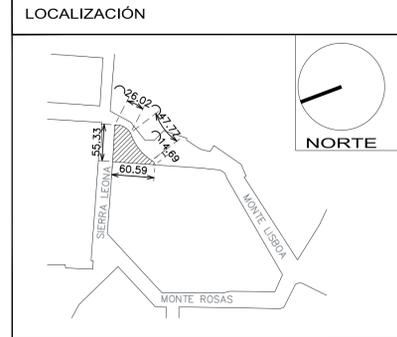
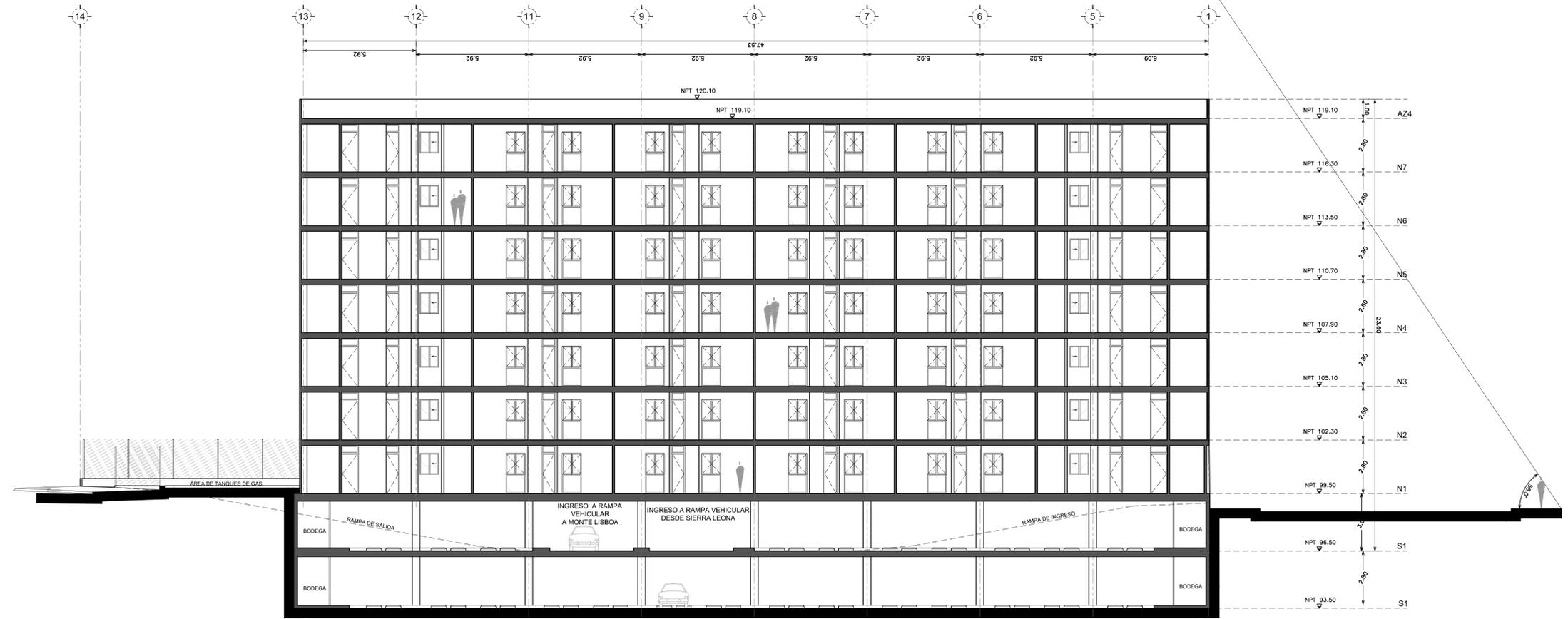
PROPIETARIO		
DIBUJOS SRV / EGB	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:125
APROBADO JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ		

CONTIENE 2.9 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA NIVEL SÓTANO 2	REGISTRO LÁMINA SILE-AP-09
--	----------------------------------

01 SÓTANO 2
AP-09 ESCALA 1:125

ÁNALISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
- 3. Anteproyecto conceptual de secciones.**
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTIMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
SIERRA LEONA S/N

PROPIETARIO

DEBUIJOS SRV / EGB	FECHA ENERO 2021	ESCALA 1:125
-----------------------	---------------------	-----------------

APROBADO
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO
--------	----------

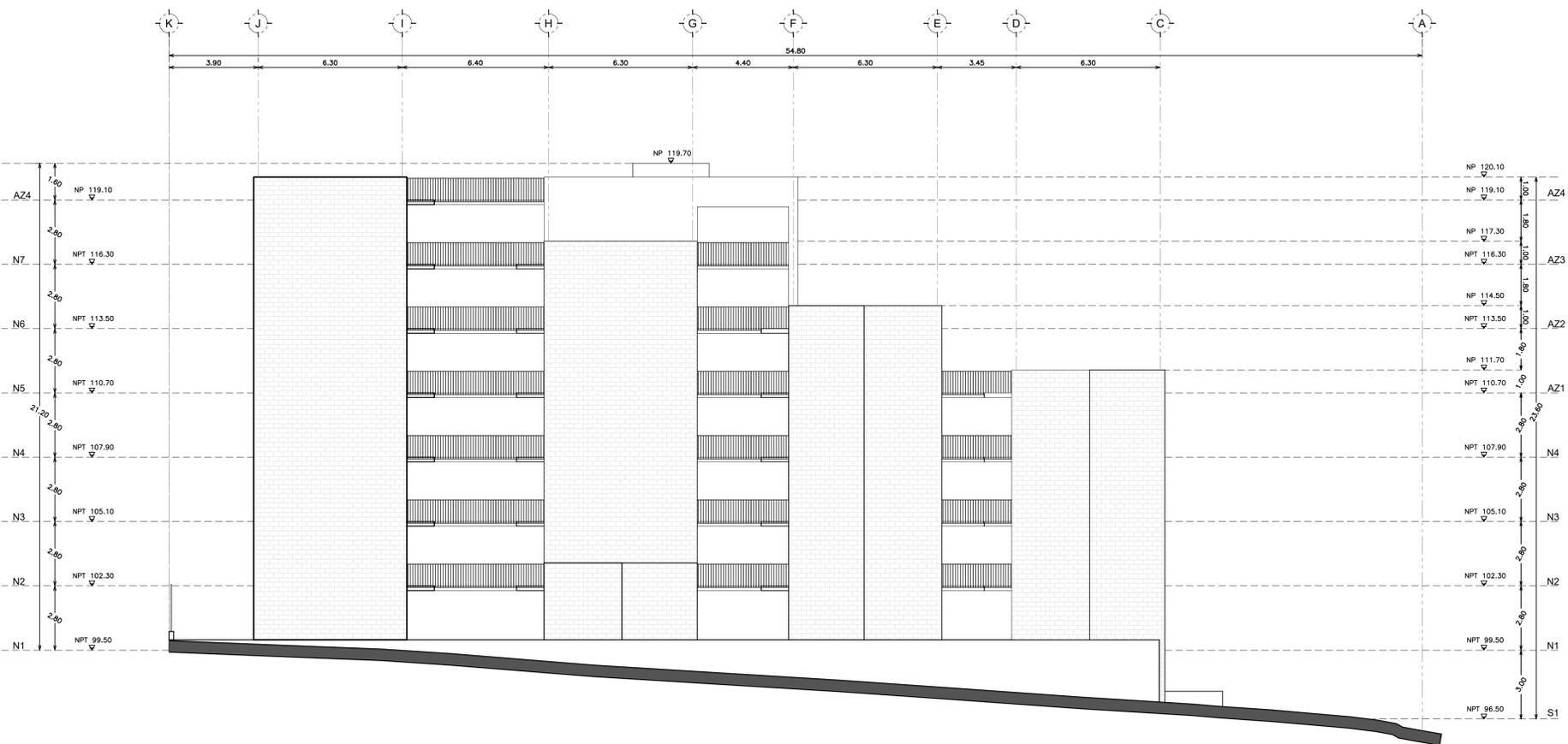
CONTIENE
3.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO
SECCIONES

LÁMINA
SILE-AP-10

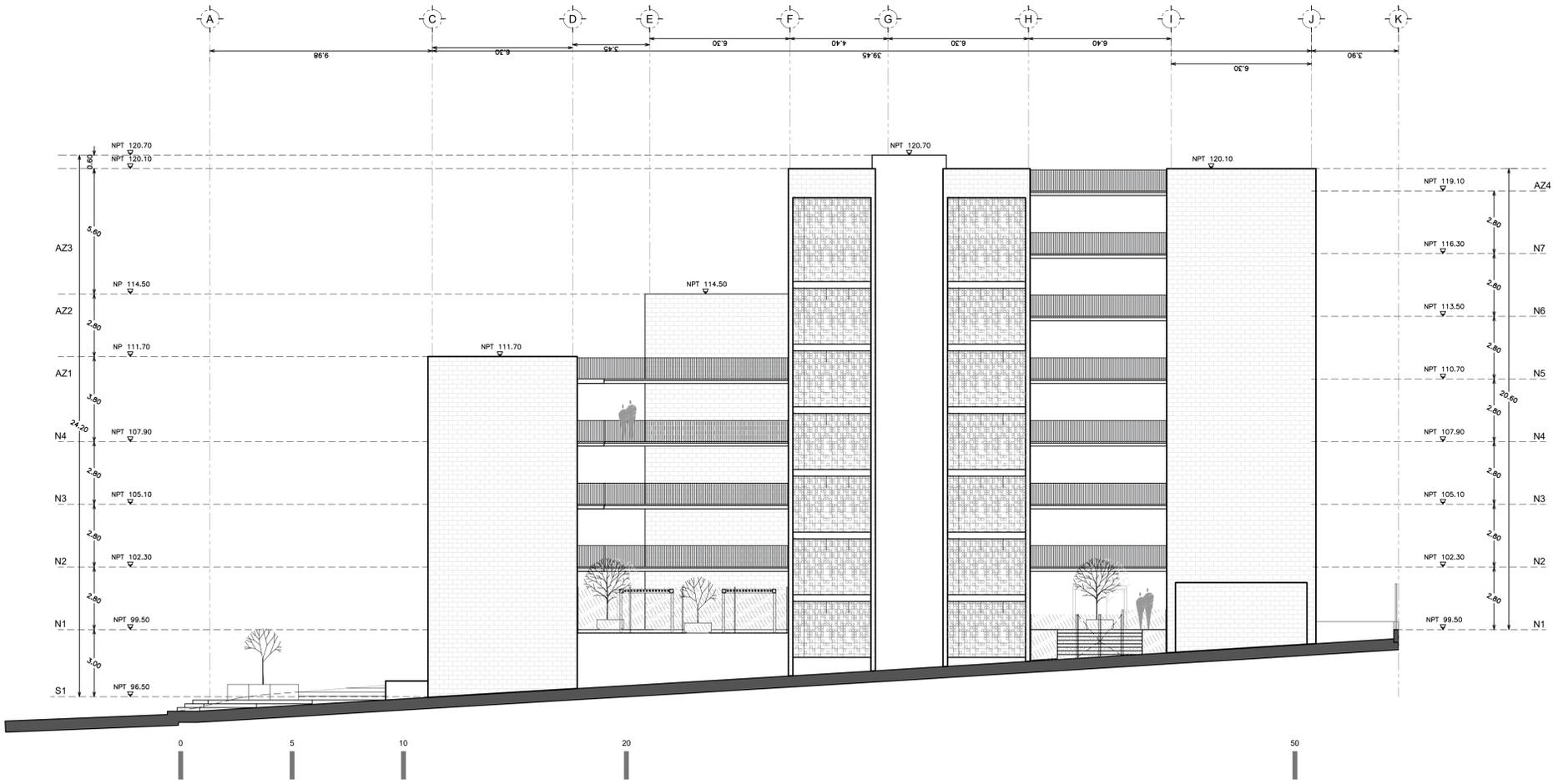


ÁNALISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
- 4. Anteproyecto conceptual de fachadas.**
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

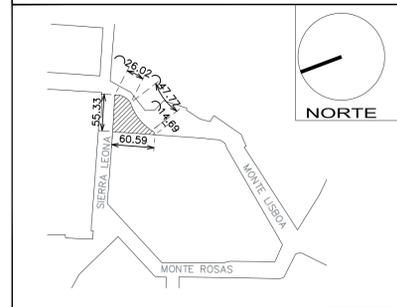


01 ALZADO ORIENTE
AP-11 ESCALA 1:125



02 ALZADO PONIENTE
AP-11 ESCALA 1:125

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

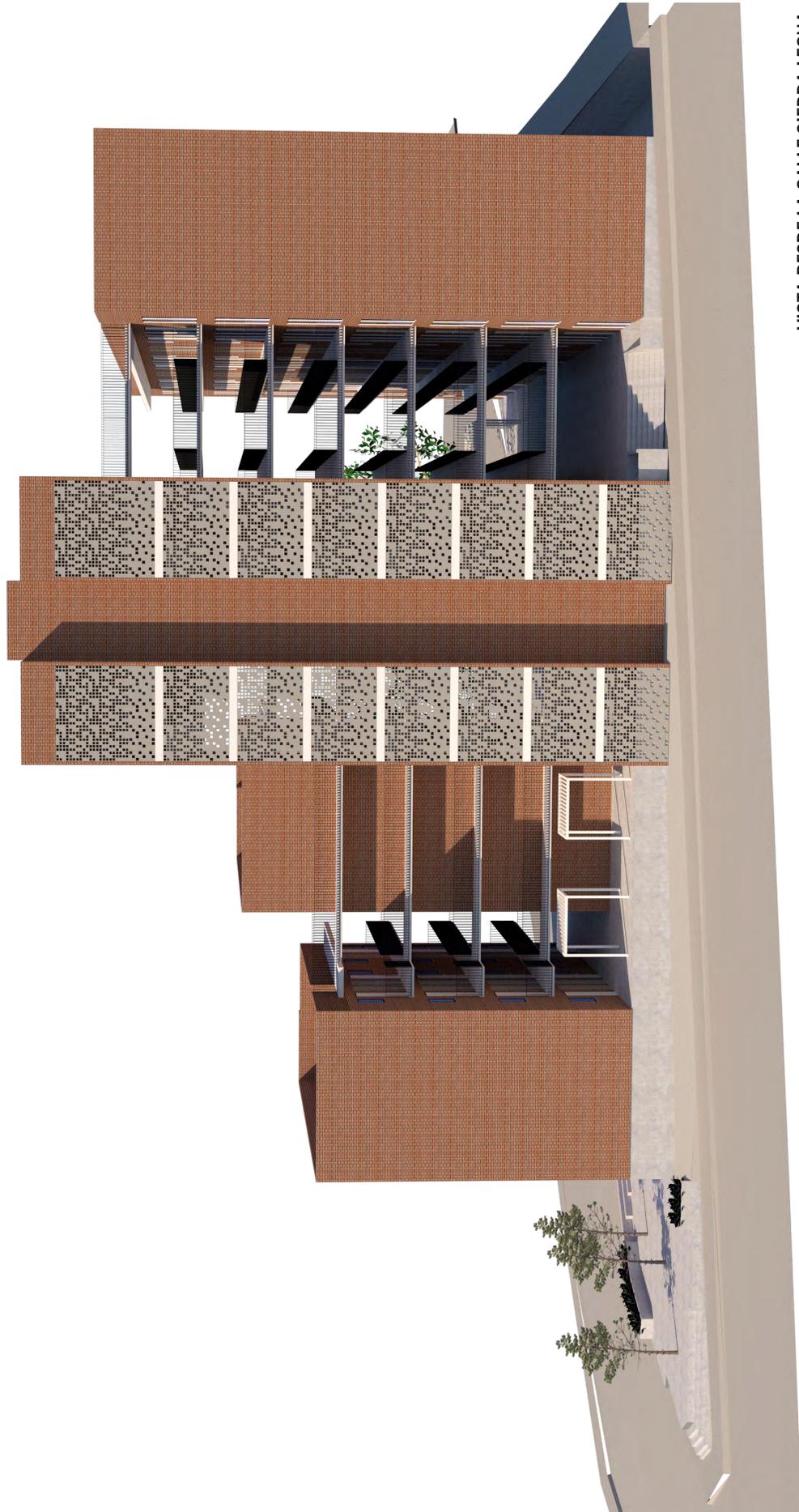
MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
 SIERRA LEONA S/N

PROPIETARIO	FECHA	ESCALA
DIBUJOS SRV / EGB	ENERO 2021	1:125
APROBADO	REGISTRO	
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ		

CONTIENE	LÁMINA
4.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO ALZADOS	SILE-AP-11



VISTA DESDE LA CALLE SIERRA LEONA



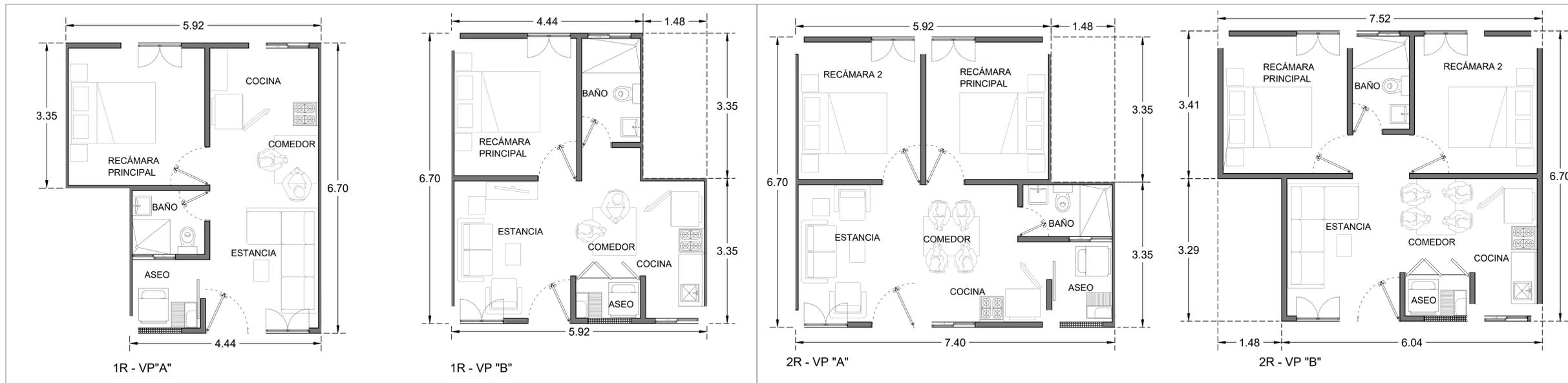
VISTA DESDE CALLE MONTE LISBOA



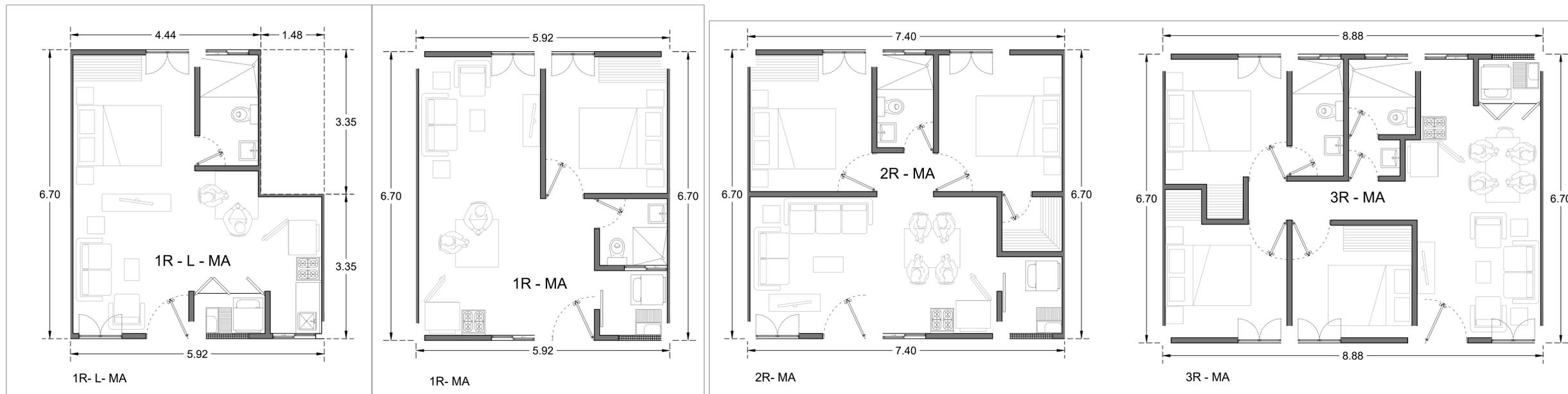
VISTA PLASOLETA MONTE LOSBOA

ÁNALISIS CONCEPTUAL

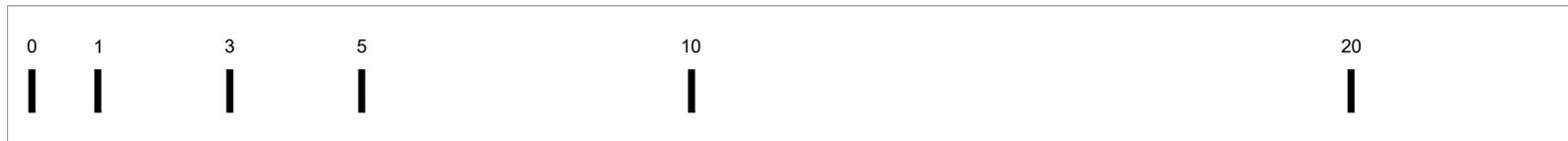
1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
- 5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.**
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.



