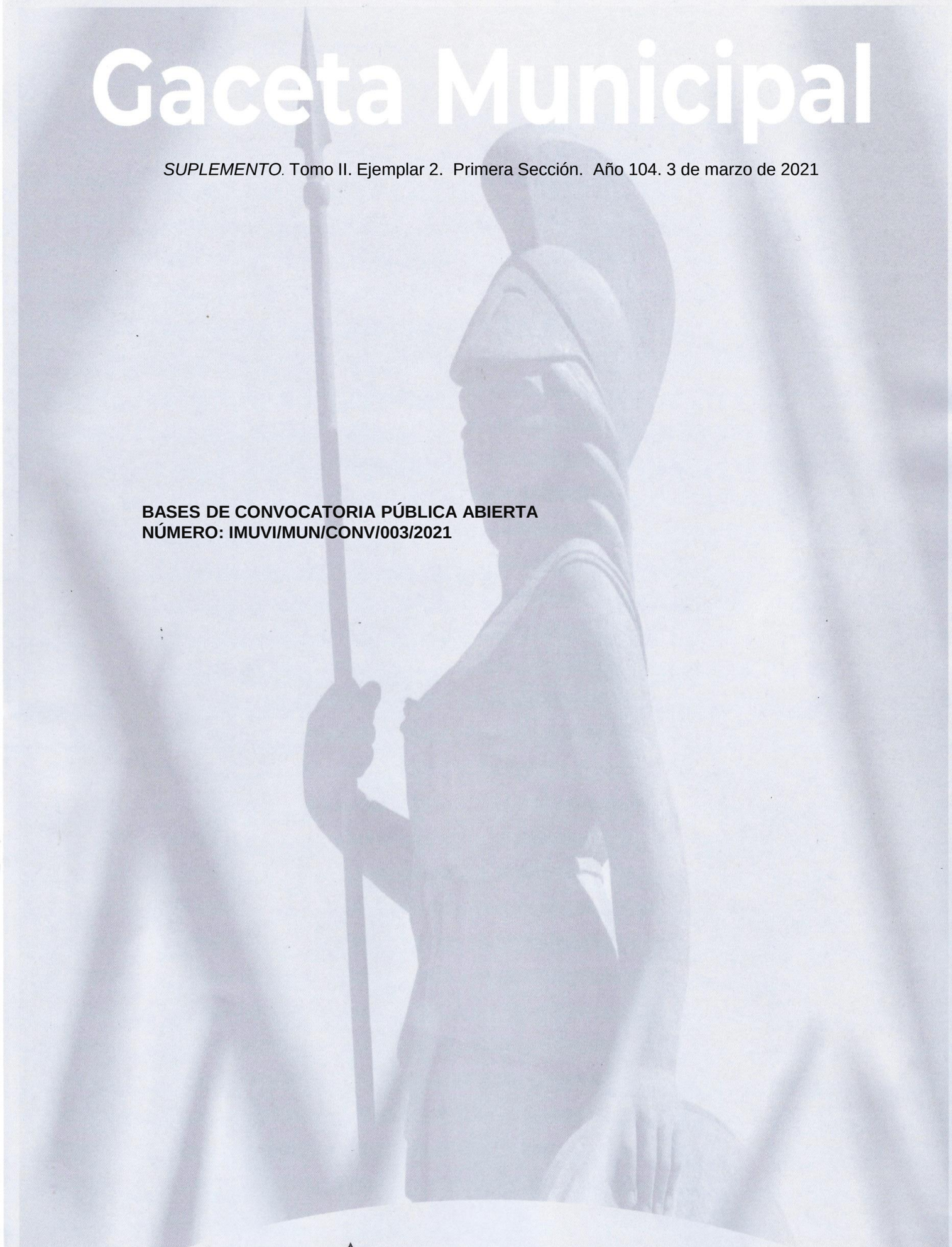
Gaceta Municipal

SUPLEMENTO. Tomo II. Ejemplar 2. Primera Sección. Año 104. 3 de marzo de 2021



BASES DE CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA
NÚMERO: IMUVI/MUN/CONV/003/2021

Gobierno de Guadalajara

Guadalajara
La Ciudad

Gobierno de Guadalajara

Lic. Bárbara Lizette Trigueros Becerra
Presidenta Municipal Interina 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: 3 de marzo de 2021

Índice

BASES DE CONVOCATORIA PÚBLICA ABIERTA NÚMERO: IMUVI/MUN/CONV/003/2021

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/003/2021

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 un inmueble 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/003/2021**

CAPÍTULO I

I.- DISPOSICIONES GENERALES

I.1.- Objeto de la convocatoria pública:
La presente **Convocatoria Pública Abierta** tiene por objeto adjudicar el proyecto de concertación para el desarrollo de vivienda en un inmueble que será transmitido al ganador conforme a las precisiones de la presente convocatoria.

El inmueble objeto de la convocatoria es el siguiente:

1. Inmueble que se ubica en la calle Abundancia número 1380, entre las calles Marco A. Jímenez y José López Álvarez, colonia San Miguel de Huentitán, Guadalajara, Jalisco. (En el entendido de que sólo se considerará para el objeto del proyecto la superficie contemplada en los anexos técnicos y documentos anexos y no el total de los 2,140 metros cuadrados amparados en la escritura pública).

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:

03 de marzo de 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.

- 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

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

II.1.- Visita al inmueble objeto del proyectos de concertación:

La visita al inmueble objeto del proyecto 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 05 de marzo 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 08 de marzo 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/003/2021.

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 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 12 de marzo 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

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

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 19 de marzo 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.

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 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/001/2021 y IMUVI/MUN/CONV/002/2021) en términos similares a la presente a efecto de desarrollar proyectos de desarrollo de vivienda en otros 04 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

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/003/2021), y por su parte los participantes que resulten ganadores de las diversas convocatorias IMUVI/CONV/001/2021 y IMUVI/MUN/CONV/002/2021, 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 la fracción de terreno del inmueble en la que se contempla el proyecto constructivo conforme a los anexos técnicos y documentos anexos de la convocatoria, y por tanto no se transmitirán los 2,140 metros cuadrados amparados en la escritura de propiedad; en el entendido de que, el Instituto deberá formalizar las subdivisiones que resulten necesarias y, por su parte no se liberará el dominio pleno hasta en tanto el concursante adjudicado haya cumplido con su obligación de realizar el pago a valor comercial del inmueble.

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 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 propuesta 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 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.

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 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 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 ventaneria 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.

2.2.2.2 En muros.
2.2.3.3 En azoteas.

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 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 se realizará 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:

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 específicando 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 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, se presenten 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 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 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:

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 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 la transmisión de propiedad del inmueble 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 del inmueble, en el entendido de que solo se transmitirá la propiedad de la fracción del inmueble en el que se contempla el proyecto constructivo conforme a los anexos técnicos y documentos anexos a la convocatoria y no de la totalidad de los 2,140 metros cuadrados amparados en la escritura pública.

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 del proyecto 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 del inmueble objeto de la presente convocatoria, misma que estará vigente hasta que el participante ganador haya terminado el total de los trabajos del proyecto y cumpliendo con la totalidad de obligaciones que adquiera 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 jurídica 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 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 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.

LIC. VICTOR FLORES MARQUEZ
NOTARIA PUBLICA No. 57
GUADALAJARA, JAL.

18-2780

164

NUMERO 23,335 VEINTITRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, a los 28 veintiocho días del mes de Febrero de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, ante mí Licenciado VICTOR FLORES MARQUEZ, Notario Público Suplente, 213 adscrito a la Notaría Pública número 57 cincuenta y siete de esta Municipalidad, en funciones por licencia concedida a su Titular, comparecieron por una parte, "LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA CORETT", representada por su Delegado y Apoderado General señor ENRIQUE RAMOS CABAÑAS, a quién en lo sucesivo se le denominará como "LA PARTE DONANTE", y por la otra parte el "HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALAJARA, JALISCO", representado por el Presidente Municipal señor Contador Público GABRIEL COVARRUBIAS IBARRA y su Secretario General y Síndico señor Licenciado JORGE HUMBERTO CHAVIRA MARTINEZ; personas a quienes doy fé conocer y conceptúo con capacidad legal para contratar y obligarse y dijeron, que vienen a celebrar un Contrato de DONACION, que formulan con las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

==========D E C L A R A C I O N E S:==========

---I.- Declara el señor General ENRIQUE RAMOS CABAÑAS, que por Decreto Presidencial de fecha 26 veintiseis de Marzo de 1979 mil novecientos setenta y nueve, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 3 tres de Abril de 1979 mil novecientos setenta y nueve, se expropió a favor de "LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRRA", "CORETT", el Ejido denominado "HUENTITAN EL ALTO", Municipio de Zapopan, Estado de Jalisco, el cual tiene un extensión superficial de 54-11-25.18 cincuenta y cuatro hectáreas once áreas veinticinco punto dieciocho centiáreas.==========

---El Decreto mencionado anteriormente se inscribió

Lic. Victor Flores Marquez, Notario Público Suplente Adscrito al Titular No. 57 * Estados Unidos Mexicanos * Guadalajara, Jal.

12077

COTEJADO

en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo documento número 50 cincuenta, folios del 233 doscientos treinta y tres al 243 doscientos cuarenta y tres, del Libro 73 setenta y tres, de la Sección Cuarta de la Primera Oficina del Registro Público de la Propiedad.==========

---II.- Sigue declarando "LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA", "CORETT", por medio de su representante, que recibió instrucciones de su Director General Ingeniero Federico Amaya Rodríguez, para que suscriba la escritura de DONACION, de parte del inmueble expropiado en favor del "HONORABLE AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, JALISCO", dicha parte tiene una superficie total de 54-11-25.18 cincuent y cuatro hectáreas once áreas veinticinco punto dieciocho centiáreas.==========

---III.- AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALAJARA, JAL.- DEPENDENCIA: SECCION: OFICIO NUM: MESA: EXPEDIENTE.- CIUDADANOS REGIDORES: A los suscritos integrantes de la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbanización se nos turnó para los efectos de su estudio y posterior Dictámen el expediente relativo a las áreas de donación en Huentitán El Alto que pretende entregar a éste Ayuntamiento La Comisión Para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, para tal efecto, nos permitimos relacionar los siguientes antecedentes: Al asentamiento en general se caracteriza por una urbanización irregular motivada entre otras cosas, por la dificultad que hoy día existe para adquirir terrenos dedibamente legalizados y sobre todo que reúnan los requisitos de planeación que marca al Ley Estatal de Fraccionamientos.- Así las cosas, al Coratt procedió de acuerdo a disposiciones presidenciales a la expropiación de los terrenos ejidales invadidos. Una vez hecha la regularización de los mismo propo-

Lic. Víctor Flores Márquez Notario Público Suplente Adscrito al Titular No. 57 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Guadalajara, Jal.

ne entregar por concepto de donación a éste Ayuntamiento las áreas para servicios públicos y vialidades El Ex-Ejido Huentitán El Alto, refiriéndose concretamente a una superficie aproximada de 8,621.00 metros cuadrados dividida en doce lotes todos ellos ubicados en la zona número seis, así como un área de vialidades de 135,308.18 metros cuadrados, ambas descritas en documentación anexa a éste Dictámen formando parte integral del mismo.- Por último, es preciso mencionar que algunos de los predios enunciados se encuentran ocupados de manera indebida, por lo que, en su momento corresponderá a éste Ayuntamiento realizar las gestiones de carácter legal para proceder a su desocupación o regularización, según sea el caso.- Por lo anteriormente expresado y con apoyo en lo dspuesto en el Artículo 39 Fracción I, Apartados 2, 27 y 42 de la Ley Orgánica Municipal, así como relativos de la Ley Estatal de Fraccionamientos, asu amable consideración sometemos los siguientes puntos concretos de: A C U E R D O: PRIMERO.- Recíbanse de la Comisión para La Regularización de la Tenencia de la Tierra, las áreas de donación descritas en documentación anexa a éste Dictámen y que se ubican dentro de la Colonia Huentitán El Alto, en ésta ciudad.- SEGUNDO.- Una vez formalizada la anexión de los predios al Patrimonio Municipal, realícense las gestiones de carácter legal a que haya lugar para proceder a la desocupación o regularización de los mismos.- TERCERO.- Comuníquese éste Acuerdo a las Dependencias interesadas con lo anterior para todos lo efectos legales convenientes.- A T E N T A M E N T E.- SALON DE SESIONES DEL H. AYUNTAMIENTO.- GUADALAJARA, JAL., 20 DE FEBRERO DE 1989.- LA COMISION DE PLANEACION SOCIOECONOMICA Y URBANIZACION.- C. EDUARDO A. RODRIGUEZ RODRIGUEZ.- C. RICARDO DUEÑAS URZUA.-

COTEJADO

C. FRANCISCO J. DIAZ RIVERA.- C. BERNARDINO VELAZQUEZ FLORES.- ING. KARL HEINRICH PETERSEN BIESTER.- Firmados: cinco firmas ilegibles.- MTBS/MEB."- EL SECRETARIO GENERAL Y SINDICO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALAJARA, C. LIC. JORGE HUMBERTO CHAVIRA MARTINEZ.- CERTIFICA: QUE LAS PRESENTES FOTOCOPIAS EN 4 FOJAS UTILES CONCUERDAN FIELMENTE CON SUS ORIGINALES LOS QUE TUVE A LA VISTA DE DONDE FUERON COMPULSADAS PARA SER ENTREGADAS A LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.- GUADALAJARA, JALISO, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE.- Firmado: Una firma ilegible.- Un sello que dice: AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL.- GUADALAJARA, JALISCO.- SECRETARIA."==========

---IV.- Jacobo Gálvez # 17 S.J.- DELEGACION .- ZONA PACIFICO CENTRO.- Guadalajara, Jalisco, 20 de Febrero de 1989.- CARTA DE INSTRUCCION.- C. DELEGADO DE CoReTT EN JALISCO.- JACOBO GALVEZ # 17 S. J.- C I U D A D.- Sírvase comparecer ante el LIC. VICTOR FLORES MARQUEZ, Notario Público No. 57 de ésa Entidad, a suscribir la Escritura de Donación a favor del H. Ayuntamiento de Guadalajara, jalisco, de las Vías Públicas así como de los lotes que se relacionan a continuación: ZONA.- MANZANA.- LOTE.- SUPERFICIE.- 06.- 70.- 07.- 370.00 M2.- 06.- 72.- 01.- 768.00 M2.- 06.- 72.- 42.- 2,140.00 M2.- 06.- 73.- 14.- 401.00 M2.- 06.- 766.- 21.- 871.00 M2.- 06.- 508.- 36.- 219.00 M2.- 06.- 556.- 15.- 1,151.00 M2.- 06.- 597.- 07.- 494.00 M2.- 06.- 597.- 27.- 399.00 M2.- 06.- 598.- 28.- 800.00 M2.- 06.- 614.- 39.- 606.00 M2.- 06.- 874.- 33.- 400.00 M2.- NOTA.- Las medidas y colindancias de cada lote y de las vialidades se contienen en el plano y memorias descriptivas respectivas los que se tienen por reproducidos como si a la

Lic. Víctor Flores Márquez Notario Público Suplente Adscrito al Titular No. 57 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Guadalajara, Jal.

letra se insertaren formando parte de este documento.- Dicha donación se hace para que los predios de que se trata se establezcan los Servicios Públicos requeridos.- Los inmuebles de referencia son parte de las 54-11-25-18 Has., que por Decreto Presidencial de fecha 23 de Enero de 1986, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de Febrero de 1986, se expropiaron al Ejido "HUENTITAN EL ALTO", Municipio de Zapopan, Jalisco, a favor de esta Comisión.- La Escritura de donación deberá ser suscrita en un plazo no mayor de 90 días contados a partir de la fecha del presente documento.- A T E N T A M E N T E.- GRAL. ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.- DELEGADO REGIONAL DE LA ZONA PACIFICO-CENTRO.- c.c.p. Lic. Ignacio Mendicuti Pavón.- Director de Operación. Río Sena No. 49.- México 5, D.F.- c.c.p. Lic. Feliciano Calzada Padrón.- Director Jurídico.- México, D.F.- c.c.p. C.P. Sergio A. Vicente Garamendy.- Subdirector de Contratación.- México, D.F.- c.c.p. C.P. Carlos Hernández Sánchez Mejorada.- Director de Escrituración.- México, D.F.- ERC*VMDT-*crch."==========

==========DESCRIPCION DE VIALIDADES.==========

---Ex-Ejido: Huentitán El Alto, Zonas 06 seis y 16 dieciseis, de ésta ciudad.==========

---1.- CALLE DE JESUS ARECHIGA, ANTES MIGUEL INCLAN.- LARGO PROMEDIO.- 225.00 doscientos veinticinco metros, ANCHO VARIABLE.- de 13.00 trece a 14.00 catorce metros, SUPERFICIE.- 3,038.00 tres mil treinta y ocho metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Norte del Polígono de expropiación, entre las manzanas 142 ciento cuarenta y dos, 143 ciento cuarenta y tres, 144 ciento cuarenta y cuatro, 145 ciento cuarenta y cinco, 146 ciento cuarenta y seis y 147 ciento cuarenta y siete, de la Avenida Artesanos y la Calle Ignacio Ca-

COTEJADO

marena, antes Jorge Negrete. Orientada de Oriente a Poniente.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con las manzanas 142 ciento cuarenta y dos, 143 ciento cuarenta y tres y 144 ciento cuarenta y cuatro; AL ESTE, con la Calle Ignacio Camarena, antes Jorge Negrete; AL SUR, con las manzanas 145 ciento cuarenta y cinco, 146 ciento cuarenta y seis y 147 ciento cuarenta y siete; y AL OESTE, con la Avenida Artesanos.=======

---2.- CALLE SILVESTRE VARGAS, ANTES CARLOS LOPEZ MOCTEZUMA.- LARGO PROMEDIO.- 240.00 doscientos cuarenta metros, ANCHO VARIABLE.- de 11.00 once a 13.00 trece metros, SUPERFICIE.- 2,880.00 dos mil ochocientos ochenta metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Norte del Polígono de expropiación, entre las manzanas 145 ciento cuarenta y cinco, 146 ciento cuarenta y seis, 147 ciento cuarenta y siete, 148 ciento cuarenta y ocho, 149 ciento cuarenta y nueve y 150 ciento cincuenta, de la Avenida Artesanos y la Calle Ignacio Camarena, antes Jorge Negrete. Orientada de Oriente a Poniente.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con las manzanas 145 ciento cuarenta y cinco, 146 ciento cuarenta y seis y 147 ciento cuarenta y siete; AL ESTE, con la Calle Ignacio Camarena, antes Jorge Negrete; AL SUR, con las manzanas 148 ciento cuarenta y ocho, 149 ciento cuarenta y nueve y 150 ciento cincuenta; y AL OESTE, con la Avenida Artesanos.==========

---3.- CALLE ANILLO PERIFERICO NORTE.- LARGO PROMEDIO.- 245.00 doscientos cuarenta y cinco metros, ANCHO.- 80.00 ochenta metros, SUPERFICIE.- 19,600.00 diecinueve mil seiscientos metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Norte del Polígono de expropiación, entre las manzanas 148 ciento cua-

Lic. Victor Flores Márquez Notario Público Suplente Adscrito al Titular No. 57 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Guadalajara, Jal.

renta y ocho, 149 ciento cuarenta y nueve, 150 ciento cincuenta, 150-A ciento cincuenta letra "A", 508 quinientos ocho, 516 quinientos dieciseis, 517 quinientos diecisiete y 527 quinientos vientisiete, de la Avenida Artesanos y el Límite de Expropiación. Orientada de Oriente a Poniente.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con las manzanas 148 ciento cuarenta y ocho, 149 ciento cuarenta y nueve, 150 ciento cincuenta y 150-A ciento cincuenta letra "A"; AL ESTE, con el Límite Expropiación; AL SUR, con las manzanas 508 quinientos ocho, 516 quinientos dieciseis, 517 quinientos diecisiete y 527 quinientos veintisiete; y AL OESTE, con la Avenida Artesanos.==========

---4.- CALLE HIGINIO RUVALCABA, ANTES MARIO MORENO.- LARGO PROMEDIO.- 380.00 trescientos ochenta metros, ANCHO VARIABLE.- 13.00 trece metros, SUPERFICIE.- 4,940.00 cuatro mil novecientos cuarenta metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Norte del Polígono de expropiación, entre las manzanas 873 ochocientos setenta y tres, 508 quinientos ocho, 516 quinientos dieciseis, 517 quinientos diecisiete, 527 quinientos veintisiete, 528 quinientos veintiocho, 535 quinientos treinta y cinco, 539 quinientos treinta y nueve, 553 quinientos cincuenta y tres, 554 quinientos cincuenta y cuatro y 555 quinientos cincuenta y cinco, y el Límite de Expropiación. Orientada de Oriente a Poniente.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con las manzanas 873 ochocientos setenta y tres, 503 quinientos ocho, 516 quinientos dieciseis, 517 quinientos diecisiete y 527 quinientos veintisiete; AL ESTE, con el Límite de Expropiación; AL SUR, con las manzanas 528 quinientos veintiocho, 535 quinientos treinta y cinco, 539 quinientos treinta y nueve, 553 quinien-

COTEJADO

tos cincuenta y tres, 554 quinientos cincuenta y cuatro y 555 quinientos cincuenta y cinco; y AL OESTE, con el Límite de Expropiación.==========

---5.- CALLE ARTURO J. GONZALEZ, ANTES BLANCA ESTHELA PAVON.- LARGO PROMEDIO.- 440.00 cuatrocientos cuarenta metros, ANCHO VARIABLE.- de 13.00 trece a 15.00 quince metros, SUPERFICIE.- 6,160.00 seis mil ciento sesenta metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Centro del Polígono de expropiación, entre las manzanas 528 quinientos veintiocho, 535 quinientos treinta y cinco, 539 quinientos treinta y nueve, 553 quinientos cincuenta y tres, 554 quinientos cincuenta y cuatro, 555 quinientos cincuenta y cinco, 597 quinientos noventa y siete, 598 quinientos noventa y ocho, 606 seiscientos seis, 613 seiscientos trece, 614 seiscientos catorce y 649 seiscientos cuarenta y nueve, de la Calle Blas Galindo y el Límite de Expropiación. Orientada de Oriente a Poniente.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con las manzanas 528 quinientos veintiocho, 535 quinientos treinta y cinco, 539 quinientos treinta y nueve, 553 quinientos cincuenta y tres, 554 quinientos cincuenta y cuatro y 555 quinientos cincuenta y cinco; AL ESTE, con el Límite de Expropiación; AL SUR, con las manzanas 597 quinientos noventa y siete, 598 quinientos noventa y ocho, 606 seiscientos seis, 613 seiscientos trece, 614 seiscientos catorce y 649 seiscientos cuarenta y nueve; y AL OESTE, con la Calle Blas Galindo, antes Luis Aguilar.==========

---6.- CALLE ZACARIAS RUBIO RODRIGUEZ, ANTES MARIA FELIX.- LARGO PROMEDIO.- 530.00 quinientos treinta metros, ANCHO VARIABLE.- de 12.00 doce a 13.00 trece metros, SUPERFICIE.- 6,625.00 seis mil seiscientos veinticinco metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Centro del Polígono

de expropiación, entre las manzanas 556 quinientos cincuenta y seis, 597 quinientos noventa y siete, 598 quinientos noventa y ocho, 606 seiscientos seis, 613 seiscientos trece, 614 seiscientos catorce, 649 seiscientos cuarenta y nueve, 650 seiscientos cincuenta, 653 seiscientos cincuenta y tres, 845 ochocientos cuarenta y cinco, 874 ochocientos setenta y cuatro, 876 ochocientos setenta y seis, 879 ochocientos setenta y nueve y 663 seiscientos sesenta y tres y el Límite de Expropiación. Orientada de Oriente a Poniente.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con las manzanas 556 quinientos cincuenta y seis, 597 quinientos noventa y siete, 598 quinientos noventa y ocho, 606 seiscientos seis, 613 seiscientos trece, 614 seiscientos catorce y 649 seiscientos cuarenta y nueve; AL ESTE, con el Límite de Expropiación; AL SUR, con las manzanas 650 seiscientos cincuenta, 653 seiscientos cincuenta y tres, 845 ochocientos cuarenta y cinco, 874 ochocientos setenta y cuatro, 876 ochocientos setenta y seis, 879 ochocientos setenta y nueve y 663 seiscientos sesenta y tres; y AL OESTE, con el Límite de Expropiación.==========

---7.- CALLE LUIS ALCARAZ.- LARGO PROMEDIO.- 400.00 cuatrocientos metros, ANCHO VARIABLE.- de 11.00 once a 14.00 catorce metros, SUPERFICIE.- 5,000.00 cinco mil metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Sur del Polígono de expropiación, entre las manzanas 653 seiscientos cincuenta y tres, 845 ochocientos cuarenta y cinco, 874 ochocientos setenta y cuatro, 876 ochocientos setenta y seis, 879 ochocientos setenta y nueve, 663 seiscientos sesenta y tres, 974 novecientos setenta y cuatro, 977 novecientos setenta y siete, 994 novecientos noventa y cuatro, 662 seiscientos sesenta y dos y 749 setecientos cuarenta y nueve,

COTEJADO

de la Calle Abundancia y el Límite de Expropiación. Orientada de Oriente a Poniente.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con las manzanas 653 seiscientos cincuenta y tres, 845 ochocientos cuarenta y cinco, 874 ochocientos setenta y cuatro, 876 ochocientos setenta y seis, 879 ochocientos setenta y nueve y 663 seiscientos sesenta y tres; AL ESTE, con el Límite de Expropiación; AL SUR, con las manzanas 974 novecientos setenta y cuatro, 977 novecientos setenta y siete, 994 novecientos noventa y cuatro, 662 seiscientos sesenta y dos y 749 setecientos cuarenta y nueve; y AL OESTE, con la Calle Abundancia.==========

---8.- CALLE ABUNDANCIA.- LARGO PROMEDIO.- 610.00 seiscientos diez metros, ANCHO VARIABLE.- 20.00 veinte metros, SUPERFICIE.- 12,200.00 doce mil doscientos metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Sur del Polígono de expropiación, entre las manzanas 281 doscientos ochenta y uno, 650 seiscientos cincuenta, 974 novecientos setenta y cuatro, 977 novecientos setenta y siete, 070 setenta, 071 setenta y uno, 072 setenta y dos, 074 setenta y cuatro, 075 setenta y cinco, 076 setenta y seis, de la Avenida Artesanos y el Límite de Expropiación. Orientada de Oriente a Poniente.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con las manzanas 281 doscientos ochenta y uno, 650 seiscientos cincuenta, 974 novecientos setenta y cuatro y 977 novecientos setenta y siete; AL ESTE, con la Avenida Artesanos; AL SUR, con las manzanas 070 setenta, 071 setenta y uno, 072 setenta y dos, 073 setenta y tres, 074 setenta y cuatro, 075 setenta y cinco y 076 setenta y seis; y AL OESTE, con el Límite de Expropiación.==========

---9.- CALLE AMISTAD.- LARGO PROMEDIO.- 250.00 dos-

cientos cincuenta metros, ANCHO VARIABLE.- de 11.00 once a 14.00 catorce metros, SUPERFICIE.- 3,125.00 tres mil ciento veinticinco metros cuadrados.======

---DESCRIPCION: Se localiza al Suroeste del Polígono de expropiación, entre la manzana 281 doscientos ochenta y uno, de la Calle Abundancia y el Límite de Expropiación. Orientada de Oriente a Poniente.==

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con el Límite de Expropiación; AL ESTE, con la Calle Abundancia; AL SUR, con la manzana 281 doscientos ochenta y uno; y AL OESTE, con el Límite de Expropiación.==========

---10.- CALLE SALOME ARIAS.- LARGO PROMEDIO.- 35.00 treinta y cinco metros, ANCHO VARIABLE.- 8.00 ocho metros, SUPERFICIE.- 280.00 doscientos ochenta metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Sureste del Polígono de expropiación, entre las manzanas 662 seiscientos sesenta y dos y 768 setecientos sesenta y ocho, de la Calle José P. Moncayo y el Límite de Expropiación. Orientada de Oriente a Poniente.=====

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con la manzana 662 seiscientos sesenta y dos; AL ESTE, con el Límite de Expropiación; AL SUR, con la manzana 768 setecientos sesenta y ocho; y AL OESTE, con la Calle José P. Moncayo.==========

---11.- PRIVADA BLAS GALINDO, ANTES PRIVADA LUIS AGUILAR.- LARGO PROMEDIO.- 40.00 cuarenta metros, ANCHO VARIABLE.- de 5.00 cinco a 6.00 seis metros, SUPERFICIE.- 220.00 doscientos veinte metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Suroeste del Polígono de expropiación, dentro de la manzana 650 seiscientos cincuenta y la Calle Blas Galindo.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con la manzana 650 seiscientos cincuenta; AL ESTE, con la Calle Blas Galindo; AL SUR, con la manzana 650 seiscientos cin-

COTEJADO

cuenta; y AL OESTE, con la manzana 650 seiscientos cincuenta.==========

---12.- CALLE ALBERTO PEÑA GIL, ANTES EVA MUÑOZ.- LARGO.- 170.00 ciento setenta metros. ANCHO.- 13.00 trece metros, SUPERFICIE.- 2,210.00 dos mil doscientos diez metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Suroeste del Polígono de expropiación, entre las manzanas 70 setenta y 71 setenta y uno, de la Calle Abundancia y el Límite de Expropiación. Orientada de Norte a Sur.======

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con la Calle Abundancia; AL ESTE, con la manzana 71 setenta y uno; AL SUR, con el Límite de Expropiación; y AL OESTE, con la manzana 70 setenta.==========

---13.- CALLE MARCO A. JIMENEZ, ANTES ISELA VEGA.- LARGO.- 170.00 ciento setenta metros, ANCHO.- 13.00 trece metros, SUPERFICIE.- 2,210.00 dos mil doscientos diez metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Suroeste del Polígono de expropiación, entre las manzanas 71 setenta y uno y 72 setenta y dos, de la Calle Abundancia y el Límite de Expropiación. Orientada de Norte a Sur.==

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con la Calle Abundancia; AL ESTE, con la manzana 72 setenta y dos; AL SUR, con el Límite de Expropiación; y AL OESTE, con la manzana 71 setenta y uno.==========

---14.- CALLE JOSE LOPEZ ALVAREZ, ANTES GLORIA MARIN.- LARGO.- 180.00 ciento ochenta metros, ANCHO.- 12.00 doce metros, SUPERFICIE.- 2,160.00 dos mil ciento sesenta metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Sur del Polígono de expropiación, entre las manzanas 72 setenta y dos y 73 setenta y tres, de la Calle Abundancia y el Límite de Expropiación. Orientada de Norte a Sur.====

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con la Calle Abundancia; AL ESTE, con la manzana 73 setenta y tres; AL SUR,

Lic. Víctor Flores Márquez Notario Público Suplente Adscrito al Titular No. 57 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Guadalajara, Jal.

con el Límite de Expropiación; y AL OESTE, con la manzana 72 setenta y dos.==========

---15.- CALLE JUAN JOSE ESPINOZA, ANTES SILVIA PINAL.- LARGO.- 195.00 ciento noventa y cinco metros, ANCHO.- 13.00 trece metros, SUPERFICIE.- 2,535.00 dos mil quinientos treinta y cinco metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Sur del Polígono de expropiación, entre las manzanas 73 setenta y tres y 74 setenta y cuatro, de la Calle Abundancia y el Límite de Expropiación. Orientada de Norte a Sur.==

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con la Calle Abundancia; AL ESTE, con la manzana 74 setenta y cuatro; AL SUR, con el Límite de Expropiación; y AL OESTE, con la manzana 73 setenta y tres.==========

---16.- CALLE BIAS GALINDO, ANTES LUIS AGUILAR.- LARGO PROMEDIO.- 515.00 quinientos quince metros, ANCHO VARIABLE.- de 12.00 doce a 13.00 trece metros, SUPERFICIE.- 6,438.00 seis mil cuatrocientos treinta y ocho metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Oeste del Polígono de expropiación, entre las manzanas 528 quinientos veintiocho, 597 quinientos noventa y siete, 653 seiscientos cincuenta y tres, 075 setenta y cinco, 074 setenta y cuatro, 650 seiscientos cincuenta y 556 quinientos cincuenta y seis, y el Límite de Expropiación. Orientada de Norte a Sur.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con el Límite de Expropiación; AL ESTE, con las manzanaa 528 quinientos veintiocho, 597 quinientos noventa y siete, 653 seiscientos cincuenta y tres y 075 setenta y cinco; AL SUR, con el Límite de Expropiación; y AL OESTE, con las manzanas 556 quinientos cincuenta y seis, 650 seiscientos cincuenta y 074 setenta y cuatro.==

---17.- CALLE MANUEL ALVAREZ, ANTES PEDRO INFANTE.- LARGO PROMEDIO.- 680.00 seiscientos ochenta metros,

COTEJADO

ANCHO VARIABLE.- de 13.00 trece a 14.00 catorce metros, SUPERFICIE.- 9,180.00 nueve mil ciento ochenta metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Oeste del Polígono de expropiación, entre las manzanas 535 quinientos treinta y cinco, 598 quinientos noventa y ocho, 845 ochocientos cuarenta y cinco, 977 novecientos setenta y siete, 076 setenta y seis, 075 setenta y cinco, 974 novecientos setenta y cuatro, 653 seiscientos cincuenta y tres y 597 quinientos noventa y siete, 598 quinientos noventa y ocho y el Límite de Expropiación. Orientada de Norte a Sur.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con el Límite de Expropiación; AL ESTE, con las manzanas 535 quinientos treinta y cinco, 598 quinientos noventa y ocho, 845 ochocientos cuarenta y cinco, 977 novecientos setenta y siete y 076 setenta y seis; AL SUR, con el Límite de Expropiación; y AL OESTE, con las manzanas 528 quinientos veintiocho, 597 quinientos noventa y siete, 653 seiscientos cincuenta y tres, 974 novecientos setenta y cuatro y 075 setenta y cinco.==========

---18.- AVENIDA ARTESANOS.- LARGO PROMEDIO.- 570.00 quinientos setenta metros, ANCHO.- 20.00 veinte metros, SUPERFICIE.- 11,400.00 once mil cuatrocientos metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Centro del Polígono de expropiación, entre las manzanas 539 quinientos treinta y nueve, 606 seiscientos seis, 874 ochocientos setenta y cuatro, 994 novecientos noventa y cuatro, 076 setenta y seis, 977 novecientos setenta y siete, 845 ochocientos cuarenta y cinco, 598 quinientos noventa y ocho y 535 quinientos treinta y cinco y el Límite de Expropiación. Orientada de Norte a Sur.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con el Límite de Expro-

Lic. Víctor Flores Márquez Notario Público Suplente Adscrito al Titular No. 57 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Guadalajara, Jal.

piación; AL ESTE, con las manzanas 539 quinientos treinta y nueve, 606 seiscientos seis, 874 ochocientos setenta y cuatro y 994 novecientos noventa y cuatro; AL SUR, con el Límite de Expropiación; y AL OESTE, con las manzanas 535 quinientos treinta y cinco, 598 quinientos noventa y ocho, 845 ochocientos cuarenta y cinco, 977 novecientos setenta y siete y 076 setenta y seis.==========

---19.- CALLE JUAN P. MONCAYO, ANTES VICENTE FERNANDEZ.- LARGO PROMEDIO.- 100.00 cien metros, ANCHO VARIABLE.- de 12.00 doce a 14.00 catorce metros, SUPERFICIE.- 12,527.00 doce mil quinientos veintisiete metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Centro del Polígono de expropiación, entre las manzanas 143 ciento cuarenta y tres, 146 ciento cuarenta y seis, 149 ciento cuarenta y nueve, 516 quinientos dieciseis, 553 quinientos cincuenta y tres, 613 seiscientos trece, 876 ochocientos setenta y seis, 662 seiscientos sesenta y dos, 768 setecientos sesenta y ocho, 994 novecientos noventa y cuatro, 874 ochocientos setenta y cuatro, 606 seiscientos seis, 539 quinientos treinta y nueve, 508 quinientos ocho, 148 ciento cuarenta y ocho, 145 ciento cuarenta y cinco, 142 ciento cuarenta y dos y 134 ciento treinta y cuatro, y el Límite de Expropiación. Orientada de Norte a Sur.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con la manzana 134 ciento treinta y cuatro; AL ESTE, con las manzanas 143 ciento cuarenta y tres, 146 ciento cuarenta y seis, 149 ciento cuarenta y nueve, 516 quinientos dieciseis, 553 quinientos cincuenta y tres, 613 seiscientos trece, 876 ochocientos setenta y seis, 662 seiscientos sesenta y dos y 768 setecientos sesenta y ocho; AL SUR, con el Límite de Expropiación; y AL OESTE, con las manzanas 142 ciento cuarenta y dos,

COTEJADO

145 ciento cuarenta y cinco, 148 ciento cuarenta y ocho, 508 quinientos ocho, 539 quinientos treinta y nueve, 606 seiscientos seis, 874 ochocientos setenta y cuatro y 994 novecientos noventa y cuatro.====

---20.- CALLE JOAQUIN AMARO.- LARGO PROMEDIO.- 935.00 novecientos treinta y cinco metros, ANCHO VARIABLE.- de 12.00 doce a 14.00 catorce metros, SUPERFICIE.- 11,220.00 once mil doscientos veinte metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Este del Polígono de expropiación, entre las manzanas 134 ciento treinta y cuatro, 144 ciento cuarenta y cuatro, 147 ciento cuarenta y siete, 150 ciento cincuenta, 517 quinientos diecisiete, 554 quinientos cincuenta y cuatro, 614 seiscientos catorce, 879 ochocientos setenta y nueve, 749 setecientos cuarenta y nueve, 662 seiscientos sesenta y dos, 876 ochocientos setenta y seis, 613 seiscientos trece, 553 quinientos cincuenta y tres, 516 quinientos dieciseis, 149 ciento cuarenta y nueve, 146 ciento cuarenta y seis y 143 ciento cuarenta y tres, y el Límite de Expropiación. Orientada de Norte a Sur.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con la manzana 134 ciento treinta y cuatro; AL ESTE, con las manzanas 144 ciento cuarenta y cuatro, 147 ciento cuarenta y siete, 150 ciento cincuenta, 517 quinientos diecisiete, 554 quinientos cincuenta y cuatro, 614 seiscientos catorce, 879 ochocientos setenta y nueve y 749 setecientos cuarenta y nueve; AL SUR, con el Límite de Expropiación; y AL OESTE, con las manzanas 143 ciento cuarenta y tres, 146 ciento cuarenta y seis, 149 ciento cuarenta y nueve, 516 quinientos dieciseis, 553 quinientos cincuenta y tres, 613 seiscientos trece, 876 ochocientos setenta y seis y 662 seiscientos sesenta y dos.==========

---21.- CALLE IGNACIO CAMARENA, ANTES JORGE NEGRE-

Lic. Víctor Flores Márquez Notario Público Suplente Adscrito al Titular No. 57 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Guadalajara, Jal.

TE.- LARGO PROMEDIO.- 900.00 novecientos metros, ANCHO VARIABLE.- de 12.00 doce a 14.00 catorce metros, SUPERFICIE.- 10,800.00 diez mil ochocientos metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Este del Polígono de expropiación, entre las manzanas 144 ciento cuarenta y cuatro, 147 ciento cuarenta y siete, 150 ciento cincuenta, 517 quinientos diecisiete, 554 quinientos cincuenta y cuatro, 614 seiscientos catorce, 879 ochocientos setenta y nueve, 663 seiscientos sesenta y tres, 649 seiscientos cuarenta y nueve, 555 quinientos cincuenta y cinco, 527 quinientos veintisiete y 150-A ciento cincuenta letra "A" y el Límite de Expropiación. Orientada de Norte a Sur.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con el Límite de Expropiación; AL ESTE, con el Límite de Expropiación y las manzanas 150-A ciento cincuenta letra "A", 527 quinientos veintisiete, 555 quinientos cincuenta y cinco, 649 seiscientos cuarenta y nueve y 663 seiscientos sesenta y tres; AL SUR, con el Límite de Expropiación; y AL OESTE, con las manzanas 144 ciento cuarenta y cuatro, 147 ciento cuarenta y siete, 150 ciento cincuenta, 517 quinientos diecisiete, 554 quinientos cincuenta y cuatro, 614 seiscientos catorce y 879 ochocientos setenta y nueve.=

---22.- PRIVADA JOAQUIN AMARO.- LARGO PROMEDIO.- 70.00 setenta metros, ANCHO VARIABLE.- 8.00 ocho metros, SUPERFICIE.- 560.00 quinientos sesenta metros cuadrados.==========

---DESCRIPCION: Se localiza al Noreste del Polígono de expropiación, dentro de la manzana 150 ciento cincuenta.==========

---COLINDANCIAS: AL NORTE, con la manzana 150 ciento cincuenta; AL ESTE, con la manzana 150 ciento cincuenta; AL SUR, con el Periférico Norte; y AL

COTEJADO

OESTE, con la manzana 150 ciento cincuenta.========
---Descripción de lotes de terreno ubicados en el Ex-Ejido denominado "Huentitán El Alto", ubicados en ésta ciudad.==========
==========ZONA 06 SEIS.==========
---MANZANA 070 SETENTA.==========
---LOTE NUMERO 07 SIETE.==========
---Tiene una superficie de 370.00 trescientos setenta metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 46.20 cuarenta y seis metros veinte centímetros, con los lotes 5 cinco y 6 seis; AL ESTE, en 8.17 ocho metros diecisiete centímetros, con la Calle Eva Muñoz; AL SUR, en 45.90 cuarenta y cinco metros noventa centímetros, con el lote 08 ocho; y AL OESTE, en 7.90 siete metros noventa centímetros, con el Límite de Expropiación.==
---MANZANA 072 SETENTA Y DOS.==========
---LOTE NUMERO 01 UNO.==========
---Tiene una superficie de 768.00 setecientos sesenta y ocho metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 20.10 veinte metros diez centímetros, con la Calle Abundancia; AL ESTE, en 38.32 treinta y ocho metros ochenta y dos centímetros, con la Calle Gloria Marín; AL SUR, en 20.12 veinte metros doce centímetros, con el lote 02 dos; y AL OESTE, en 37.55 treinta y siete metros cincuenta y cinco centímetros, con el lote 42 cuarenta y dos.==========
---MANZANA 072 SETENTA Y DOS.==========
---LOTE NUMERO 42 CUARENTA Y DOS.==========
---Tiene una superficie de 2,140.00 dos mil ciento cuarenta metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 60.22 sesenta metros veintidos centímetros, con la Calle Abundancia; AL ESTE, en 37.55 treinta y siete metros cincuenta y cinco centímetros, con el lote 01 uno; AL SUR, en

60.13 sesenta metros trece centímetros, con los lotes 41 cuarenta y uno y 2 dos; y AL OESTE, en 34.00 treinta y cuatro metros, con la Calle Isela Vega.==========

---MANZANA 073 SETENTA Y TRES.==========
---LOTE NUMERO 14 CATORCE.==========
---Tiene una superficie de 403.00 cuatrocientos tres metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 39.95 treinta y nueve metros noventa y cinco centímetros, con el lote 13 trece; AL ESTE, en 10.17 diez metros diecisiete centímetros, con la Calle Silvia Pinal; AL SUR, en 39.95 treinta y nueve metros noventa y cinco centímetros, con el lote 15 quince; y AL OESTE, en 10.00 diez metros, con los lotes 35 treinta y cinco y 36 treinta y seis.==========
---MANZANA 076 SETENTA Y SEIS.==========
---LOTE NUMERO 21 VEINTIUNO.==========
---Tiene una superficie de 871.00 ochocientos setenta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORESTE, en 40.40 cuarenta metros cuarenta centímetros, con el lote 22 veintidos; AL SURESTE, en 23.00 veintitres metros, con los lotes 12, doce, 13 trece, 14 catorce y 15 quince; y AL SUROESTE, en 40.45 cuarenta metros cuarenta y cinco centímetros, con el lote 16 dieciseis; AL NOROESTE, en 20.09 veinte metros nueve centímetros, con la Calle Pedro Infante.==========
---MANZANA 508 QUINIENTOS OCHO.==========
---LOTE NUMERO 36 TREINTA Y SEIS.==========
---Tiene una superficie de 219.00 doscientos diecinueve metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 9.55 nueve metros cincuenta y cinco centímetros, con Anillo Periférico; AL ESTE, en 22.50 veintidos metros cincuenta centíme-

COTEJADO

tros, con el lote 37 treinta y siete; AL SUR, en 8.30 ocho metros treinta centímetros, con el lote 26 veintiseis; y AL OESTE, en 24.30 veinti cuatro metros treinta centímetros, con el lote 35 treinta y cinco.==========

---MANZANA 556 QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS.==========

---LOTE NUMERO 15 QUINCE.==========

---Tiene una superficie de 1,151.00 mil ciento cincuenta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 51.80 cincuenta y un metros ochenta centímetros, con el lote 14 catorce; AL ESTE, en 20.00 veinte metros, con la Calle Luis Aguilar; AL SUR, en 51.45 sesenta y un metros cuarenta y cinco centímetros, con el lote 16 dieciseis: y AL OESTE, en 22.15 veintidos metros quince centímetros, con la Calle Luis Castillo Ledón.=====

---MANZANA 598 QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO.==========

---LOTE NUMERO 28 VEINTIOCHO.==========

---Tiene una superficie de 800.00 ochocientos metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 20.00 veinte metros, con la Calle Blanca Esthela Pavón; AL ESTE, en 39.95 treinta y nueve metros noventa y cinco centímetros, con el lote 01 uno; AL SUR, en 20.00 veinte metros, con el lote 02 dos; y AL OESTE, en 40.00 cuarenta metros, con el lote 24 veinticuatro.==========

---MANZANA 597 QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE.==========

---LOTE NUMERO 07 SIETE.==========

---Tiene una superficie de 494.00 cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 40.00 cuarenta metros, con el lote 06 seis; AL ESTE, en 12.38 doce metros treinta y ocho centímetros, con la Calle Pedro Infante; AL SUR, en 40.00 cuarenta metros, con los lotes 08 ocho, 09 nueve y 41 cuarenta y uno; y AL OESTE, en 12.30 doce metros treinta cen-

Lic. Víctor Flores Márquez Notario Público Suplente Adscrito al Titular No. 57 Estados Unidos Mexicanos Guadalajara, Jal.

tímetros, con los lotes 26 veintiseis y 27 veintisiete.==========

---MANZANA 597 QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE.==========

---LOTE NUMERO 27 VEINTISIETE.==========

---Tiene una superficie de 393.00 trescientos noventa y nueve metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 40.20 cuarenta metros veinte centímetros, con el lote 28 veintiocho; AL ESTE, en 10.15 diez metros quince centímetros, con los lotes 06 seis y 07 siete; AL SUR, en 40.15 cuarenta metros quince centímetros, con el lote 26 veintiseis; y AL OESTE, en 9.96 nueve metros noventa y seis centímetros, con la Calle Luis Aguilar.==========

---MANZANA 614 SEISCIENTOS CATORCE.==========

---LOTE NUMERO 39 TREINTA Y NUEVE.==========

---Tiene una superficie de 606.00 seiscientos seis metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 20.10 veinte metros diez centímetros, con el lote 25 veinticinco; AL ESTE, en 20.00 veinte metros, con los lotes 04 cuatro y 05 cinco; AL SUR, en 40.20 cuarenta metros veinte centímetros, con el lote 23 veintitres; AL OESTE, en 10.15 diez metros quince centímetros, con la Calle Joaquín Amaro; quiebra al Este, en 20.00 veinte metros, con el lote 24 veinticuatro; quiebra al Norte, en 10.00 diez metros, con el lote 24 veinticuatro.==========

---MANZANA 874 OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO.==========

---LOTE NUMERO 33 TREINTA Y TRES.==========

---Tiene una superficie de 400.00 cuatrocientos metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 19.95 diecinueve metros noventa y cinco centímetros, con la Calle María Félix; AL ESTE, en 20.00 veinte metros, con el lote 44 cuarenta y cuatro; AL SUR, en 20.00 veinte metros, con

COTEJADO

el lote 43 cuarenta y tres; y AL OESTE, en 20.00 veinte metros, con Avenida Artesanos.==========

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

==========C L A U S U L A S: ==========

---PRIMERA.- "LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA", representada por su Delegado y Apoderado señor General ENRIQUE RAMOS CABAÑAS, DONA libre de todo gravámen y en forma gratuita al "HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALAJARA, JALISCO", representado por su Presidente Municipal señor Contador Público GABRIEL COVARRUBIAS IBARRA y su Secretario General y Síndico señor Licenciado JORGE HUMBERTO CHAVIRA MARTINEZ, quiénes aceptan la DONACION, de los terrenos descritos en la Declaración Quinta, cuyas superficies, medidas, linderos y ubicación se tienen aquí por reproducidas íntegramente para todos los efectos legales.==========

---Las partes contratantes me exhiben cróquis del inmueble objeto de esta operación, al cual se someten en forma expresa para todos los efectos legales a que haya lugar, uno de cuyos ejemplares agrego a mi libro de documentos de este tomo de mi protocolo con el número correspondiente, destinando los restantes para el Registro Público de la Propiedad y el testimonio que de esta escritura se expida a la parte donataria.==========

---SEGUNDA.- La DONACION, implica para el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara, Jalisco, la propiedad absoluta de las superficies de Terreno DONADO, para los fines que se indican en la Declaración Quinta de este Instrumento.==========

---TERCERA.- "LA PARTE DONANTE", se obliga al saneamiento para el caso de evicción respecto de las superficies DONADAS en este Instrumento.==========

Lic. Víctor Flores Márquez, Notario Público Suplente Adscrito al Titular No. 57 ★ ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ★ Guadalajara, Jal.

---CUARTA.- Los gastos, derechos, Impuestos y Honorarios que se causen por el otorgamiento de la presente Escritura serán por cuenta de "LA PARTE DONANTE".==========

---QUINTA.- No se causa el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles de acuerdo con el Artículo Segundo Fracción Tercera de la Propia Ley.==========

==========CAPITULO DE INSERTOS:==========

---I.- ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE EL SALTO, JALISCO, de fecha lo. primero de Enero de 1989 mil novecientos ochenta y nueve.==========

---II.- PERSONALIDAD DEL DELEGADO Y APODERADO DE "LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA".==========

---"AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL GUADALAJARA, JAL.- DEPENDENCIA.- SECCION.- OFICIO NUM.- MESA.- EXPEDIENTE.- Acta de la Sesión de Cabildo celebrada el día lo. de Enero de mil novecientos ochenta y nueve.- Presidió la Sesión el Contador Público Gabriel Covarrubias Ibarra y la Secretaría estuvo a cargo de los Licenciados Gabriel Gallo Alvarez y Jorge Humberto Chavira Martínez.- En uso de la palabra el Secretario General y Síndico Gabriel Gallo Alvarez, pasó lista de asistencia de los señores Regidores: Contador Público Gabriel Covarrubias Ibarra, Licenciado Carlos Enrique González Lozano, C. Francisco Javier Díaz Rivera, C. Ricardo Dueñas Urzúa, C. Angel Guadalupe Franco Camberos, C. Luis Héctor Martínez Camacho, C. José Guadalupe Morán Sánchez, Doctor José Ernesto Orozco López, Licenciado Gilberto Parra Rodríguez, Ingeniero Karl Heinrich Petersen Biester, C. Eduardo A. Rodríguez Rodríguez, Licenciado Hugo René Isaías Ruíz Esparza, señora Beatríz del Carmen Juana Sánchez Aldana, Licenciado Francisco Javier Santoscoy Faudón, C. Bernardino Velázquez Flores.- Encontrándose presentes la tota-

COTEJADO

lidad de los señores Regidores y existiendo Quórum, se declaró abierta la Sesión correspondiente al día primero de Enero de mil novecientos ochenta y nueve y válidos los acuerdos que en ella se tomaron; para regir ésta Sesión el señor Presidente Municipal, propuso los siguiente: "O R D E N D E L D I A".- 1o.- Lectura, discusión y en su caso aprobación del Acta de la Sesión Anterior.- 2o.- Toma de protesta del Regidor Licenciado Gilberto Parra Rodríguez.- 3o.- Proposición y Designación de Funcionarios en los términos que señala la Ley Orgánica Municipal.- 4o.- Proposición y asignación de Comisiones Permanentes.- 5o.- Asuntos Generales.- Aprobado el Orden del Día, el Secretario General y Síndico dió lectura a las síntesis del Acta de la Sesión solemne de Cabildo celebrada el día treinta y uno de Diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, la que entregada con toda oportunidad a los señores Regidores, fué aprobada por unanimidad sin modificación alguna.- Desahogando el Segundo Punto del Orden el Día, el señor Presidente Municipal Procedió a tomar la protesta de Ley al Regidor Licenciado Gilberto Parra Rodríguez, rogándole integrarse al Cabildo.- Pasando al Tercer Punto del Orden del Día, el primer Edil propuso, conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley Orgánica Municipal y para desempeñar las funciones de Secretario General y Síndico al señor Licenciado Jorge Humberto Chavira Martínez; como Tesorero Municipal al señor Licenciado José Hilario Lavalle Soler; como Oficial Mayor "A" de Padrón y Licencias al C. Licenciado Alfredo García Muñiz; como Oficial Mayor "B" Administrativo al C. Licenciado Luis Enrique Calderón Velasco y como Oficial Mayor para Asuntos Culturales al C. Licenciado Ignacio Bonilla Arroyo.- Puesta a la consideración de los señores Regidores al

176

propuesta de los funcionarios señalados, la misma fué aprobada por unanimidad.- Acto continuo, el señor Presidente Municipal procedió a tomar la protesta de Ley a los nuevos Servidores Públicos.- Posteriormente el Primer Edil rogó a los señores Regidores Licenciado Carlos Enrique González Lozano, Señor Bernardino Velázquez Flores y al Ingeniero Karl Heinrich Petersen Biester constituírse en Comisión para acompañar al señor Licenciado Gabriel Gallo Alvarez, rogando simultáneamente al señor Licenciado Jorge Humbero Chavira Martínez se hiciera cargo a partir de ése momento de la Secretaría General y Sindicatura del Ayuntamiento así como de la conducción de ésa Sesión.- Para tal fín se abrió un receso en tanto se cumplía con dicha comisión.- Continuando con la Sesión y conforme a lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley Orgánica Municipal, el señor Presidente Municipal propuso a los integrantes del Cuerpo Edilicio la asignación de las Comisiones permanentes, que de aprobarse funcionarán en forma colegiada, dichas listas se anexan a esta Acta formando parte integral de la misma.- Puesta a consideración la distribución de Comisiones permanentes, la misma fué aprobada de manera unánime por los integrantes del Cuerpo Edilicio.- Asímismo y considerando que éste Cabildo se constituye con quince miembros, se propuso la creación de una plaza más de Regidor, modificando la partida presupuesta correspondiente. Sometido a consideración lo anterior, fué aprobado de manera unánime.- Por último, en Asuntos Generales, se instruyó al Secretario General y Síndico para que, en cumplimiento al Artículo 15 de la Ley Orgánica Municipal, gire las comunicaciones correspondientes al Ejecutivo de la entidad, al Honorable Congreso del Estado, a los Tribunales del Poder Judicial y demás dependencias

COTEJADO

de los tes niveles de Gobierno establecidas en el Municipio.- Se preguntó a los señores Regidores si tenían algún otro asunto que tratar, no siendo así se dió por concluída la presente sesión y se citó para la próxima que con carácter de Ordinaria tendrá lugar en éste mismo Recinto a las 12:00 horas del día dieciocho del mes de Enero de mil novecientos ochenta y nueve.- Firmados: 10 diez firmas."=== ---"AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL GUADALAJARA, JAL.- DEPENDENCIA.- SECCION.- OFICIO NUM.- MESA.- EXPEDIENTE.- Acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el día veinte de Febrero de mil novecientos ochenta y nueve.- Presidió la Sesión el Contador Público Gabriel Covarrubias Ibarra, en su carácter de Presidente Municipal y la Secretaría estuvo a cargo del Licenciado Jorge Humberto Chavira Martínez. En uso de la palabra el Secretario General y Síndico pasó lista de asistencia de los señores Regidores: Contador Público Gabriel Covarrubias Ibarra, Ciudadano Carlos Enrique González Lozano, Ingeniero Luis Castillo Jiménez, Ciudadano Francisco Javier Díaz Rivera, Ciudadano Ricardo Dueñas Urzúa, Ciudadano Angel Guadalupe Franco Camberos, Ciudadano Luis Héctor Martínez Camacho, Ciudadano José Guadalupe Morán Sánchez, Doctor José Ernesto Orozco López, Licenciado Gilberto Parra Rodríguez, Ingeniero Karl Heinrich Petersen Biester, Ciudadano Eduardo A. Rodríguez Rodríguez, señora Beatríz Sánchez Aldana, Licenciado Francisco Javier Santoscoy Faudón, Ciudadano Bernardino Velázquez Flores.- Encontrándose presentes la totalidad de los señores Regidores y existiendo Quórum, se declaró abierto la Sesión correspondiente al día veinte de Febrero de mil novecientos ochenta y nueve y válidos los acuerdos que en ella se tomaron; para regir ésa Sesión el señor Presidente Munici-

pal, propuso los siguientes Puntos del Orden del Día: 1o.- Recepción de áreas de Donación que entrega la CORETT por concepto de la Regularización del Ex-Ejido Huentitán El Alto así como del Poblado denominado Polanco, Segunda Sección.- 2o.- Lectura, discusión y en su caso aprobación del Acta de la Presente Sesión.- Aprobado el Orden del Día se concedió el uso de la palabra al C. Regidor Bernardino Velázquez Flores, mismo que dió lectura al Dictámen relativo a la recepción de Áreas de Donación que entrega la CORETT por concepto de la Regularización del Ex-Ejido de Huentitán El Alto, el que fué aprobado por unanimidad.- También dentro del Primer Punto del Orden del Día hizo uso de la palabra el C. Regidor Eduardo A. Rodríguez Rodríguez, para dar lectura al Dictámen por el que se reciben las áreas de Donación por parte de la CORETT y respecto del Poblado denominado Polanco II. Dicho Acuerdo, sometido a la consideración de los presentes fué aprobado de manera unánime.- A fin de dar cumplimiento al Segundo y último Punto del Orden de Día, se Decretó un receso para los efectos de la elaboración el Acta correspondiente y acto contínuo, el Secretario General y Síndico dió lectura a la misma.- Sometida a la consideración de los señores Regidores el Acta de la presente Sesión Extraordinaria fué aprobada por unanimidad.- Para Finalizar y no habiendo más asuntos que tratar, el señor Presidente recordó a los integrantes del Cabildo la celebración de la próxima Sesión que con carácter de Ordinario tendrá verificativo en éste mismo Recinto el día tres de Marzo del presente año a las 12:00 doce horas.- Firmados: trece firmas."==========

---El Secretario General y Síndico el H. Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara, C. Lic. JORGE HUMBERTO CHAVIRA MARTINEZ, CERTIFICA: Que la pre-

Lic. Víctor Flores Márquez Notario Público Suplente Adscrito al Titular No. 57 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Guadalajara, Jal.