01 DEPARTAMENTOS DE VIVIENDA PROTEGIDA TIPO
 AP-12 ESCALA 1:50



02 DEPARTAMENTOS DE MERCADO ABIERTO TIPO
 AP-12 ESCALA 1:50



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTIMETROS
 TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIONES			

AEDIFICANT SA DE CV
 SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
 Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
 EDIFICIOS DE VIVIENDA SIERRA LEONA
 SIERRA LEONA S/N

PROPIETARIO	FECHA	ESCALA
DIBUJOS	ENERO 2021	1:125
SRV / EGB	APROBADO	
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ		

CONTIENE	REGISTRO
5.1 ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DEPARTAMENTOS TIPO	LÁMINA SILE-AP-12

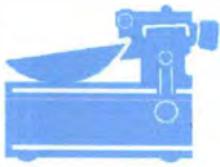
ÁNALISIS CONCEPTUAL

1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

EDIFICIO GENERAL			
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA	ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
ESTRUCTURA * Deberá de generarse la ingeniería correspondiente.	Losas	Concreto aligeradas	
	Trabes	Concreto	Enyesado / aparente
	Columnas	Concreto	Enyesado / aparente
	Losas pasillos	Concreto llenas	Lavado
	Altura entrepisos	2.80 m NPT A NPT	
MUROS EXTERIORES	Ladrillo novaceramic o similar	aparente	Acabado aparente Rápida instalación Costo competitivo No necesario estructural
MUROS INTERIORES	Hebel / Block de concreto celular	enyesado liso	
PISOS ÁREAS COMUNES	Pasillos	Concreto	lavado
	Escaleras	Concreto	lavado
	Patios	Concreto	lavado
JARDINES	Jardineras	concreto acero	No pasto Bajo mantenimiento Selección de paleta vegetal
ESTACIONAMIENTO	Piso	Concreto	Instalaciones aparentes
PUERTAS	Ingreso Edificio	Herrería	Chapas económicas
	Bodegas	Louver metálico	
	Ingreso Estacionamiento	Herrería	

ACABADOS UNIDADES DE VIVIENDA VP - VIVIENDA PROTEGIDA			
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA	ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
PISOS INTERIORES	Loseta cerámica 30x30	Color claro	
	Cenefa perimetral Sin zoclo	cemento pulido sellado	Evitar recortes
PUERTAS	Principales depto	Jamba metálica	Multipanel / prefabricada
	Interiores depto	Jamba metálica	Prefabricada
VENTANAS		Aluminio	natural
		Cristal	claro 6 mm
			optativo esmerilado Incluir protección niños en niveles superiores
HERRERIAS	Eurocel o similar	Protecciones de ventanas	prefabricadas económicas que esté en mercado abierto
LUMINARIAS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	1 salida
		Baños	2 salidas
		Centro lavado	1 salida
		Sala	1 salida
		Comedor	1 salida
		Cocina	1 salida
CONTACTOS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	2 contactos
		Baños	1 contacto
		Centro lavado	1 contacto
		Sala	2 contactos
		Comedor	2 contactos
		Cocina	2 contactos
CLOSETS	VP Vivienda Protegida		Sin closet
COCINA	Mueble tarja	Melamina	2 puertas área tarja Zoclo Sin banqueton Mueble con base
	Con recubrimiento	Azulejo 20x20 / 10x10	Solo en área humeda
BAÑOS		Azulejo	Económico Hasta 180cm en área de regadera

ACABADOS UNIDADES DE VIVIENDA MA - MERCADO ABIERTO				
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA		ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
PISOS INTERIORES	Loseta cerámica 30x30		Color claro	
	Cenefa perimetral zoclo	cemento pulido	sellado poliuretano / simal	Evitar recortes en unidades MA Mercado Abierto
PUERTAS	Principales depto	Jamba metálica	Multipanel / prefabricada	Chapas económicas
	Interiores depto	Jamba metálica	Prefabricada	
VENTANAS		Aluminio	natural	
		Cristal	claro 6 mm	optativo esmerilado Incluir protección niños en niveles superiores
HERRERIAS	Eurocel o similar			prefabricadas económicas que esté en mercado abierto
LUMINARIAS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	1 salida	Económicas
		Baños	2 salidas	
		Centro lavado	1 salida	
		Sala	1 salida	
		Comedor	1 salida	
		Cocina	1 salida	
CONTACTOS	Unidades Habitacionales	Habitaciones	2 contactos	todos deberán ser dobles
		Baños	1 contacto	
		Centro lavado	1 contacto	
		Sala	2 contactos	
		Comedor	2 contactos	
		Cocina	2 contactos	
CLOSETS		Tubular	Aluminio	
		Repisas	Madera	
		Puertas	Madera	de preferencia abatibles
COCINA	Mueble tarja	Melamina		2 puertas área tarja Zoclo Sin banqueton Mueble con base
	Con recubrimiento	Azulejo 20x20 / 10x10		Solo en área humeda
BAÑOS		Azulejo		Económico Área regadera y lavabo.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Proyecto

Edificio "Lisboa"

C. Monte Lisboa s/n esquina

Calzada Independencia

Col. Independencia

Guadalajara Jalisco

At'n.: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

PRESENTE

Presento a usted los resultados obtenidos del estudio de mecánica de suelos efectuado en el predio en el que se construirá, un Edificio de vivienda denominado "LISBOA" en la colonia Independencia en Guadalajara Jalisco.

El presente estudio comprende la determinación de la capacidad de carga admisible de los suelos del lugar, estratigrafía, contenidos de humedad, clasificación de suelos, determinación de parámetros para empujes laterales de los suelos, recomendaciones de excavación, recomendaciones de cimentación etc.

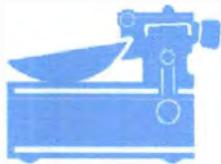
Para cumplir con tal objetivo se llevo a cabo la siguiente exploración:

a) Tres sondeos de penetración estándar (SPT) hasta una profundidad hasta de 5 metros con respecto al nivel de terreno natural.

b) De los ensayos de penetración (SPT) se recuperaron muestras con la cuchara partida para su clasificación y se midió la respuesta mediante el número de golpes para obtener parámetros de cortante.

ANTECEDENTES:

d) La zona donde se llevo a cabo la exploración, se localiza por Calle Monte Lisboa en el cruce de la Calzada Independencia. La Zona en cuestión es la parte baja del oriente de la Ciudad por donde los escurrimientos pluviales y flujos subterráneos fluyen en



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

dirección al Río Santiago a través del Río San Juan de Dios que en esa zona va entubado por la Av. Normalistas bajo un canal pluvial. En esa zona de la Colonia el manto rocoso está a profundidades 2 a 10 metros y sobre la roca están dispuestos en capas de diversos espesores: arenas, arenas limosas y suelos pumíticos, estos últimos tienen una baja densidad, nula plasticidad y forman parte de lo que geológicamente se conoce como “Colada de la Primavera” producto de la actividad volcánica de la Sierra del mismo nombre.

e) La localización geográfica del predio, esta aprox. a 20.708245° de latitud norte y a 103.324324° de longitud oeste.

f) La localización oficial es: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia Colonia Independencia en; Guadalajara, Jalisco

g) En cuanto a la geología de la zona, se puede señalar que ésta, esta compuesta por depósitos de suelos piro - clásticos volcánicos y pumíticos sobre rocas basálticas, andesíticas e ignimbritas.

h) La estratigrafía del terreno se puede considerar regular desde el enfoque geológico y de mecánica de suelos.

PROYECTO

Según la información que nos fue proporcionada, en el sitio se construirá un edificio de vivienda en nueve niveles a partir de la parte media del predio y 1 sótano que compensará la topografía de pendiente ascendente de oriente a poniente, con una distribución y partida arquitectónica por definir.

EXPLORACIÓN:



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Para la cimentación se procedió a tomar muestras en sitios que permitieran trazar perfiles estratigráficos en varias direcciones, por lo que se realizaron (como ya se dijo) siete sondeos de penetración estándar ASTM D-1586 (ver croquis de ubicación de sondeos) de los cuales le presento a continuación el siguiente resumen:

1) El área donde se proyecta el edificio, es una zona volcánica de depósitos pumíticos (según lo señalado anteriormente en el inciso "d") que son de baja densidad y alta absorción sobre la roca basal. El terreno en cuestión es un polígono irregular que tiene 93.40 metros en la calle Monte Lisboa por 20.30 metros al oriente por la Calzada Independencia, 47 metros al poniente por calle Monte Rosas y 92.80 metros al sur con predios particulares. Ver plano anexo.

2) La topografía actual del terreno donde se construirá es sensiblemente de pendiente ascendente de oriente a poniente con una diferencia de al menos 4.5 metros, las diferencias de nivel que se marcan más adelante.

3) Para la exploración se hizo el siguiente trabajo:

3.1) Recuperación de muestras cada 0.60m mediante el uso de la cuchara partida del penetrómetro estándar (ASTM D-1586) y con una profundidad de exploración hasta de 5 metros alcanzando el estrato de roca basal.

3.2) A continuación le señalo la elevación del brocal de cada sondeo con respecto al Banco de nivel, que se ubicó sobre la banquera en el vértice de la propiedad en el cruce de las vialidades:

SONDEO

ELEVACIÓN

(m)

SPT1

+0.87

SPT2

+0.07



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

SPT3	+0.46
SPT4	+1.18
SPT5	+1.96
SPT6	+1.14
SPT7	+3.40

4) Los contenidos de agua variaron entre 4.9 y 41.2%, encontrándose los valores más bajos en la capa rocosa; **VER VALORES EN LAS TABLAS ANEXAS y LOS VALORES GRAFICADOS EN LOS PERFILES DE SONDEO TAMBIÉN ANEXOS.**

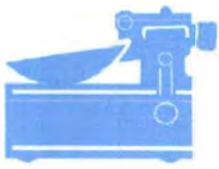
5) El nivel de agua freática no fue localizado en ninguno de los sondeos, pero pudiendo considerarse que debido a la cercanía de la roca a la superficie y la pendiente descendente de la zona pudiera existir algún cuerpo colgado o un cuerpo estacional.

6) La estratigrafía del sitio puede considerarse regular, ya que las tres (3) capas que actualmente existen en el área mostraron poca variación, **VER PERFILES DE SONDEO Y CORTES ESTRATIGRÁFICOS "ANEXOS.** Los principales suelos localizados son:

6.1) La primera capa que esta desde la superficie y que tiene un espesor de 0.60 a 3.60 metros de espesor siendo más espesa hacia la zona de la Calzada Independencia aparentando que fue un relleno de reconfiguración topográfica en el proceso de urbanización, es de arena lisa de color café de nula plasticidad y con partículas de materia orgánica y/o escombros, este suelo es de clasificación S.U.C.S. Como suelo OL.

6.2) Subyaciendo la capa orgánica, existe una capa de 0.40 a 1.80 metros de espesor y es de arena limosa de color café de nula plasticidad y de clasificación S.U.C.S. Como suelo SM.

6.3.) Finalmente, bajo los estratos de suelo se alcanzó la frontera superior de lecho rocoso correspondiente a una llamada "Ignimbrita San Gaspar" del cual al menos fue **MUESTREADO EN 1.0 METRO DE ESPESOR Y ES DE COLOR GRIS OSCURO**



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86
CON UN RQD DEL 65 AL 70%. ALTA RESISTENCIA A LA COMPRESIÓN SIMPLE
DE 440 A 499 kg/cm² CON DENSIDADES DE 2.45 A 2.72% Y ABSORCIÓN DEL 3.9
AL 4.5%. que tiene las siguientes características:

Densidad Relativa:	2.45
Absorción:	3.93%
Resistencia a la compresión simple.	492 kg/cm ²
RQD:	70%

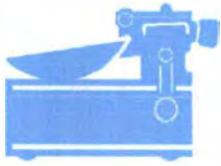
IMPORTANTE

7) En lo general los suelos del sitio, tienen compacidades sueltas hasta la profundidad donde llega la capa orgánica que parece ser un relleno de nivelación y de depósito no controlado ni en su compactación ni en su calidad, EN LOS PERFILES Y CORTES ANEXOS SE ILUMINAN DE COLOR AMARILLO LAS CAPAS DE COMPACIDAD SUELTA.

8) La propuesta de cimentación es de zapatas aisladas o continuas desplantadas directamente sobre la capa de roca que a partir del fondo del sótano tendrá cuando mucho una profundidad de 1.80 metros.

9) Existe la opción de cimentar con una losa continua ("corrida") de cimentación aprovechando para que esta sea el fondo del sótano, esta losa debe ser desplantada en la roca o sobre un terraplén que se construya a partir de la capa de roca.

10) LA CAPACIDAD DE CARGA DADO EL RQD DE LA ROCA RECUPERADA, LOS ENSAYE DE COMPRESIÓN SIMPLE Y LOS VALORES TÍPICOS DE ESE TIPO DE ROCAS; YA SEA PARA ZAPATAS O LOSA DE CIMENTACIÓN PUEDE SER CONSIDERADA CONFIABLEMENTE DE 40 TON/M² YA APLICADO UN ALTO FACTOR DE SEGURIDAD.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

11) **ASENTAMIENTOS.** - Para evitar que se puedan presentar asentamientos perjudiciales de las estructuras, habrá que desplantar sobre la capa de roca ya sea las zapatas o en su caso la losa continua ("corrida") y en caso donde el nivel de proyecto no alcance la roca, se deberá excavar hasta la roca y elevar el nivel de desplante, ya sea; con suelo - cemento, mortero, concreto pobre o con la construcción de un terraplén.

12) **EMPUJES HORIZONTALES.** -Para los empujes de la masa de suelo **QUE SE DEBEN DE CONTENER PARA EL SÓTANO**, se deben hacer la siguiente consideración:

12.1) Para los suelos que están entre la superficie y la roca. Se deberá despreciar el valor de la cohesión del suelo ya que esta es aparente (debido a la presencia del agua capilar) y se disminuye súbitamente al aumentar el contenido de agua, por lo que; no es un valor permanente. Dada su compacidad (suelta) se deberá asumir un valor del ángulo de fricción interna para el suelo de: $\phi=27^\circ$ con un peso volumétrico de la masa de: 1.65 a 1.75 ton/m³ (considerando que puede llegar a aumentar el contenido de agua en la masa).

12.2) Para el cálculo de muros se puede usar la expresión RANKINE par suelos friccionantes que se presenta a continuación:

$$E_a = \frac{1}{2 N\phi} \gamma H^2$$

DONDE:

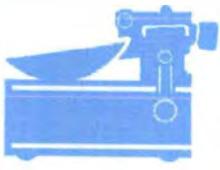
E_a=Empuje activo del suelo (ton)

N ϕ = $\tan^2 (45+\phi/2)$

γ =Peso específico de la masa

H=Altura del corte por retener

13) Aún cuando la humedad puede ocasionar auto sustentación de las paredes de la excavación, esta se deberá a la cohesión aparente, misma que se puede cortar de manera súbita ante la disminución o aumento de humedad o bien ante un efecto dinámico como la vibración. Por lo anterior se sugiere extremar las precauciones durante los



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

procesos de excavación disponiendo de troqueles calculados según los datos del apartado anterior.

14) Para los coeficientes sísmicos se pueden asumir los correspondientes al Manual de Diseño de Obras Civiles de la Comisión Federal de Electricidad para la Zona C (o B) para un suelo de Tipo I. Existiendo la posibilidad de optimizar los valores ejecutando una prueba de espectro de sitio.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

A) Se anexan posterior a ésta página todos los planos, figuras y gráficos que representan cada uno de los objetivos perseguidos en el estudio, así como una memoria fotográfica.

B) Como se puede observar en los valores obtenidos en la prueba de penetración estándar, donde los valores entre 0 y 5 golpes son suelos de compacidad muy suelta, entre 5 y 10 la compacidad es suelta y valores mayores a 10 y menores de 45 compacidad mediana y finalmente mayores a 45 golpes los suelos se consideran de compacidad compacta o muy compacta.

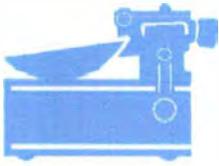
C) De acuerdo a lo señalado en el punto 7 de este documento (estratigrafía), los suelos localizados en el lugar tienen capas superficiales de compacidad suelta; PERO ESTOS ESTÁ SOBROYACIENDO A LA CAPA DE ROCA BASAL QUE PRESENTA UNA ALTA ESTABILIDAD Y CAPACIDAD DE CARGA.

D) Se pueden utilizar zapatas aisladas o continuas desplantadas en la roca.

E) Otra alternativa segura de cimentación y que es apoyar sobre la roca una losa continua ("corrida") de cimentación.

F) Para los casos donde el proyecto no alcance la roca para el apoyo de la cimentación: Se puede hacer la excavación hasta la roca y luego proceder según lo señalado en el inciso 11 de este documento.

G) Para la retención de tierras en los sótanos, se debe de atender lo recomendado en el inciso 13 de este mismo documento.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

H) Lo anterior se refiere a que los suelos pueden auto contenerse por el efecto de la cohesión aparente pero como ya se dijo, esta se rompe o disminuye a cero con mucha

Sin mas por el momento y poniéndome a sus ordenes para cualquier aclaración que tenga que ver con el presente reporte me despido de Ud. quedando como su atto. Y S.S.

Guadalajara, Jal. a 07 de Enero del 2021

Atentamente

Ing. José Sergio Carmona Ruvalcaba

RESPONSABLE DE LA EMPRESA



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40



ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

IMAGEN SATELITAL DEL SITIO

Obra: Edificio de 9 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia, Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DE SONDEOS

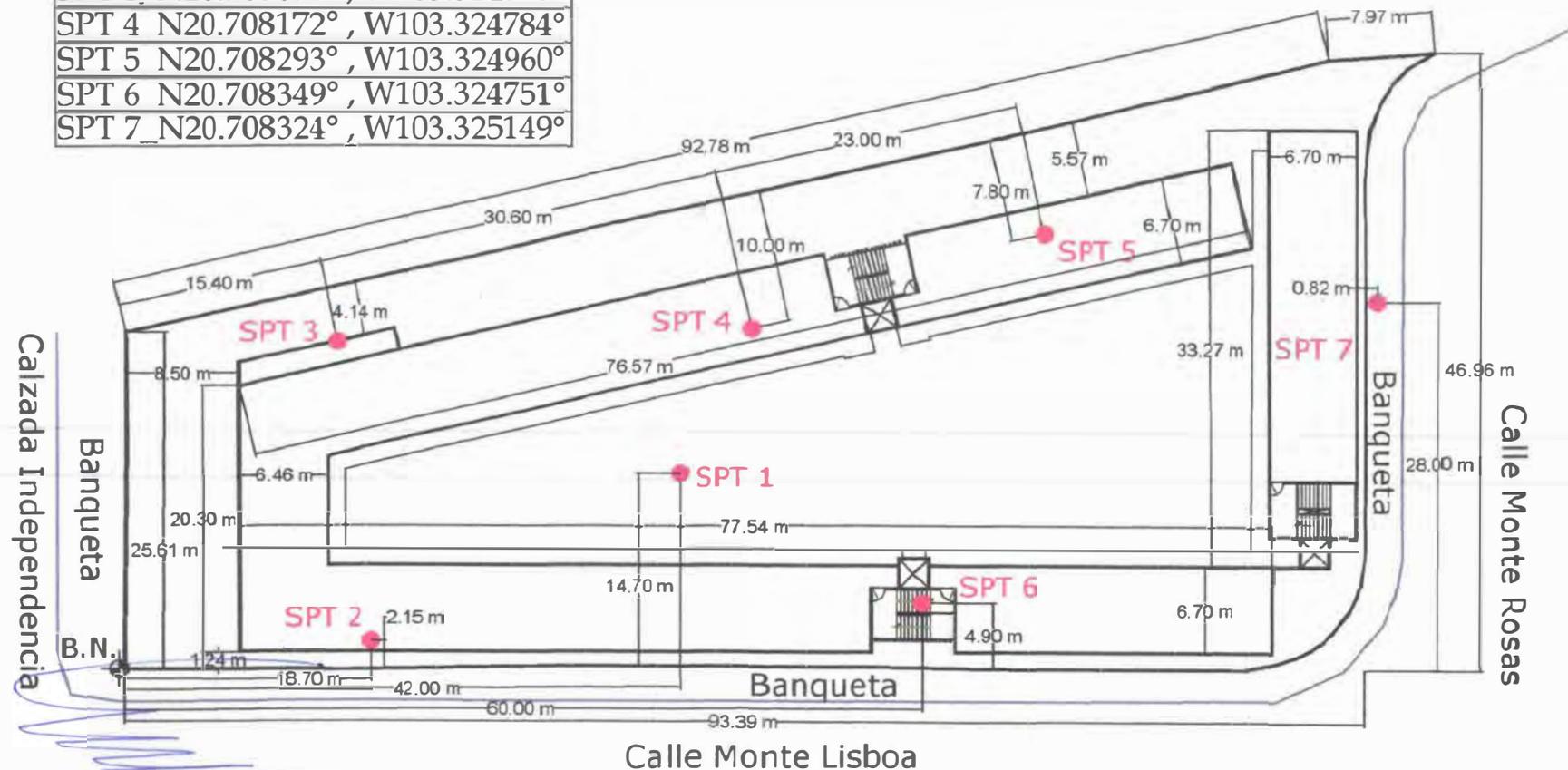
Obra: Edificio de 9 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Coordenadas Geográficas	
SPT 1	N20.708288° , W103.324687°
SPT 2	N20.708245° , W103.324324
SPT 3	N20.708090° , W103.324518°
SPT 4	N20.708172° , W103.324784°
SPT 5	N20.708293° , W103.324960°
SPT 6	N20.708349° , W103.324751°
SPT 7	N20.708324° , W103.325149°



NOTA: EL BANCO DE NIVEL (B.N.) SE UBICA SOBRE LA BANQUETA EN EL VÉRTICE DE LA PROPIEDAD



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

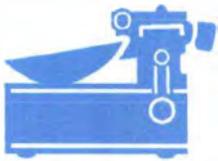
Sondeo: Uno

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
-0.06	--	--	--	--	Firme de piso en concreto hidráulico o asfalto.
0.00	9.8	* 24	OL	1429	Arena limosa de nula plasticidad con partículas de escombros; suelo de compactación suelta a media.
0.60	13.4	* 32	OL	1426	La descripción anterior.
1.20	10.9	* 35	OL	1495	La descripción anterior.
1.80	10.7	* 15	OL	1493	La descripción anterior.
2.40	8.0	26	SM	1418	Arena limosa de color beige con 35 a 38% de partículas finas de nula plasticidad y de compactación media.
3.00	7.1	48/20	SM	1442	La descripción anterior.
3.40	6.2	50/5	--	2231	Boleos y/o fragmentos de roca; frontera superior de la roca basal.
4.40	6.1	50/-	--	2216	La descripción anterior.
5.40	5.8	50/-	--	2221	La descripción anterior.