COTEJADO

sente fotocopia en 4 fojas útiles concuerdan fielmente con sus originales los que tuve a la vista de donde fueron compulsadas para ser entregadas a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.- Guadalajara, Jalisco, a los veinte días del mes de Febrero de mil novecientos ochenta y nueve.- Firmado: Una firma ilegible.- Un sello que dice: AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL.- GUADALAJARA.- JALISCO.- SECRETARIA."==========

==========P E R S O N A L I D A D :==========

---El representante de "LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA", la acredita con el PODER ESPECIAL, que le fué otorgado por su Director General Federico Amaya Rodríguez, mediante testimonio número 30,135 treinta mil ciento treinta y cinco, de fecha 5 cinco de Abril de 1979 mil novecientos setenta y nueve, expedido ante la Fé del Notario Público número 2 dos de la Ciudad de México, Distrito Federal, Licenciado Alfredo González Serrano, e inscrito bajo el número 206 doscientos seis, del Libro 136 ciento treinta y seis, de la Sección Tercera de la Primera Oficina del Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, en el que se le autoriza para suscribir escritura de Donación, respecto a los lotes de terreno de propiedad de CORETT, ubicada en esta ciudad, Poder que únicamente podrá ser ejercido por la respectiva carta de instrucciones que le gire el Director General, la que tengo a la vista y agrego al Apéndice de este Tomo de mi Protocolo bajo el número que se indica en la Nota Marginal el Poder Especial que se le otorgóo al representante de Coiett, así como el Nombramiento que le otorgó el Presidente de la República al Ingeniero Federico Amaya Rodríguez, de fecha 12 doce de Enero de 1977 mil novecientos setenta y siete, igualmente copia del Decreto por el

que se restructura Corett de fecha 6 seis de Noviembre de 1974 mil novecientos setenta y cuatro.===

---Doy fé que los anteriores insertos concuerdan fielmente con sus originales.==========

==========F E N O T A R I A L:==========

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

---a).- Que los insertos que contiene esta escritura, concuerdan fielmente con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.==========

---b).- Que por sus generales manifestaron ser mexicanos por nacimiento y mayores de edad.==========

---El señor ENRIQUE RAMOS CABAÑAS, nació el 14 catorce de junio de 1918 mil novecientos dieciocho en México, Distrito Federal, casado, funcionario federal, con domicilio en Calle Jacobo Galvez número 17 diecisiete en el Sector Juárez de esta ciudad.=====

---El señor Contador Público GABRIEL COVARRUBIAS IBARRA, nació el 3 de Julio de 1930, en Guadalajara, Jalisco , casado, profesionista, y con domicilio en la Avenida Hidalgo, esquina con la Avenida Alcalde.==========

---El señor Licenciado JORGE HUMBERTO CHAVIRA MARTINEZ, nació el 18 de Diciembre de 1934, en Guadalajara, Jalisco , casado, profesionista, y con domicilio en la Avenida Hidalgo, esquina con la Avenida Alcalde.==========

---Respecto al Impuesto sobre la Renta me manifestaron los comparecientes que se encuentran al corriente sin habérmelo acreditado por lo que les hice las advertencias de Ley.==========

---Leída por mí el Notario, la presente escritura a los otorgantes, advertidos de su alcance, consecuencias legales y obligación de su registro se manifestaron conformes con su contenido ratificándola y firmándola ante mi a las 19.00 horas del día 14 del mes siguiente al de su fecha, autorizándola

COTEJADO

a continuación con mi firma y sello.- Doy fé.=======
---Firmado:- ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.- GABRIEL COVARRUBIAS IBARRA.- JORGE HUMBERTO CHAVIRA MARTINEZ.==
---FIRMADO:- VICTOR FLORES MARQUEZ.- EL SELLO DE AUTORIZAR.==========
---NOTA MARGINAL DEL PROTOCOLO: Bajo los números del 511 al 517 , del libro de documentos de este tomo de mi protocolo, queda agregado lo siguiente: Copia de los avisos dados al Archivo de Instrumentos Públicos, al Registro Público de la propiedad, Oficio al Catastro, Carta de Instrucciones, Acuerdo de Cabildo, documento con que acredita la personalidad, y un Recibo Oficial por la cantidad $22,500.00 , suma que cubre el Impuesto a Instrumentos Públicos y Operaciones Contractuales.====
---Firmado.- Víctor Flores Márquez.==========
---ES PRIMER TESTIMONIO SEGUNDO EN SU SERIE QUE EN-15 QUINCE HOJAS SE SACO DE SU MATRIZ, PARA SER ENVIADO AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD A EFECTO-DE SER INCORPORADO.- QUEDA COTEJADO Y CORREGIDO,- - DOY FE.-==========
---GUADALAJARA, JALISCO., A 14 CATORCE DE MARZO DE-1989 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE.-/*mrr.-======



De pago de derechos por la inscripción de conformidad con lo dispuesto en el Oficio No. 00398/85, con fecha 27 de Abril de 1983, por el C. Gobernador del Estado.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"
Guadalajara, Jal. ——— de ——— 198
EL JEFE DE LA OFICINA RECAUDADORA No. 1
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

C.P. MIGUEL LEON ORTEGA

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
TESORERIA GENERAL
MAR. 15 1989
RECAUDADORA No. 15
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

MEMORIAS DESCRIPTIVAS DEL EX-EJIDO DE

" HUENTITAN EL ALTO "

MUNICIPIO: GUADALAJARA
ESTADO: JALISCO
ZONAS: 06 Y 16

CALLE MANUEL DE JESUS ARECHIGA , ANTES MIGUEL INCLAN
LARGO PROMEDIO 225 MTS
ANCHO VARIABLE DE 13 A 14 MTS
SUP. 3,038 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL NORTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS MANZANAS 142, 143, 144, 145, 146, 147, LA AV. ARTESANOS Y LA CALLE IGNACIO CAMARENA ANTES JORGE NEGRETE. ORIENTADA DE — ORIENTE A PONIENTE.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON LAS MANZANAS 142, 143, 144.
ESTE: CON LA CALLE IGNACIO CAMARENA ANTES JORGE NEGRETE.
SUR: CON LAS MANZANAS 145, 146, 147.
OESTE: CON LA AV. ARTESANOS.

CALLE SILVESTRE VARGAS ANTES CARLOS LOPEZ MOCTEZUMA
LARGO PROMEDIO 240 MTS
ANCHO VARIABLE DE 11 A 13 MTS
SUP: 2,880 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL NORTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ANTRE LAS MANZANAS 145, 146, 147, 148, 149 y 150. AV. ARTESANOS Y LA CALLE IGNACIO CAMARENA ANTES JORGE NEGRETE. ORIENTADA DE — ORIENTE A PONIENTE.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON LAS MANZANAS 145, 146, 147.
ESTE: CON LA CALLE IGNACIO CAMARENA ANTES JORGE NEGRETE
SUR: CON LAS MANZANAS 148, 149, 150
OESTE: CON LA AV. ARTESANOS.

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1984
Ayuntamiento de Guadalajara

CALLE ANILLO PERIFERICO NORTE
LARGO PROMEDIO 2.45 M.
ANCHO 80 MTS
SUP. 19,600.M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL NORTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS MANZANAS 148, 149, 150, 150-A, 508, 516, 517, 527, LA AV. ARTESANOS Y EL LIMITE DE EXPROPIACION. ORIENTADA DE ORIENTE A A PONIENTE.

# # # #

2 HOJA.

COLINDANCIAS: NORTE: CON LAS MANZANAS 148, 149, 150, 150-A.
ESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
SUR: CON LAS MANZANAS 508, 516, 517, 527
OESTE: CON LA AV. ARTESANOS

CALLE SIGINIO [illegible] ARTES MARIO MORENO
LARGO PROMEDIO 380 MTS
ANCHO VARIABLE 13 MTS
SUP. 4,940 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL NORTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS MANZANAS 873, 508, 516, 517, 527, 528, 535, 539, 553, 554, 555 Y EL LIMITE DE EXPROPIACION. ORIENTADA DE ORIENTE A PONIENTE.

COLINDANCIAS: NORTE: CON LAS MANZANAS 873, 508, 516, 517, 527
ESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
SUR: CON LAS MANZANAS 528, 535, 539, 553,554, 555
OESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION

CALLE ARTURO J. GONZALEZ ANTES BLANCA ESTHELA PAVON
LARGO PROMEDIO 440 MTS
ANCHO VARIABLE DE 13 A 15 MTS
SUP: 6,160 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL CENTRO DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS MANZANAS 528, 535, 539, 553, 554, 555, 597, 598, 606, 613, 614, 649, LA CALLE BLAS GALINDO Y EL LIMITE DE EXPROPIACION. ORIENTADA DE ORIENTE A PONIENTE.

COLINDANCIAS: NORTE: LAS MANZANAS 528, 535, 539, 553,554,555
ESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
SUR: CON LAS MANZANAS 597, 598, 606, 613, 614, 649,
OESTE: CON LA CALLE BLAS GALINDO ANTES LUIS AGUILAR.

CALLE ZACARIAS [illegible] RODRIGUEZ ANTES MARIA FELIX
LARGO PROMEDIO [illegible] MTS
ANCHO VARIABLE DE 12 A 13 MTS
SUP: 6,625 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL CENTRO DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS MANZANAS 556, 597, 598, 606, 613, 614, 649, 650, 653, 845, 874, 876, 879, 663 Y EL LIMITE DE EXPROPIACION.
ORIENTADA DE: ORIENTE A PONIENTE.

COLINDANCIAS: NORTE: CON LAS MANZANAS 556, 597, 598, 606, 613, 614, 649.
ESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
SUR: CON LAS MANZANAS 650, 653, 845, 874,876, 879, 663.
OESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

# # # # #

CALLE LUIS ARCARAZ
LARGO PROMEDIO 400 MTS
ANCHO VARIABLE DE 11 A 14 MTS
SURP. 5,000 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL SUR DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS -- MANZANAS 653, 845, 874, 876, 879, 663, 974, 977, 994, 662,-- 749 LA CALLE ABUNDANCIA Y EL LIMITE DE EXPROPIACION.
ORIENTADA DE : ORIENTE A PONIENTE.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON LAS MANZANAS 653, 845, 874, 876, 879,663,
ESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
SUR: CON LAS MANZANAS 974, 977, 994,662,749.
OESTE: CON LA CALLE ABUNDANCIA

CALLE ABUNDANCIA
LARGO PROMEDIO 610 MTS
ANCHO VARIABLE 20 MTS
SUP. 12, 200 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL SUR DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS -- MANZANAS 281, 650, 974, 977, 070, 071, 072, 074,075, 076, LA -- AV. ARTESANOS Y EL LIMITE DE EXPROPIACION.
ORIENTADA DE : ORIENTE A PONIENTE.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON LAS MANZANAS 281, 650, 974, 977.
ESTE: CON LA AV. ARTESANOS.
SUR: CON LAS MANZANAS 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076
OESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION

CALLE AMISTAD
LARGO PROMEDIO 250 MTS
ANCHO VARIABLE DE 11 A 14 MTS
SUP. 3,125 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL SUROESTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS MANZANAS 281, LA CALLE ABUNDANCIA Y EL LIMITE DE EXPROPIACION-
ORIENTADA DE: ORIENTE A PONIENTE.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
ESTE: CON LA CALLE ABUNDANCIA
SUR: CON LA MANZANA 281
OESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

CALLE SALOME ARIAS
LARGO PROMEDIO 35 MTS
ANCHO VARIABLE 8 MTS
SUP: 280 M2.

##

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL SURESTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE - LAS MANZANAS 662, 768 LA CALLE JOSE P. MONCAYO Y EL LIMITE DE EXPROPIACION. ORIENTADA DE: ORIENTE A PONIENTE.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON LA MANZANA 662
ESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
SUR: CON LA MANZANA 768
OESTE: CON LA CALLE JOSE P. MONCAYO

PRIVADA BLAS GALINDO ANTES PRIVADA LUIS AGUILAR
LARGO PROMEDIO 40 MTS
ANCHO VARIABLE DE 5 A 6 MTS
SUP. 220 M2

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL SUROESTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION DENTRO DE LA MANZANA 650 Y LA CALLE BLAS GALINDO.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON LA MANZANA 650
ESTE: CON LA CALLE BLAS GALINDO
SUR: CON LA MANZANA 650
OESTE: CON LA MANZANA 650

CALLE ALBERTO PEÑA GIL ANTES EVA MUÑOZ
LARGO 170 MTS
ANCHO 13 MTS
SUP. 2,210.M2

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL SUROESTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS MANZANAS 70, 71, LA CALLE ABUNDANCIA Y EL LIMITE DE EXPROPIACION. ORIENTADA DE: NORTE A SUR.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON LA CALLE ABUNDANCIA
ESTE: CON LA MANZANA 71
SUR: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
OESTE: CON LA MANZANA 70

CALLE MARCO A. JIMENEZ ANTES ANTES ISELA VEGA
LARGO: 170 MTS
ANCHO: 13 MTS
SUP. 2,210 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL SUROESTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE - LAS MANZANAS 71, 72 LA CALLE ABUNDANCIA Y EL LIMITE DE EXPROPIACION. ORIENTADA DE: NORTE A SUR.

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

#####

COLINDANCIAS: NORTE: CON LA CALLE ABUNDANCIA
ESTE: CON LA MANZANA 72
SUR: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
OESTE: CON LA MANZANA 71

CALLE JOSE LOPEZ ALVAREZ ANTES GLORIA MARIN
LARGO 180 MTS
ANCHO 12 MTS
SUP. 2,160 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL SUR: DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE - LAS MANZANAS 72, 73, LA CALLE ABUDANCIA Y EL LIMITE DE - EXPROPIACION. ORIENTADA DE : NORTE A SUR:

COLINDANCIAS: NORTE: CON LA CALLE ABUNDANCIA
ESTE: CON LA MANZANA 73
SUR: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
OESTE: CON LA MANZANA 72

CALLE JUAN JOSE ESPINOZA ANTES SILVIA PINAL
LARGO 195 MTS
ANCHO 13 MTS
SUP: 2,535 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL SUR DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE — LAS MANZANAS 73, 74 LA CALLE ABUNDANCIA Y EL LIMITE DE - EXPROPIACION. ORIENTADA DE: NORTE A SUR.

COLINDANCIAS: NORTE: CON LA CALLE ABUNDACIA
ESTE: CON LA MANZANA 74
SUR: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
OESTE: CON LA MANZANA 73

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

CALLE BLAS GALINDO ANTES LUIS AGUILAR
LARGO PROMEDIO 515 MTS
ANCHO VARIABLE 12 A 13 MTS
SUP . 6,438 M2

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL OESTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE - LAS MANZANAS 528, 597, 653, 075, 074, 650, 556, Y EL - — LIMITE DE EXPROPIACION: ORIENTADA DE: NORTE A SUR.

COLINDANCIAS: NORTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
ESTE: CON LAS MANZANAS 528, 597, 653, 075
SUR: CON EL LIMITE DE EXRPOPIACION
OESTE: CON LAS MANZANA 556, 650, 074.

# # #

6 HOJA.

CALLE MANUEL ALVAREZ ANTES PEDRO INFANTE
LARGO PROMEDIO 680 MTS
ANCHO VARIABLE DE 13 A 14 MTS
SUP. 9,180 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL OESTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS MANZANAS 535, 598, 845, 977, 076, 075, 974, 653, 597, 528 Y EL LIMITE DE EXPROPIACION. ORIENTADA DE: NORTE A SUR.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
ESTE: CON LAS MANZANA 535, 598, 845, 977, 076
SUR: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
OESTE: CON LAS MANZANAS 528, 597, 653, 974, 075.

AV. ARTESANOS
LARGO PROMEDIO 570 MTS
ANCHO 20 MTS
SUP. 11,400 M2

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL CENTRO DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS MANZANAS 539, 606, 874, 994, 076, 977, 845, 598, 535, Y EL LIMITE DE EXPROPIACION. ORIENTADA DE NORTE A SUR.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
ESTE: CON LAS MANZANAS 539, 606, 874, 994
SUR: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
OESTE: CON LAS MANZANAS 535, 598, 845, 977, 076.

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1984
Ayuntamiento de Guadalajara

CALLE JOSE P. MONCAYO ANTES VICENTE FERNANDEZ
LARGO PROMEDIO 1,000 MTS
ANCHO VARIABLE DE 12 A 14. MTS
SUP: 12,527. M2

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL CENTRO DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS MANZANAS 143, 146, 149, 516, 553, 613, 876, 662, 768, 994, 874 606, 539, 508, 148, 145, 142, 134, Y EL LIMITE DE EXPROPIACION ORIENTADA DE : NORTE A SUR.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON LA MANZANA 134
ESTE: CON LAS MANZANAS 143, 146, 149, 516, 553, 613, 876, 662, 768.
SUR: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
OESTE: CON LAS MANZANAS 142, 145, 148, 508, 539, 606, 874, 994.

AHDA/rcd*

#

7 HOJA.

CALLE JOAQUIN AMARO
LARGO PROMEDIO 935 MTS
ANCHO VARIABLE DE 12 A 14 MTS
SUP. 11,220.00 M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL ESTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS - - MANZANAS 134, 144, 147, 150, 517, 554, 614, 879, 749, 662, - - 876, 613, 553, 516, 149, 146, 143, Y EL LIMITE DE EXPROPIACION ORIENTADA DE : NORTE A SUR

COLINDANCIAS:
NORTE: CON LA MANZANA 134
ESTE: CON LAS MANZANAS 144, 147, 150, 517, 554, 614, 879,- 749.
SUR: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
OESTE: CON LAS MANZANAS 143, 146, 149, 516, 553, 613, 876,- 662.

CALLE IGNACIO CAMARENA ANTES JORGE NEGRETE
LARGO PROMEDIO 900 MTS
ANCHO VARIABLE DE 12 A 14 MTS
SUP: 10,800. M2.

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL ESTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION ENTRE LAS - - MANZANAS 144, 147, 150, 517, 554, 614, 879, 663, 649, 555, 527, 150-A, Y EL LIMITE DE EXPROPIACION. ORIENTADA DE: NORTE A SUR.

COLINDANCIAS:
NORTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
ESTE: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION Y LAS MANZANAS 150-A 527, 555, 649, 663.
SUR: CON EL LIMITE DE EXPROPIACION
OESTE: CON LAS MANZANAS 144, 147, 150, 517, 554, 614, 879.

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

PRIVADA JOAQUIN AMARO
LARGO PROMEDIO 70 MTS
ANCHO VARIABLE 8
SUP. 560 M2

DESCRIPCION: SE LOCALIZA AL NORESTE DEL POLIGONO DE EXPROPIACION DENTRO DE LA MANZANA 150

COLINDANCIAS:
NORTE: CON LA MANZANA 150
ESTE: CON LA MANZANA 150
SUR: CON EL PERIFERICO NORTE
OESTE: CON LA MANZANA 150

LOTE 07 MANZANA 70 ZONA 06

EX EJIDO: " HUENTITAN EL ALTO ". SUP 370.00 M2.

MUNICIPIO: ZAPOPAN ". AREA DE DONACION"

ESTADO: JALISCO

NORESTE: 46.20 MTS CON LOTES 05 y 06

SURESTE: 8.17 " CON CALLE EVA MUÑOZ

SUROESTE: 45.90 " CON LOTE 08

NOROESTE: 7.90 " CON EL LIMITE DE EXPROPIACION

red*

Dirección de Obras Públicas
FEB 24 1969
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO.

...s hoja para asentar los movimientos registrales del ...
...scrito, prop... el de: Ayuntamiento de Guadalajara
...que corres... el número de orden 321968

GUADALAJARA, JALISCO Diciembre 4 DE 19 97.
PASO EL(LA) Inmueble
EN FAVOR DE María Martha García Navarro
SEGUN AVISO QUE BAJO EL 000 NUMERO 50
AGREGO AL LIBRO 4631 DE AVISOS PREVENTIVOS.
LO ANOTO PREVENTIVAMENTE

Guadalajara, Jal. 10 de septiembre 19 98
PASE Inmueble
A: María Martha García Navarro
según disposición No. ... con ... folios
del 243 al 249 del Libro 8505 de la Sección 1a.

187

LOTE 01 MANZANA 72 ZONA 06

DEL EJIDO: " HUENTITAN EL ALTO ". SUP 768.00 M2.

MUNICIPIO: ZAPOPAN ".

ESTADO: JALISCO AREA DE DONACION "

NORTE: 20.10 MTS CON CALLE ABUNDANCIA

ESTE: 38.82 " CON CALLE GLORIA MARIN

SUR: 20.12 " CON LOTE 02

OESTE: 37.55 " CON LOTE 42

rcd*

Dirección de Obras Públicas
FEB. 21 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO.

Es hoja para asentar los movimientos registrales del [illegible]
escrito, propiedad de: Ayuntamiento de Guadalajara
que corresponde el número de orden 321059

Guadalajara, Jal., a Junio 3 del 2002
En virtud de la entrada en vigor de la Ley del [illegible]
Pública de la Propiedad del Estado de Jalisco
del 07 de mayo del 2001, se remite la subsecuente [illegible]
Folio registral número 272758

LOTE 42 MANZANA 72 ZONA 06

EX EJIDO: "HUENTITAN EL ALTO ". SUP 2140.00 M2.

MUNICIPIO: ZAPOPAN ".

ESTADO: JALISCO " AREA DE DONACION "

NORTE: 60.22 MTS CON CALLE ABUNDANCIA

ESTE: 37.55 " CON LOTE 01

SUR: 39.95 " CON LOTE 41 Y 20.18 MTS CON LOTE 02

OESTE: 34.00 " CON CALLE ISELA MEGA

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO.

...s hoja para asentar los movimientos registrales del ...
...scrito, prop... de: Ayuntamiento de Guadalajara
... que corres... el número de orden 321970

Guadalajara, Jal., a 01 Octubre 2001
En virtud de la entrada en vigor ...
Público de la Propiedad del Estado ...
del 07 de mayo del 2001, se remite ...
Folio registral número 272816

LOTE 14 MANZANA 073 ZONA 06

EX EJIDO: HUENTITAN EL ALTO SUP 403.00 MTS 2.

MUNICIPIO: GUADALAJARA

ESTADO: JALISCO

NORTE: 39.95 MTS. CON LOTE 13

ESTE: 10.17 " CON CALLE SILVIA PINAL

SUR: 39.95 " CON LOTE 15

OESTE: 10.00 " CON LOTES 35 Y 36

rcd.

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO

...s hoja para asentar los movimientos registrales del ...scrito, propiedad de: Guadalajara (Ayuntamiento) que corresponde el número de orden 321071

tiene folio

190

LOTE 21 MANZANA 076 ZONA 06

EJIDO : HUENTITAN EL ALTO SUP 871.00 MTS 2.-
MUNICIPIO: GUADALAJARA
ESTADO: JALISCO

AREA DE DONACION

NE:	40.40 MTS	CON LOTE 22
SE:	23.00 "	CON LOTES 12, 13, 14 Y 15,
SO:	40.45 "	CON LOTE 16 /
NO:	20.09 "	CON CALLE PEDRO INFANTE /

rcd.

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CHAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO

...s hoja para asentar los movimientos registrales del ...
...scrito, propiedad de: Ayuntamiento de Guadalajara
... que corresponde el número de orden 321972

Hoja
Folio

191

LOTE 36 MANZANA 508 ZONA 06

EX EJIDO : HUENTITAN EL ALTO SUP 219.00 MTS 2.

MUNICIPIO: GUADALAJARA

ESTADO: JALISCO AREA DE DONACION .

NORTE: 9.55 MTS CON ANILLO PERIFERICO

ESTE: 22.50 " CON LOTE 37

SUR: 8.30 " CON LOTE 26

OESTE: 24.30 " CON LOTE 35

rcd.

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO

...a hoja para asentar los movimientos registrales del ...
...escrito, propiedad de: Ayuntamiento de Guadalajara
... que corresponde el número de orden 321073

tiene folio

192

LOTE 15 MANZANA 556 ZONA 06

EJIDO: HUENTITAN EL ALTO SUP 1,151.00 MTS 2.

MUNICIPIO: GUADALAJARA

ESTADO: JALISCO AREA DE DONACION "

NORTE:	51.80 MTS	CON LOTE	14
ESTE:	20.00 "	CON CALLE	LUIS AGUILAR
SUR:	61.45 "	CON LOTE	16
OESTE:	22.15 "	CON CALLE	LUIS CASTILLO LEDON

rcd.

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1984
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CABAÑAS
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO

s hoja para asentar los movimientos registrales del lote
escrito, propiedad de: Ayuntamiento de Guadalajara
que corresponde el número de orden 321974

Tiene
Folio

193

LOTE 28 MANZANA 398 ZONA 06

EX EJIDO: "HUENTITAN EL ALTO ".

SUP 800.00 M2.

MUNICIPIO: ZAPOPAN ".

ESTADO: JALISCO AREA DE DONACION

NORTE: 20.00 MTS CON CALLE BLANCA ESTHELA PAVON

ESTE 39.95 " CON LOTE 01.

SUR: 20.00 " CON LOTE 02

OESTE: 40.00 " CON LOTE 24

red*

Dirección de Obras Públicas
FEB 24 1984
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO.

...a hoja para asentar los movimientos registrales del ...
...escrito, propiedad de: Ayuntamiento de Guadalajara
...que corresponde el número de orden 321975

tiene 4 folios

LOTE 07 MANZANA 597 ZONA 06

EX EJIDO : HUENTITAN EL ALTO SUP 494.00 MTS 2.
MUNICIPIO: GUADALAJARA

ESTADO: JALISCO

NORTE: 40.00 MTS CON LOTE 06
ESTE: 12.38 " CON CALLE PEDRO INFANTE
SUR: 40.00 " CON LOTES 08, 09 Y 41
OESTE: 12.30 " CON LOTES 26 Y 27

rcd.

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO

s hoja para asentar los movimientos registrales del ...
escrito, prop... de: Ayuntamiento de Guadalajara
que corres... el número de orden 321976

tiene
Folio

195

LOTE 27 MANZANA 597 ZONA 06

EX EJIDO HUENTITAN EL ALTO SUP 399.00 MTS 2.
MUNICIPIO: GUADALAJARA
ESTADO: JALISCO

NORTE:	40.20 MTS	CON LOTE 28
ESTE:	10.15 "	CON LOTES 06 Y 07
SUR:	40.15 "	CON LOTE 26
OESTE:	9.96 "	CON CALLE LUIS AGUILAR

rcd.

Dirección de Obras Públicas
FEB 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO

Es hoja para asentar los movimientos registrales del lote
escrito, pro[illegible] de: Ayuntamiento de Guadalajara
que corres[illegible] el número de orden 321[illegible]

Tiene
Folio

LOTE 39 MANZANA 614 ZONA 06

EX EJIDO: " HUENTITAN EL ALTO ". SUP 606.00 M2.

MUNICIPIO: ZAPOPAN ".

ESTADO: JALISCO "AREA DE DONACION ".

NORTE: 20.10 MTS CON LOTE 25

ESTE: 20.00 " CON LOTES 04 y 05

SUR: 40.20 " CON LOTE 23

OESTE: 10.15 " CON CALLE JOAQUIN AMARO, QUIEBRA AL ESTE: 20.00 MTS CON LOTE 24, QUIEBRA AL NORTE: 10.00 MTS CON LOTE 24

red*

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1984
Ayuntamiento de Guadalajara

ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO.

...s hoja para asentar los movimientos registrales del lote ...crito, pro... de: Ayuntamiento de Guadalajara ...que corres... el número de orden 321...

Hear Folio

LOTE 33 MANZANA 874 ZONA 06 197

EX EJIDO : HUENTITAN EL ALTO SUP. 400.00 MTS 2.
MUNICIPIO: GUADALAJARA
ESTADO: JALISCO

AREA DE DONACION

NORTE: 19.95 MTS CON CALLE MARIA FELIX
ESTE: 20.00 " CON LOTE 44
SUR: 20.00 " CON LOTE 43
ESTE: 20.00 " CON AVENIDA ARTESANOS

red.

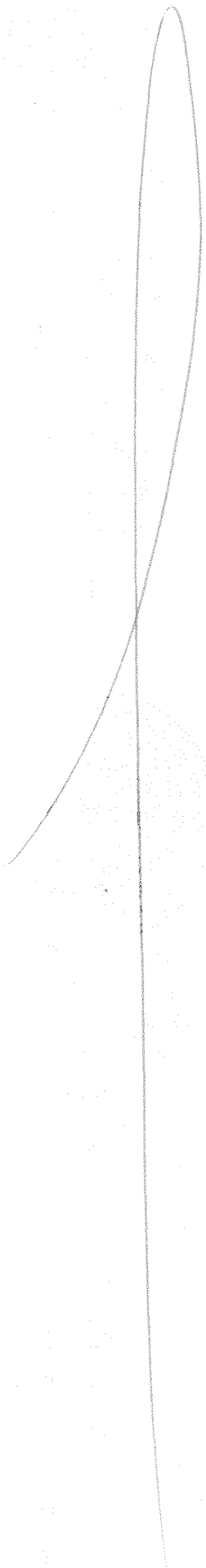
Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1984
Ayuntamiento de Guadalajara

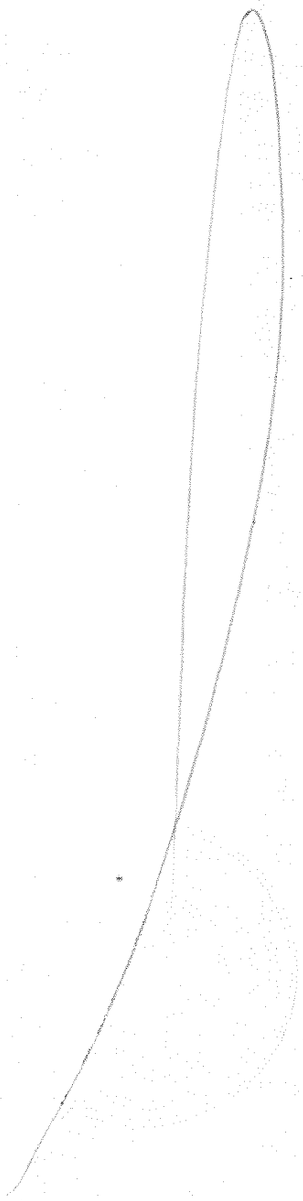
ENRIQUE RAMOS CABAÑAS.
DELEGADO DEL CORETT EN JALISCO

hoja para asentar los movimientos registrales del
scrito, propiedad de: Ayuntamiento de Guadalajara
que corresponde el número de orden 321579

Guadalajara, Jal., a 25 Febrero del 2003
En virtud de la ... Ley del ...
Público de la ...
Del 07 de ...
Folio registral número 293028

Tiene Folio

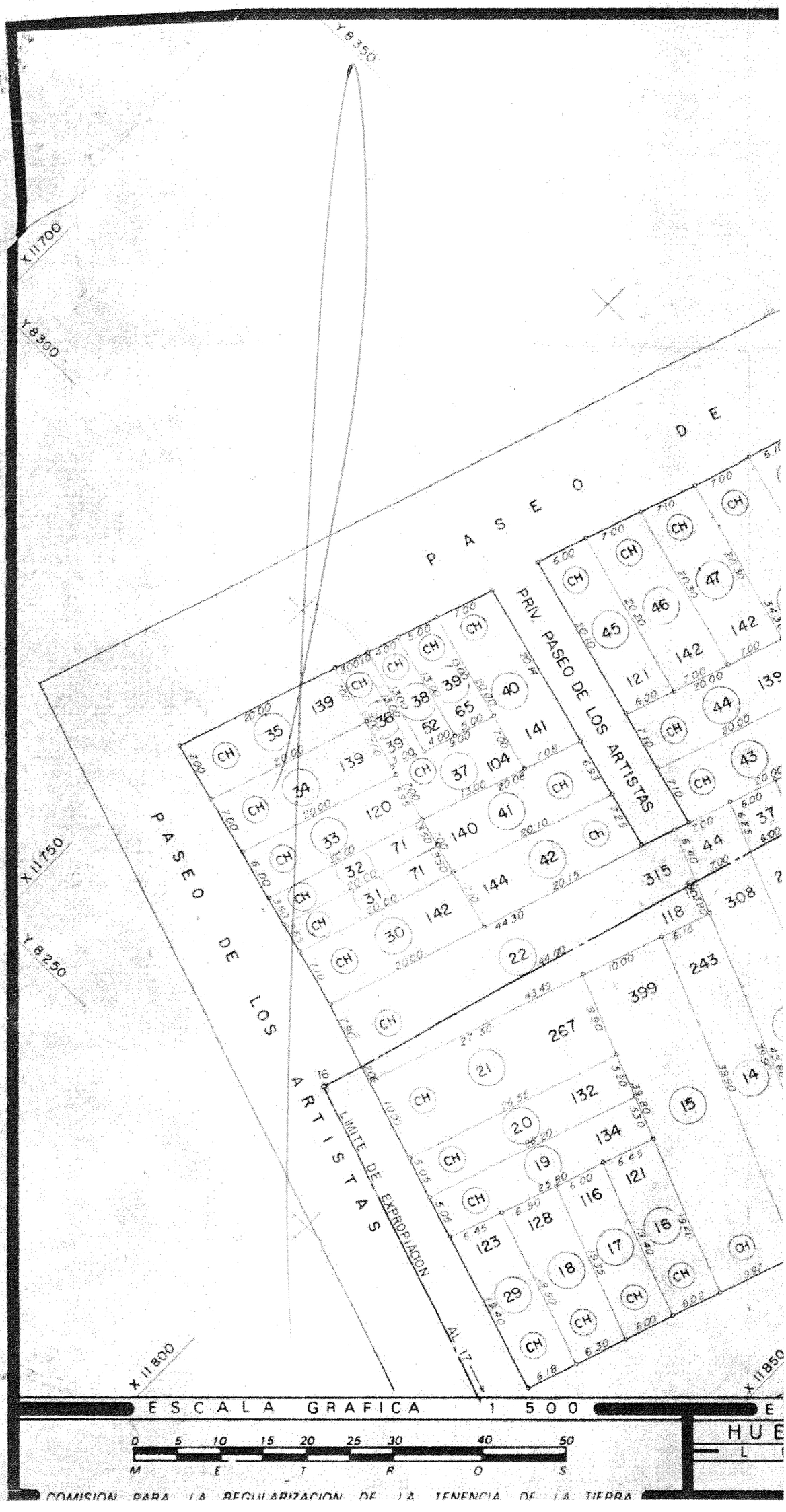




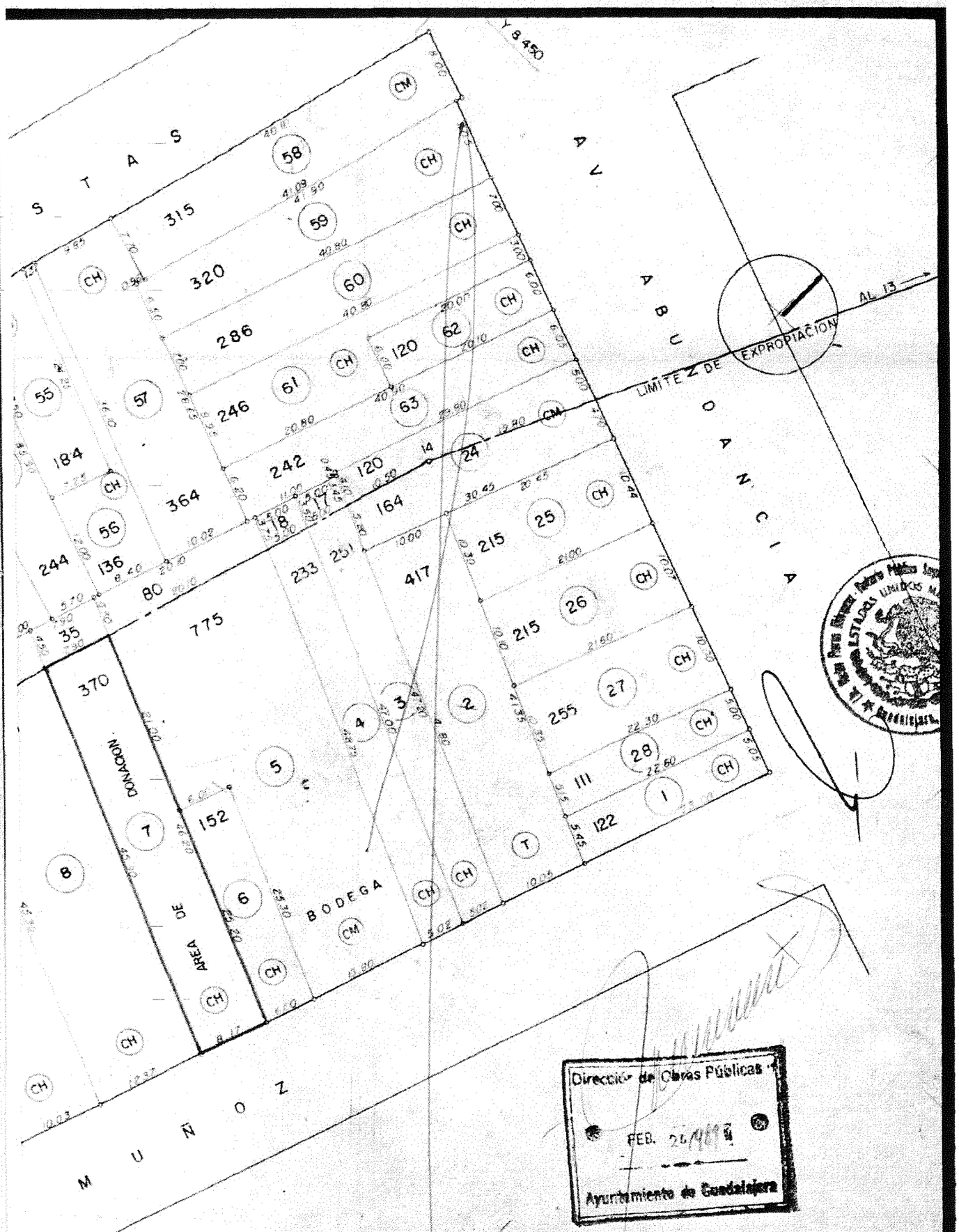








PASEO DE
PRIV. PASEO DE LOS ARTISTAS
PASEO DE LOS ARTISTAS
LIMITE DE EXPROPIACION
AL 17
Y 8350
X 11700
Y 8300
X 11750
Y 8250
X 11800
X 11850
ESCALA GRAFICA 1 500
0 5 10 15 20 25 30 40 50
METROS
COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

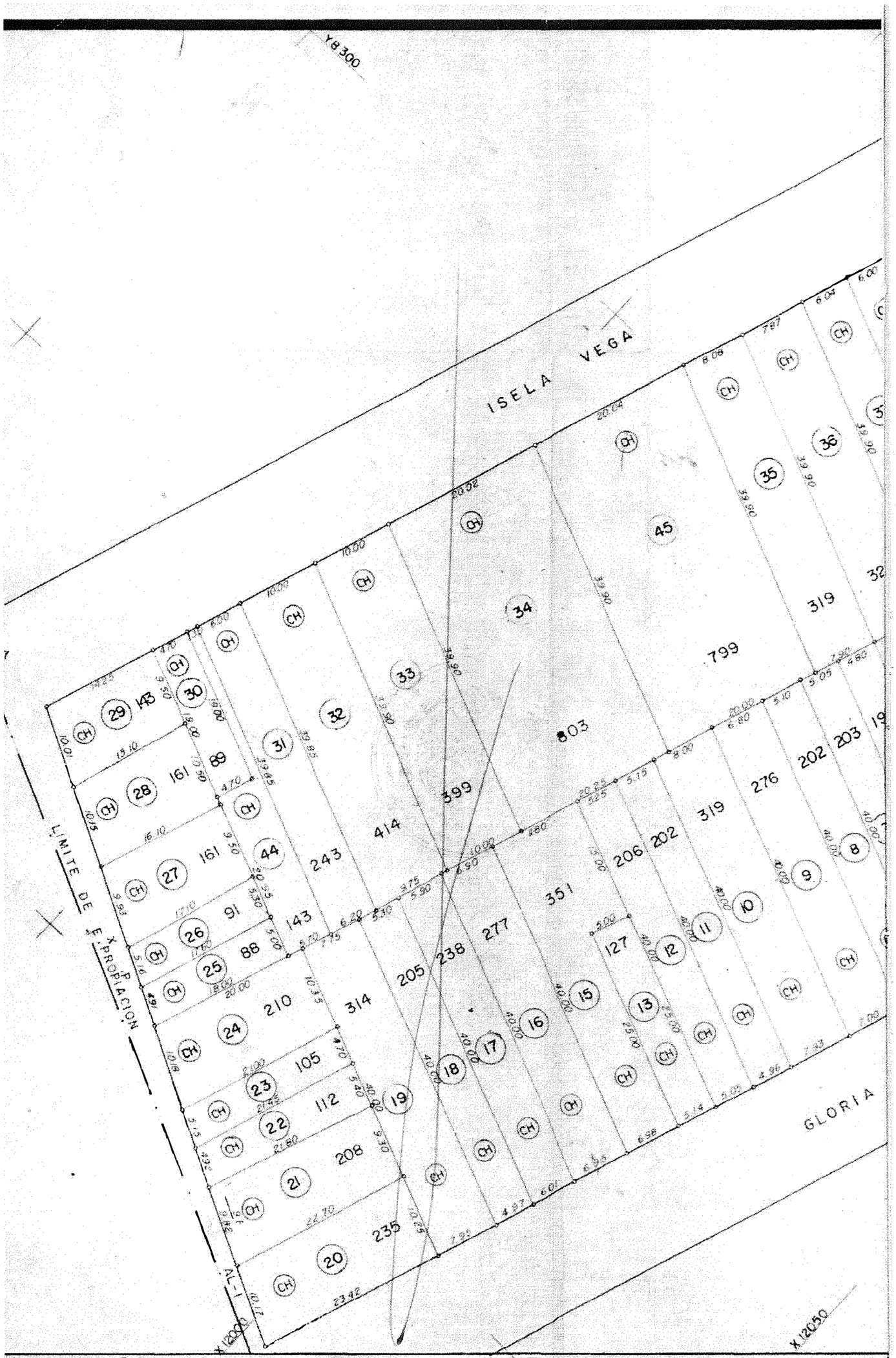


No	FECHA	DESCRIPCION	ACTUALIZO
03			
02			
01	MARZO/1987	LOTE 01	

CONTROL DE ACTUALIZACIONES Y/O MODIFICACIONES

DELEGACION ZAPOPAN

ESTADO JALISCO



CALA GRAFICA 1 500

10 15 20 25 30 40 50

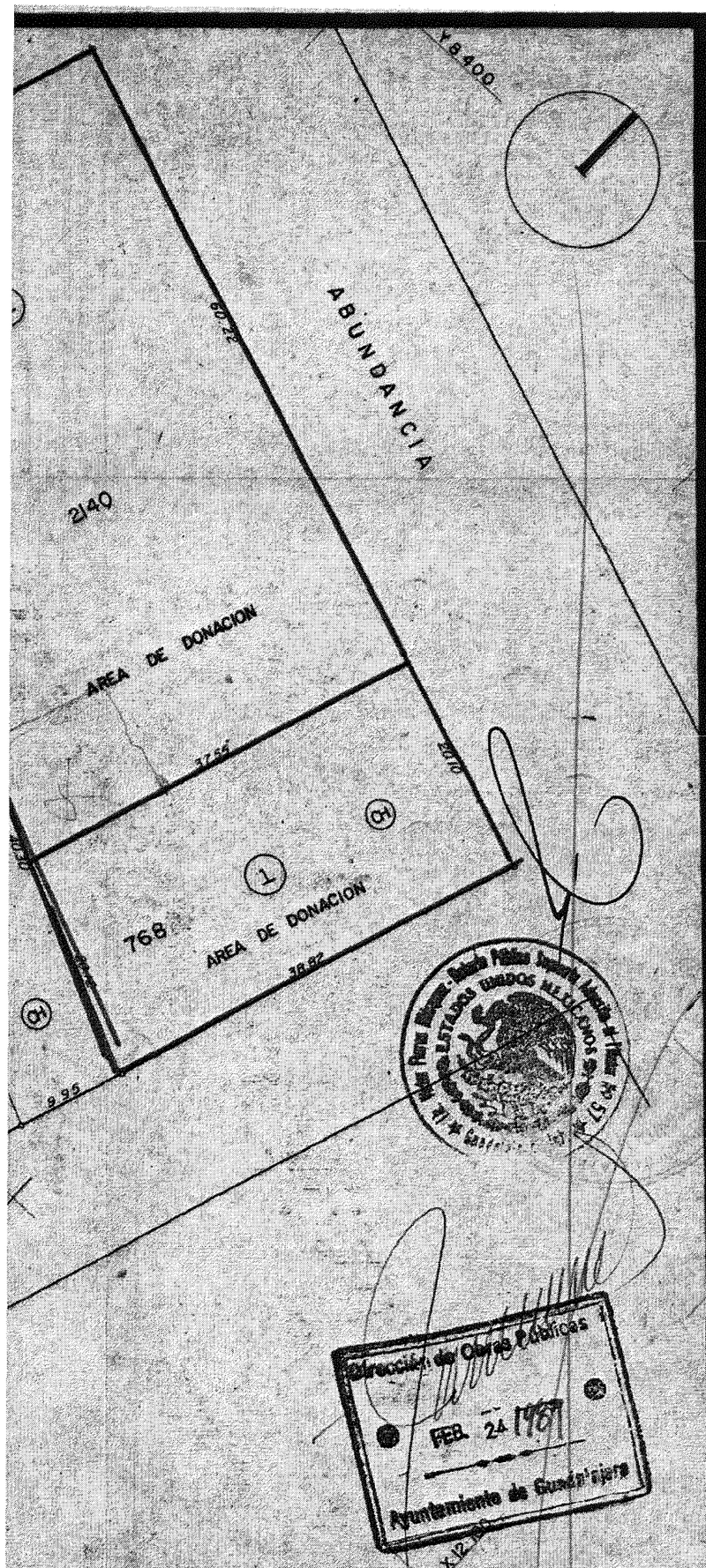
E T R O S

LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

E J I D O

HUENTITAN EL ALT

L O C A L I D A D



CoReTT

SIGNOS CONVENCIONALES

PARA EL PREDIO

NUMERO DEL PREDIO	N
SUPERFICIE EN m²	150
NUMERO OFICIAL	1279
MEDIDA LINDERO	20.15

USOS DEL PREDIO

CASA HABITACION	CH
COMERCIO	CM
EN CONSTRUCCION	EC
BALDIO	B
INDUSTRIA	I
OFICINAS	O
TALLER	T
SERVICIOS PUBLICOS	SP

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1987
Ayuntamiento de Guadalajara

DIRECCION TECNICA

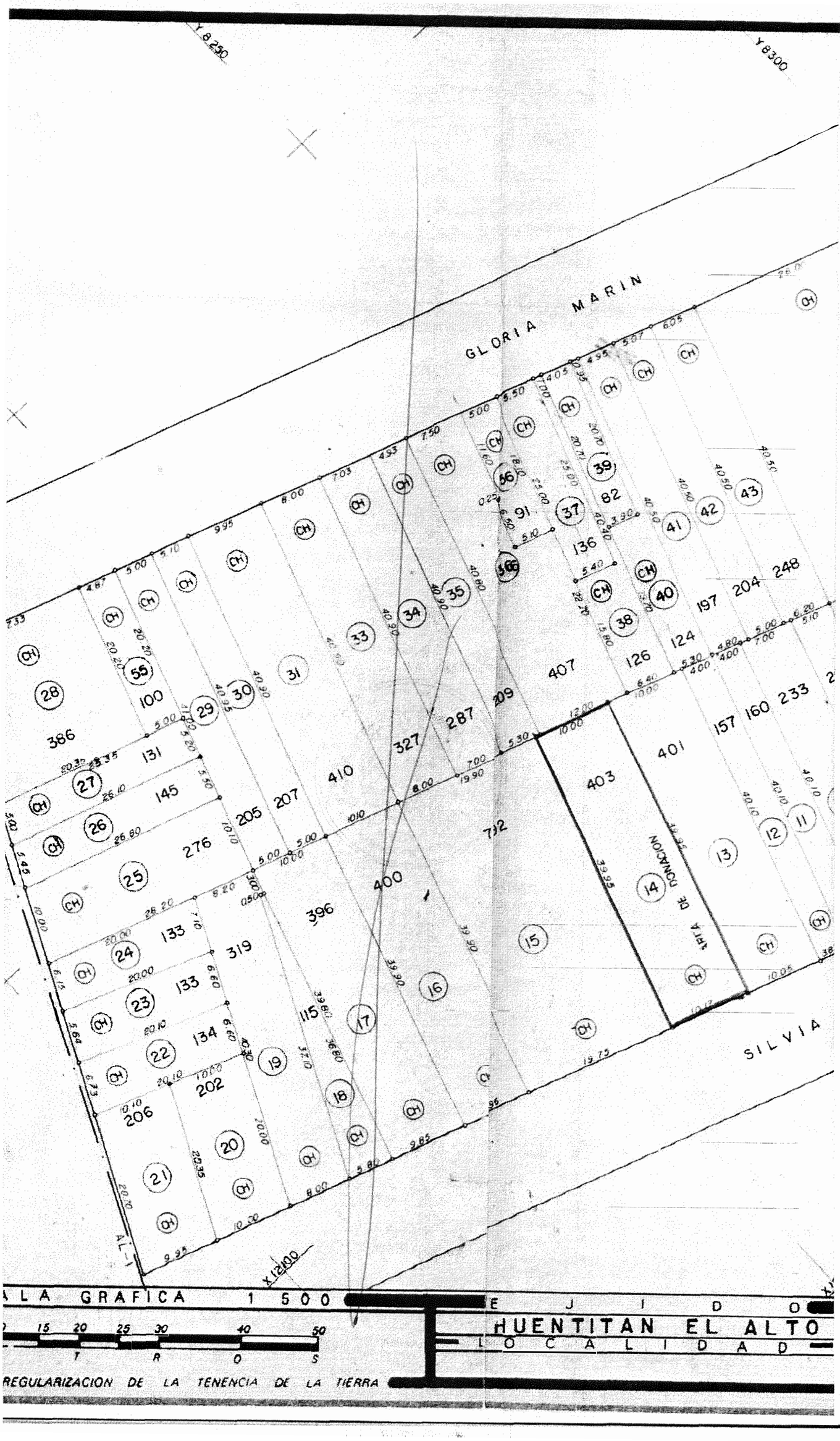
LEVANTO CALCULO	ING. CARLOS ESTRADA M.
DIBUJO	RODOLFO SANCHEZ ENRIQUEZ
REVISO	JUAN J. RAMIREZ GARCIA
APROBO	ING. JUAN CARLOS CAMACHO LIRA
Vo Bo.	ING. CESAR MACIEL AZCARATE
FECHA	AGOSTO 1986

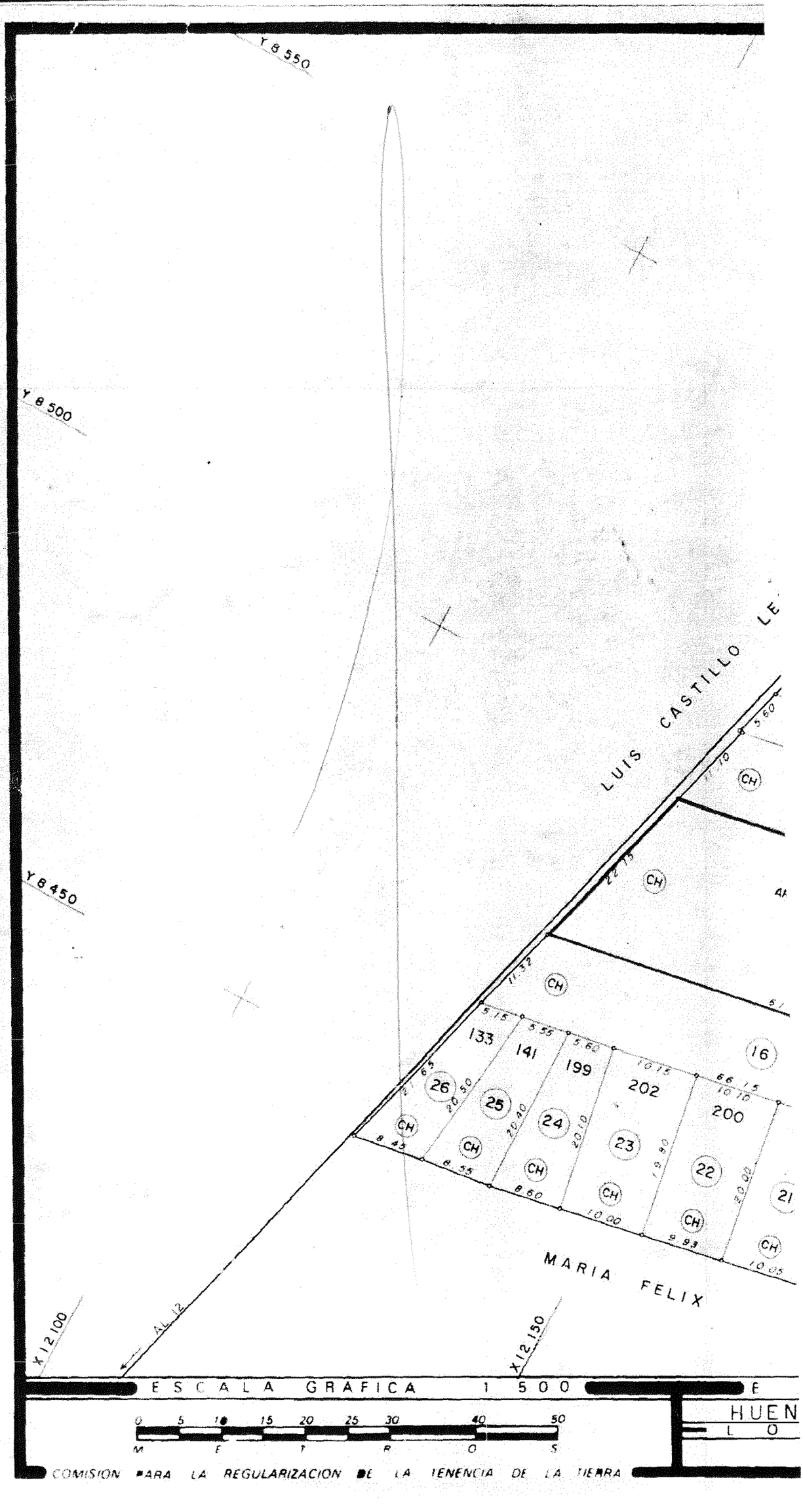
APROBO:

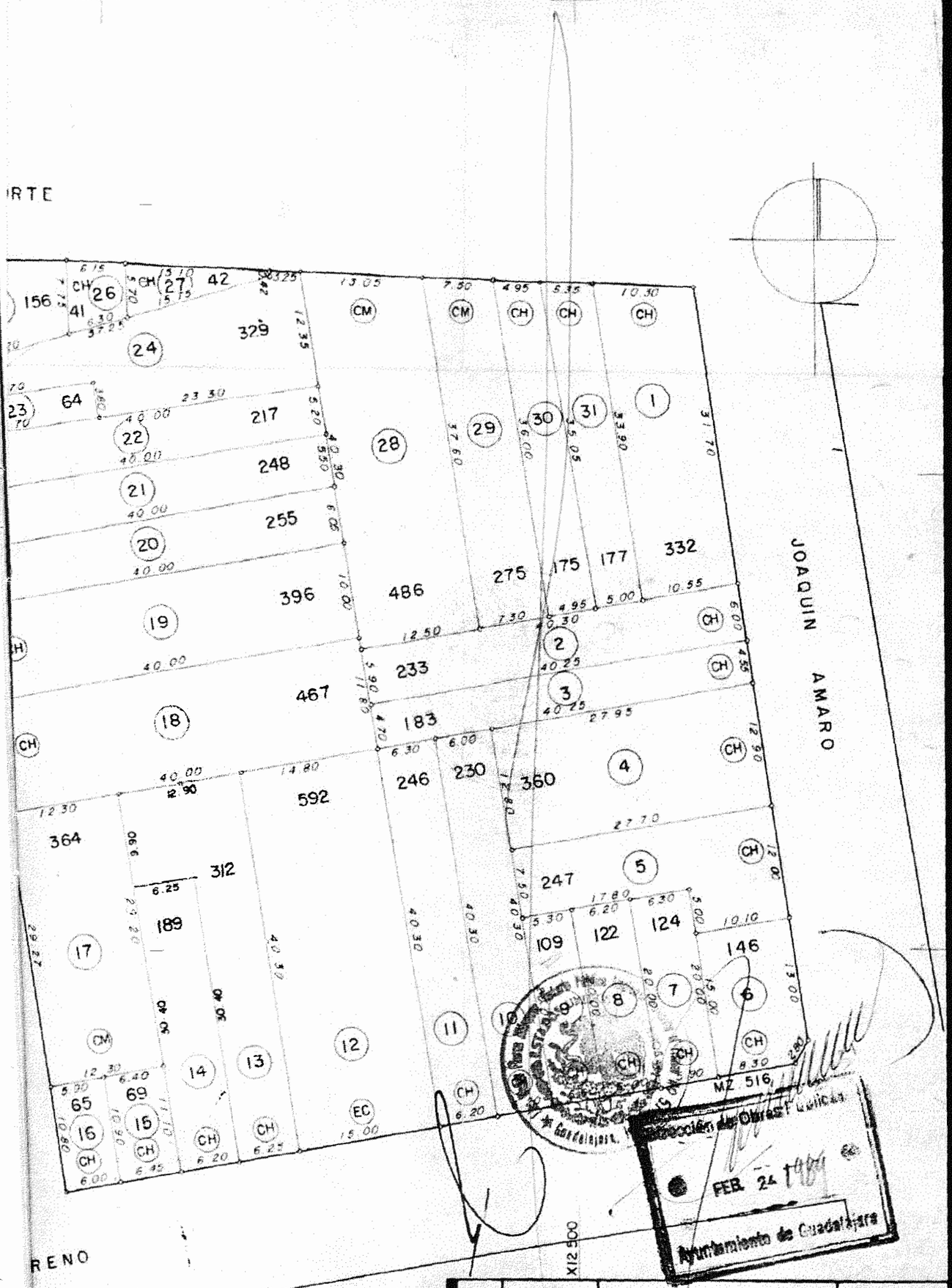
No	FECHA	DESCRIPCION	ACTUALIZO
03			
02			
01	MARZO / 87	MZ-72, L-9	DELEGACION

CONTROL DE ACTUALIZACIONES Y/O MODIFICACIONES

ESTADO	ZONA	MANZ.
JALISCO	06	072


GLORIA MARIN
SILVIA
ARTA DE DONACION
Y 8250
Y 8300
X 12100
AL-1
ALA GRAFICA 1 500
EJIDO
HUENTITAN EL ALTO
LOCALIDAD
TROS
REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

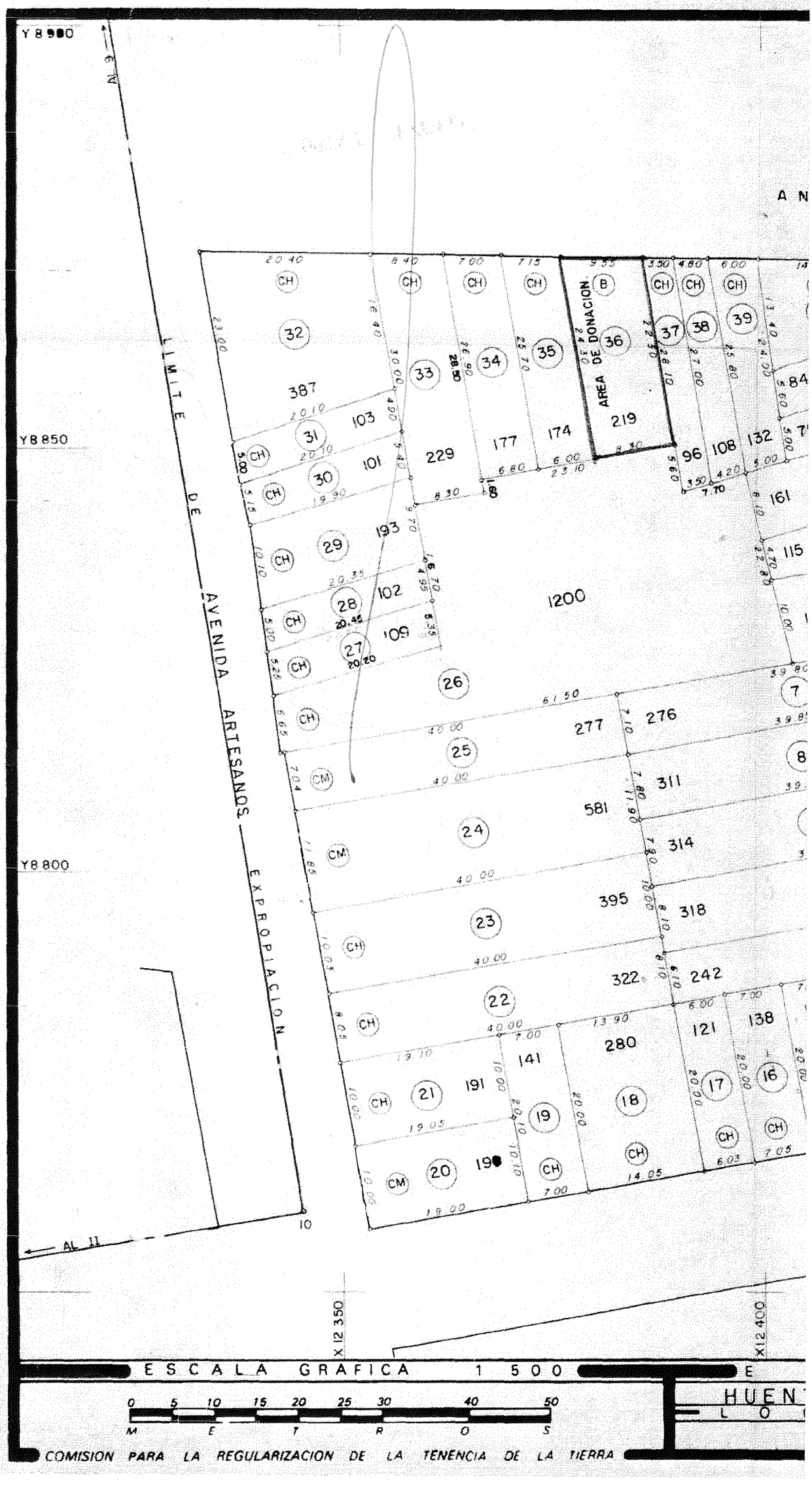

Y 8 550
Y 8 500
Y 8 450
X 12 100
X 12 150
AL 12
LUIS CASTILLO LE
MARIA FELIX
CH
133
141
199
202
200
26
25
24
23
22
21
16
ESCALA GRAFICA 1 500
0 5 10 15 20 25 30 40 50
M E T R O S
HUEN
L O
COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