Nota: * El número de golpes no es representativo.

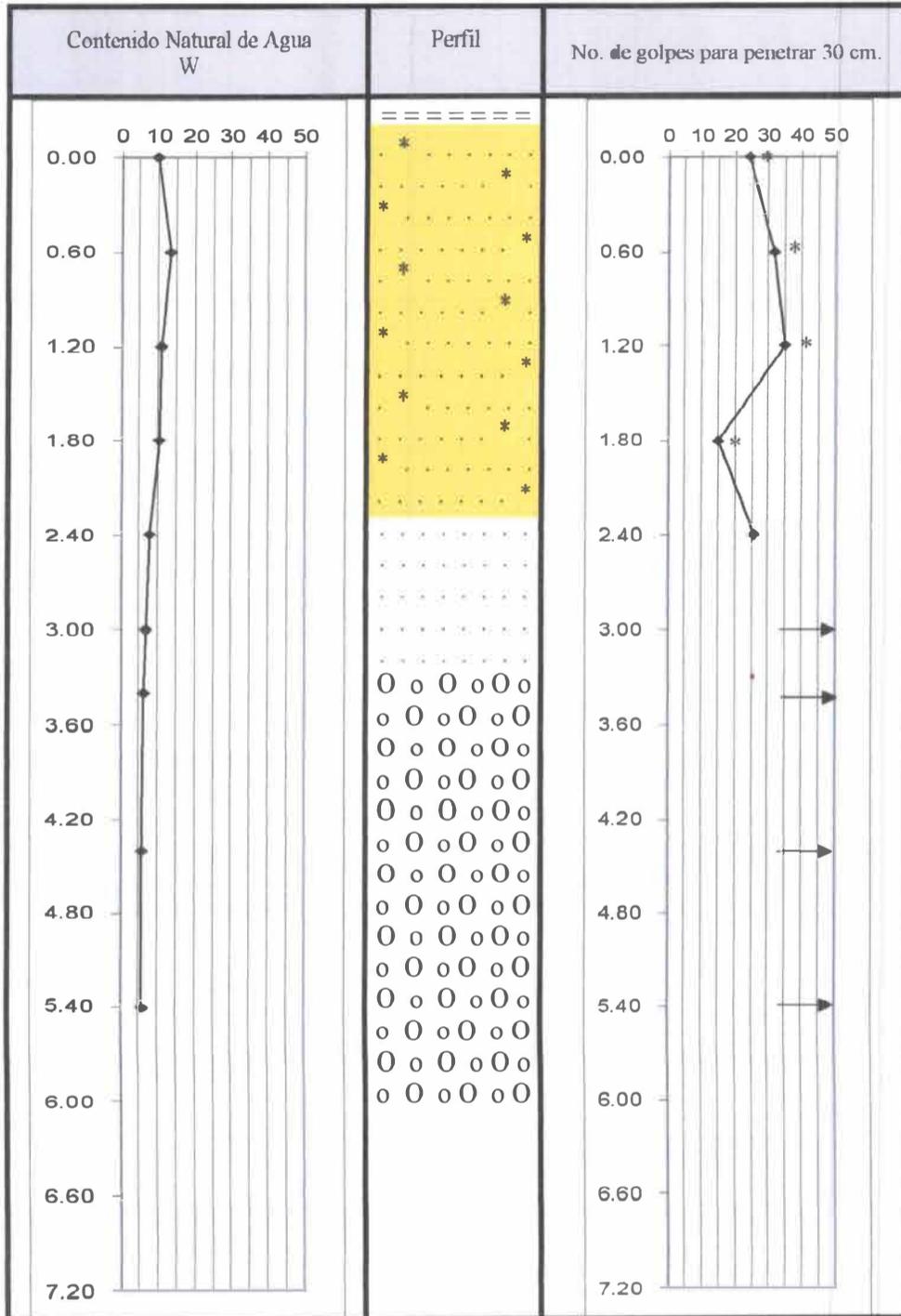


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles
Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Uno
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Firme piso.



Arena limosa.



Partículas de escombros.



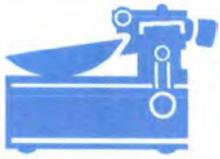
Boleos y/o fragmentos de roca.



Estrato suelto



Nota: * El número de golpes no es representativo.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Dos

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
-0.06	--	--	--	--	Firme de piso en concreto hidráulico o asfalto.
0.00	14.2	* 57	OL	1549	Arena limosa de nula plasticidad con partículas de escombros; suelo de compactación suelta a media.
0.60	15.7	* 19	OL	1411	La descripción anterior.
1.20	17.7	* 27	OL	1410	La descripción anterior.
1.80	22.9	* 13	OL	1404	La descripción anterior.
2.40	25.5	* 8	OL	1417	La descripción anterior.
3.00	28.6	* 13	OL	1427	La descripción anterior.
3.60	41.2	* 6	SM	1497	Arena limosa de color beige con 35 a 38% de partículas finas de nula plasticidad y de compactación suelta.
4.20	39.6	21/5	SM	1516	La descripción anterior de compactación media.
4.30	5.3	50/-	--	2196	Boleos y/o fragmentos de roca; frontera superior de la roca basal.
5.30	5.1	50/-	--	2186	La descripción anterior.
6.30	5.2	50/-	--	2196	La descripción anterior.

Nota: * El número de golpes no es representativo.

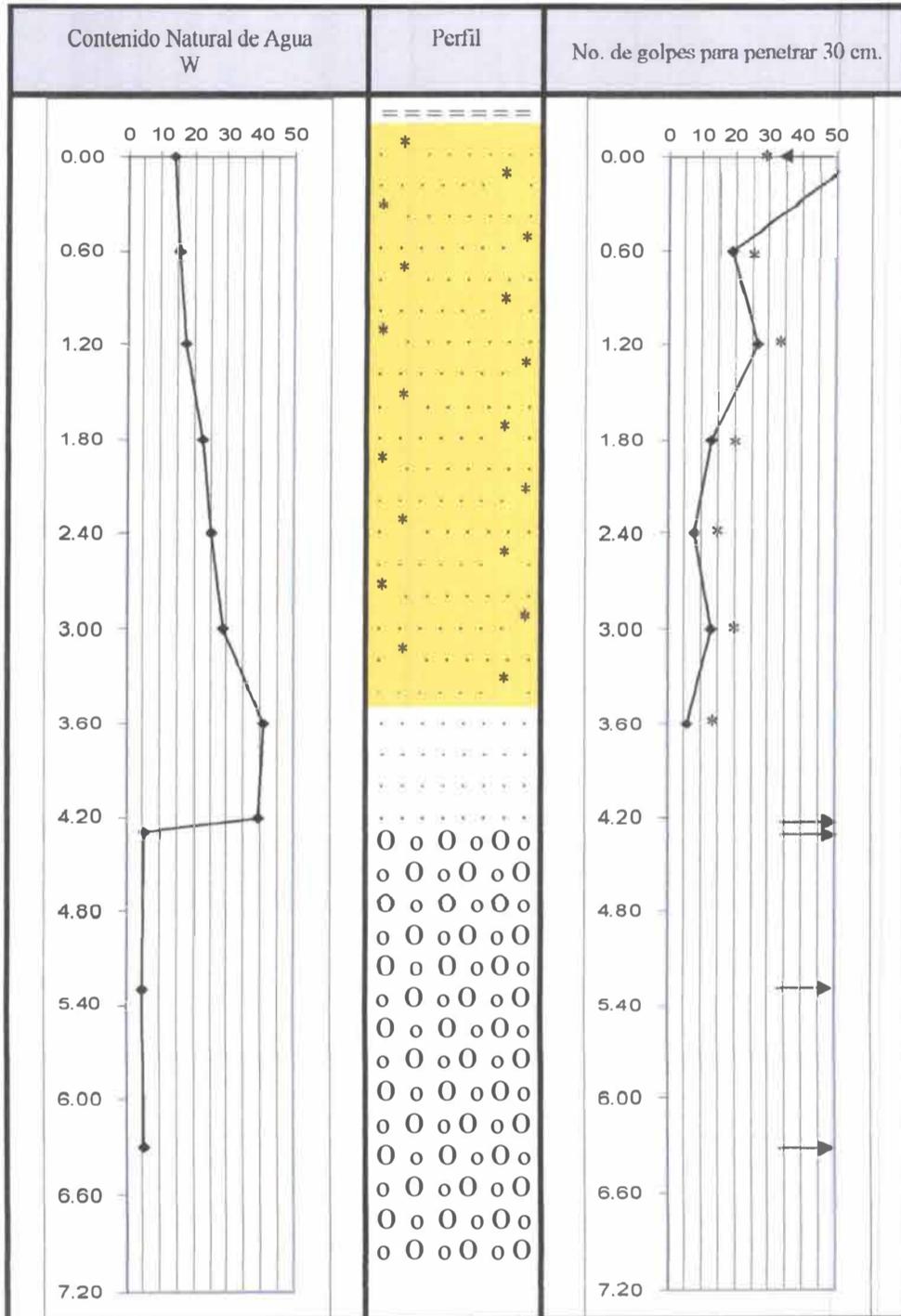


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles
Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Dos
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Firme piso.



Arena limosa.



Partículas de escombro.



Boleos y/o fragmentos de roca.



Estrato suelto



Nota: * El número de golpes no es representativo.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Tres

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
-0.06	--	--	--	--	Firme de piso en concreto hidráulico o asfalto.
0.00	14.1	* 26	OL	1444	Arena limosa de nula plasticidad con partículas de escombros; suelo de compactación suelta a media.
0.60	14.3	* 21	OL	1458	La descripción anterior.
1.20	22.3	* 15	OL	1490	La descripción anterior.
1.80	29.4	* 14	OL	1486	La descripción anterior.
2.40	24.6	16	SM	1461	Arena limosa de color beige con 35 a 38% de partículas finas de nula plasticidad y de compactación media.
3.00	28.3	45	SM	1482	La descripción anterior.
3.60	23.1	20	SM	1436	La descripción anterior.
4.10	6.3	50/-	--	2126	Boleos y/o fragmentos de roca; frontera superior de la roca basal.
5.10	7.1	50/-	--	2186	La descripción anterior.
6.10	6.8	50/-	--	2216	La descripción anterior.

Nota: * El número de golpes no es representativo.

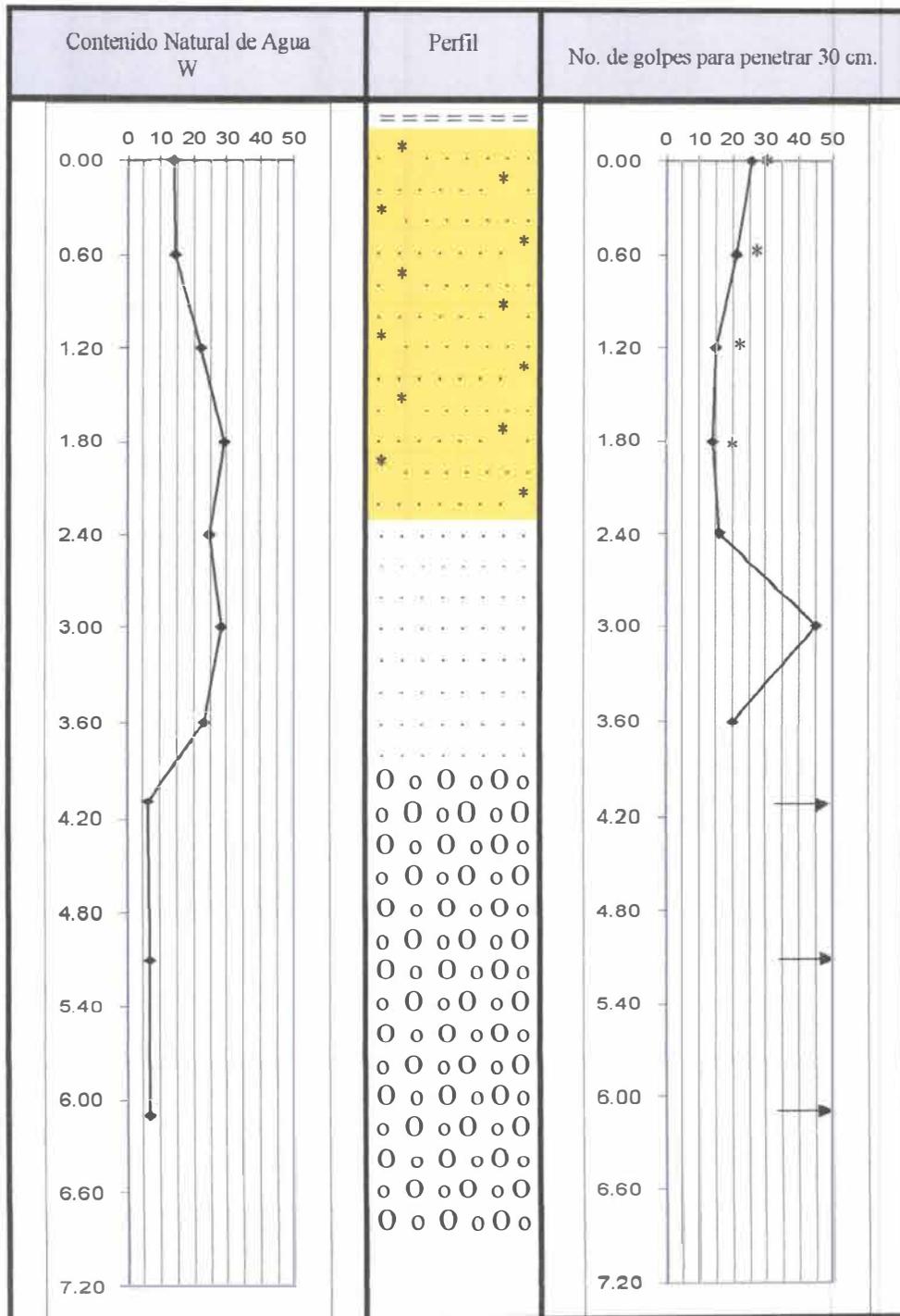


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles
Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Tres
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Firme piso.



Arena limosa.



Partículas de escombros.



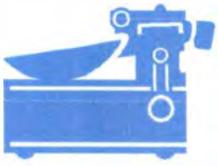
Boleos y/o fragmentos de roca.



Estrato suelto



Nota: * El número de golpes no es representativo.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

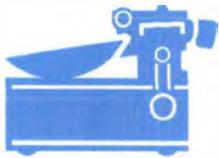
Sondeo: Cuatro

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Especifico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
-0.04	--	--	--	--	Firme de piso en concreto hidráulico o asfalto.
0.00	10.7	* 35	OL	1466	Arena limosa de nula plasticidad con partículas de escombros; suelo de compactación suelta a media.
0.60	10.4	* 17	OL	1484	La descripción anterior.
1.20	10.2	17	SM	1454	Arena limosa de color beige con 35 a 38% de partículas finas de nula plasticidad y de compactación media.
1.80	24.1	18/8	SM	1466	La descripción anterior.
2.10	6.3	50/-	--	2221	Boleos y/o fragmentos de roca; frontera superior de la roca basal.
3.10	4.9	50/-	--	2216	La descripción anterior.
4.10	5.1	50/-	--	2216	La descripción anterior.

Nota: * El número de golpes no es representativo.

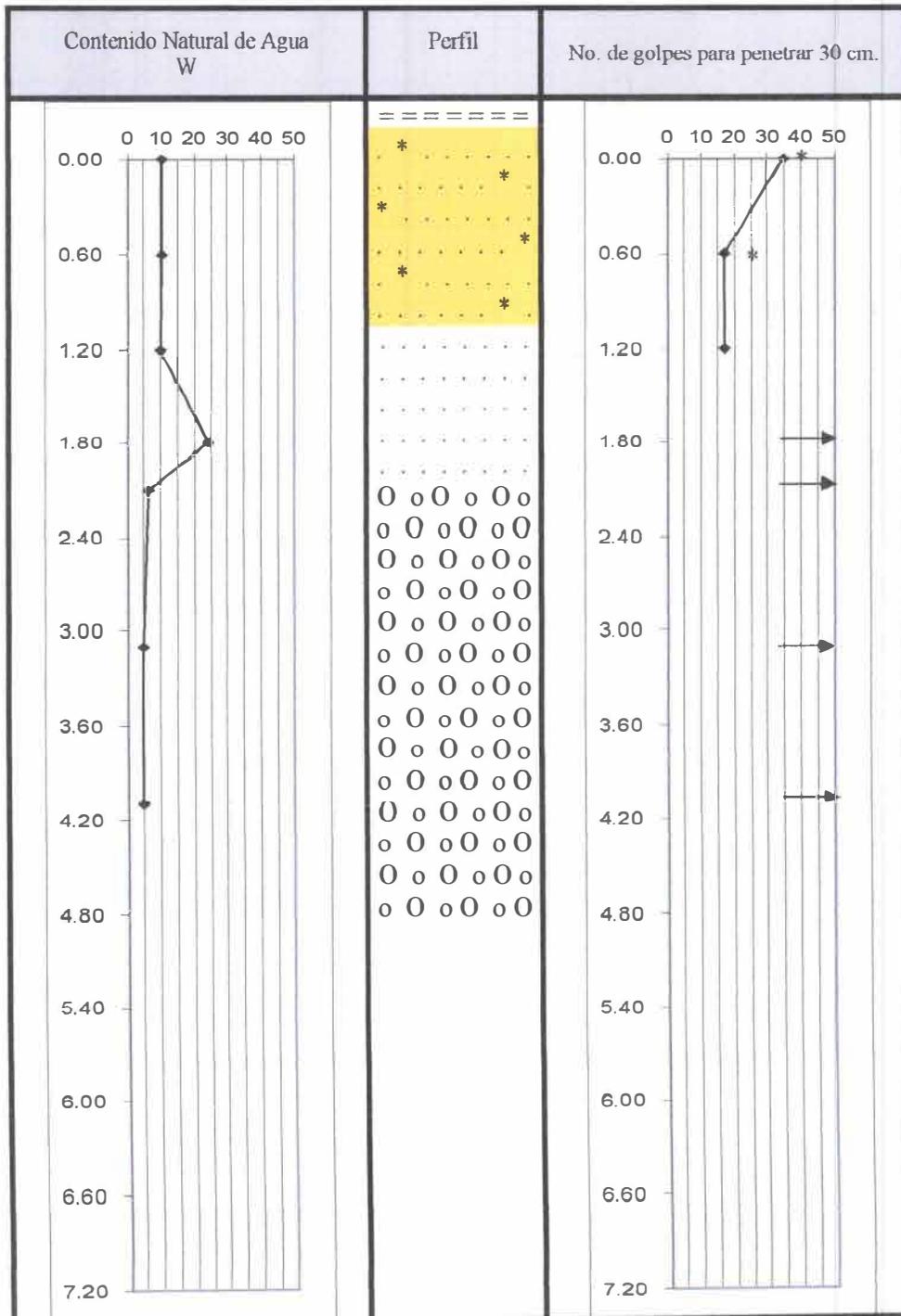


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles
Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Cuatro
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Firme piso.