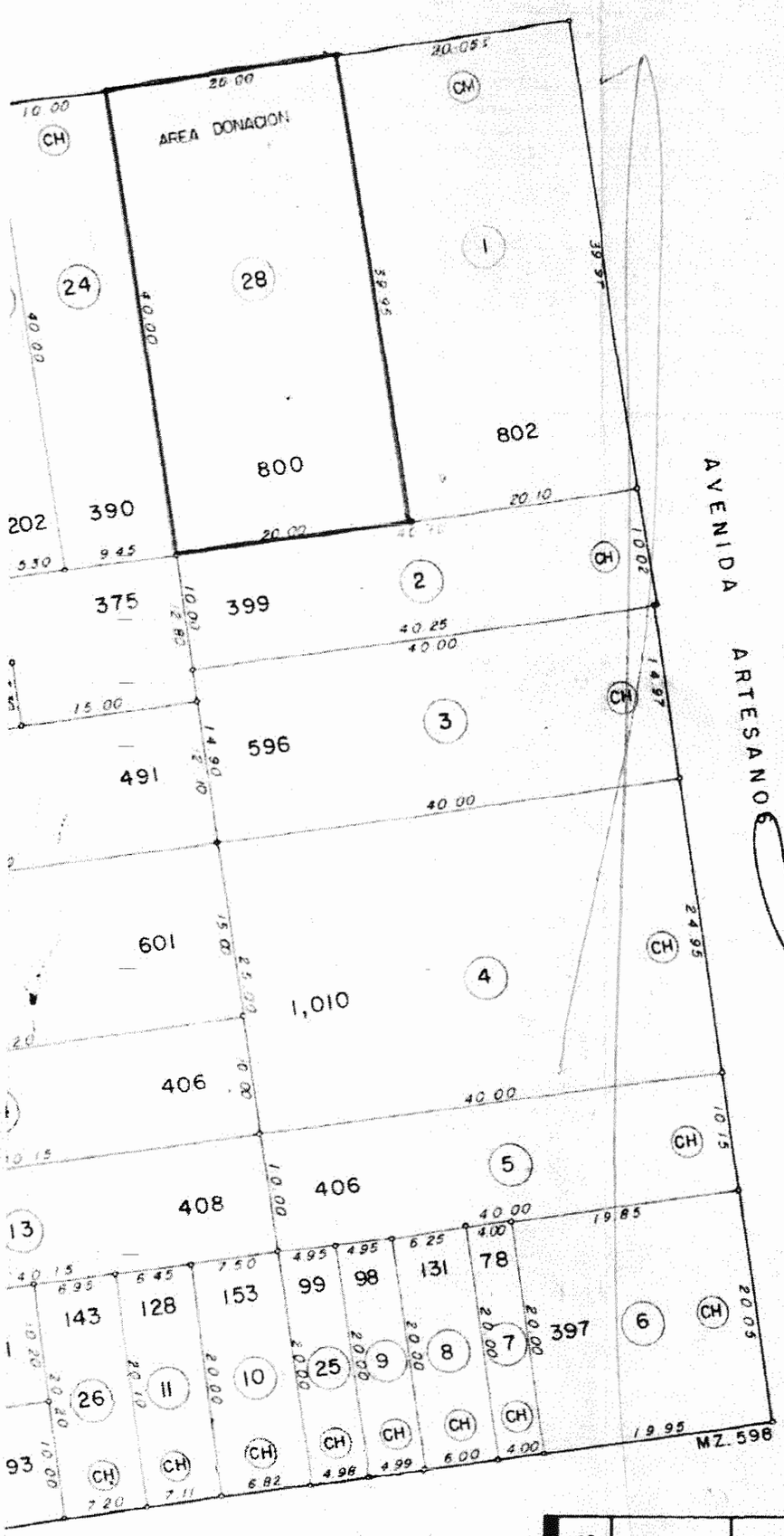


No	FECHA	DESCRIPCION	ACTUALIZO
03			
02			
01			

CONTROL DE ACTUALIZACIONES Y/O MODIFICACIONES

DELEGACION	ESTADO
ZAPOPAN	JALISCO


Y 8 900
Y8 850
Y8 800
LIMITE DE AVENIDA ARTESANOS EXPROPIACION
AREA DE DONACION
A N
AL II
X 12 350
X12 400
ESCALA GRAFICA 1 500
0 5 10 15 20 25 30 40 50
M E T R O S
HUEN
L O
COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

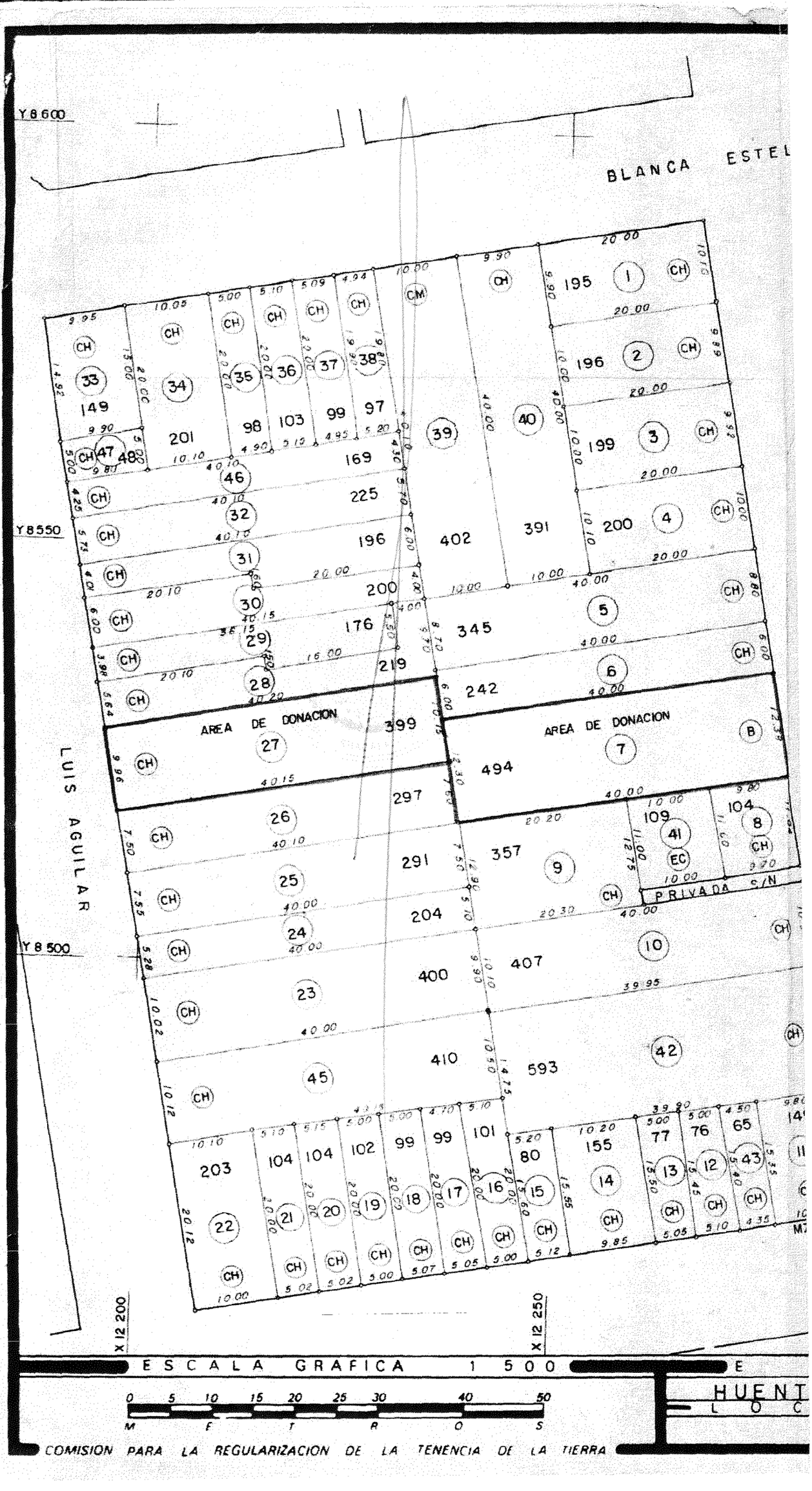


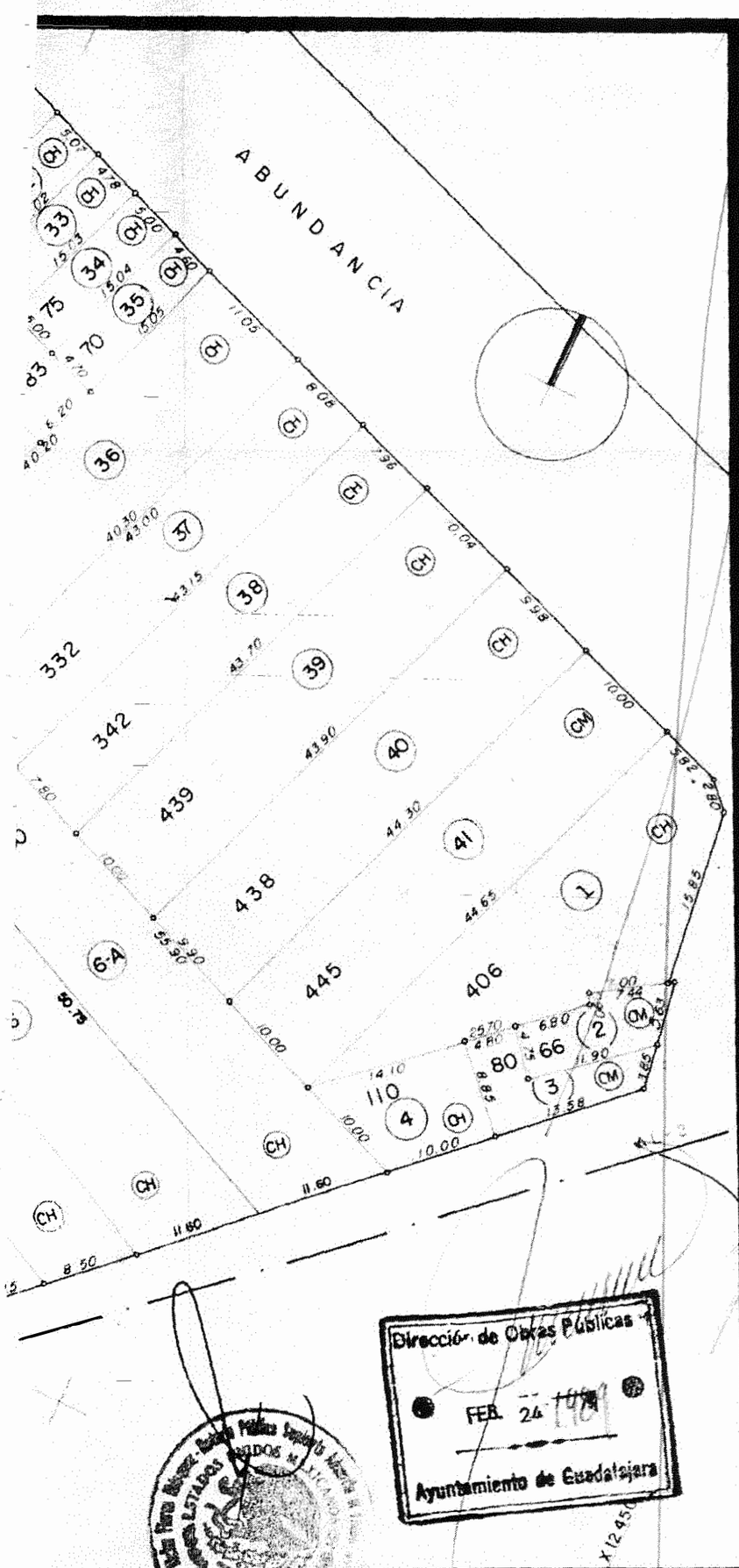
Dirección de Obras Públicas
FEB. 21 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

No	FECHA	DESCRIPCION	ACTUALIZO
03			
02			
01	MARZO / 1986	MANZ. 598 LOT. 1,14,15,16,18,28	

CONTROL DE ACTUALIZACIONES Y/O MODIFICACIONES

DELEGACION	ESTADO
ZAPOPAN	JALISCO


Y 8600
BLANCA ESTEL
Y 8550
Y 8500
LUIS AGUILAR
AREA DE DONACION
AREA DE DONACION
PRIVADA S/N
X 12 200
X 12 250
ESCALA GRAFICA 1 500
0 5 10 15 20 25 30 40 50
M E T R O S
HUENTI
L O C
COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA



CoReTT

SIGNOS CONVENCIONALES

PARA EL PREDIO

NUMERO DEL PREDIO	N
SUPERFICIE EN m²	150
NUMERO OFICIAL	1279
MEDIDA LINDERO	20 15

USOS DEL PREDIO

CASA HABITACION	CH
COMERCIO	CM
EN CONSTRUCCION	EC
BALDIO	B
INDUSTRIA	I
OFICINAS	O
TALLER	T
SERVICIOS PUBLICOS	SP

DIRECCION TECNICA

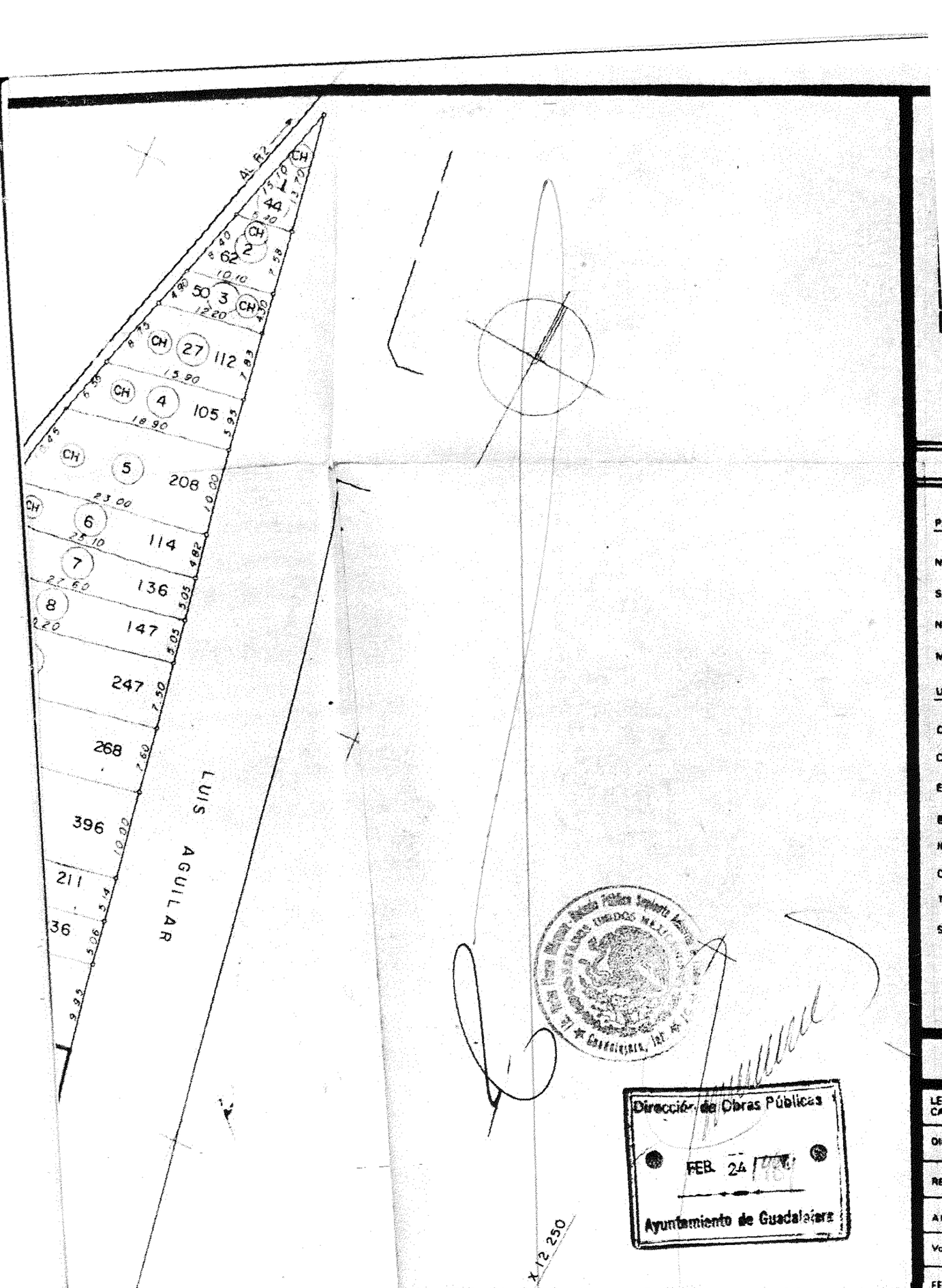
LEVANTO CALCULO	ING. CARLOS ESTRADA M.
DIBUJO	RODOLFO SANCHEZ ENRIQUEZ
REVISO	JUAN J. RAMIREZ GARCIA
APROBO	ING. JUAN CARLOS CAMACHO LIRA
Vo Bo	ING. CESAR MACIEL AZCARATE
FECHA	JULIO 1986

APROBO

No	FECHA	DESCRIPCION	ACTUALIZO
02			
01	MARZO / 87	MZ- 76 L- 23,24	

CONTROL DE ACTUALIZACIONES Y/O MODIFICACIONES

ESTADO	ZONA MANZ
JALISCO	06 076



No	FECHA	DESCRIPCION	ACTUALIZO
03			
02			
01			

CONTROL DE ACTUALIZACIONES Y/O MODIFICACIONES

DELEGACION ZAPOPAN

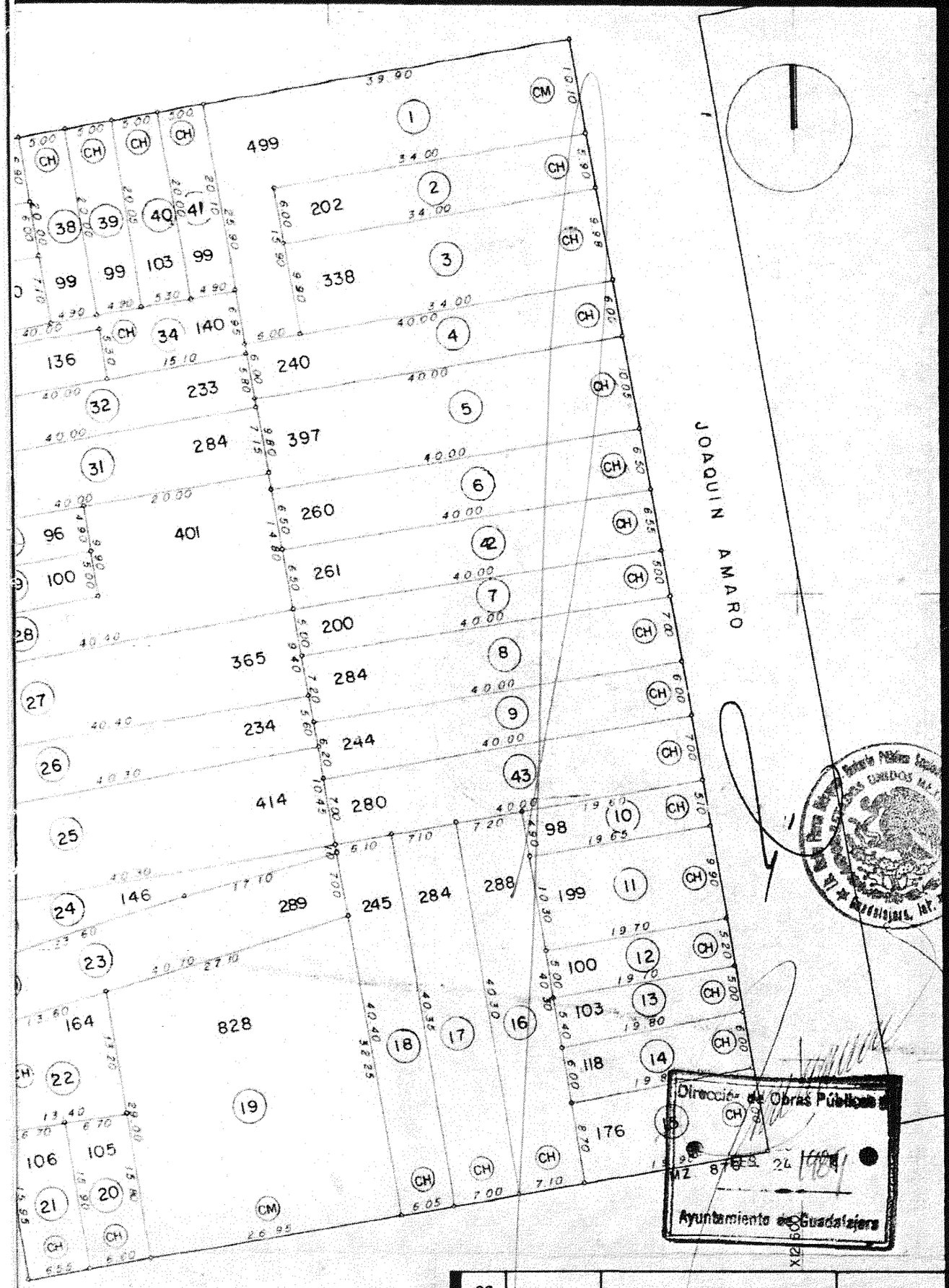
ESTADO JALISCO

ZONA 06

PAR
NUM
SUP
NUM
MEDI
USO1
CASA
COME
EN CO
BALDI
INDUS
OFICIN
TALLER
SERVICI

LEVANTO CALCULO
DIBUJO
REVISO
APROBO
Vo Bo
FECHA

APROBO

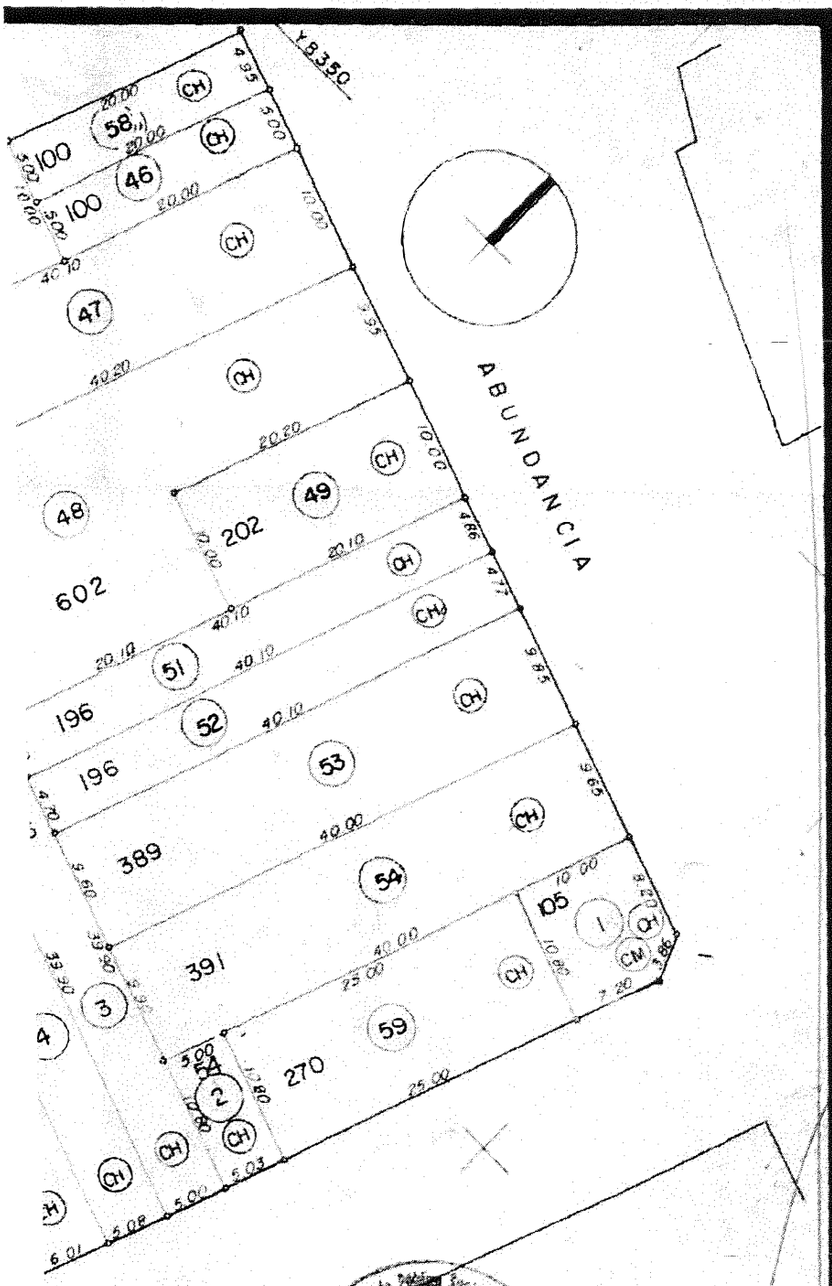


No	FECHA	DESCRIPCION	ACTUALIZO
03			
02			
01			

CONTROL DE ACTUALIZACIONES Y/O MODIFICACIONES

DELEGACION: ZAPOPAN

ESTADO: JALISCO



CoReTT

SIGNOS CONVENCIONALES

PARA EL PREDIO

NUMERO DEL PREDIO	(N)
SUPERFICIE EN m²	150
NUMERO OFICIAL	1279
MEDIDA LINDERO	20.15

USOS DEL PREDIO

CASA HABITACION	(CH)
COMERCIO	(CM)
EN CONSTRUCCION	(EC)
BALDIO	(B)
INDUSTRIA	(I)
OFICINAS	(O)
TALLER	(T)
SERVICIOS PUBLICOS	(SP)

DIRECCION TECNICA

LEVANTO CALCULO	ING. CARLOS ESTRADA M.
DIBUJO	RODOLFO SANCHEZ ENRIQUEZ
REVISO	JUAN J. RAMIREZ GARCIA
APROBO	ING. JUAN CARLOS CAMACHO LIRA
Vo Bo	ING. CESAR MADRIL AZCARATE
FECHA	AGOSTO 1986