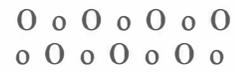
Arena limosa.



Partículas de escomburo.



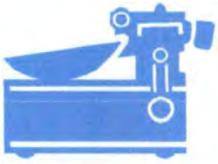
Boleos y/o fragmentos de roca.



Estrato suelto



Nota: * El número de golpes no es representativo.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Cinco

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Especifico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
-0.05	--	--	--	--	Firme de piso en concreto hidráulico o asfalto.
0.00	12.1	* 29	OL	1475	Arena limosa de nula plasticidad con partículas de escombros; suelo de compactación suelta a media.
0.60	11.4	7	SM	1433	Arena limosa de color beige con 35 a 38% de partículas finas de nula plasticidad y de compactación suelta.
1.20	19.9	8	SM	1417	La descripción anterior.
1.80	29.5	50/5	SM	1449	La descripción anterior de compactación media.
2.10	6.3	50/-	--	2189	Boleos y/o fragmentos de roca; frontera superior de la roca basal.
3.10	5.8	50/-	--	2216	La descripción anterior.
4.10	5.3	50/-	--	2210	La descripción anterior.

Nota: * El número de golpes no es representativo.

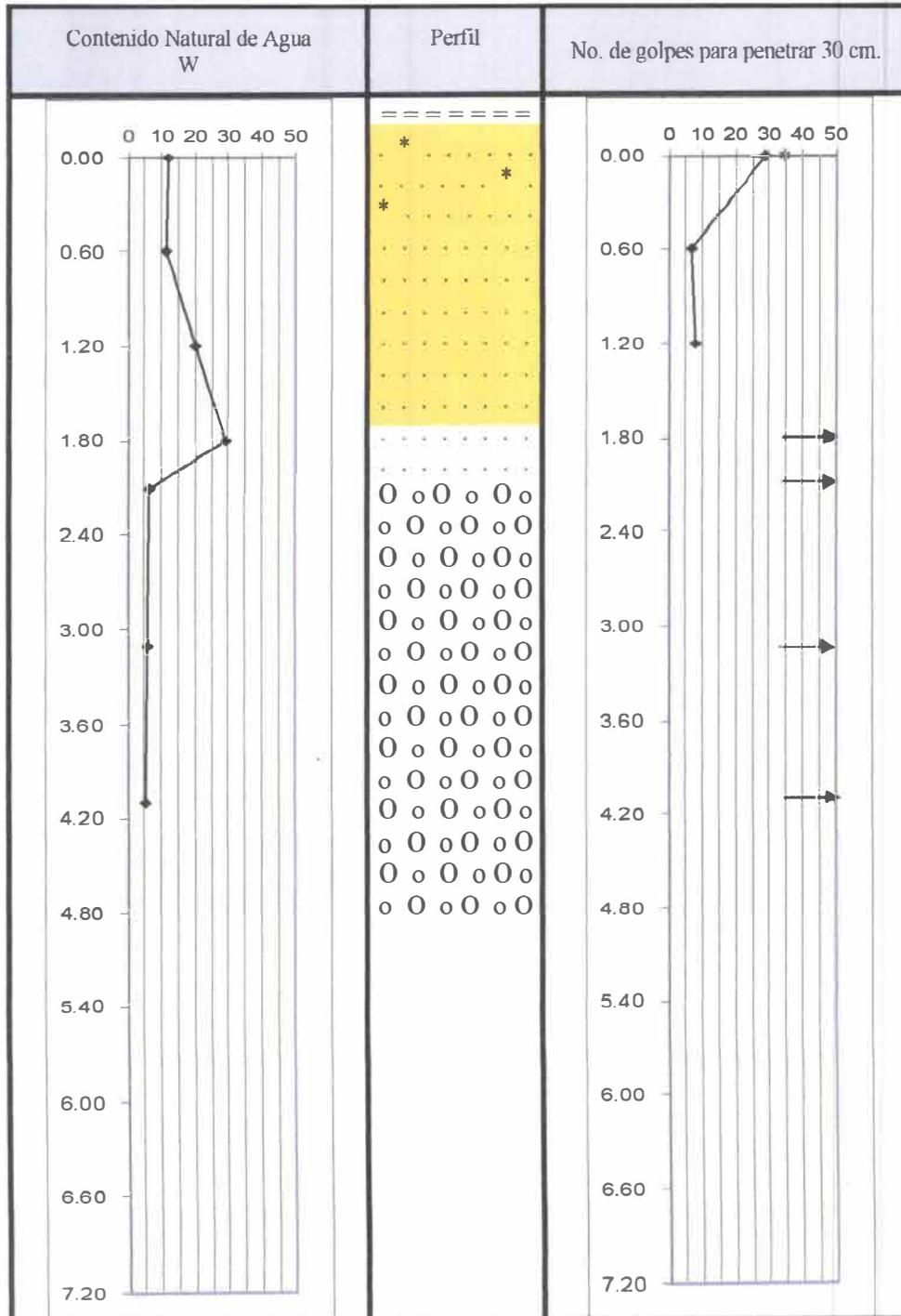


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

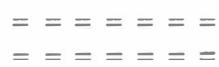
MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles
Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Cinco
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Finne piso.



Arena limosa.



Partículas de escombros.



Boleos y/o fragmentos de roca.



Estrato suelto



Nota: * El número de golpes no es representativo.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Seis

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
-0.05	--	--	--	--	Firme de piso en concreto hidráulico o asfalto.
0.00	11.3	* 33	OL	1490	Arena limosa de nula plasticidad con partículas de escombros; suelo de compactación suelta a media.
0.60	11.9	* 14	OL	1451	La descripción anterior.
1.20	12.3	* 63	SM	1434	Arena limosa de color beige con 35 a 38% de partículas finas de nula plasticidad y de compactación compacta.
1.80	19.1	* 50/3	SM	1496	La descripción anterior.
2.00	6.3	50/-	--	2186	Boleos y/o fragmentos de roca; frontera superior de la roca basal.
3.00	5.2	50/-	--	2173	La descripción anterior.
4.00	5.4	50/-	--	2195	La descripción anterior.

Nota: * El número de golpes no es representativo.

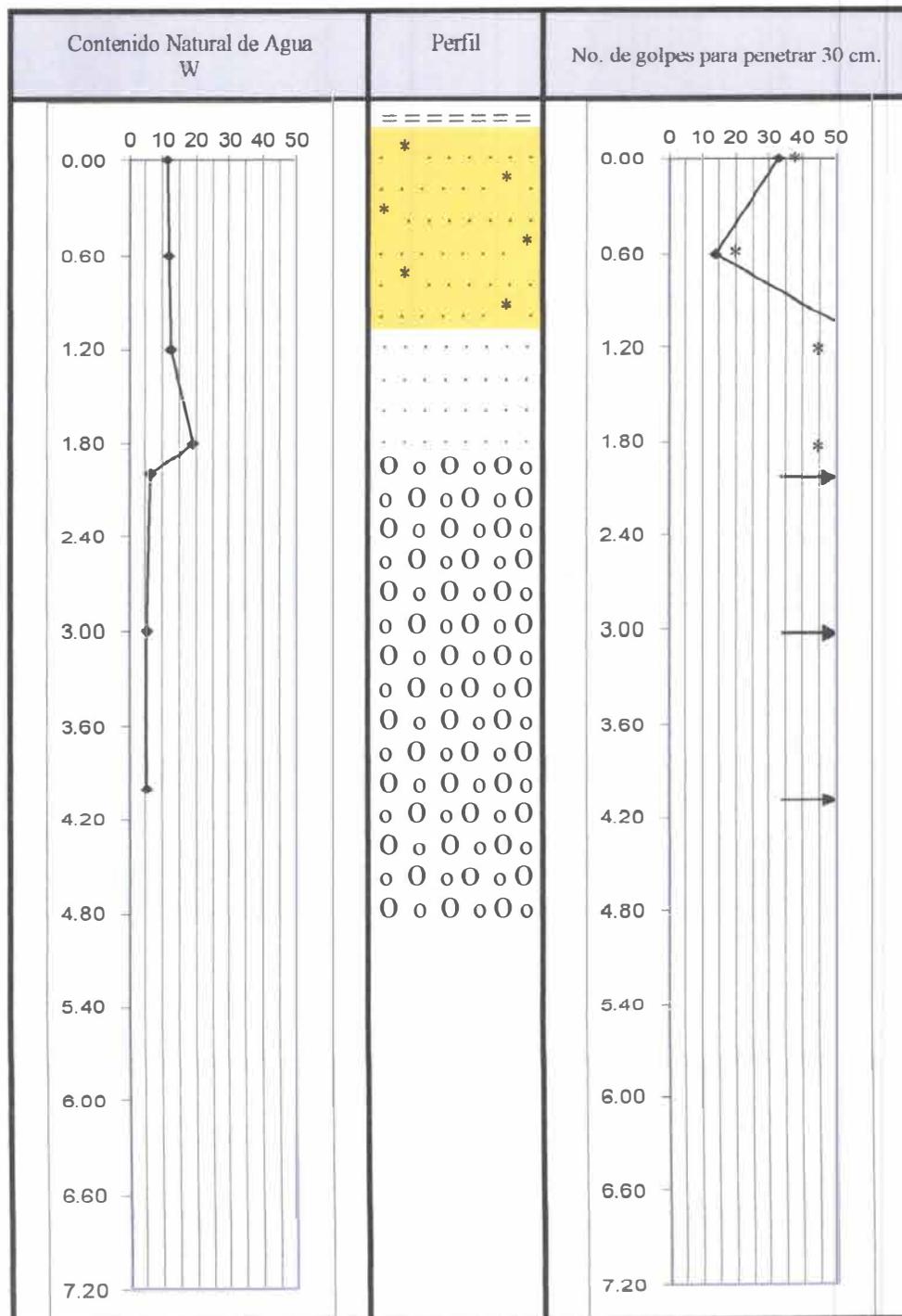


INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles
Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Seis
Atención: IMUVI
 Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Firme piso.



Arena limosa.



Partículas de escombros.



Boleos y/o fragmentos de roca.



Estrato suelto



Nota: * El número de golpes no es representativo.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

Obra: Edificio 9 Niveles

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

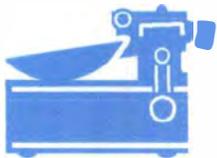
Sondeo: Siete

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
-0.09	--	--	--	--	Firme de piso en concreto hidráulico o asfalto.
0.00	7.2	* 11	OL	1485	Arena limosa de nula plasticidad con partículas de escombros; suelo de compactación suelta a media.
0.60	8.9	* 25	OL	1471	La descripción anterior.
1.20	11.4	* 18	OL	1467	La descripción anterior.
1.80	30.5	* 50/6	SM	1437	Arena limosa de color beige con 35 a 38% de partículas finas de nula plasticidad y de compactación media.
2.00	6.9	50/-	--	2216	Boleos y/o fragmentos de roca; frontera superior de la roca basal.
3.00	4.7	50/-	--	2221	La descripción anterior.
4.00	4.8	50/-	--	2232	La descripción anterior.

Nota: * El número de golpes no es representativo.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

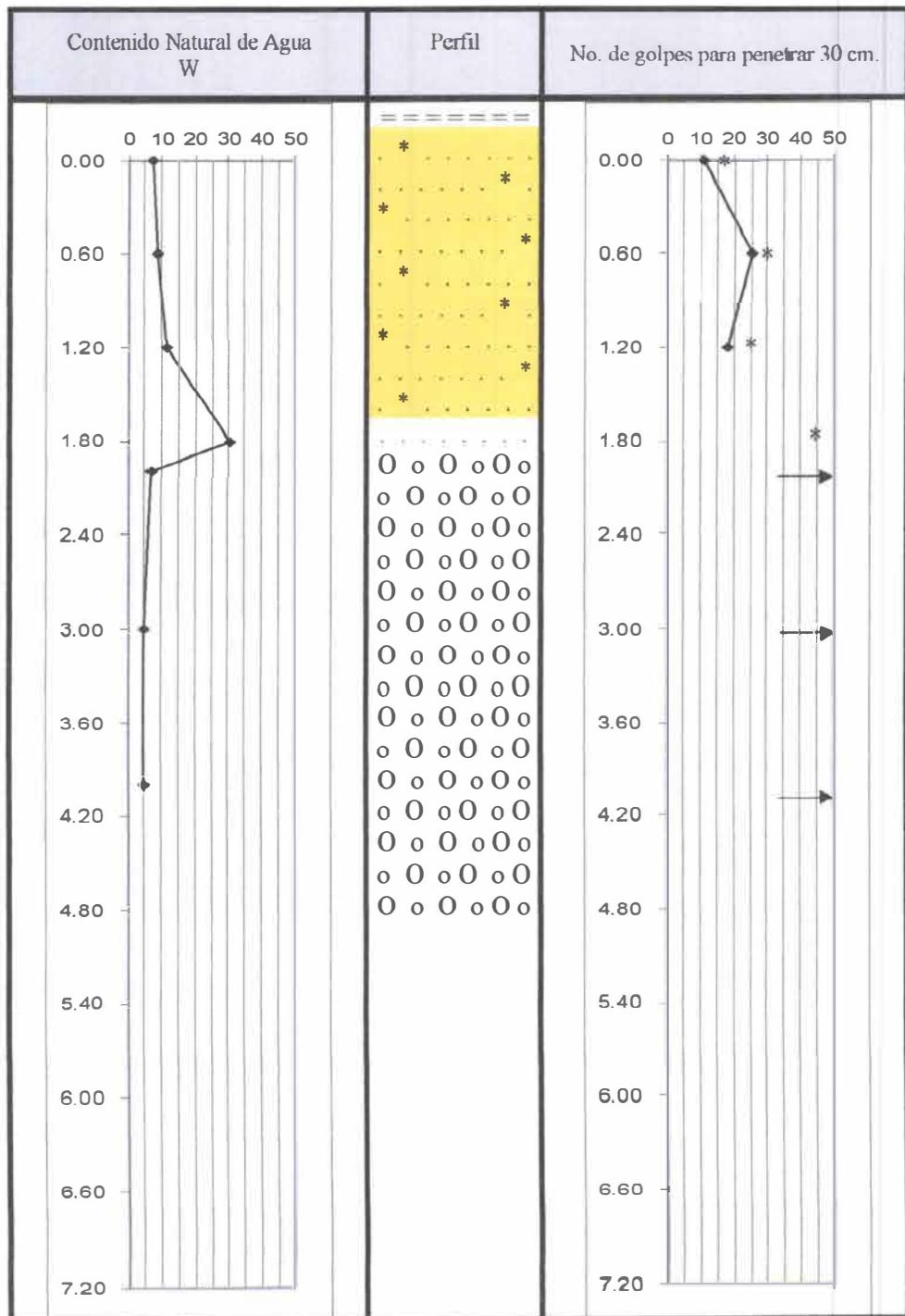
Obra: Edificio 9 Niveles

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Siete

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Firme piso.



Arca limosa.



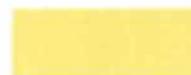
Partículas de escombros.



Boleos y/o fragmentos de roca.



Estrato suelto



Nota: * El número de golpes no es representativo.

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

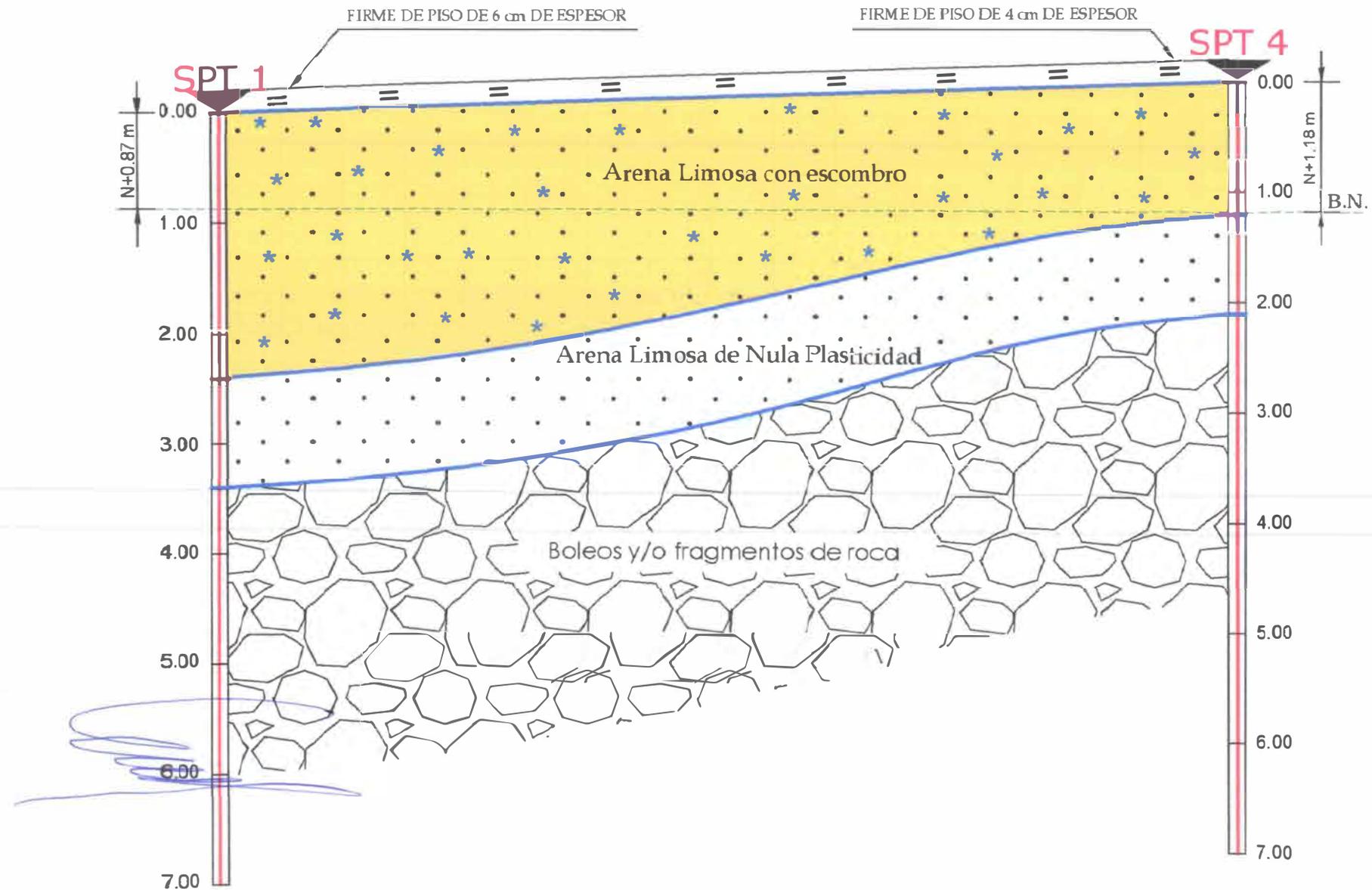
PERFIL ESTRATIGRÁFICO POR SONDEOS SPT1 Y SPT4

Obra: Edificio de 9 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

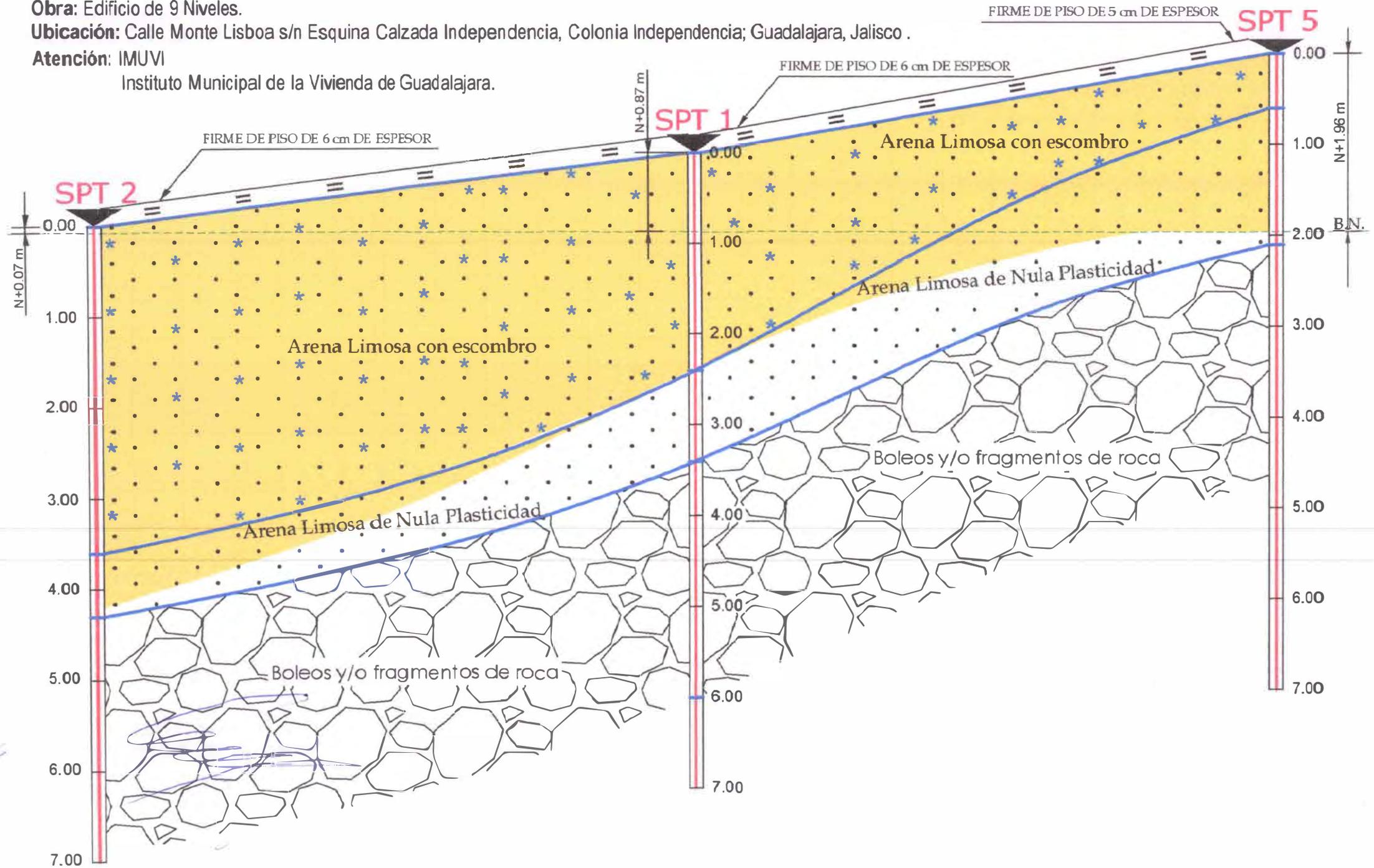
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT1, SPT2 Y SPT5

Obra: Edificio de 9 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco .

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

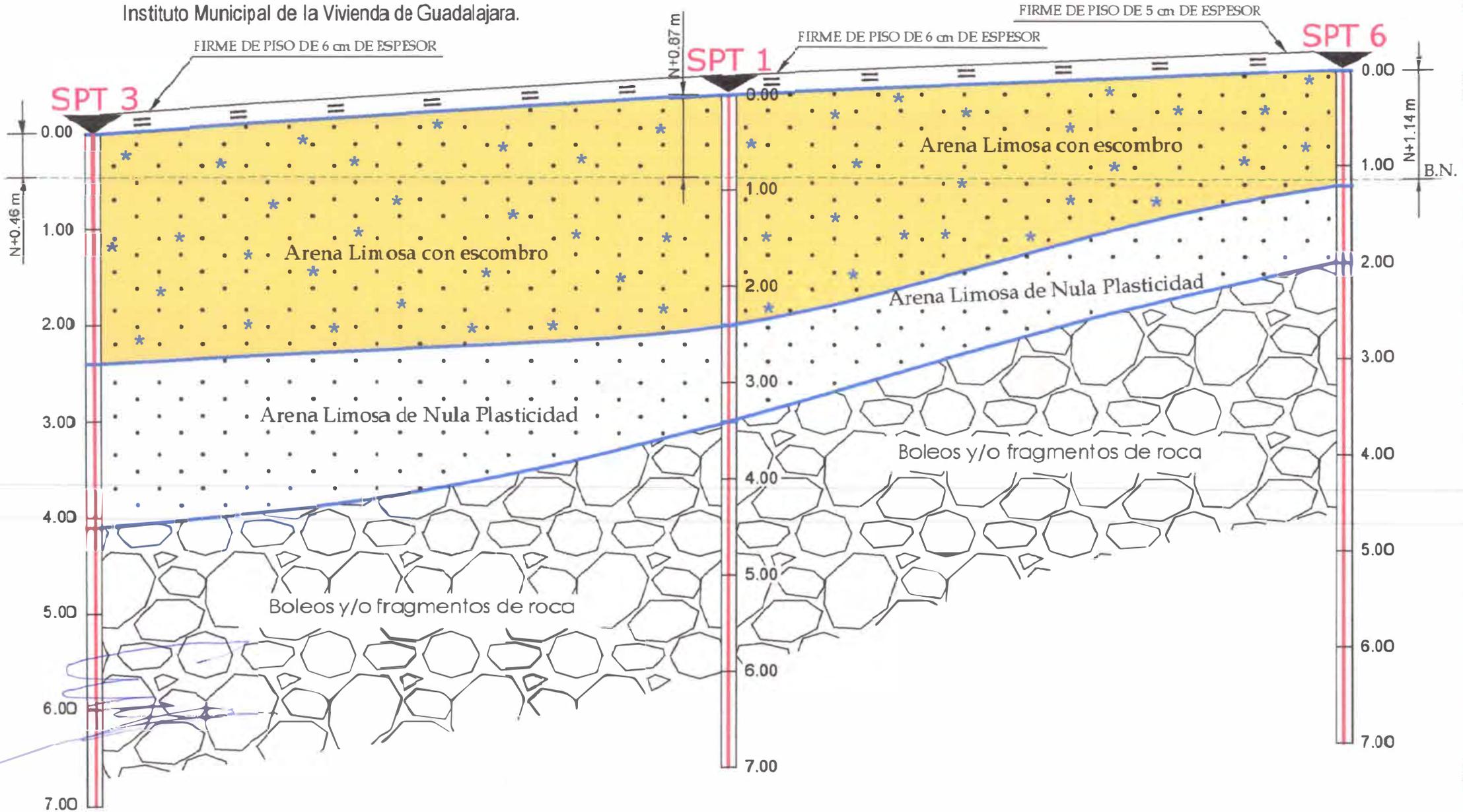
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT1, SPT3 Y SPT6

Obra: Edificio de 9 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco .

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

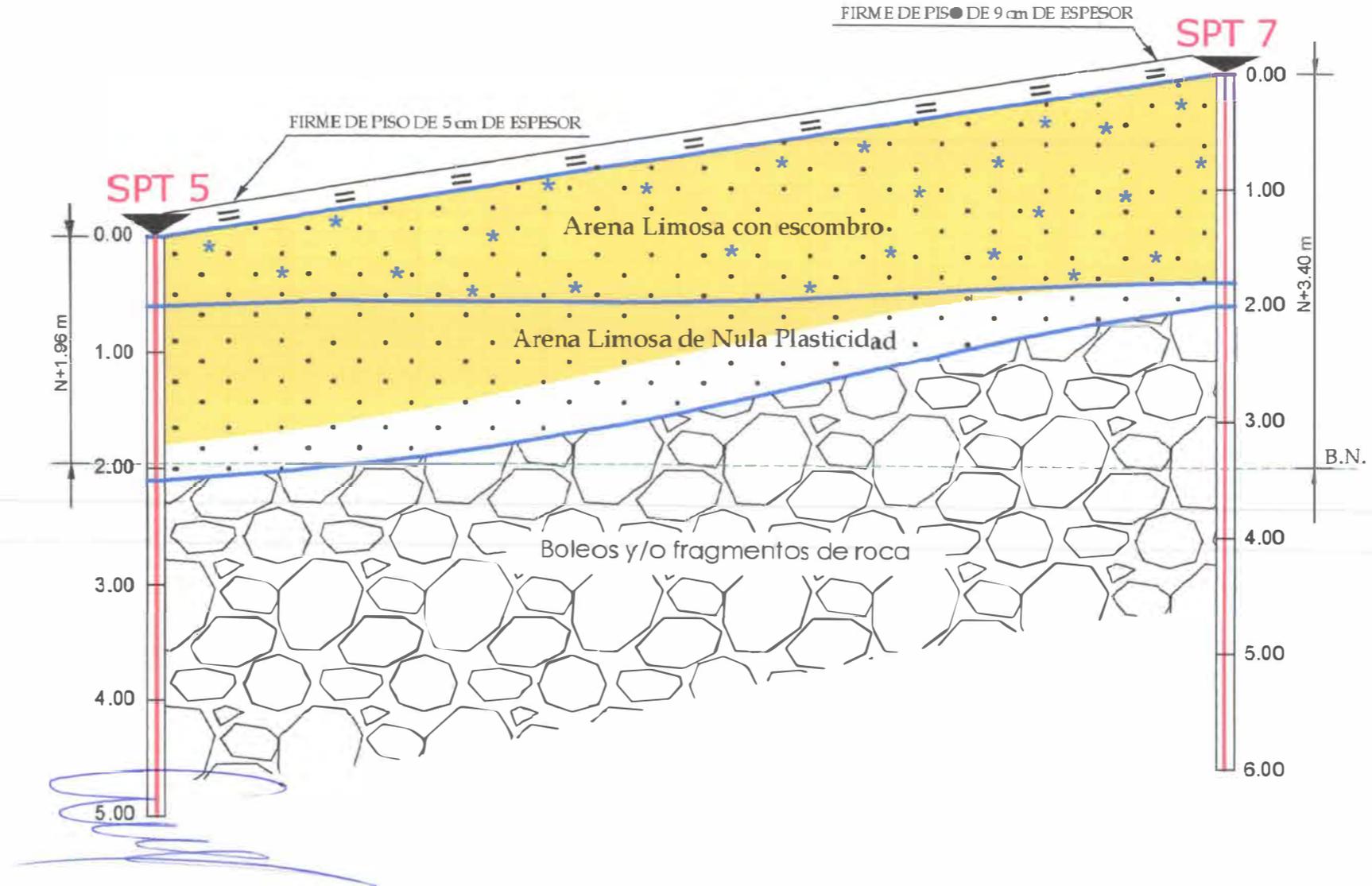
PERFIL ESTRATIGRÁFICO POR SONDEOS SPT5 Y SPT7

Obra: Edificio de 9 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

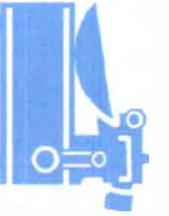
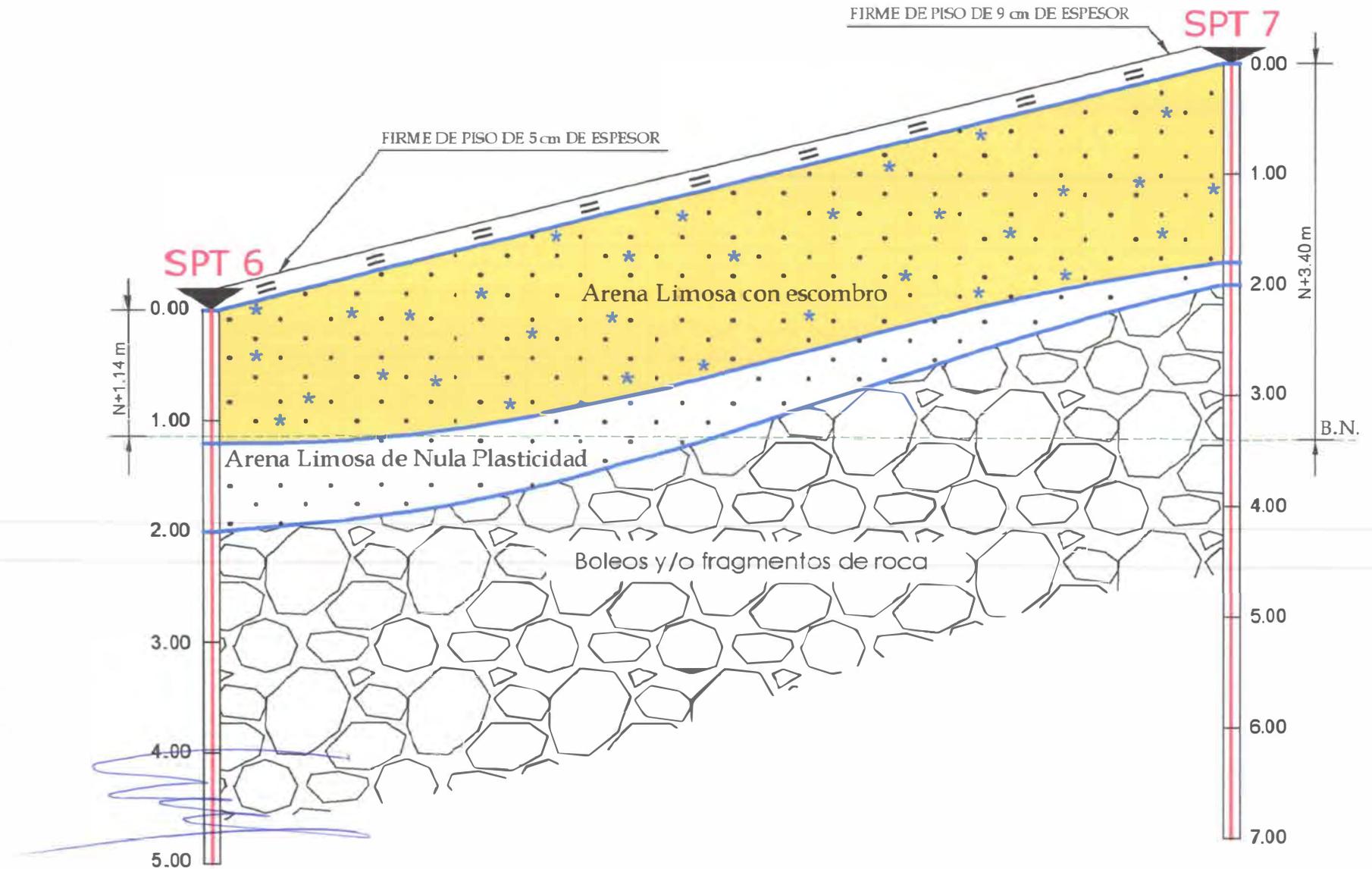
PERFIL ESTRATIGRÁFICO POR SONDEOS SPT6 Y SPT7

Obra: Edificio de 9 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calzada Independencia, Colonia Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.



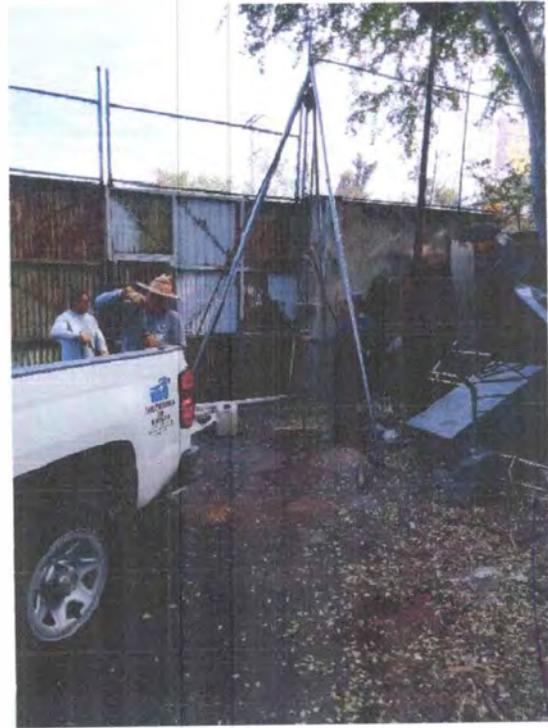
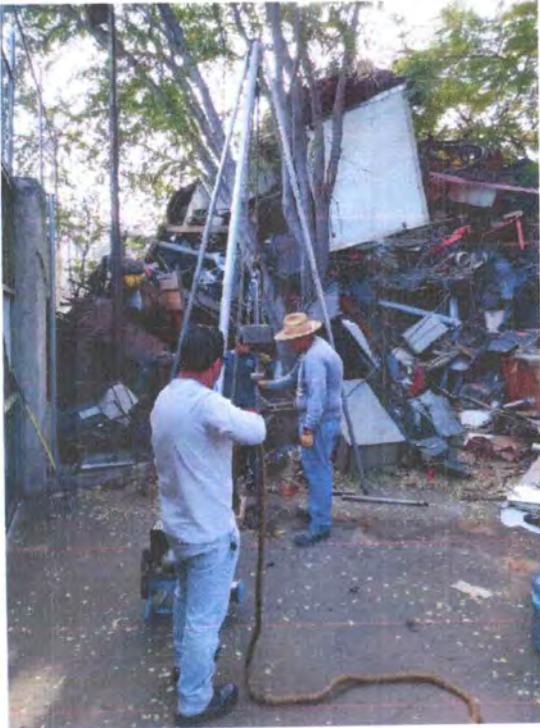
INGENIERÍA DE SUELOS ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

MEMORIA FOTOGRÁFICA



Localización SPT 1



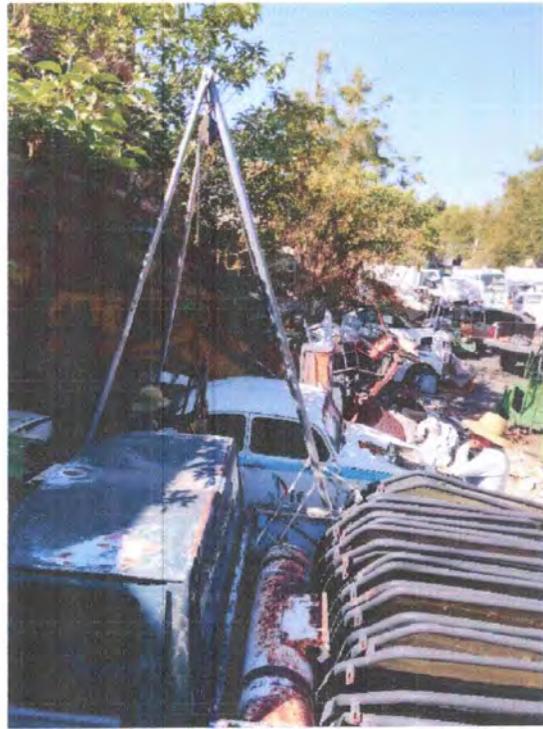
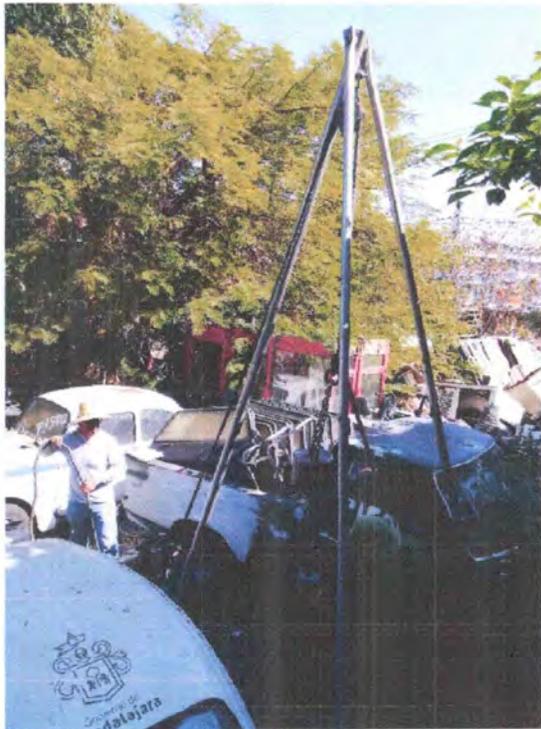
Localización SPT 2



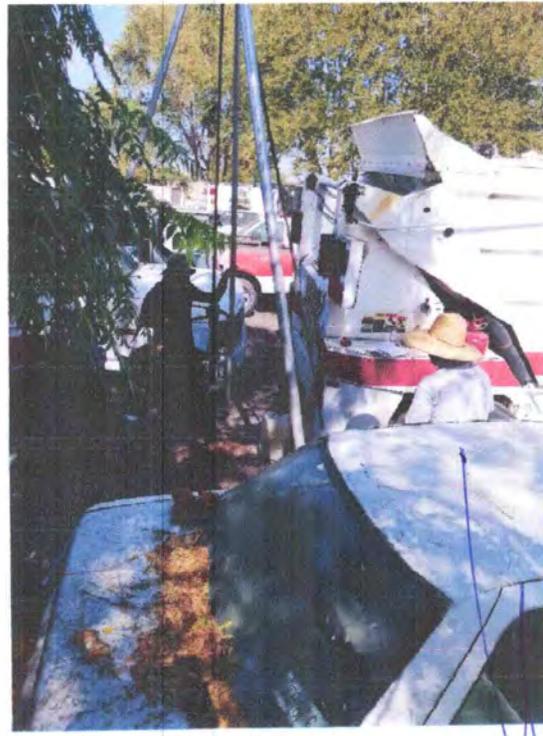
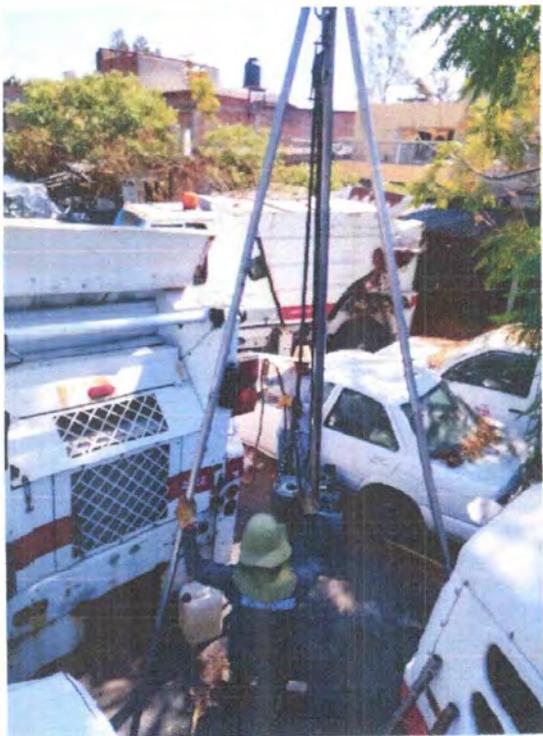
INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