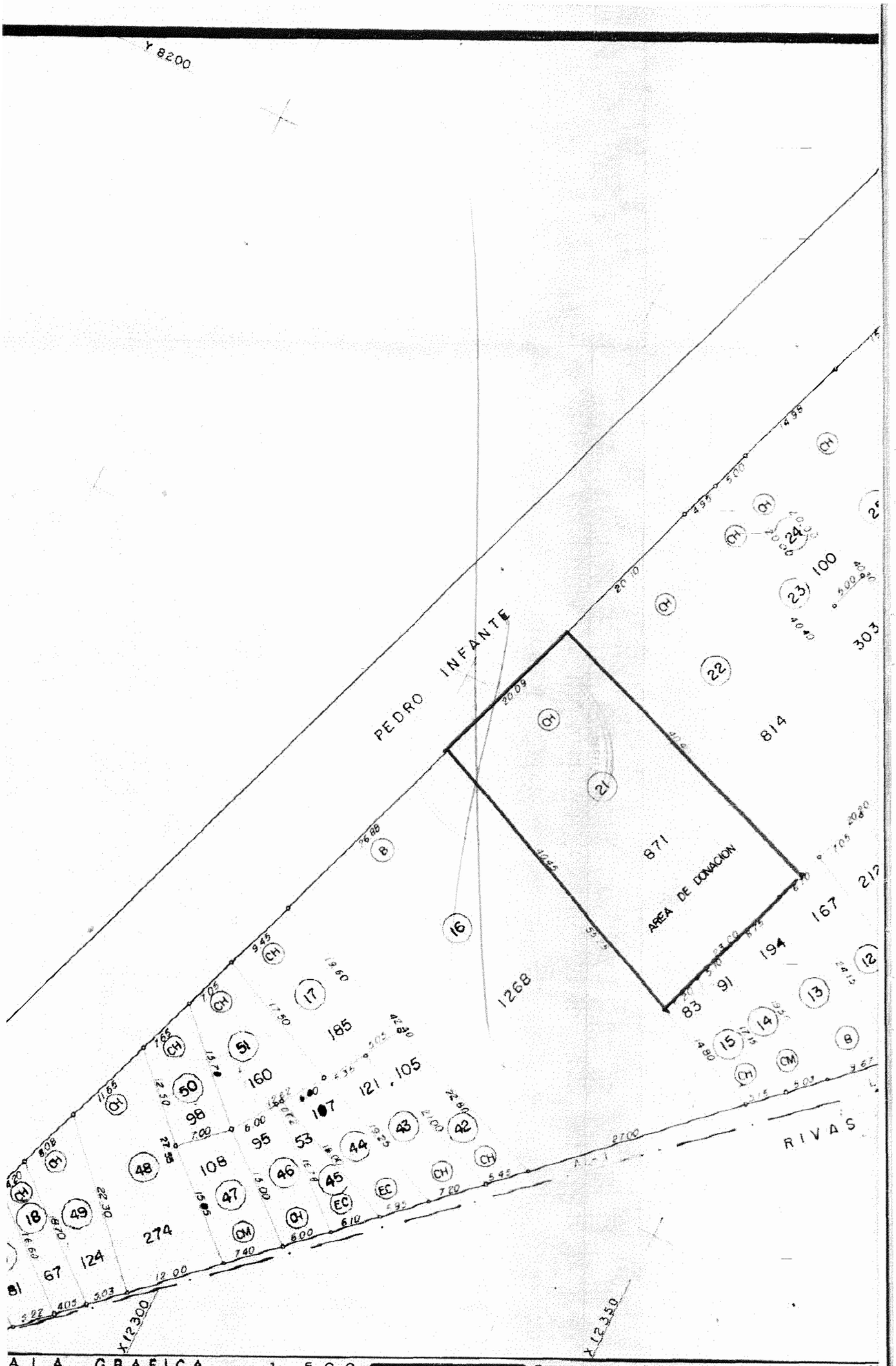
APROBO

Dirección de Obras Públicas
FEB. 24 1989
Ayuntamiento de Guadalajara

No	FECHA	DESCRIPCION	ACTUALIZO
03			
02			
01	MARZO / 1987	LOTES 1 - 59	

CONTROL DE ACTUALIZACIONES Y/O MODIFICACIONES

ESTADO	ZONA	MANZ.
JALISCO	06	073



ALA GRAFICA 1 500 EJIDO

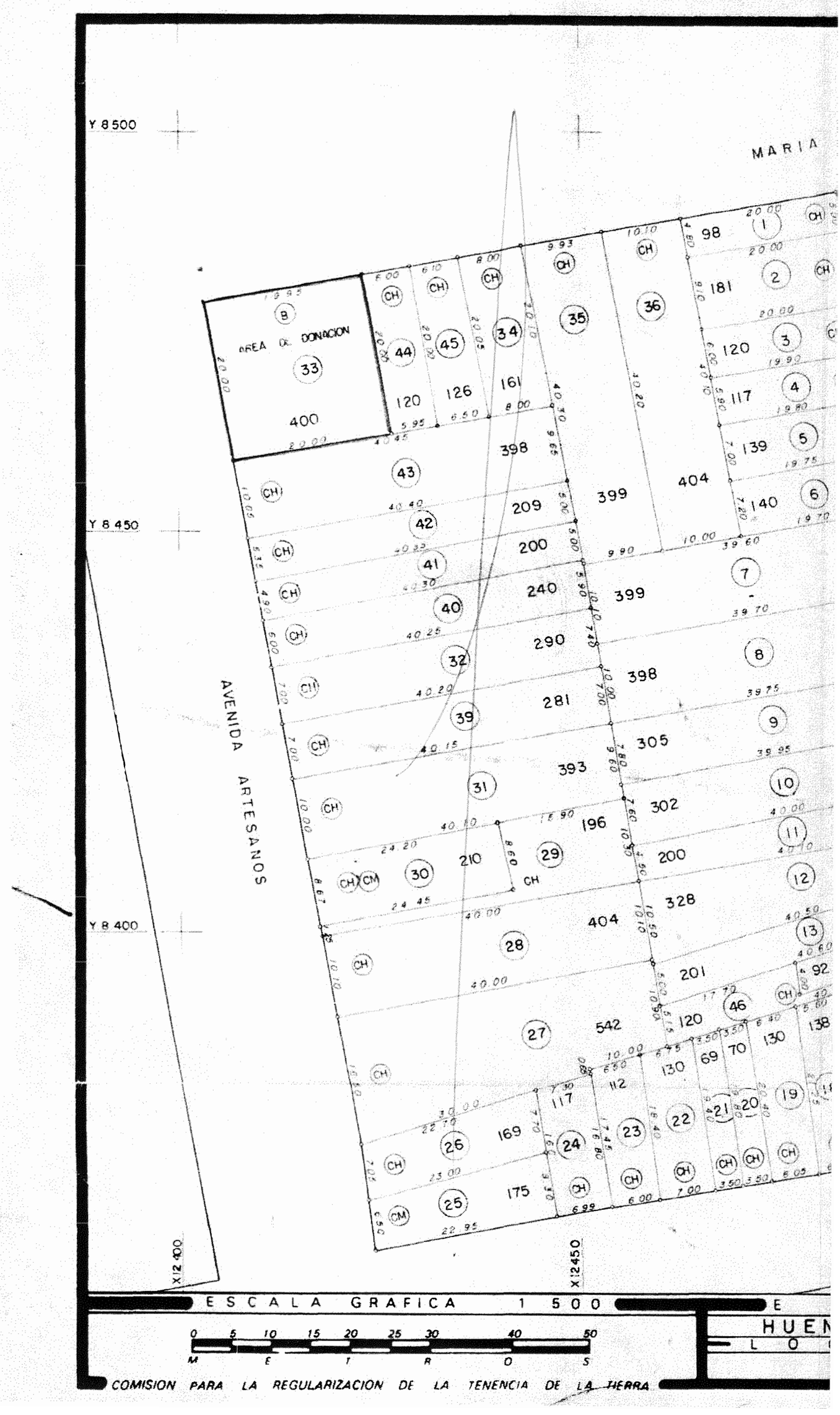
0 15 20 25 30 40 50

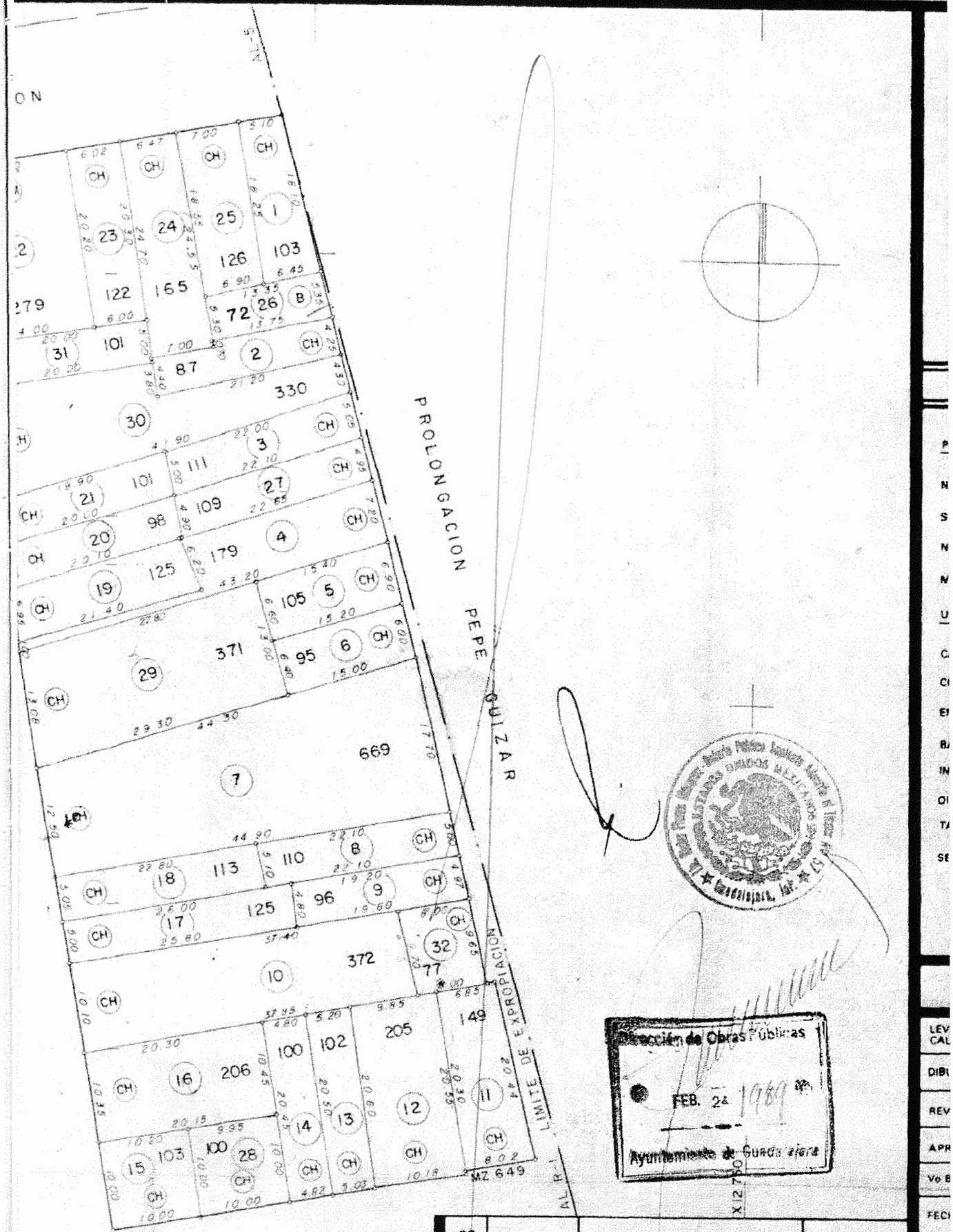
TROS

HUENTITAN EL ALTO

LOCALIDAD

REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA


Y 8500
Y 8450
Y 8400
X 12400
X 12450
MARIA
AVENIDA ARTESANOS
AREA DE DONACION
ESCALA GRAFICA 1 500
0 5 10 15 20 25 30 40 50
METROS
COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

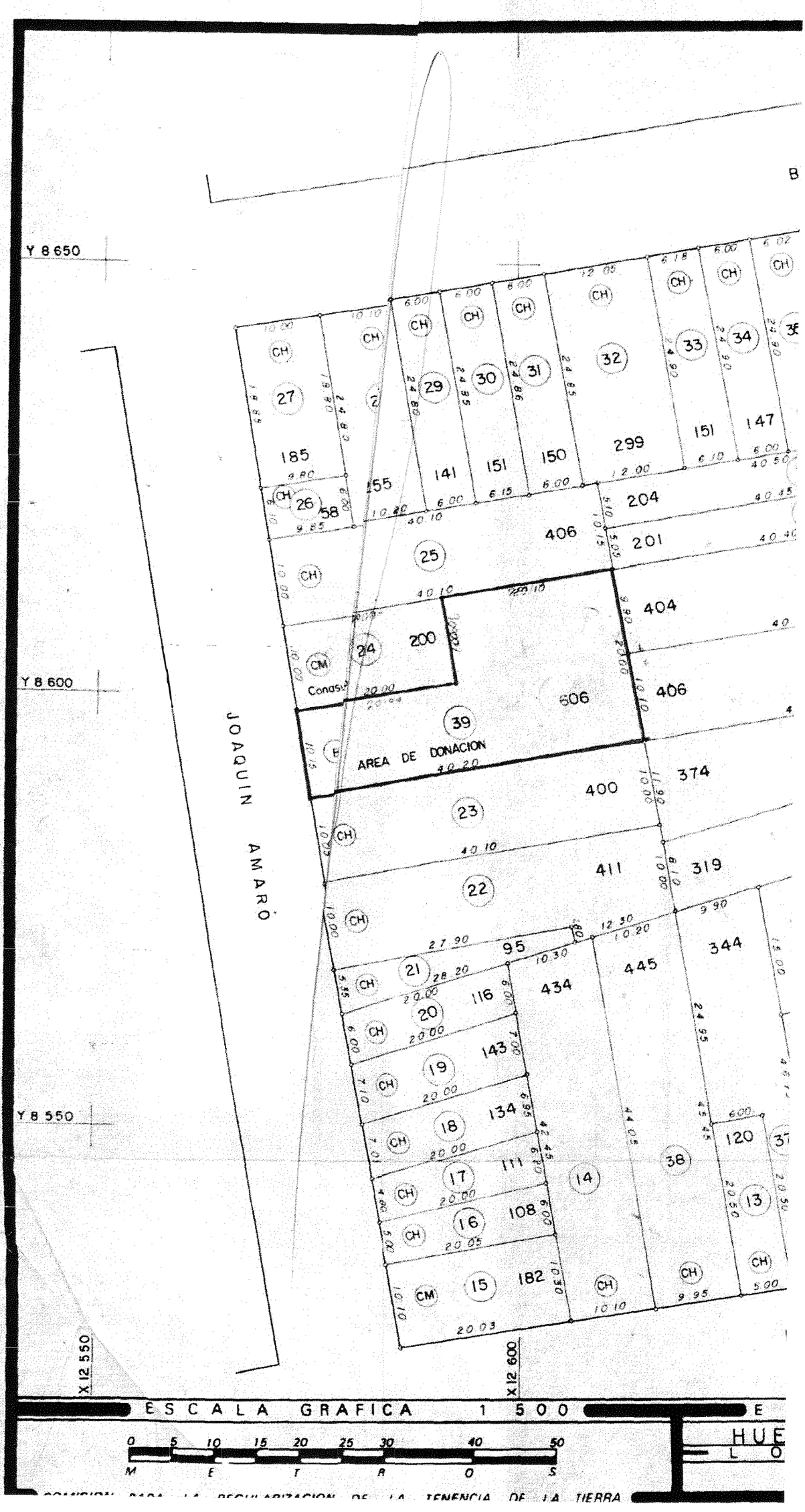


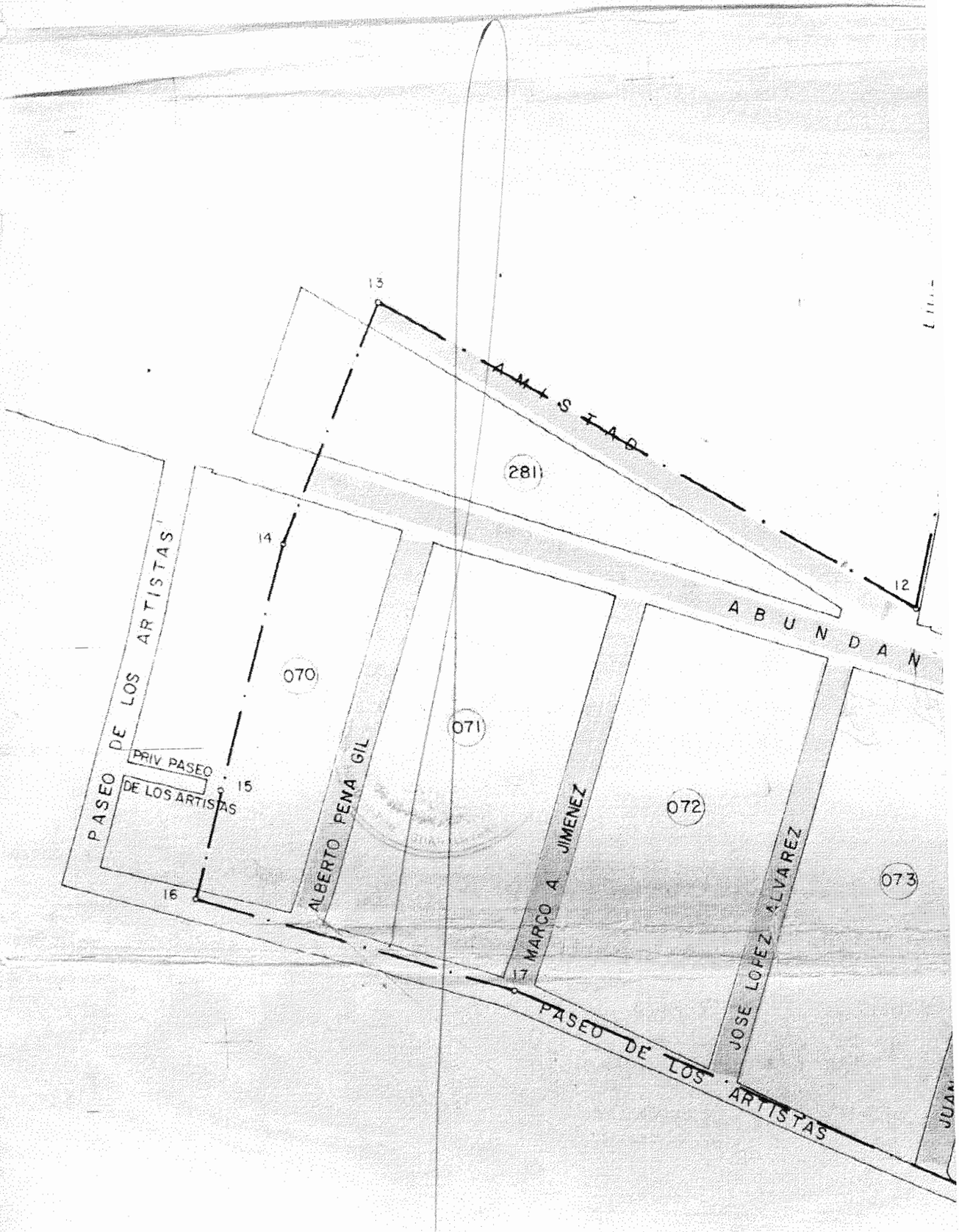
No	FECHA	DESCRIPCION	ACTUALIZO
03			
02			
01	MARZO / 1987	MANZ. 614 LOT. 39, 24 MANZ. 10, 32	

CONTROL DE ACTUALIZACIONES Y/O MODIFICACIONES

DELEGACION: ZAPOPAN

ESTADO: JALISCO

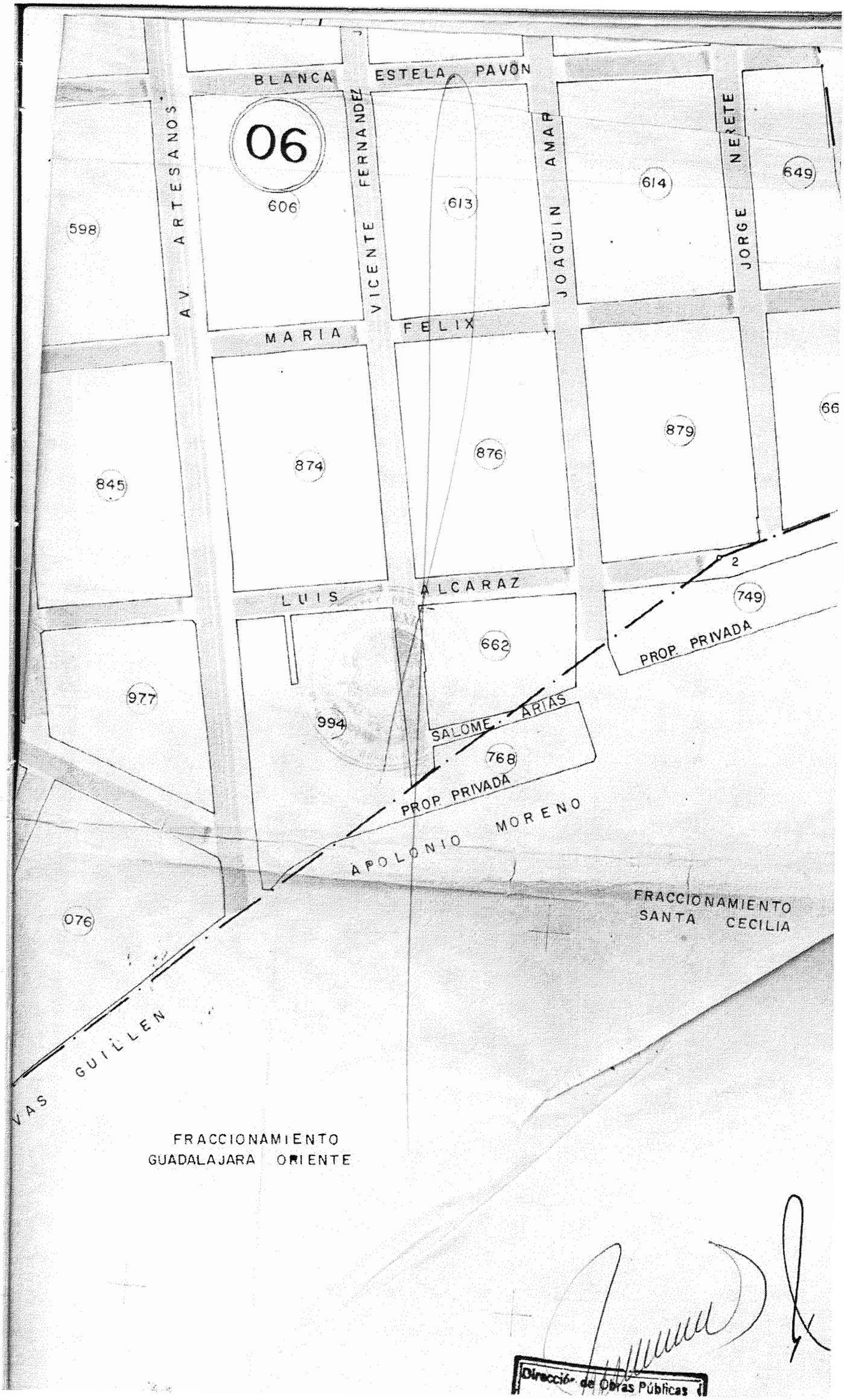

Y 8 650
Y 8 600
Y 8 550
X 12 550
X 12 600
JOAQUIN AMARO
AREA DE DONACION
ESCALA GRAFICA 1 500
0 5 10 15 20 25 30 40 50
METROS

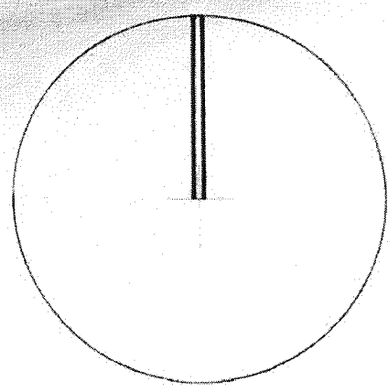


PANTEON GUADALAJARA

† † † † † † † †

† † † † †


BLANCA ESTELA PAVON
06
606
613
614
649
598
AV ARTESANOS
VICENTE FERNANDEZ
JOAQUIN AMARO
JORGE NERETE
MARIA FELIX
874
876
879
845
LUIS ALCARAZ
662
749
PROP. PRIVADA
977
994
SALOME ARIAS
768
PROP. PRIVADA
APOLONIO MORENO
076
FRACCIONAMIENTO SANTA CECILIA
VAS GUILLEN
FRACCIONAMIENTO
GUADALAJARA ORIENTE
Dirección de Obras Públicas



7

8

9

ARTESANOS

FRACCIONAMIENTO
LA JOYA

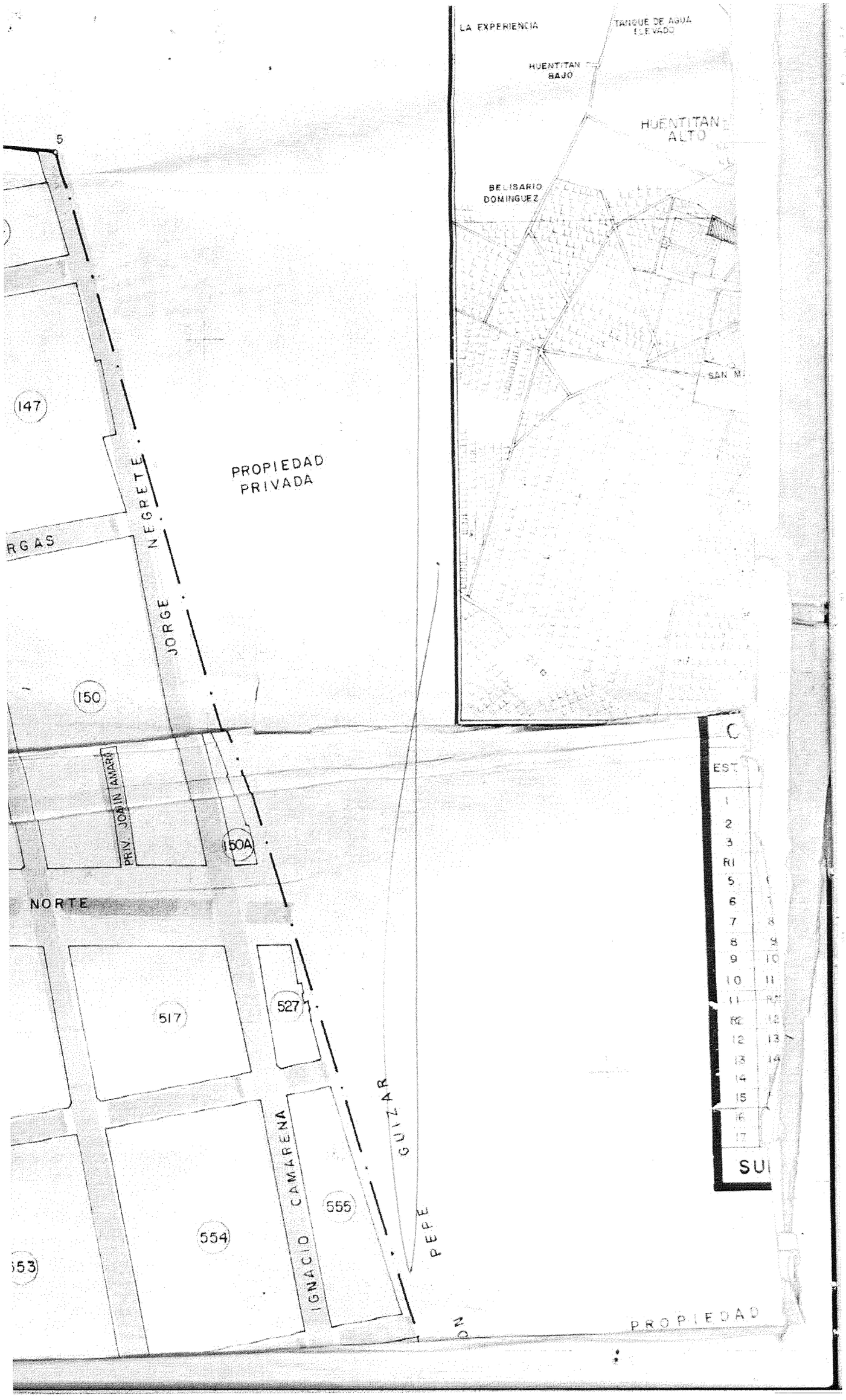
873

11

R2

HIJINIO

RUVALCABA


LA EXPERIENCIA
TANQUE DE AGUA ELEVADO
HUENTITAN BAJO
HUENTITAN ALTO
BELISARIO DOMINGUEZ
SAN M
5
147
PROPIEDAD PRIVADA
RGAS
JORGE NEGRETE
150
PRIV. JOAQUIN AMARO
150A
NORTE
517
527
IGNACIO CAMARENA
555
554
553
PEPE GUIZAR
PROPIEDAD
EST
SU

GOBIERNO
DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

OFICINA Primera .-

213

Guadalajara, Jalisco. El presente documento fue presentado para su registro a las 13:29 horas del día 15 de Marzo de 19 89, y a las 11:00 horas del día 16 de Marzo de 19 89, mediante su incorporación bajo el documento número 18 folios del 164 al 213 del Libro 2786 - de la Sección Primera de esta Oficina, quedó registrado =

- En favor del Honorable Ayuntamiento Constitucional - de Guadalajara, Jalisco las Vialidades del Ex-Ejido de- Huentitán El Alto, Jalisco, Zona 06 y 16 de ésta Ciudad,- y los siguientes lotes .-

- Lote 07 de la manzana 70, con superficie de 370.00 metros cuadrados .-

- Lote 01 de la manzana 72, con superficie de 768.00 metros cuadrados .-

- Lote 42 de la manzana 72, con superficie de 2,140.00 - metros cuadrados .-

- Lote 14 de la manzana 073, con superficie de 403.00 metros cuadrados .-

- Lote 21 de la manzana 076, con superficie de 871.00 metros cuadrados .-

- Lote 36 de la manzana 508, con superficie de 219.00 - metros cuadrados .-

- Lote 15, de la manzana 556 con superficie de 1,151.00- metros cuadrados .-

- Lote 28 de la manzana 598, con superficie de 800.00 - metros cuadrados .-

- Lote 07 de la manzana 597 con superficie de 494.00 metros cuadrados .-

- Lote 27 de la manzana 597 con superficie de 399.00 - metros cuadrados .-

Los derechos por el registro fueron cubiertos bajo Ref. Ing. No. (s) _____

sigue a la vuelta por 3

F-16

Folio 272758 Lote 1 Manzana 72
Folio 272816 Lote 42 " —
Folio 272840 Lote 14 " 73

- Lote 39 de la manzana 614 con 606.00 metros cuadrados .-
- Lote 33 de la manzana 874, con superficie de 400.00 me -- tros cuadrados .-

Excenta de pago .-

Folio 272861 Lote 21 Manz. 76
Folio 272886 Lote 36 Manz. 508
Folio 272912 Lote 15 " " 556
Folio 272940 Lote 25 " " 598

SUB-DIRECTOR DEL REG. PUB. DE LA PROP.

LIC. JAIME E. ACOSTA ESPINOZA

Dirección del Registro Público de la Propiedad - Estados Unidos Mexicanos - Guadalajara, Jal.

Folio 272960 Lote 7 Manz. 597
Folio 272977 Lote 27 " 614
Folio 273007 Lote 39 " 874
Folio 273028 Lote 33

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 **78 (SETENTA Y OCHO)**, FOJAS QUE CONCUERDAN FIELMENTE CON LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 23,385 INCORPORADA BAJO DOCUMENTO 18 DEL LIBRO 2786 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.

ELABORO: Lic. Sara Orozco Enríquez.

Catastro
Tesorería

Gobierno de
Guadalajara

CERTIFICADO DE INSCRIPCION CATASTRAL CON HISTORIAL
Control No. 777/2020-03

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.

----------**C E R T I F I C A** ----------

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 iocaiizó** la siguiente inscripción catastral del bien inmueble a nombre de:----------

MUNICIPIO DE GUADALAJARA.-------

DATOS DEL PREDIO:

Cuenta catastral	Clave catastral	Superficie Registrada	Superficie de Construcción
3-E-199305	D66A0-279-042	2,047 mts²	35.00 mts²
Ubicación:	Abundancia 1360, Colonia San Miguel de Huentitan 3a Sección		
Valor fiscal			
$ 6'500,691.85 (SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 85/100 M.N.).-			

HISTORIAL DE ANTECEDENTES CATASTRALES

Adquiriente(s)			Transmitente(s)		
Honorable Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara Jalisco.-----			Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra CORETT.----		
A través del acto de:	Donación.----		**de fecha:**	28 de Febrero de 1989.-----	
Escritura	**Nombre del Notario**	**Notaría**	**Municipio**		**Según comprobante**
23385	Licenciado Víctor Flores Márquez	57 Suplente	Guadalajara, Jalisco		41391/2010

A su vez la CORETT adquiere mediante Decreto Presidencial de fecha 26 de Marzo de 1979 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 03 de Abril de 1979 (Sin encontrarse dicho Decreto en nuestros archivos y sin existir más antecedentes de esta cuenta en este archivo de 1936 a 1978).

NOTA: La cuenta 3-E-199305 se inscribió mediante comprobante 16575/2002 de fecha 09 de Marzo de 2002, sin encontrarse anexo ningún documento a la mencionada apertura.

Gobierno de
Guadalajara
Departamento de
Certificaciones Catastrales
Dirección de Catastro
31

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.

Calle 5 de Febrero #249 Col. Las Conchas,
Unidad Administrativa Reforma, Edificio de Catastro
C.P. 44460 Guadalajara, Jalisco.
3669 1360

Catastro
Tesorería

Gobierno de
Guadalajara

Control No. 777/2020-03

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 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.