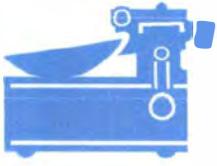
MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40



Localización SPT 3



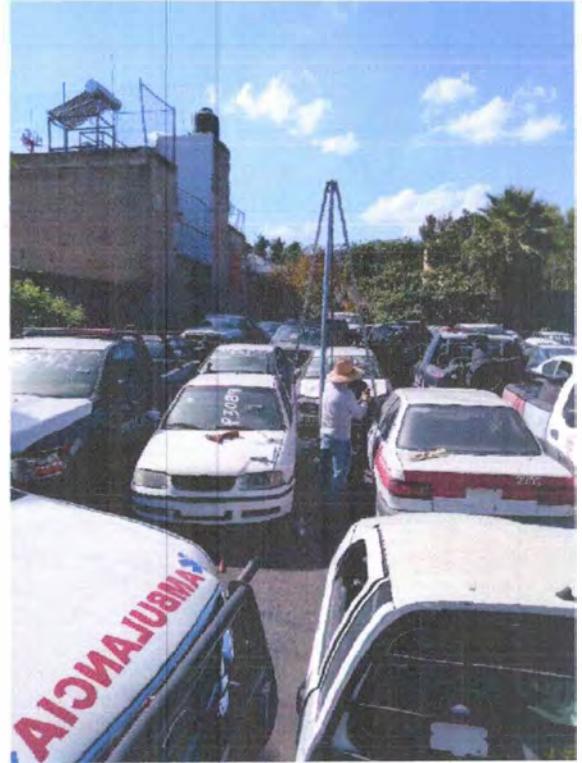
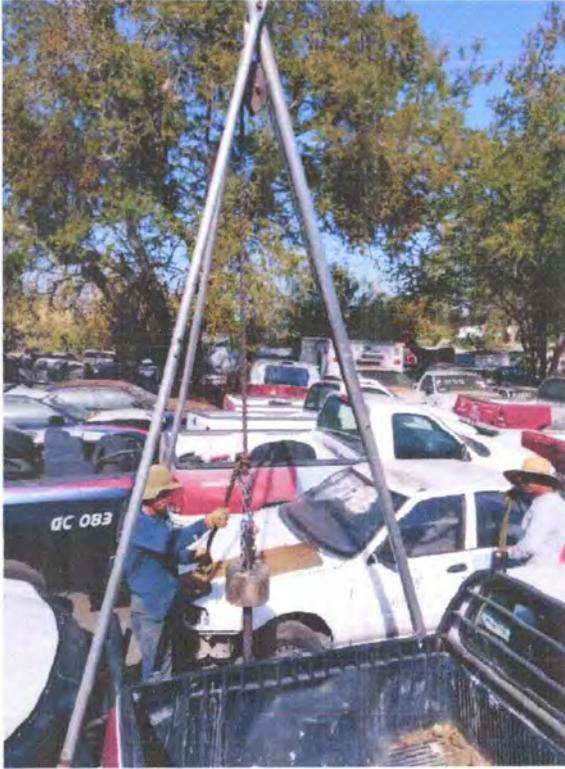
Localización SPT 4



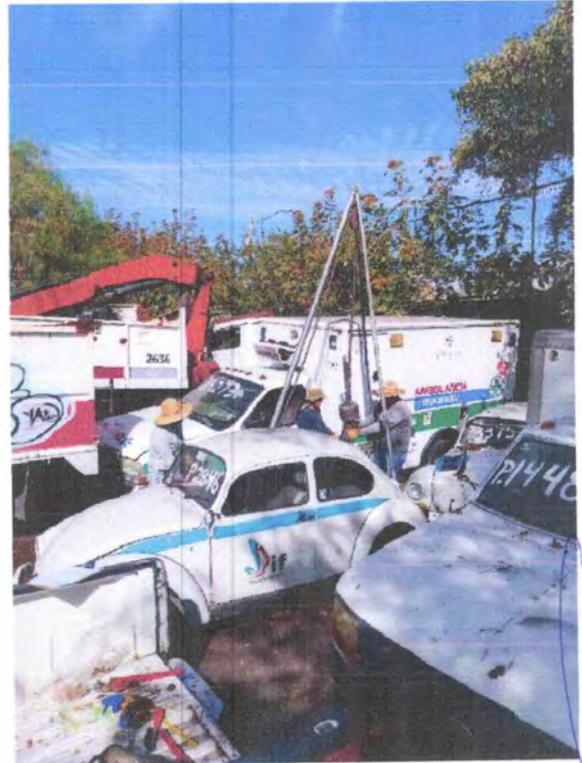
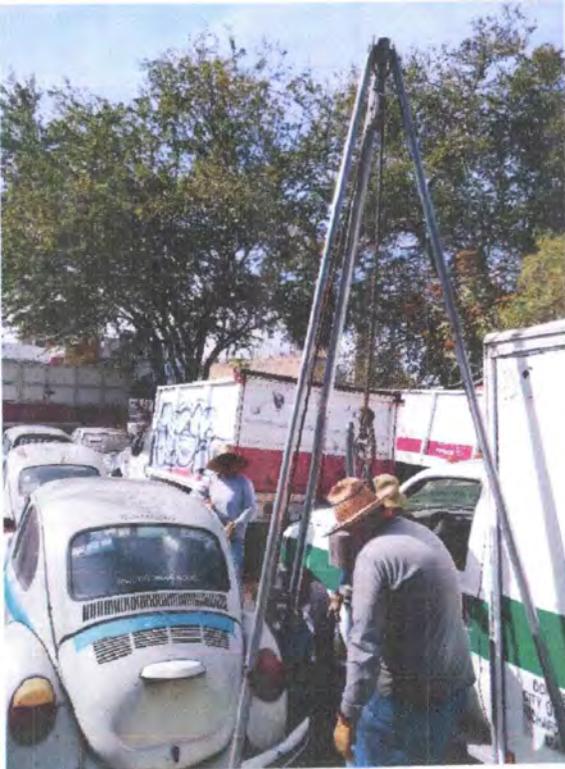
INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

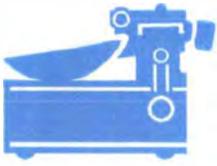
MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40



Localización SPT 5

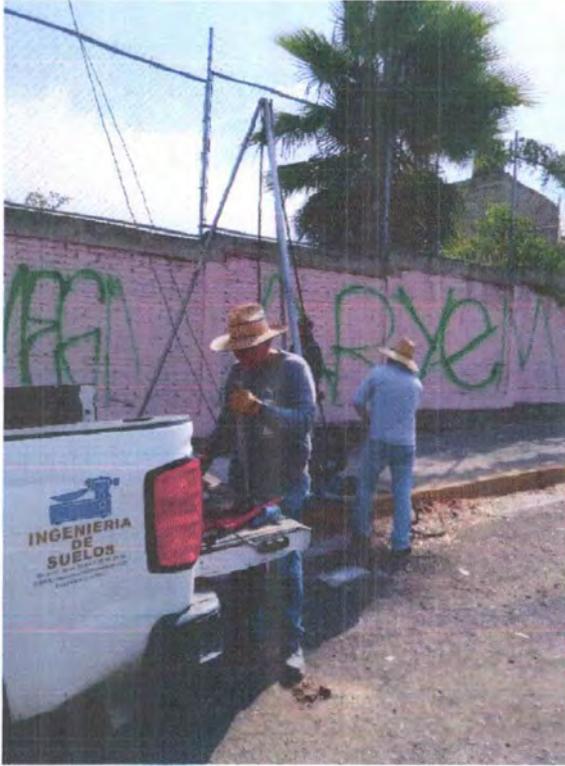


Localización SPT 6

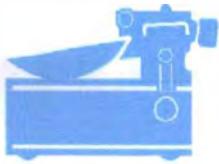


INGENIERÍA DE SUELOS ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40



Localización SPT 7



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Edificio de 4 niveles
C. Monte Lisboa s/n
Esq. C. Sierra Leona
Guadalajara Jal.

At'n.: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara

PRESENTE

Presento a usted los resultados obtenidos del estudio de mecánica de suelos para la determinación de la capacidad de carga y análisis de sitio para la construcción de un edificio de 4 niveles en la Colonia Infonavit Independencia en el Municipio de Guadalajara Jalisco

El presente estudio comprende la determinación de la estratigrafía, contenidos de humedad, clasificación de suelos, consistencia y/o compactación, posición del nivel de agua freática, determinación de la capacidad de carga, análisis de asentamientos, etc.

Para cumplir con tal objetivo se realizaron 4 (cuatro) sondeos mismos que se ubican de acuerdo a croquis adjunto teniendo una profundidad de exploración variable en los sondeos numerados como: SPT1, SPT2, SPT3 y SPT4 de los cuales a continuación le presento el siguiente resumen:

1.-El área en estudio, corresponde a un predio de geometría irregular que por la calle Monte Lisboa es una longitud curva de 85.3 metros, por el lindero de la Calle Sierra Leona es de 52.6 metros y por la banqueta en el lindero sur es de 56.80 metros, según se puede apreciar en el plano anexo donde se presenta también la ubicación de los sondeos.

2.-La topografía general de la zona, es de pendiente ascendente de norte a sur y más adelante se detallan algunos niveles de referencia.

3.-Para el caso de nuestra exploración, se usó el muestreo directo con recuperación cada 0.60 m. de profundidad midiendo además la resistencia de los suelos a la penetración mediante la técnica de ENSAYE DE PENETRACIÓN ESTÁNDAR contemplado en las normas internacionales con la nomenclatura A.S.T.M. D-1586-84. La exploración dio inicio a nivel de terreno natural actual, midiéndole la elevación al brocal respecto a un Banco de Nivel marcado como BN en el plano mismo que está ubicado sobre la banqueta en el límite izquierdo por la calle Lisboa, a continuación, el detalle:

SONDEO	ELEVACIÓN (m)
SPT1	-2.74



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

SPT2	-1.86
SPT3	-0.29
SPT4	-0.79

4.-Los contenidos de humedad variaron entre 9.1 y 33.3%, encontrando los valores más altos en la capa sobreyacente a la roca y los valores más bajos en la capa rocos depósito de suelo cercano a la superficie y los más bajos en la capa de roca.

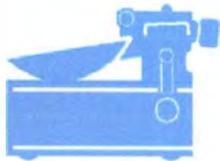
5.-El nivel de agua freática no fue interceptado en ninguno de los sondeos ejecutados.

6.-La **ESTRATIGRAFIA** encontrada en el lugar (se presenta perfiles y cortes estratigráficos anexos) puede considerarse como regular y de depósitos de suelos sobre estrato de roca y de los cuales a continuación se hace una síntesis:

- El suelo más cercano a la superficie ya hasta una profundidad de 0.60 metros es arena arcillosa de baja plasticidad con partículas de grava y fragmentos e boleto, estos suelos se clasifican como suelo SC.
- Bajo el anterior existe una capa de 0.60 a 1.20 metros d espesor de arcilla arenosa con 55% de partículas finas de baja plasticidad y de clasificación S.U.C.S. Como suelo CL.
- Finalmente, el último de los estratos explorados es de boleos y/o fragmentos de roca de alta resistencia a la penetración.

7.- Se anexan a este reporte planos del sitio, planos del proyecto, tablas descriptivas de los suelos, los perfiles estratigráficos, corte esquemático y estratigráficos, así como una memoria fotográfica.

8.-LA **CAPACIDAD DE CARGA** se reporta en una gráfica. En donde para la roca se determinó a partir de la resistencia a l compresión simple a los núcleos de roca obtenidos, así como de las correlaciones existentes entre el tipo de roca su densidad y su resistencia.



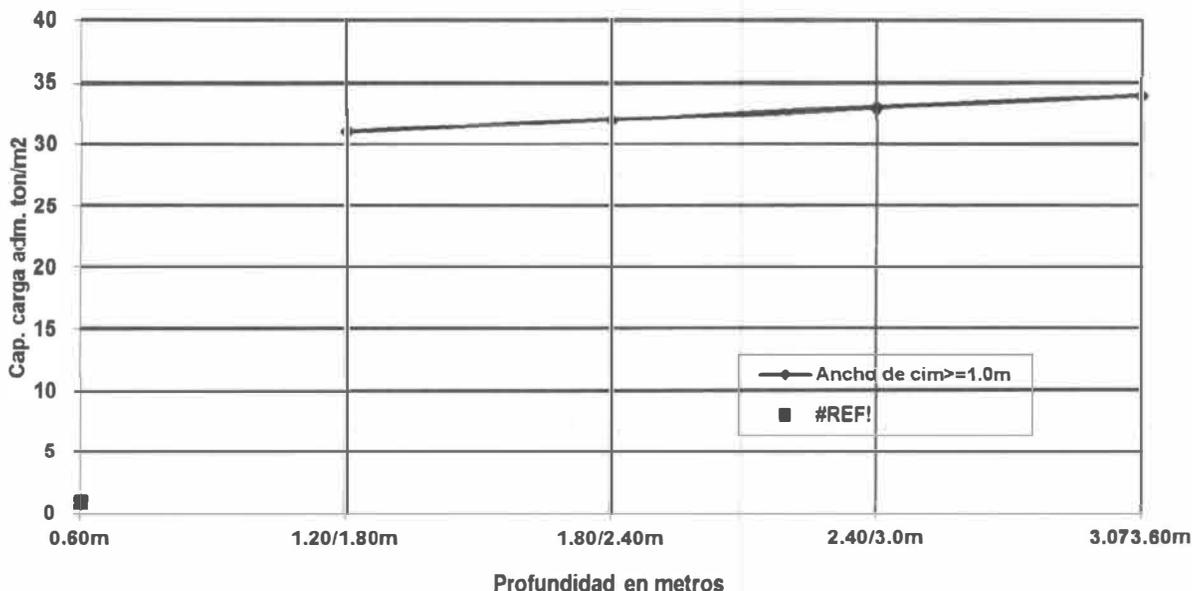
INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

LA SIGUIENTE GRÁFICA CORRESPONDE AL CALCULO DE LA CAPACIDAD DE CARGA PARA UN $f_s=3$ E INICIAN SUS VALORES EN 1.20/1.80 (ver cortes estratigráficos) METROS DONDE INICIA LA CAPA ROCOSA

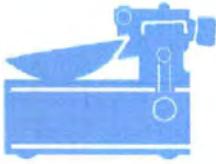
EDIFICIO DE 4 NIVELES
C. MONTE LIBRO S/N
COLONIA INFONAVIT INDEPENDENCIA
Capacidad admisible en ton/m^2



9.-ASENTAMIENTOS, para este análisis se pueden hacer la previsión de:
Llevar el desplante hasta la profundidad de la roca (1.20 a 1.80 metros); con lo que se garantiza que no habrá asentamientos indeseables.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

- De acuerdo a lo señalado en el inciso 6 de este documento (estratigrafía), los suelos localizados en el lugar son en lo general capa de arcilla o arenas arcillosas sobre un estrato de roca.
- Las capas superficiales contienen grava y/o fragmentos de roca y boleas, pero por la plasticidad de los suelos, esta debe ser evitada para el apoyo de la cimentación.
- Para el desplante de la cimentación se debe alcanzar con la cimentación una profundidad tal que la misma quede empotrada en la capa rocosa (1.20 a 1.38 metros).



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

e) Para el dimensionamiento de la cimentación se puede usar confiablemente la capacidad de carga de las gráficas del punto 8 de este documento.

Sin mas por el momento y poniéndome a sus ordenes para cualquier aclaración que tenga que ver con el presente reporte me despido de Ud. quedando Como su atto. Y S.S.

Guadalajara Jal., a 07 de Enero del 2021

Atentamente

Ing. José Sergio Carmona Ruvalcaba
RESPONSABLE DEL LABORATORIO

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

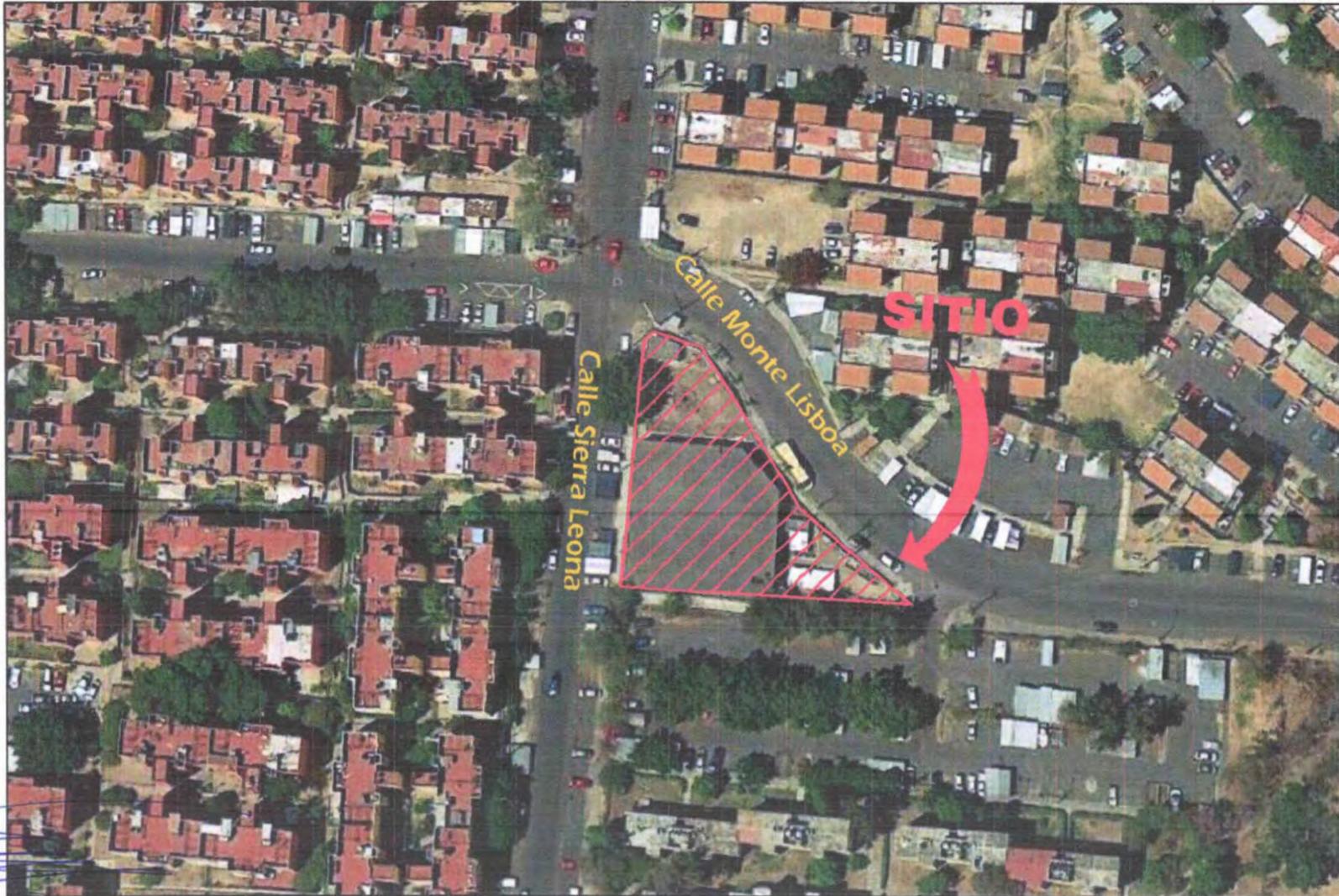
IMAGEN SATELITAL DEL SITIO

Obra: Edificio de 4 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa S/N Esquina Calle Sierra leona, Col. Infonavit Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

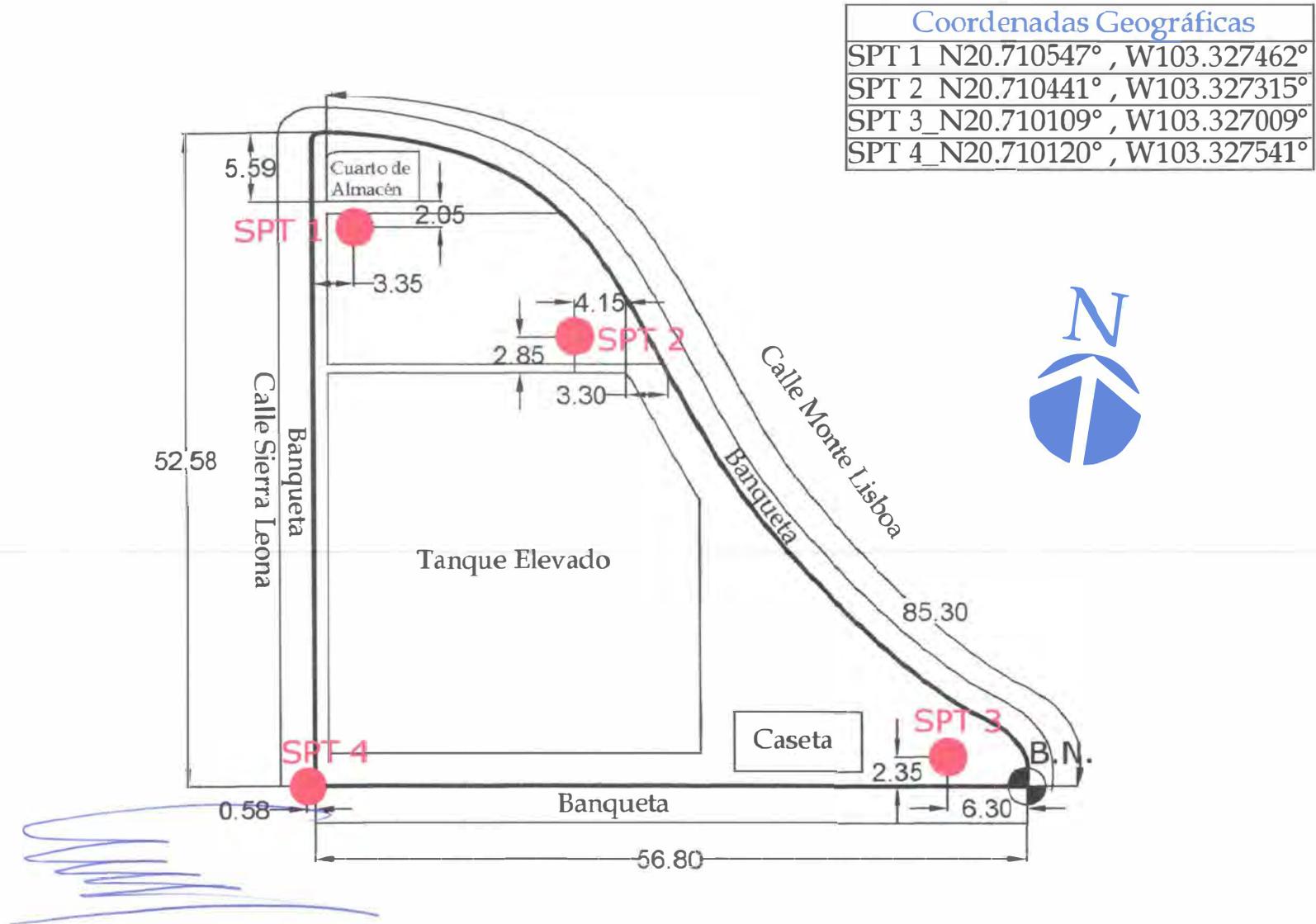
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DE SONDEOS

Obra: Edificio de 4 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa S/N Esquina Calle Sierra leona, Col. Infonavit Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

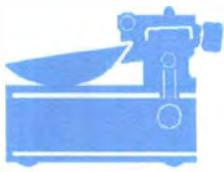


NOTA: EL BANCO DE NIVEL (B.N.) SE UBICA SOBRE LA BANQUETA EN EL LIMITE DE PROPIEDAD SOBRE CALLE MONTE LISBOA.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-88



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio 4 Niveles

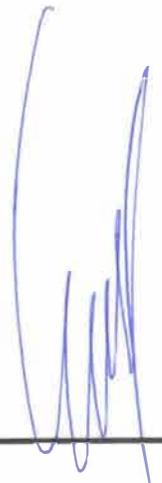
Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calle Sierra Leona, Colonia Infonavit Independencia, Guadalajara, Jalisco.

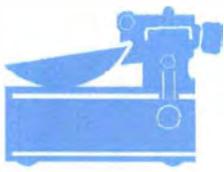
Sondeo: Uno

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	18.5	14	SC	1404	Arena arcillosa color café de baja plasticidad con partículas de grava y fragmentos de boleos, suelo de compactación muy firme.
0.60	16.1	14	CL	1544	Arcilla arenosa color café con 55% de partículas finas de baja plasticidad con límite líquido del 35% y 4% de contracción volumétrica; suelo con partículas de grava y fragmentos de roca, suelo de consistencia muy firme.
1.20	28.5	50/-	CL	1476	La descripción anterior de consistencia dura.
1.60	9.1	50/-	--	2196	Boleos y/o fragmentos de roca de alta resistencia a la penetración.
2.20	10.2	50/-	--	2216	La descripción anterior.



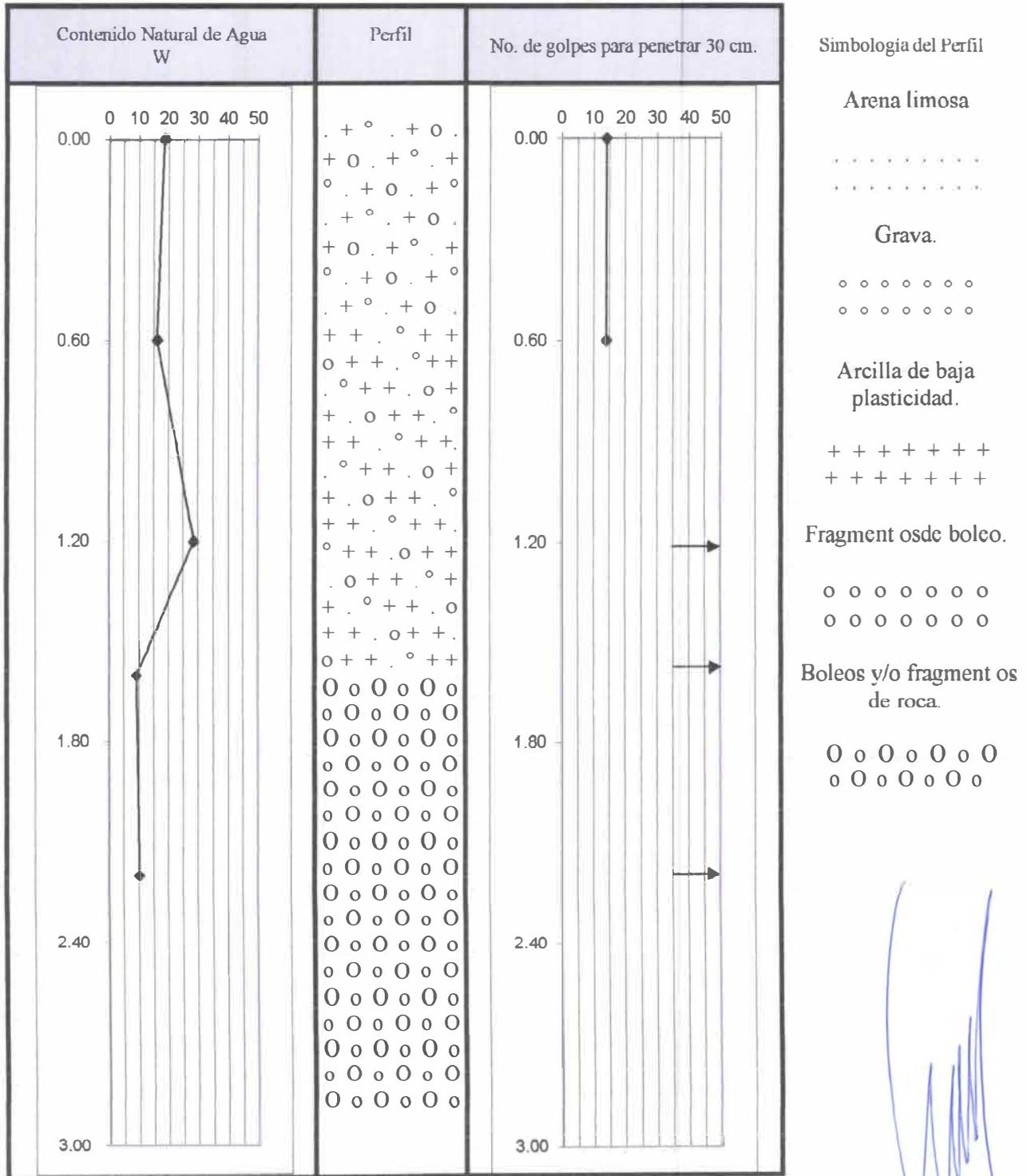


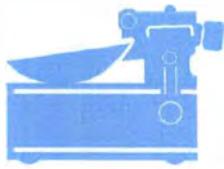
INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio de 4 niveles.
Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n, Esquina Sierra Leona, Colonia Infonavit Independencia; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: Uno
Atención: IMUVI
 Institut oMunicipal de la Vivienda de Guadalajara.





INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio 4 Niveles

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calle Sierra Leona, Colonia Infonavit Independencia, Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Dos

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg/m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	27.2	23	SC	1438	Arena arcillosa color café de baja plasticidad con partículas de grava y fragmentos de boleos, suelo de compacidad media.
0.60	20.5	35	CL	1419	Arcilla arenosa color café con 55% de partículas finas de baja plasticidad con límite líquido del 35% y 4% de contracción volumétrica; suelo con partículas de grava y fragmentos de roca, suelo de consistencia dura.
1.20	16.0	75/20	--	2013	Boleos y/o fragmentos de roca de alta resistencia a la penetración.
1.60	9.7	50/-	--	2186	La descripción anterior.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

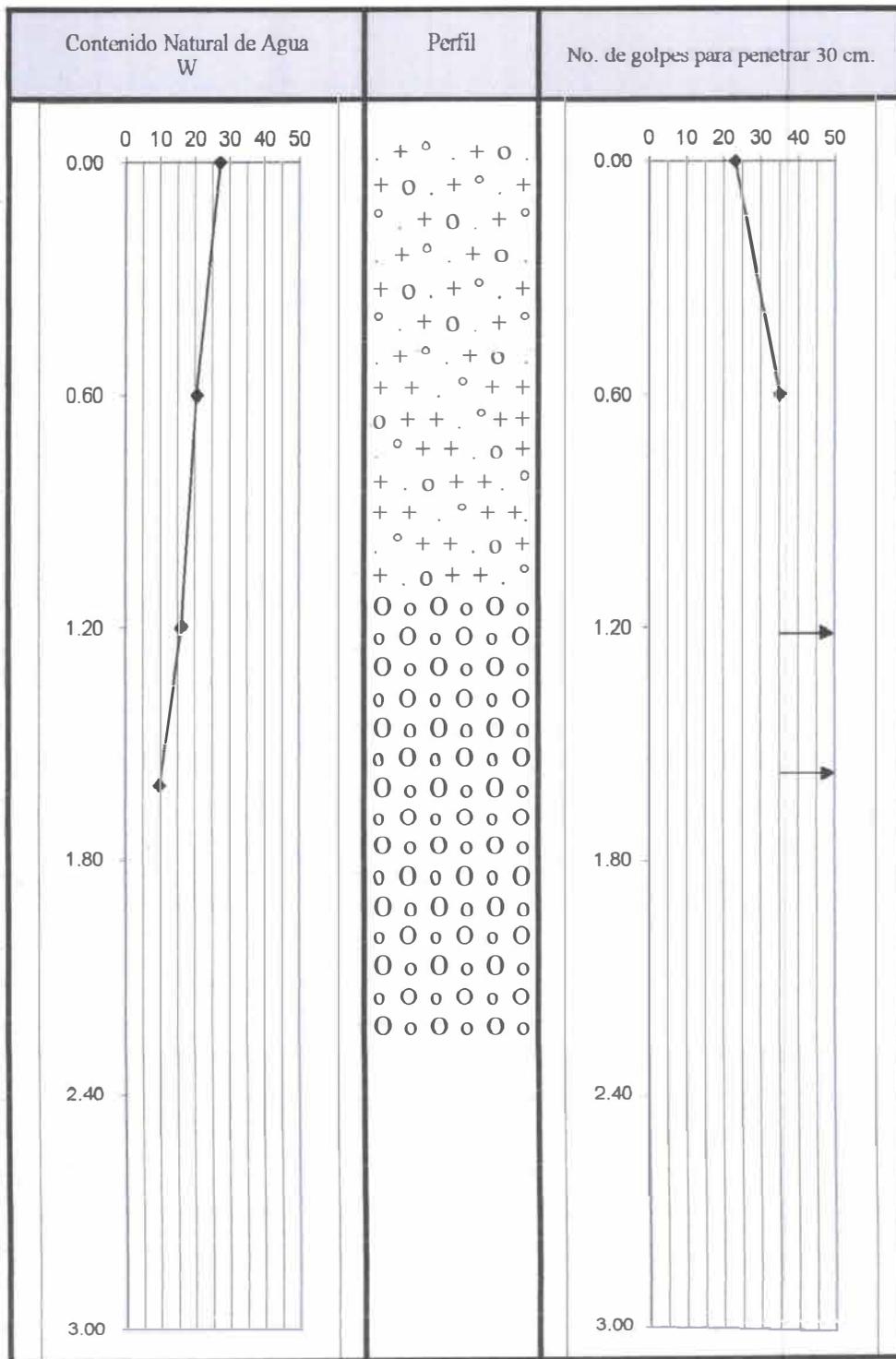
Obra: Edificio de 4 niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n, Esquina Sierra Leona, Colonia Infonavit Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Dos

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Arena limosa



Grava.



Arcilla de baja plasticidad.



Fragmentos de boleo.



Bolcos y/o fragmentos de roca.





INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio 4 Niveles

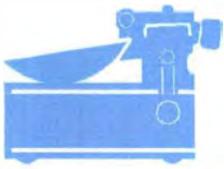
Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calle Sierra Leona, Colonia Infonavit Independencia, Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Tres

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	12.2	30	SC	1551	Arena arcillosa color café de baja plasticidad con partículas de grava y fragmentos de boleos, suelo de compacidad media.
0.60	20.2	30/17	CL	1488	Arcilla arenosa color café con 55% de partículas finas de baja plasticidad con límite líquido del 35% y 4% de contracción volumétrica; suelo con partículas de grava y fragmentos de roca, suelo de consistencia dura.
0.90	19.2	50/-	--	2216	Boleos y/o fragmentos de roca de alta resistencia a la penetración.
1.50	9.7	50/-	--	2186	La descripción anterior.



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

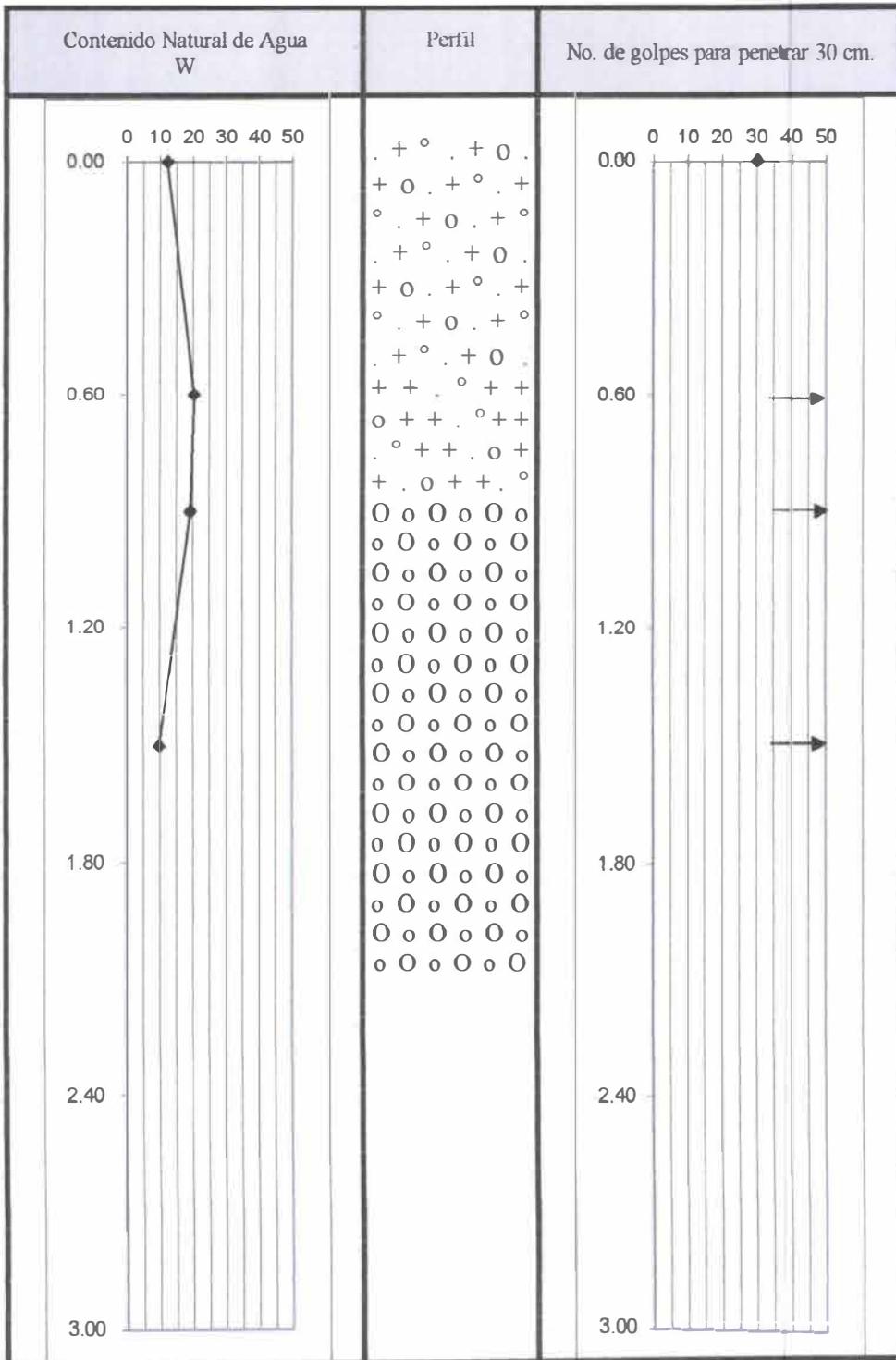
Obra: Edificio de 4 niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n, Esquina Sierra Leona, Colonia Infonavit Independencia, Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Tres

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Arcilla limosa



Grava.



Arcilla de baja plasticidad.

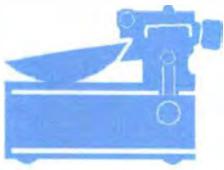


Fragmentos de boleo.



Boleos y/o fragmentos de roca.





INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Obra: Edificio 4 Niveles

Ubicación: Calle Monte Lisboa s/n Esquina Calle Sierra Leona, Colonia Infonavit Independencia, Guadalajara, Jalisco.

Sondeo: Cuatro

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Especifico Kg./m ³	Descripción de la Clasificación
0.00	17.2	23	SC	1563	Arena arcillosa color café de baja plasticidad con partículas de grava y fragmentos de boleos, suelo de compacidad media.
0.60	19.7	20	CL	1491	Arcilla arenosa color café con 55% de partículas finas de baja plasticidad con límite líquido del 35% y 4% de contracción volumétrica; suelo con partículas de grava y fragmentos de roca, suelo de consistencia muy firme.
1.20	28.7	35	CL	1411	La descripción anterior de consistencia dura.
1.80	33.3	53/30	--	2169	Boleos y/o fragmentos de roca de alta resistencia a la penetración.
2.27	8.9	50/-	--	2216	La descripción anterior.