Gobierno de
Guadalajara
Departamento de
Certificaciones Catastrales
Dirección de Catastro
3.1

Calle 5 de Febrero #249 Col. Las Conchas,
Unidad Administrativa Reforma, Edificio de Catastro
C.P. 44460 Guadalajara, Jalisco.
3669 1360

GOBIERNO DE GUADALAJARA
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO:

Ordenamiento del Territorio
Gestión Integral de la Ciudad

DISTRITO URBANO

4

OBLATOS

Gobierno de Guadalajara

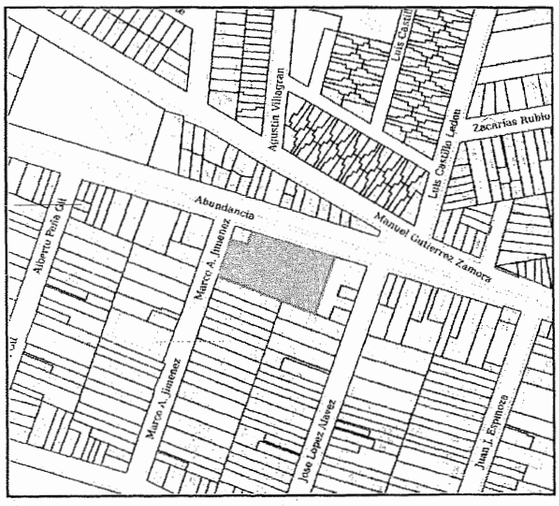
44120

Gobierno de Guadalajara

DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

EXPEDIENTE NÚMERO 039 / D4 / E-2020 / 2397

UBICACIÓN DEL PREDIO: ABUNDANCIA # 1380
SUPERFICIE DEL PREDIO: 2,047.00 M^2
TRÁMITE SOLICITADO: FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN NUEVA
INTERESADO: MUNICIPIO DE GUADALAJARA / ROBERTO RINCÓN RODRÍGUEZ
CLAVE CATASTRAL: D66A0279042



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:

023/RN/CS2

(ÁREA URBANIZADA VEINTITRÉS DE RENOVACIÓN URBANA, COMERCIOS Y SERVICIOS IMPACTO BAJO)

EN UNA VIALIDAD: COLECTORA

SEÑALADA EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO:

SUBDISTRITO URBANO 2 "PANTEÓN 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:	ÁREAS DE RESTRICCIÓN
----------	----------
OBSERVACIONES: ----------	**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**

Fernando Valles
10/12/2020

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 023/RN/CS2** 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.

GOBIERNO DE GUADALAJARA
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO:

Ordenamiento del Territorio
Gestión Integral de la Ciudad

Gobierno de Guadalajara

DISTRITO URBANO 4

OBLATOS

DICTAMEN DE TRAZO, USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

EXPEDIENTE NÚMERO 039 / D4 / E-2020 / 2397

UBICACIÓN DEL PREDIO: ABUNDANCIA # 1380
SUPERFICIE DEL PREDIO: 2,047.00 M^2
TRÁMITE SOLICITADO: FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN NUEVA
INTERESADO: MUNICIPIO DE GUADALAJARA / ROBERTO RINCÓN RODRÍGUEZ
CLAVE CATASTRAL: D66A0279042

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 URBANISTICA	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	ÍNDICE 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):	0.00	
	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):	2.40	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):	0.00	
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:	----------	
7	FRENTE AJARDINADO (%):	0.00	* 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):	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 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 ARTÍCULO 190.**

PROTECCIÓN AL PATRIMONIO

EL EDIFICIO SE ENCUENTRA EN EL INVENTARIO DE INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL	**NO**

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 14 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

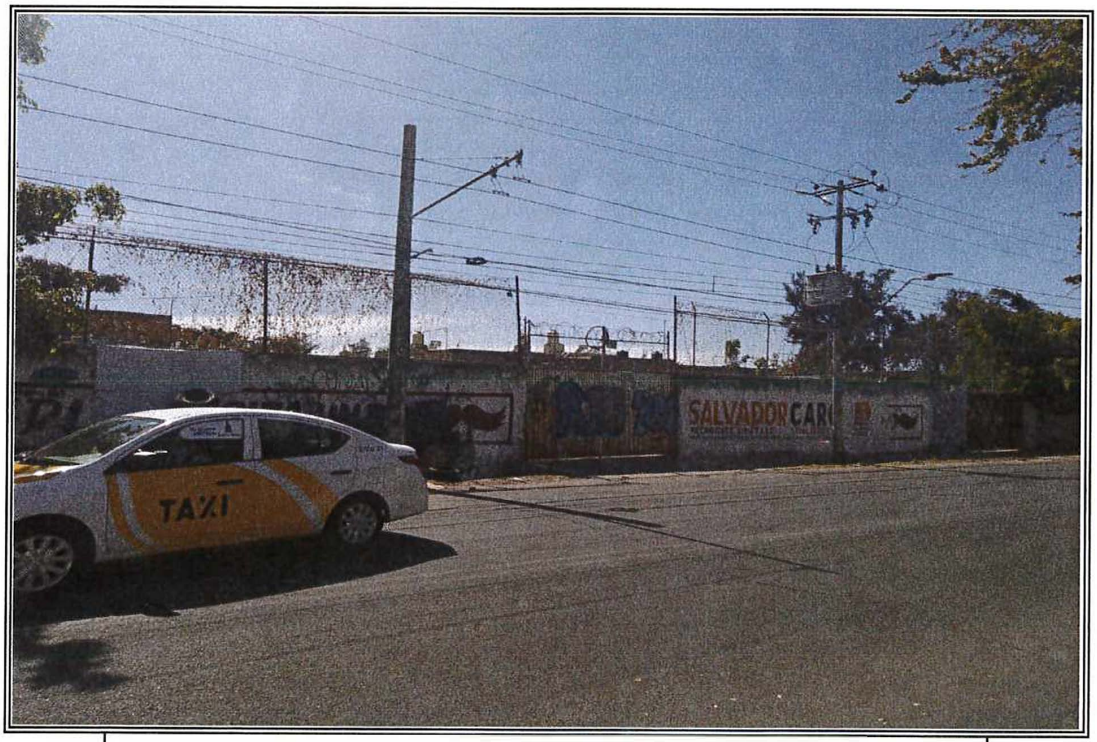
VO. BO.
ARQ. JUAN CARLOS CHAVEZ AGUILERA
DIRECTOR DEL ÁREA DE ADMINISTRACIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

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

JLAF/JCCHA/BEGC

SECUENCIAL: 1-05-2021

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN ABUNDANCIA, 1360, COLONIA SAN MIGUEL DE HUENTITAN, GUADALAJARA, JALISCO



TERRENO URBANO

EXPEDIENTE: **1-05-2021**

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 Abundancia # 1360 en Guadalajara, Jalisco.

1-05-2021

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:	ABUNDANCIA
Número:	1360
Colonia:	SAN MIGUEL DE HUENTITAN
Ciudad o Población:	DISTRITO URBANO 4 OBLATOS SUBDISTRITO # 02
Delegación o Municipio:	GUADALAJARA
Código Postal:	44240
Entidad Federativa:	JALISCO

NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL: 3-E-199304
NÚMERO DE CLAVE CATASTRAL: D66A0279042000

III.- CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	023/RN/CS2
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:	H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, I1, E1, E2, EA, ANP, PC, PRH
VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	CALZADA INDEPENDENCIA, ANILLO PERIFERICO ORIENTE, BELISARIO DOMINGUEZ
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

1-05-2021

IV.- TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN: VISOR URBANO

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
AL NORTE	60.220	EN SESENTA METROS VENTIDOS CENTIMETROS CON LA CALLE ABUNDANCIA
AL ESTE	37.550	EN TREINTA Y SIETE METROS CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SUR	60.130	EN SESENTA METROS CINCUENTA Y TRECE CENTIMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA
AL OESTE	34.000	EN TREINTA Y CUATRO METROS CON LA CALLE ISELA VEGA, HOY MARCO A. JIMENEZ

SUPERFICIE DEL TERRENO:	2,053.680
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:	PLANA Y REGULAR.
NÚMERO DE FRENTES:	1
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	NINGUNA
SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:	NINGUNO
USO DE SUELO AUTORIZADO:	H1, H2, H3, H4, H5, CS1, CS2, I1, E1, E2, EA, ANP, PC, PRH
MAYOR Y MEJOR USO:	HABITACIONAL
SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES Y/O AFECTACIONES:	N/D

NORTE



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



1-05-2021

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:

CIMIENTOS:

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:

1-05-2021

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.

1-05-2021

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	SANTA CECILIA	Pepe Guizar esq. Periferico	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:	55x115, uso mixto h2,cs2				
2	HUENTITAN EL BAJO	Volcan Zacapu esquina Calz. Ind	N/D	propiedades.com	
CARACTERÍSTICAS:	20X40 Uso de suelo mixto cs3				
3	HUENTITAN EL BAJO	Volcan Tolican	N/D	segundamano.com	
CARACTERÍSTICAS:	entre Volcan Popoca y Volcan Tancítaro				
4	HUENTITAN EL ALTO	Ramon Issac Alcaraz	4422	casasyterrenos.com	
CARACTERÍSTICAS:	cuenta con 281 m2 de lamina				
5			N/D	casasyterrenos.com	
CARACTERÍSTICAS:					

No.	Oferta $	Sup. m²	$/m²	Factores de Homologación							$/m²
				NEG.	UBIC.	TOPOGRAF	FORMA	SUP.	PROP.	FRe	
1	53,680,000.00	19,523.00	2,749.58	0.95	0.85	0.80	1.00	0.60	1.00	**0.39**	1,065.74
2	8,900,000.00	800.00	11,125.00	0.95	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	**0.81**	8,983.44
3	5,500,000.00	1,000.00	5,500.00	0.95	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	**0.81**	4,441.25
4	3,626,260.00	659.00	5,502.67	0.95	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	**0.81**	4,443.41
5	2,000,000.00	476.00	4,201.68	0.95	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	**0.81**	3,392.86

Nota: **Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.**

VALOR HOMOLOGADO: 4,465.34

EN N.R. $/m² **4,465.00**

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).

1-05-2021

IX.- ENFOQUE DE COSTOS.

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO **VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:** 4,465.00 $/m²

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m²	VALOR UNIT. $/m²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: $
1	2,053.68	4,465.00	1.1071	2 FRENTES	4,943.36	10,152,079.56
TOTAL:	2,053.68				SUMA (a): $	10,152,079.56
					INDIVISO	100.00%
					SUBTOTAL $	10,152,079.56

VALOR UNIT. MEDIO : 4,943.36 $/m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m²	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): $

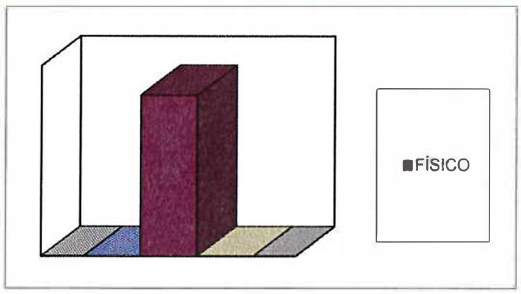
d) OTROS INDIRECTOS : SUBTOTAL (d): $



VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a) $ 10,152,079.56

1-05-2021

XI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE INGRESOS: $

INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: $ 10,152,079.56

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:	**$10,152,079.56**	**DIEZ MILLONES CINTO CINCUENTA Y DOS MIL SETENTA Y NUEVE PESOS 56/100 M.N.**

PRESIDENTE

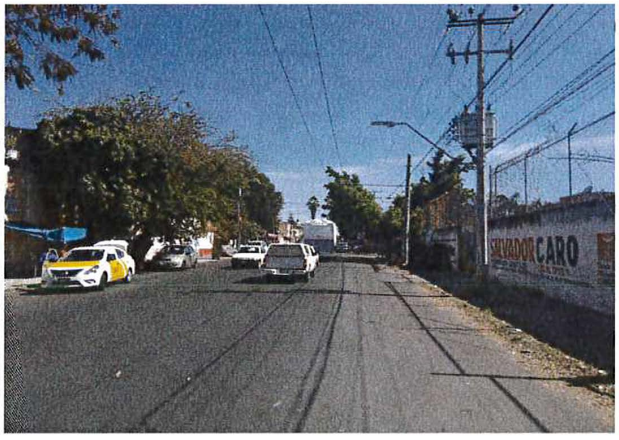
ING. BERNARDO SAENZ BARBA
COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES
DEL ESTADO DE JALISCO A.C.

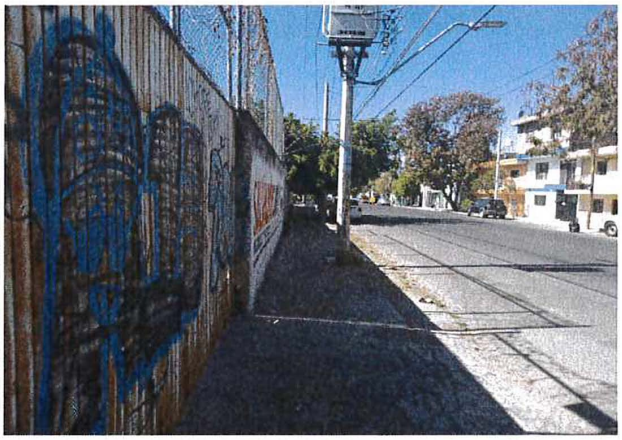
ELABORO

ING. JAVIER GONZALEZ VITE
CEDULA PROFESIONAL **4795300**
ESPECIALIDAD EN VALUACION

ANEXO 1: FOTOGRAFIAS INTERIORES

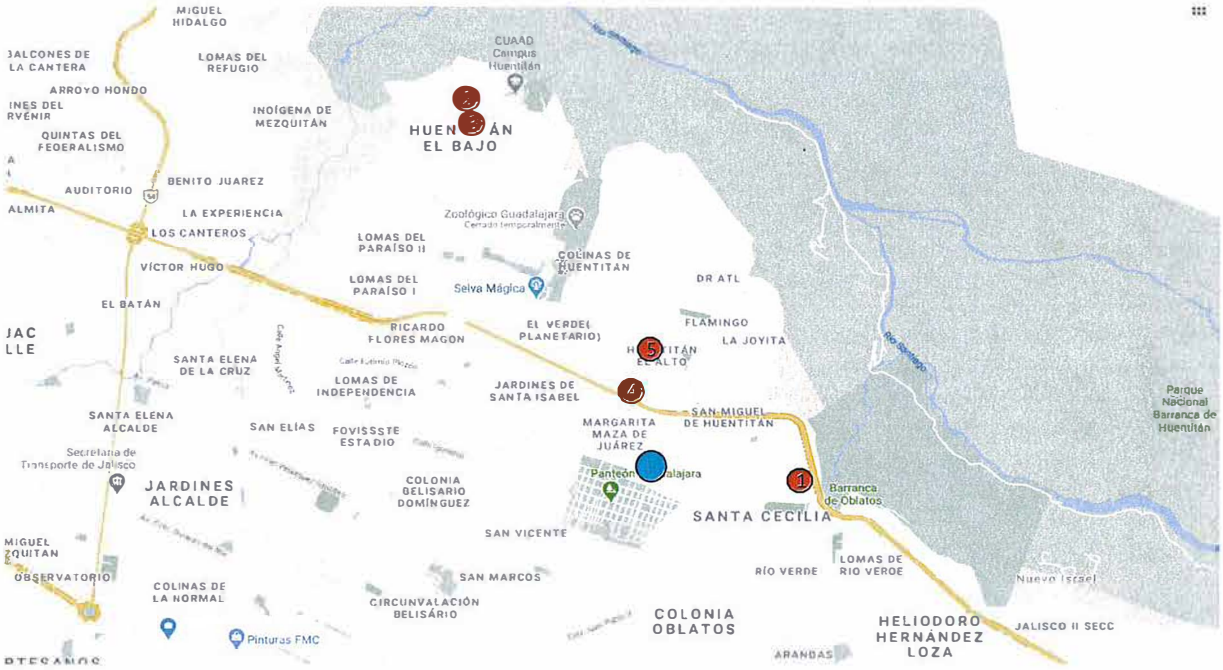






4

ANEXO 2: UBICACION DE OFERTAS

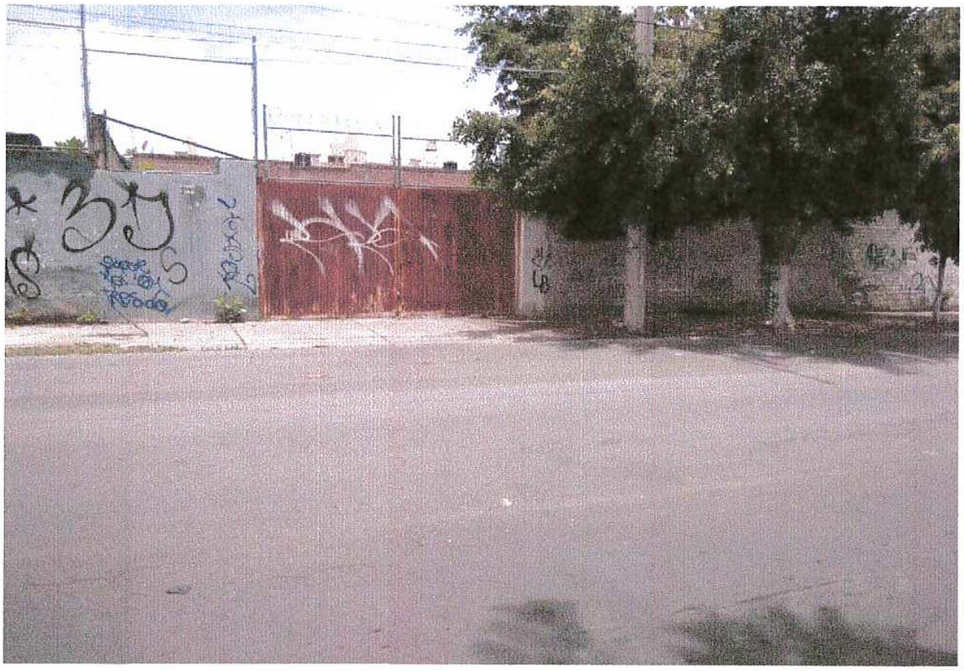


SUJETO

OFERTA

KUBE
CONSTRUCCIÓN Y GERENCIA DE PROYECTOS

AVALUO INMOBILIARIO



Inmueble que se Valúa :	**TERRENO URBANO**
Solicitante del Avalúo:	ARQ. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA
Propietario:	AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA
Ubicación del inmueble:	Abundancia 1360, San Miguel de Huentitán. Guadalajara,Jalisco
Profesional Valuador:	MVII RAFAEL ACEVES PRECIADO No. DE REGISTRO: CAAEJ-031
Valor Comercial:	$11,770,000.00 ONCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA 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: 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 determlando 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:**
Abundancia 1360	San Miguel de Huentitán	Guadalajara	Jalisco

Medidas y linderos: Según escritura 23385, manzana 72, lote 42

Norte:	60.22 m	Con la calle Abundancia
Este:	37.55 m	Con el lote 1
Sur:	60.13 m	Con el lote 41 y 2
Oeste:	34.00 m	Con la calle Isela Vega, Marco A. Jiménez

Observaciones: La superficie de 2140.00 m2 signada en la escritura, ampara los lotes 42 y 44. La superficie del lote 44 señalada en el visor urbano es de 86.32 m2, situado en la calle Marco A. Jiménez número 3008. Arrojando en total una superficie de 2053.68 m2, para el lote 42.

Para la valoración, se toma la superficie de la escritura, toda vez que la diferencia repecto a la del levantamiento excede el 10 %, imposibilitando llevar a cabo la rectificación ante el Registro Público de la Propiedad, con base en el articulo 121 inciso III, de la Ley del Registro Público de la Propiedad, debiendo tramitar una diligencia de apeo y deslinde para su rectificación, conforme a los artículos 513 al 520 -según el caso- del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Superficie total del predio según:

Escritura	2053.68 m2
Viso Urbano	2055.54 m2
Levantamiento	2389.81 m2
Cuenta predial:	3-E-199304
Clave catastral:	D66-A0-279-042

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 5 de enero de 2018.

Para el caso que nos ocupa, corresponde el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito 2 "Panteón Nuevo", del Distrito Urbano 4 "Oblatos"** del municipio de Guadalajara.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de referencia indica para el predio en cuestión la clasificación **023/RN/CS2** descrita como **Área de Renovación Urbana** (RN) con el uso **Comercio y Servicios de Impacto Bajo** (CS2); según se aprecia en la imagen.

En términos de zonificación, el predio forma parte del corredor urbano de la calle Abundancia.



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.

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.

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 **Comercio y Servicios de Impacto Bajo (CS2)**, es decir, es una zona en la que se permiten actividades económicas o giros sonde 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 que 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, extralda 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 **2,053.68 m^2**, según escritura, la aplicación directa del COS sobre el mismo resultaría en **1,642.94 m^2** de desplante. El CUS por su lado, quedaría en **4,928.83 m^2** 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.

Como podemos observar, las normas básicas aplicables al predio no posibilitan el incremento a los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS, CUS), por lo tanto, la altura del proyecto, en caso de que se considere el 100% del COS (0.8), será de tres niveles. En caso de que se quiera incrementar dicha altura, bastaría con reducir el COS.

Respecto a los cajones de estacionamiento, al remitirnos al artículo 66 del PPDU, como lo indica la norma, éste nos dirige al Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, artículo 278, el cual establece que para el uso Comercial y de Servicios de Impacto Bajo (CS2) deberá destinarse 1 cajón por cada 80 metros cuadrados de operación del giro.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano resume las normas básicas para los usos de suelo en una tabla, siendo las señaladas las que corresponden al predio que nos ocupa.

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m²):	100
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m):	8
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (IDE) (m²):	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
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

ZONAS	NORMAS	Superficie mínima de predio (m²)	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)	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
047/RN/H4		90	6	0.8	2	0	0	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
061/RN/H4		90	6	0.8	2	0	0	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
072/RN/H4		90	6	0.8	2	0	0	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
080/RN/H4		90	6	0.8	2	0	0	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
083/RN/H4		90	6	0.8	2	0	0	Resultante	No aplica	No aplica	Unifamiliar y Plurifamiliar	0	0	3	0	Ver artículo 66
023/RN/CS2		100	8	0.8	2.4	0	0	Resultante	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)	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	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	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	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 = Prohibi ido

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 de tercer orden, comercios y talleres

Tipo de construcción predominante: Viviendas, comercios y talleres en uno y dos niveles

Índice de saturación: 100%

Densidad de población: Media en su entorno

Nivel socioeconómico: Medio en su entorno

Vóias de acceso: Avenida Artesanos, Belisario Dominguez y anillo Periférico Oriente

Infraestructura:

☑	AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN)	
☑	RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES	
☑	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE	
☑	RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA	
☑	ELECTRIFICACIÓN	RED AÉREA
☑	ALUMBRADO PUBLICO	AÉREO
☑	VIALIDADES	Calles de asfalto
☑	BANQUETAS	De concreto
☑	GUARNICIONES	De concreto

100.00% **% TOTAL DE INFRAESTRUCTURA**

Otros servicios:

☑	GAS LP EN TANQUE ESTACIONARIO O CILINROS				
☑	RED TELEFÓNICA	RED AÉREA			
☑	SEÑALIZACIÓN DE VÍAS				
☑	NOMENCLATURA DE CALLES				
☑	TRANSPORTE URBANO	50	DISTANCIA (MTS)	3	FRECUENCIA (MIN)
☑	TRANSPORTE SUBURBANO	300	DISTANCIA (MTS)	10	FRECUENCIA (MIN)
☑	VIGILANCIA MUNICIPAL				
☑	RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA				

Equipamiento urbano:

		Proximidad			Proximidad			Proximidad
☑	PARROQUIA	100.00 m.	☑	PARQUE/JARDÍN	700.00 m.	☑	BANCO	1000.00 m.
☑	MERCADO	600.00 m.	☑	ESCUELA	900.00 m.	☑	FARMACIA	400.00 m.
☑	SUPERMERCADO	400.00 m.	☑	HOSPITAL	700.00 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 valuar -plan parcial vigente- que como se puede apreciar en el apartado correspondiente, el contar con un CUS permitido de 2.4 y con la variedad de usos permitidos y condicionados, posibilitando incluso a 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 valuar

b.- Enfoque de costos.- Para el terreno, se determina el valor de calle contemplando las características del bien, tanto endogenas -infraestructura, servicios y equipamiento-, como exogenas -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 vera 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 valuar 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 caraterísticas 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 espaciós -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:

Terreno:

1.- Se determina el promedio de las superficies de los inmuebles del mercado		130.44 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	1.1873503	0.8126497
4.- Se obtiene el promedio con los quedaron dentro del rango, obteniendo así, la superficie del lote preponderante en la zona		136.25 m2

Construcción:

1.- Se determina el promedio de las superficies de los inmuebles del mercado		205.08 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	1.1996148	0.8003852
4.- Se obtiene el promedio con los quedaron dentro del rango, obteniendo así, la superficie del lote preponderante en la zona		212.90 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 caracterIsticas 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 valuar, posteriormente se aplica la siguientre fótmula:

FÓRMULA: **FAE=** $\sqrt[16]{(R/mgR)*((B+(_{1/2}B*0.5))/(mgB+(mg_{1/2}B*0.5)))*(Est/mgEst)}$

R= Recamara

B= Baño

$_{1/2}$B= Medio baño

Est= Estacionamiento

Factor de edad y estado de conservción: 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 contaglo 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 Indices 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, dodne no transitan camiones de transporte colectivo, ni se permlte 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 semaforos.

No Satisfactoria.- Circulan vehículos de tráfico pesado y la actividad de la zona de influencia -industrial-; además de los congestionamiento vehiculares.

Malo.- Dirección de los vientos de noroeste a sur, falta de pavimento, mal diseño de calles por asentamientos espontaneos, 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 casas a la venta en las páginas de Internet, exprofeso 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	Hda. La Colmena 3372	San Miguel de Huentitán	Código: 3322370	i.jimenez@grupoinhaus.com	3312210204
2	Zacarías Rubio 1572	San Miguel de Huentitán	Código: 3294040	contacto@arkredi.mx	3310693838
3	Alfonso Esparza Oteo 1619	Guadalajara Oriente	Código: 3320952	administracion@csibienesraices.com	3322188479
4	Privada Arcediano	Balcones de la Joya	Código: 2975872	0	0

ESTUDIO DE MERCADO:

	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	VT				FV			VALOR TERRENO	VALOR CONST.	VRN
					SV	S	C	S	FAE	e.ec			
1	$2,020,000.00	159.25 m2	242.50 m2	1.0000	0.9647	0.9828	1.0000	0.9856	1.0058	0.6997	$590,311.10	$1,429,688.90	$8,500.00
2	$2,980,000.00	122.00 m2	183.29 m2	1.0000	0.9822	1.0124	1.0000	1.0168	1.0032	0.8331	$1,110,790.50	$1,869,209.50	$12,000.00
3	$2,150,000.00	150.50 m2	249.54 m2	1.0000	0.9647	0.9890	1.0000	0.9825	1.0058	0.6011	$890,122.97	$1,259,877.03	$8,500.00
4	$1,800,000.00	90.00 m2	145.00 m2	1.0000	1.0000	1.0472	1.0000	1.0436	0.9853	0.9107	$577,878.24	$1,222,121.76	$9,000.00
PV	$11,773,993.19	2053.68 m2		1.2500	1.0000	0.7398	1.0000				$11,773,993.19		

*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 Zonificalcón

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 = 2053.68 m2	si cus=cos: cos*0.5
4928.83 m2	2053.68 m2	2.4	Factor	C = 4928.83 m2	
PASO 2: Rangos		2	Factor	ficp = [(cus*2)+(cus+cos)]*0.5	
PASO 3: Multiplicar superficie de terreno * factor paso 2				COS=	
2053.68 m2	2	4107.36 m2	Superficie	CUS=	2.4
PASO 4: Restar superficie paso 3 de la superficie construida				Formula: {(CUS EI-CUS HP)/CUS EI} +1. O factor directo.	
4928.83 m2	4107.36 m2	821.47 m2	Superficice		
PASO 5: Dividir superficie paso 4 / factor paso 1					
821.47 m2	2.4	342.28 m2			
PASO 6: Sumar superficie paso 5 a la superficie de terreno					
2053.68 m2	342.28 m2	2395.96 m2			
PASO 7: Dividir superficie paso 7 / superficie de terreno				CUS= 2.4	
2395.96 m2	2053.68 m2	1.2500	Fdtd	Rango de 1.6 a 2.7; factor 1.25	

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: $11,773,993.19

ONCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 19/100 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 edificacble, 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 = $VF/(1+i)^n$ = $11,060,373.60

n = 15 meses

VALOR DEL INMUEBLE AJUSTADO: $11,060,373.60

ONCE MILLONES SESENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 60/100 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 cules 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 dicembre 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:

$11,770,000.00 ONCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

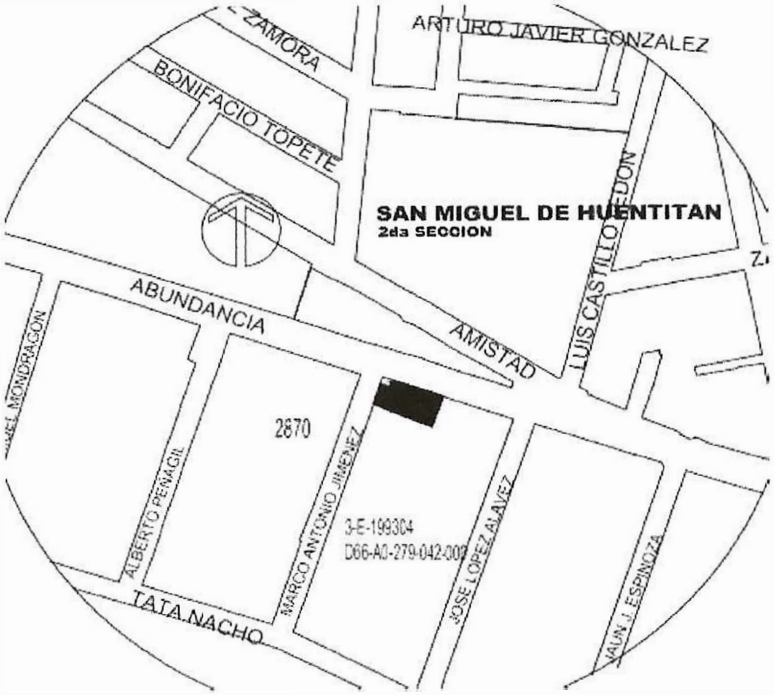
ING. Alejandro Orozco Robles
REPRESENTANTE LEGAL INFRAESTRUCTURA GLOBAL KUBE S.A. DE C.V.