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

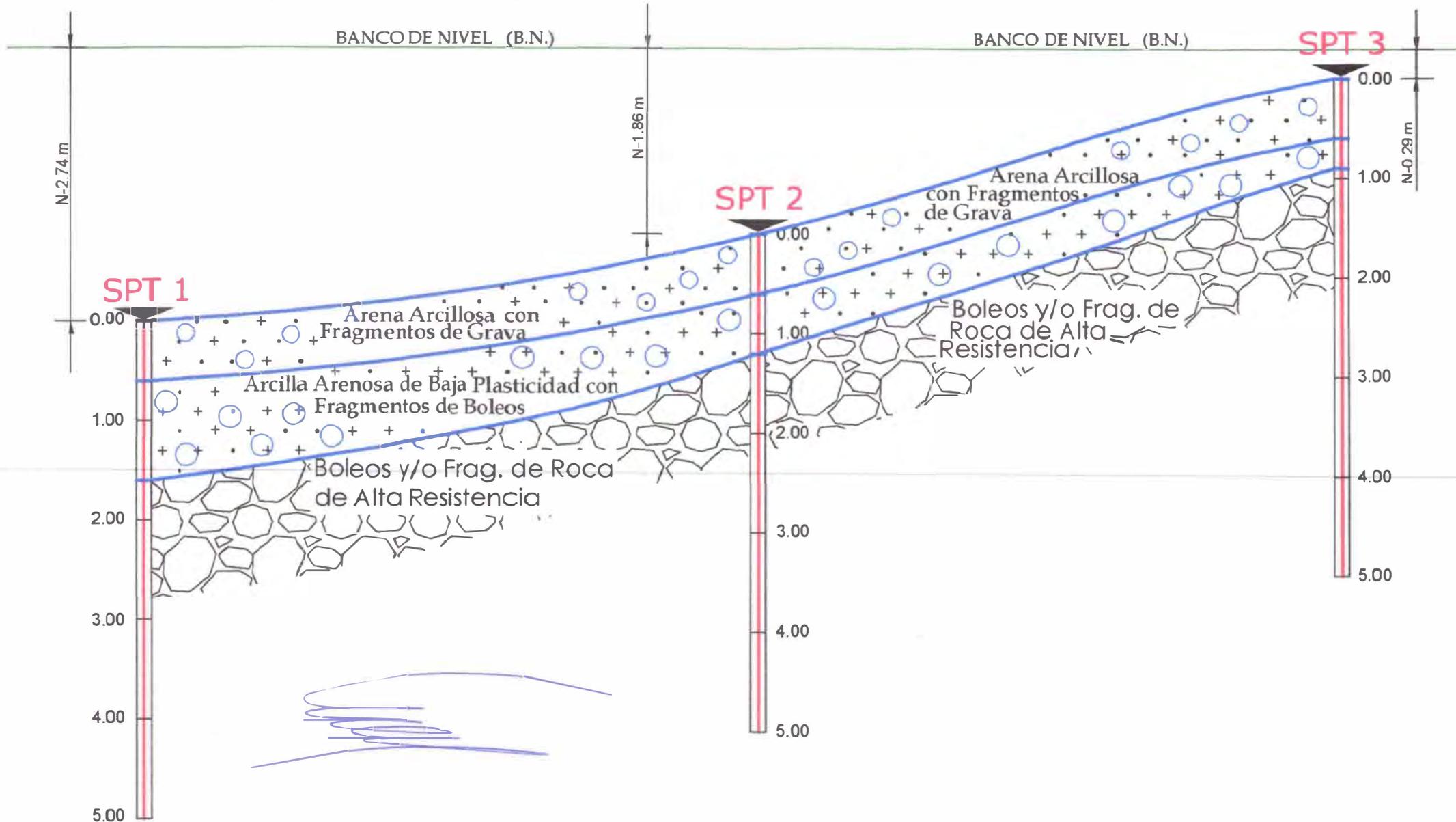
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT1, SPT2 Y SPT3

Obra: Edificio de 4 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa S/N Esquina Calle Sierra leona, Col. Infonavit Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-41-36-88, 33-36-09-51-86

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

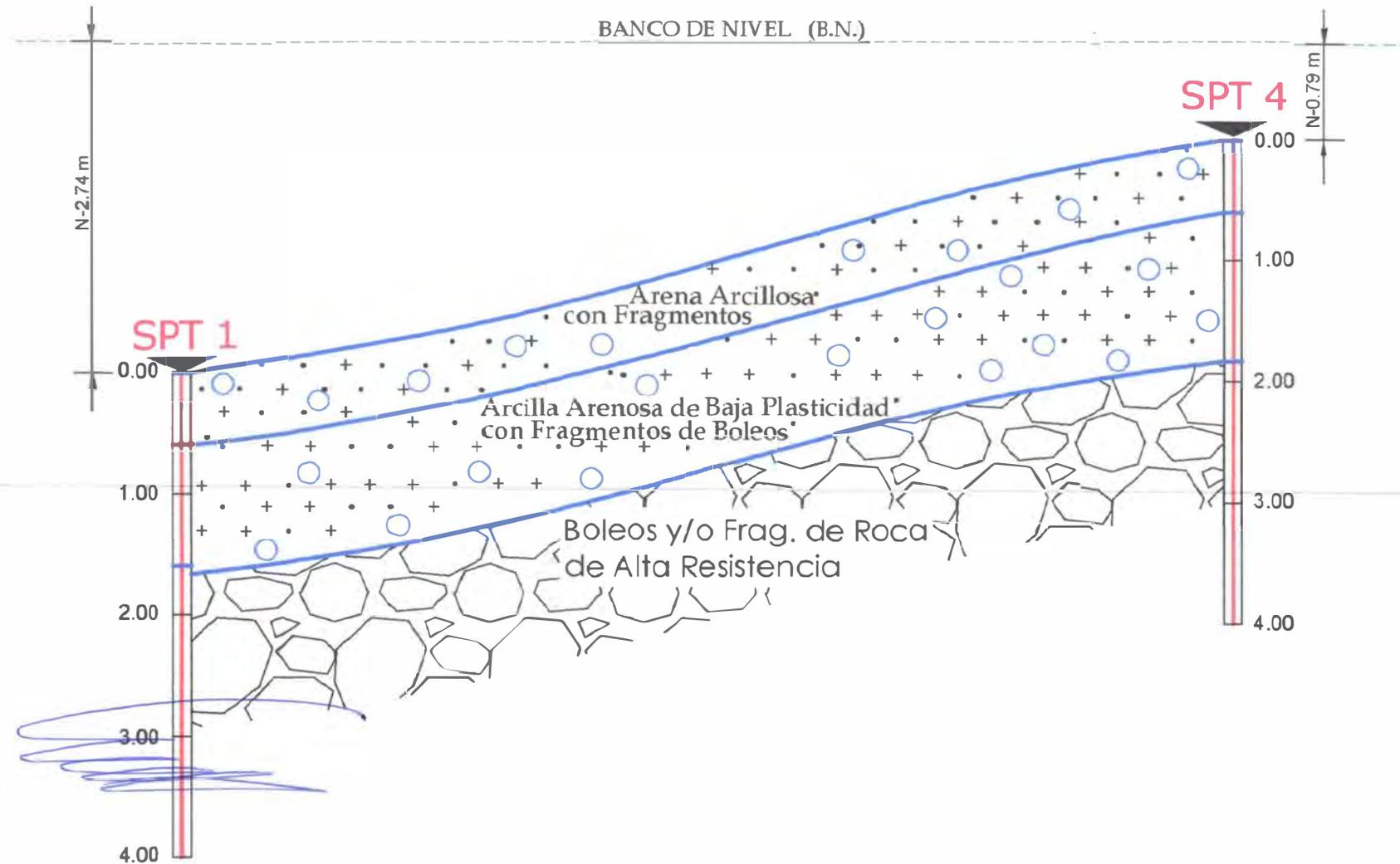
PERFIL ESTRATIGRÁFICO POR SONDEOS SPT1 Y SPT4

Obra: Edificio de 4 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa S/N Esquina Calle Sierra leona, Col. Infonavit Independencia; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

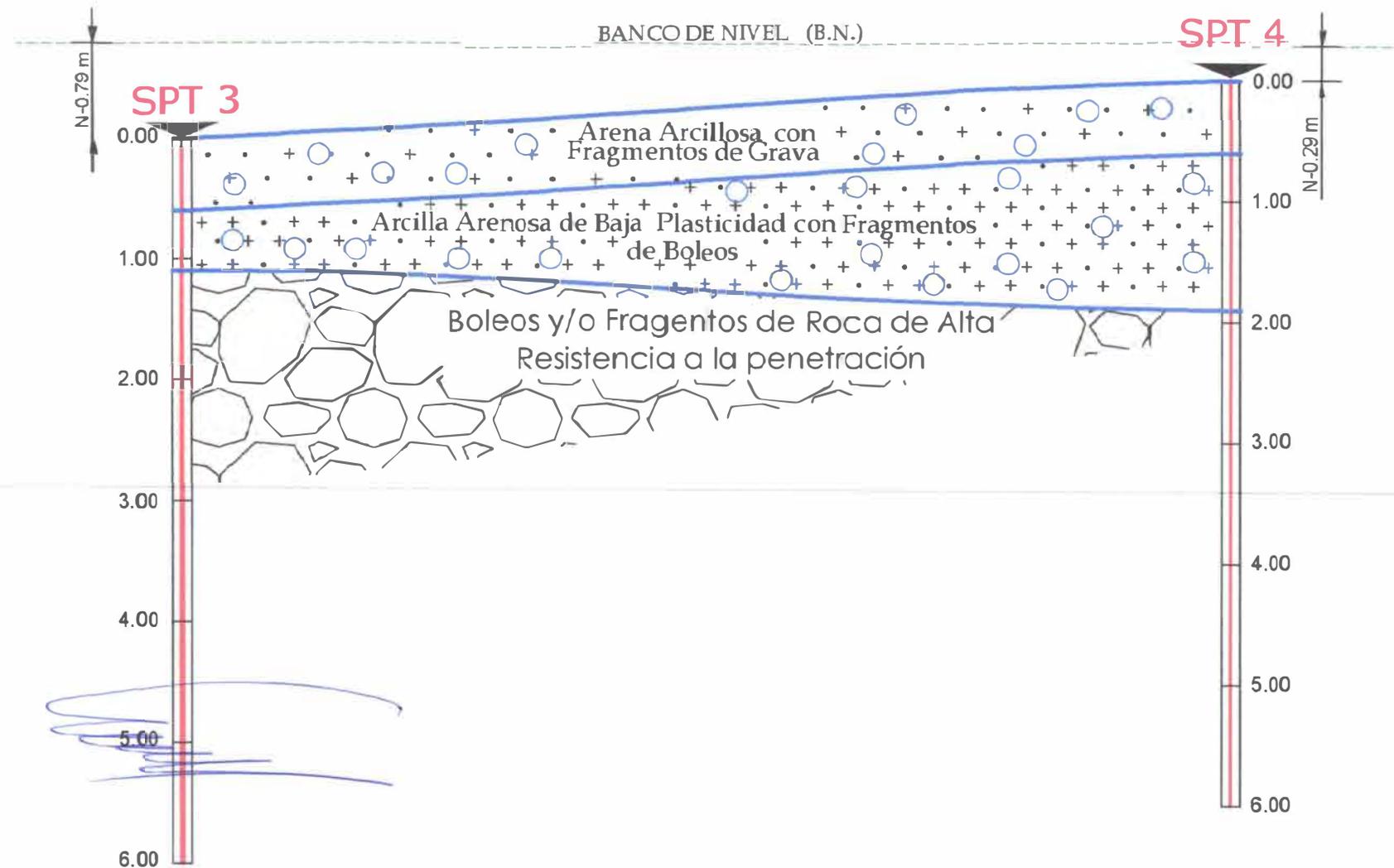
PERFIL ESTRATIGRÁFICO POR SONDEOS SPT3 Y SPT4

Obra: Edificio de 4 Niveles.

Ubicación: Calle Monte Lisboa S/N Esquina Calle Sierra leona, Col. Infonavit Independencia; Guadalajara, Jalisco.

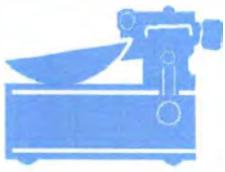
Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

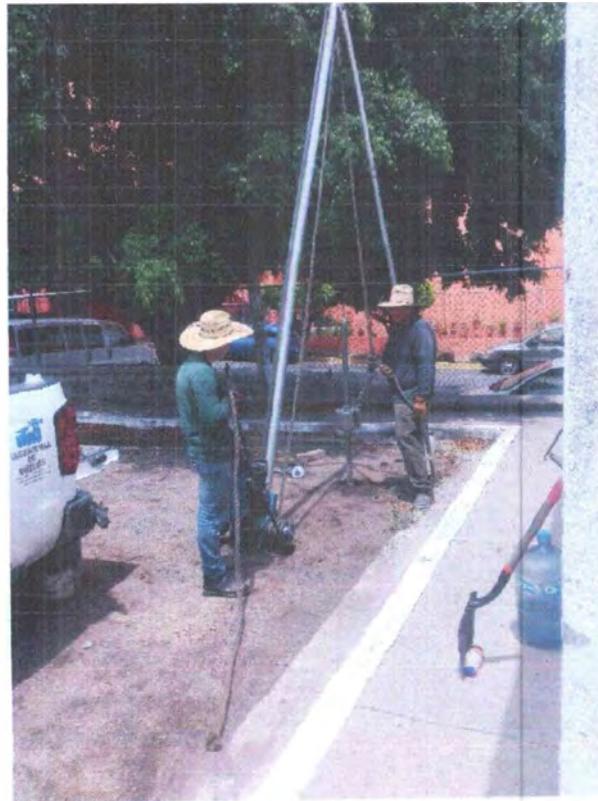
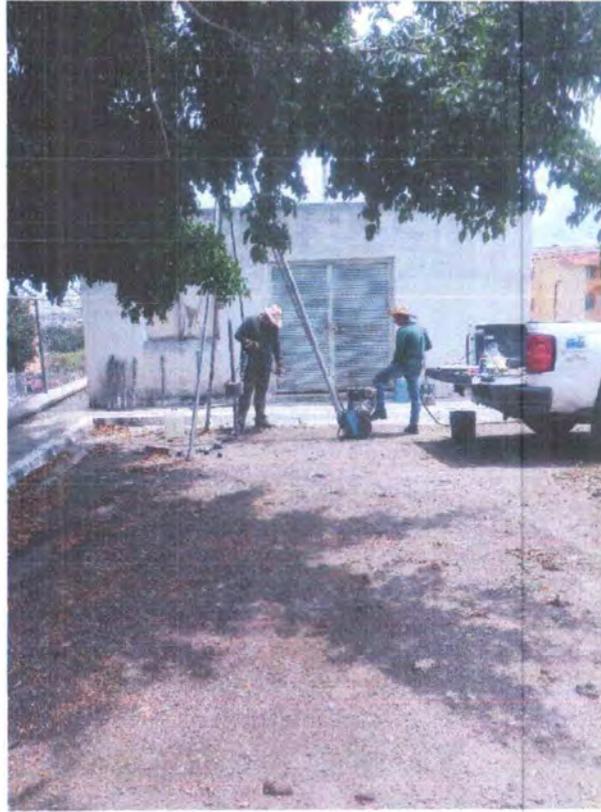


INGENIERÍA DE SUELOS

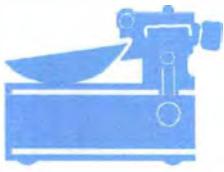
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

MEMORIA FOTOGRÁFICA



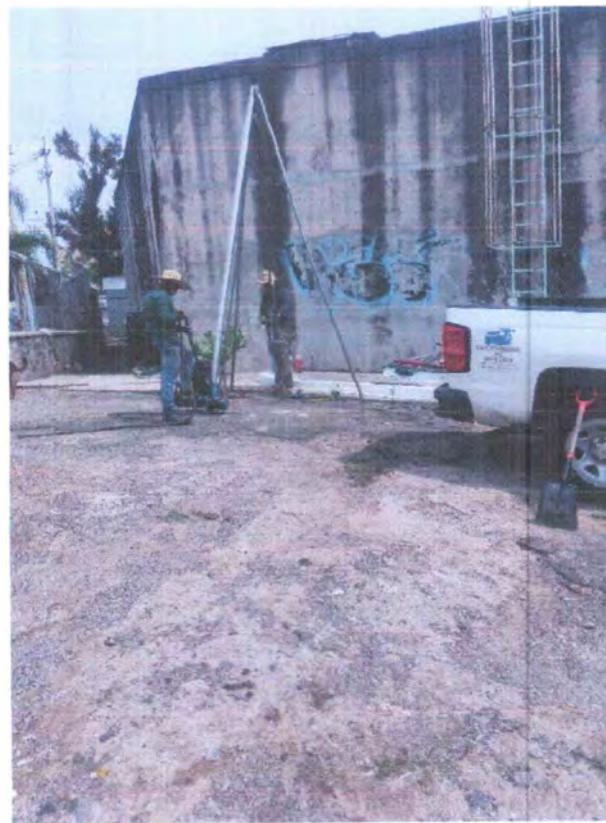
Localización SPT 1



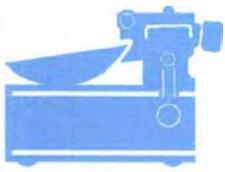
INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86



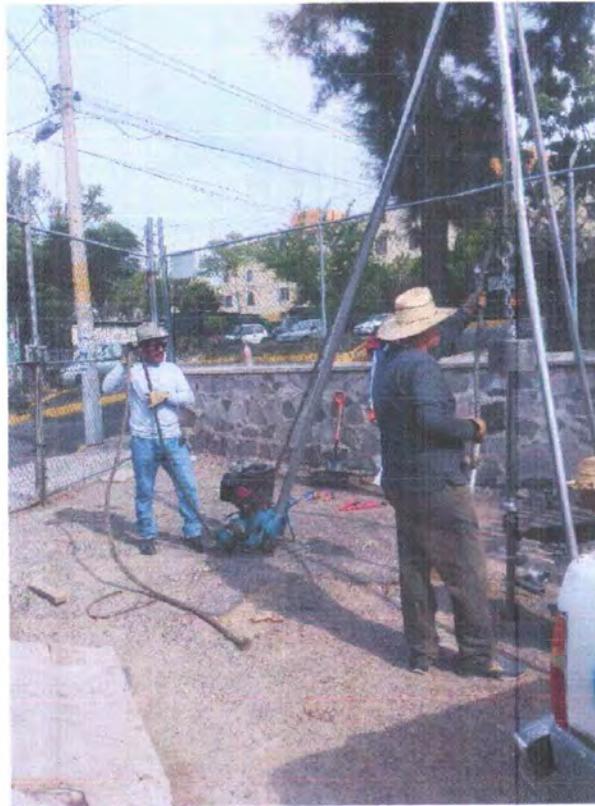
Localización SPT 2



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86



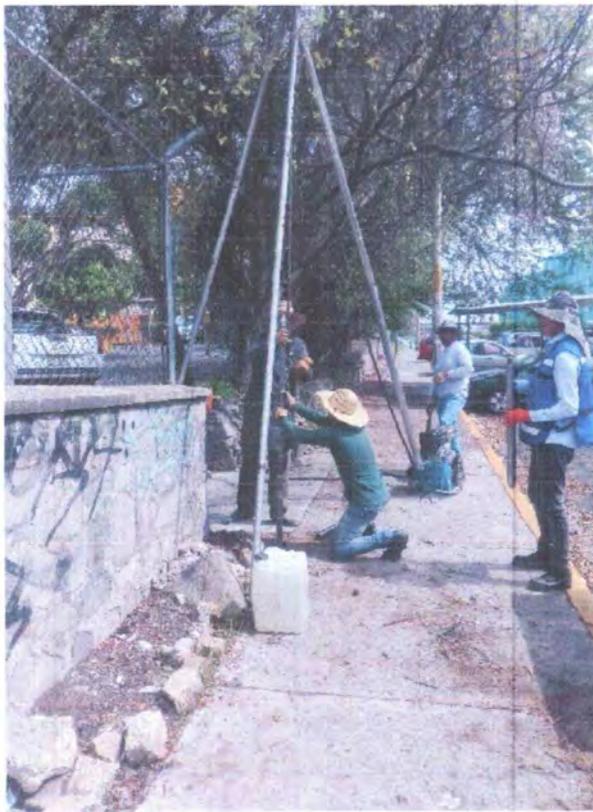
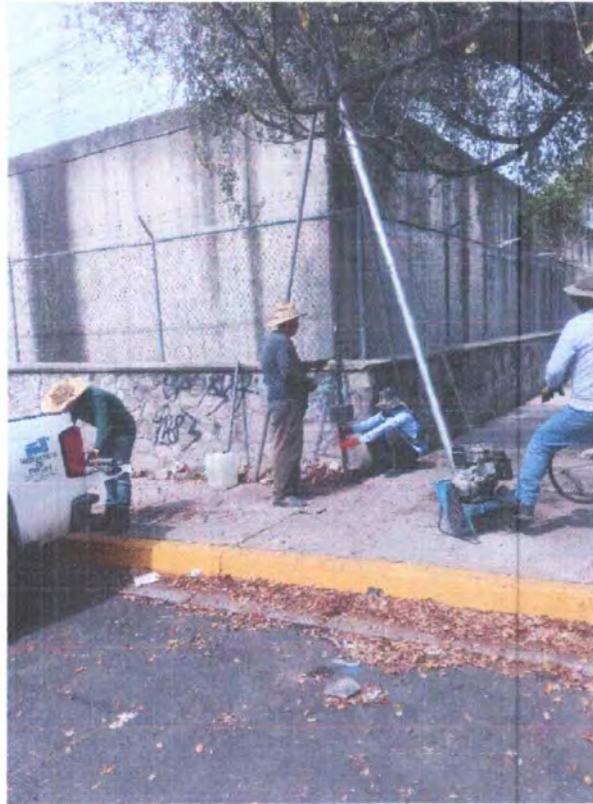
Localización SPT 3



INGENIERÍA DE SUELOS

ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDENCIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86



Localización SPT 4