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 FOTOGRÁFICO:



UBICACIÓN:


ZAMORA
ARTURO JAVIER GONZALEZ
BONIFACIO TOPETE
SAN MIGUEL DE HUENTITAN
2da SECCION
LUIS CASTILLO EDON
ABUNDANCIA
AMISTAD
2870
ALBERTO PENAGIL
MARCO ANTONIO JIMENEZ
3-E-199304
D66-A0-279-042-000
JOSE LOPEZ ALAVEZ
JUAN J. ESPINOZA
TATA NACHO


SAN MIGUEL DE HUENTITAN
2da SECCION
C. ABUNDANCIA
C. MARCO ANTONIO JIMENEZ
10.42 m.
8.88 m.
58.31 m.
24.72 m.
Sup: 2389.81 m²
69.34 m.
36.07 m.
2870
3-E-199304
D66-A0-279-042-000

KUBE
CONSTRUCCIÓN Y GERENCIA DE PROYECTOS

INMUEBLES COMPARABLES EN VENTA

	FOTO	DIRECCIÓN	CONTACTO	P. DE VENTA	S. TERRENO	S. CONST.	ESPACIOS R	B	½B	Est	Niv.	EDAD	FVT DTD	Jv	S	Ca	FVC S	FAE	e,ec	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VRN
1		Hda. La Colmena 3372 San Miguel de Huentitán Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3322370 Imelda Jiménez i.jimenez@grupoinhaus.com 3312210204	$2,020,000.00	159.25 m2 163.32 m2	223.00 m2 242.50 m2	5	2	1	1	2	30 años	1.5228 2.4 1.25 1.0000	9 0.965	0.983	1	0.986	1.006	0.9191 0.6997	$3,909.72 $590,311.10	$1,429,688.90	$8,500.00
2		Zacarías Rubio 1572 San Miguel de Huentitán Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3294040 ARKREDI contacto@arkredi.mx 3310693838	$2,980,000.00	122.00 m2 117.71 m2	194.00 m2 183.29 m2	3	2	0	2	3	20 años	1.5902 2.4 1.25 1.0000	12 0.982	1.012	1	1.017	1.003	0.9748 0.8331	$9,156.94 $1,110,790.50	$1,869,209.50	$12,000.00
3		Alfonso Esparza Oteo 1619 Guadalajara Oriente Guadalajara	Casas y terrenos Código: 3320952 CSI Confianza Servicios Inmobilairios administracion@csibienesraices.com 3322188479 3334831746 3334098541	$2,150,000.00	150.50 m2 151.99 m2	249.50 m2 249.54 m2	5	2	1	1	2	40 años	1.6581 2 1.25 1.0000	9 0.965	0.989	1	0.983	1.006	0.9191 0.6011	$6,199.13 $890,122.97	$1,259,877.03	$8,500.00
4		Privada Arcediano Balcones de la Joya Guadalajara	Casas y terrenos Código: 2975872	$1,800,000.00	90.00 m2	145.00 m2	3	3	0	1	1	10 años	1.6111 1.25 1.0000	16 1	1.047	1	1.044	0.985	0.9748 0.9107	$6,131.74 $577,878.24	$1,222,121.76	$9,000.00
PV		Abundancia 1360 San Miguel de Huentitán Guadalajara	Arq. Abril Quintanilla	$11,773,993.19 Visor Levantamiento	2053.68 m2 2055.54 m2 2389.81 m2	47.04 m2	1	1	1	1	1		0.0229 2.4000 1.25 1.2500	16 1	0.74	1				$6,200.00 $11,773,993.19	$0.00	$0.00

PONDERACIÓN SUPERFICIE TERRENO (DISPERSIÓN):

CASO	SUPERFICIE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN		V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	159.25	1.2209		0.2209	0.22089	
2	122.00	0.9353		-0.0647	0.06469	122.00
3	150.50	1.1538		0.1538	0.15381	150.50
4	90.00	0.6900		-0.3100	0.31001	
PV	2,389.81	18.3215		17.3215	17.32149	
V. PRO	**130.44**	SUMA VALORES ABSOLUTOS =			0.7494	136.25
		DISPERSIÓN MEDIA =			0.187350264	MÁS / MENOS
	127.37	MEDIA GEOMÉTRICA			1.187350264	0.812649736

PONDERACIÓN SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (DISPERSIÓN):

CASO	SUPERFICIE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN		V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	242.50	1.1825		0.1825	0.18245	242.50
2	183.29	0.8937		-0.1063	0.10626	183.29
3	249.54	1.2168		0.2168	0.21678	
4	145.00	0.7070		-0.2930	0.29297	
V. PRO	**205.08**	SUMA VALORES ABSOLUTOS =			0.7985	212.90
		DISPERSIÓN MEDIA =			0.199614789	MÁS / MENOS
	200.26	MEDIA GEOMÉTRICA			1.199614789	0.800385211

PONDERACIÓN VALOR DE CALLE (DISPERSIÓN):

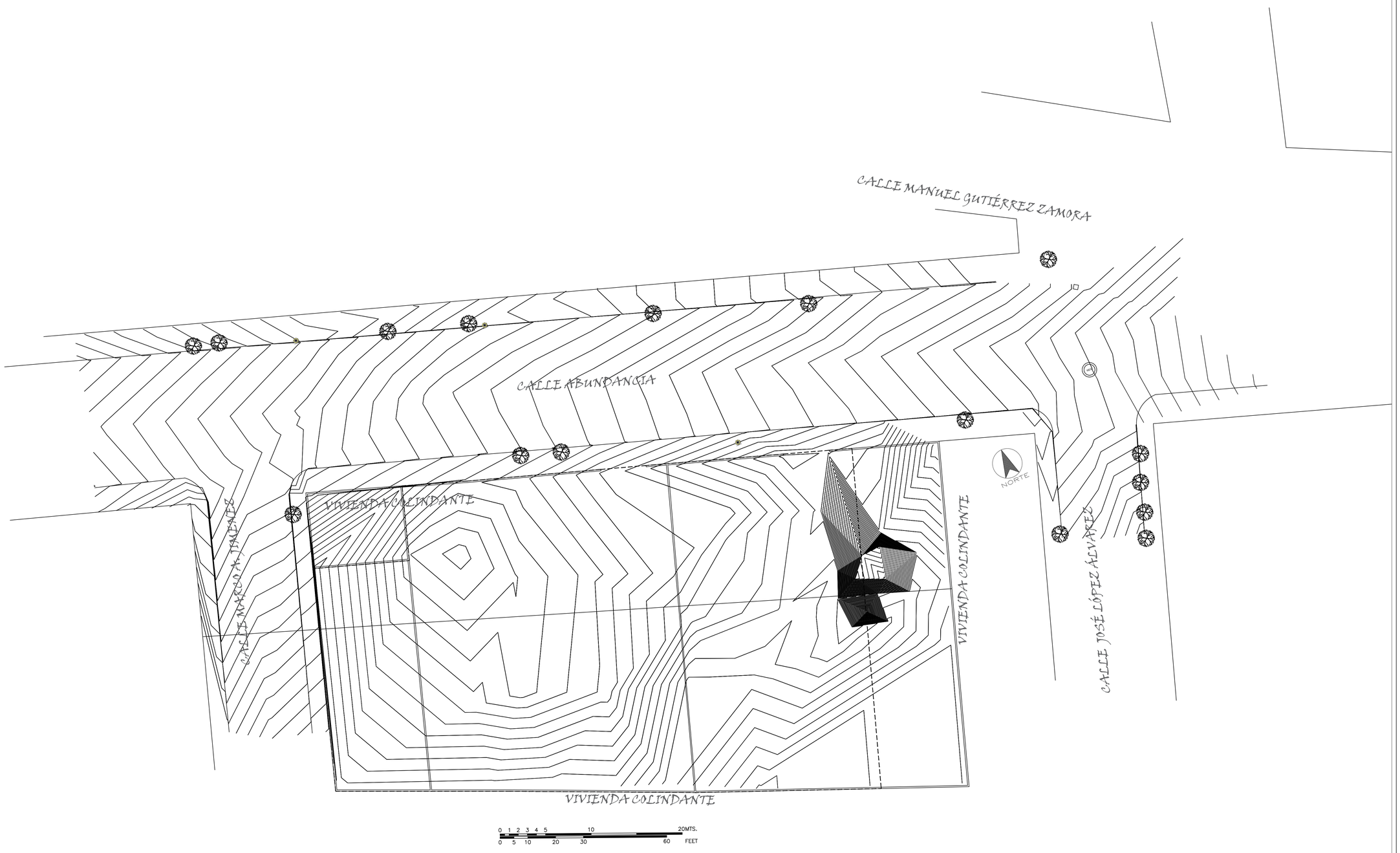
CASO	V CALLE	DIFERENCIA	DISPERSIÓN		V ABSOLUTOS	V PONDERADO
1	$3,909.72	0.6158		-0.3842	0.38424	
2	$9,156.94	1.4422		0.4422	0.44218	
3	$6,199.13	0.9763		-0.0237	0.02366	$6,199.13
4	$6,131.74	0.9657		-0.0343	0.03428	$6,131.74
V. PRO	$6,349.38	SUMA VALORES ABSOLUTOS =			0.8844	**6,165.43**
MG	$6,073.69	DISPERSIÓN MEDIA =			0.221088946	MÁS / MENOS
					1.221088946	0.778911054

FAE

5	2	1	1	2	2.5
3	2	0	2	3	2
5	2	1	1	2	2.5
3	3	0	1	1	3
3.87	2.47	1.19			2.47

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



PLANTA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
1/200

NOTAS

GRUPO CONSTRUCTOR NUEVO PROGRESO S.A. DE C.V.
Gorrion 1150-320, Col. Moreios, C.P. 44910, Guadalajara, Jalisco
Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
ABUNDANCIA
ABUNDANCIA 1360

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTIENE
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
PLANTA

LAMINA
TO-01

ESCALA
1:200

DIBUJO TÉCNICO
–

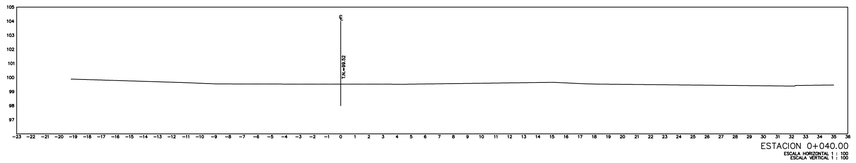
XREF

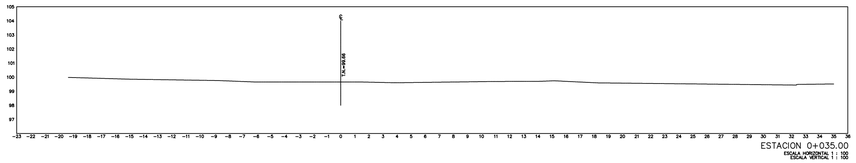
REVISIÓN Y APROBACIÓN
ALEJANDRO JIMENEZ GARCÍA

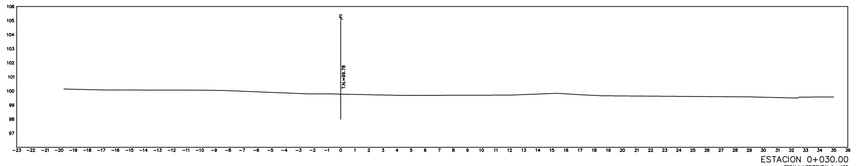
FECHA
7 ENERO 2021

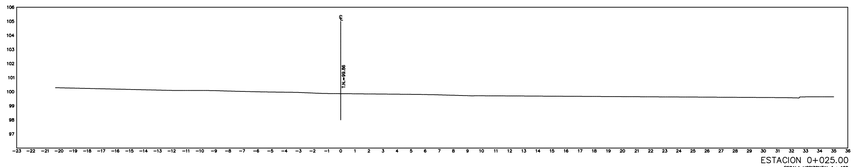
PERITO
–

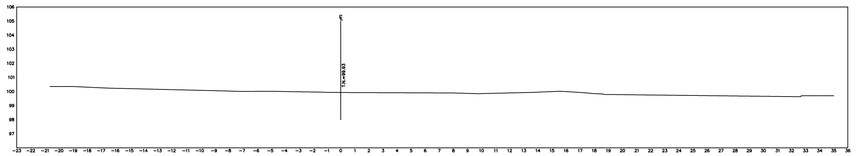
REGISTRO

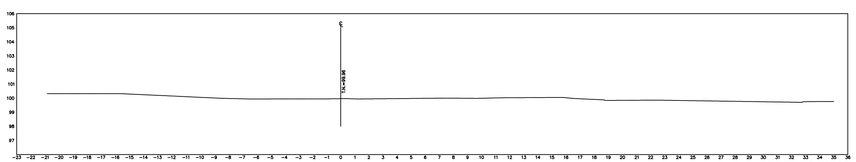


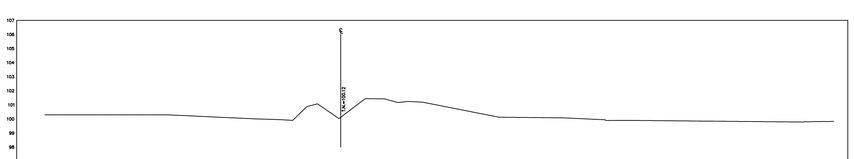


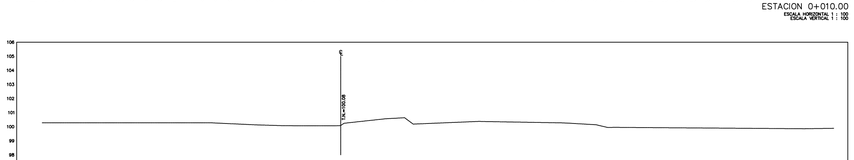


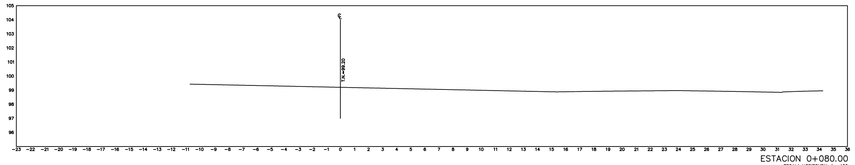


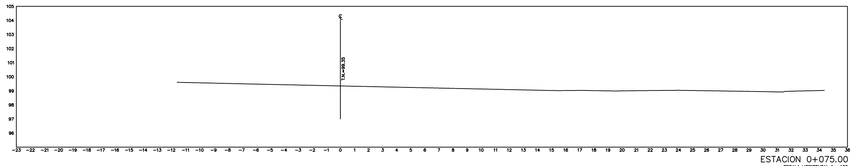


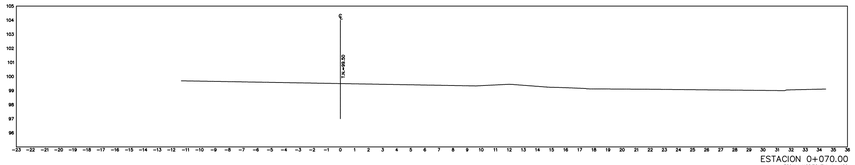


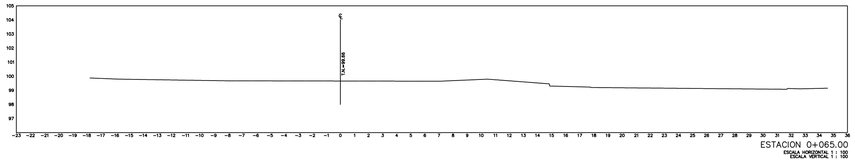


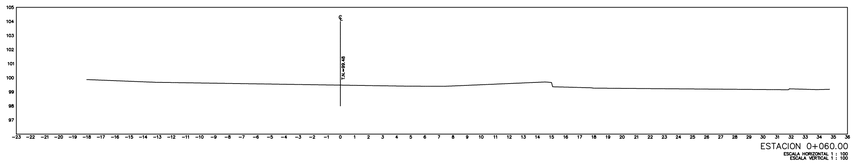


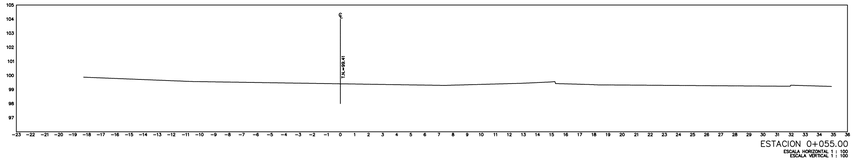


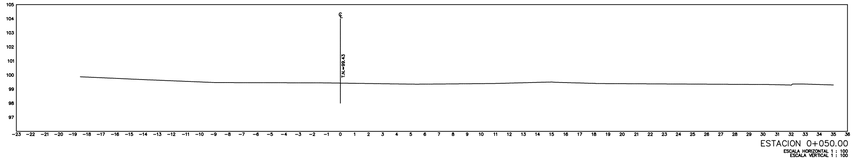


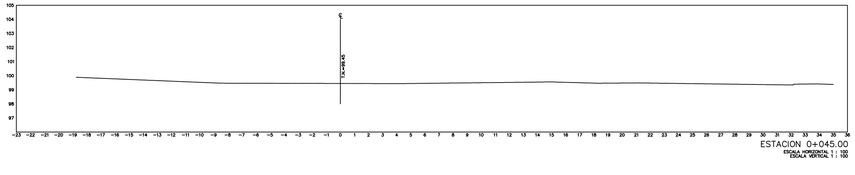












NOTAS

GRUPO CONSTRUCTOR NUEVO PROGRESO S.A. DE C.V.

Gorrion 1150-320, Col. Morelos, C.P. 44910, Guadalajara, Jalisco
Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
ABUNDANCIA
ABUNDANCIA 1360

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTIENE
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
SECCIONES

LAMINA
TO-02

ESCALA
1:200

DIBUJO TÉCNICO
—

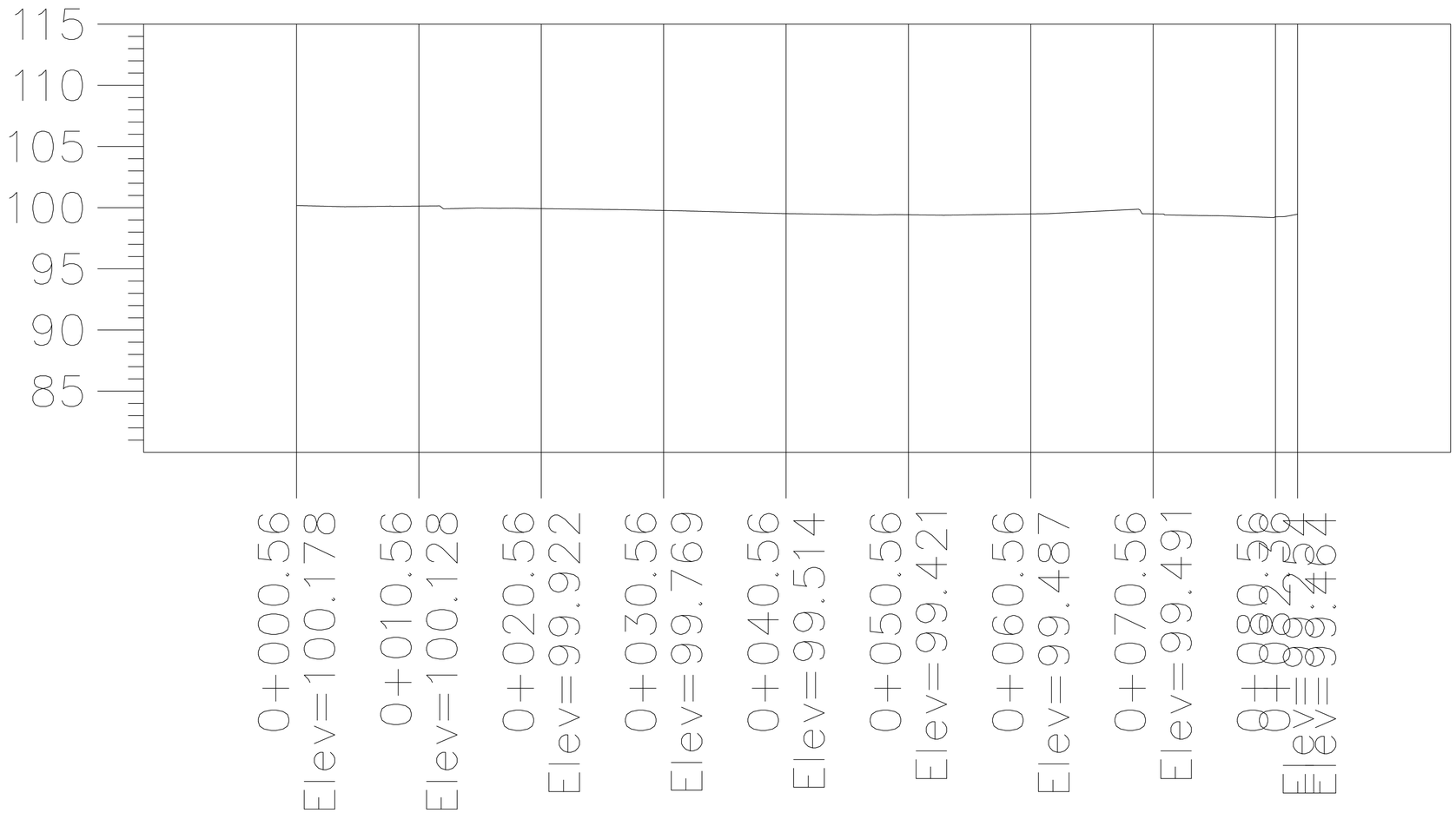
XREF
—

REVISIÓN Y APROBACIÓN
ALEJANDRO JIMENEZ GARCIA

FECHA
7 ENERO 2021

PERITO

REGISTRO
—



PERFIL

ESCALA HORIZONTAL 1 : 1000

ESCALA VERTICAL 1 : 1000

NOTAS

GRUPO CONSTRUCTOR NUEVO PROGRESO S.A. DE C.V.

Gorrion 1150-320, Col. Moreios, C.P. 44910, Guadalajara, Jalisco
Tels. 01 (33) 3811 1200 y 3343 4919

OBRA Y DOMICILIO
ABUNDANCIA
ABUNDANCIA 1360

PROPIETARIO
MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTIENE
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
PERFIL

LAMINA
TO-03

ESCALA
1:200

DIBUJO TÉCNICO
–

XREF

REVISIÓN Y APROBACIÓN
ALEJANDRO JIMENEZ GARCÍA

FECHA
7 ENERO 2021

PERITO
–

REGISTRO

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

Estudio de inversión

Desarrollo Habitacional

Abundancia

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

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
24 69 88 51
331 158 3459

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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.

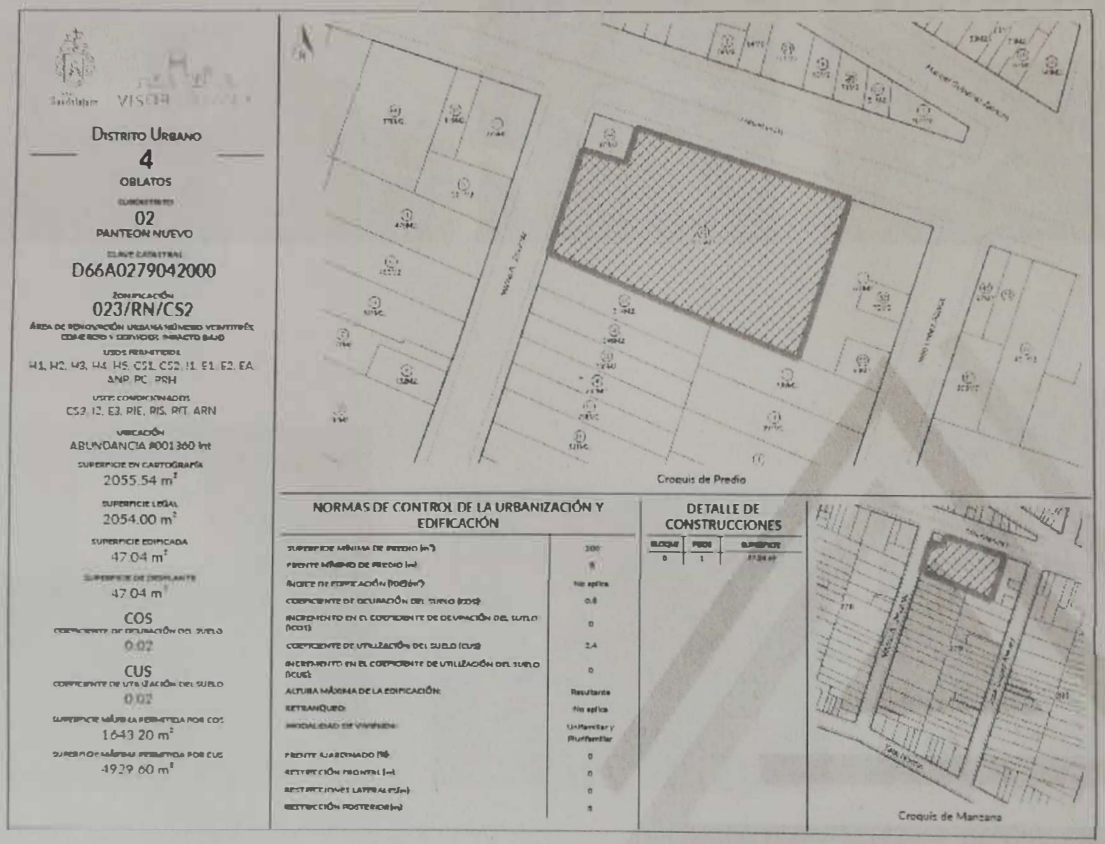
Se deberá de tomar el programa, para que se cumplan las estrategias establecidas en los planes y programas municipales

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

UBICACIÓN. / VISOR URBANO

El predio se encuentra ubicado en la calle Abundancia 1360, colonia Oblatos, acera sur, entre las calles Marco A. Jiménez y José López Álvarez, de acuerdo a lo consignado en la ficha correspondiente en el sistema de VISOR URBANO.



DISTRITO URBANO
4
OBLATOS
02
PANTEON NUEVO
D66A0279042000
023/RN/CS2
USOS PERMITIDOS
H1, H2, H3, H4, HS, CS1, CS2, I1, E1, E2, EA, ANP, PC, PRH
USOS CONDICIONADOS
CS3, I2, E3, RIE, RIS, RIT, ARN
UBICACIÓN
ABUNDANCIA #001360 Int
SUPERFICIE EN CARTOGRAFÍA
2055.54 m²
SUPERFICIE LEGAL
2054.00 m²
SUPERFICIE EDIFICADA
47.04 m²
47.04 m²
COS
0.02
CUS
0.02
1643.20 m²
4929.60 m²

Croquis de Predio

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m²)	300
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m)	8
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (hab/ha)	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
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Resultante
RETIRO FRONTAL	No aplica
MODALIDAD DE VIVIENDA	Unifamiliar y Plurifamiliar
FRENTE AJARDINADO (%)	0
RESTRICCIÓN FRONTAL (m)	0
RESTRICCIONES LATERALES (m)	0
RESTRICCIÓN POSTERIOR (m)	3

DETALLE DE CONSTRUCCIONES

BLOQUE	PISOS	SUPERFICIE
0	1	47.04 m²

Croquis de Manzana

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
24 69 88 51
331 158 3459

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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.













Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
24 69 88 51
331 158 3459

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

PLAN PARCIAL

El predio se encuentra normado bajo el PPDU-D4SD02 PANTEON NUEVO

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

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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 2,053.68 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; 2,053.68 M2 X 0.80 = 1,642.94 M2

CUS; 2,053.68 M2 X 2.40 = 4,928.83 M2

ICUS; 2,053.68 M2 X 0.00 = 0.00 M2

POTENCIAL SUPERFICIES PREDIOS									
DESARROLLO	LEVANTAMIENTO		COS M²		CUS M²		ICUS M²		POTENCIAL
			COEF.	M2	COEF.	M2	COEF.	M2	
ABUNDANCIA	2,053.68		0.80	1,642.94	2.40	4,928.83	-	-	5,740.85
TOTALES	2,053.68			1,642.94		4,928.83		-	5,740.85

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.

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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.

UNIDADES HABITACIONALES																
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	%
ABUNDANCIA	2	7	4	21	1	6	31	8	9	11.3%	25	31%	46	58%	80	100%
TOTALES	2.00	7.00	4.00	21.00	1.00	6.00	31.00	8.00	9.00	11.3%	25.00	31%	46.00	58%	80	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.

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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										
			PROTEGIDA 10%		PROTEGIDA 30%		LIBRE MERCADO			
DESARROLLO		FACTOR INDIVISO	1R	2R	1R	2R	loft	1R	2R	3R
ABUNDANCIA	NETO		34.71	44.62	34.71	44.62	34.71	41.78	50.35	60.17
	CON INDIVISOS	1.2505	43.40	55.80	43.40	55.80	43.40	52.25	62.96	75.24

Superficies en m2

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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 cumplimento 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.

SUPERFICIES TOTALES																				
	PROTEGIDA 10%				PROTEGIDA 30%				LIBRE MERCADO						TOTALES					
DESARROLLO	1R	2R	SUMA	%	y111	2R	SUMA	%	loft	1R	2R	3R	SUMA	%	M2 CONSTR	%	AREA COMERCIAL	AREAS COMUNES	ESTACIONAMIENTOS	BODEGAS	TOTAL CONSTRUIDO
ABUNDANCIA	69.42	312.34	381.76	10.09%	138.84	937.02	1,075.86	28.42%	34.71	250.68	1,560.85	481.36	2,327.60	61%	3,785.22	100%					
	86.81	390.58	477.39		173.62	1,171.74	1,345.36		43.40	313.48	1,951.84	601.94	2,910.66		4,733.42	100%	77.28	50.92	1,009.80	140.19	6,011.61

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

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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 $19,500.00 el m2 de superficie neta

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
24 69 88 51
331 158 3459

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

VALORES VENTA IMUVI VIVIENDA ECONOMICA INTRAURBANA							VALORES DE VENTA
	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%		ESTOS PRECIOS SON BASADOS EN LOS PARAMETROS DEL IMUVI		
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							
				ABD			
precio venta vivienda LIBRE MERCADO				$ 19,500.00			
PRECIO VENTA CAJON DE ESTACIONAMIENTO		$ 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.

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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						
CONCEPTO	UD	COSTO DIRECTO	Indirecto	suma	utilidad	total m2
FUERA DE CENTRO HISTORICO						
precio construccion	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

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS 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.

ABUNDANCIA ANALISIS PARAMETRICO						
	concepto	cantidad	ud	pu	importe	%
A) INGRESOS						
A1.	PROTEGIDA 1 R (10%)	2.00	uds	$ 435,002	$ 870,004	1.05%
A2.	PROTEGIDA 2 R (10%)	7.00	uds	$ 559,199	$ 3,914,392	4.71%
A3.	PROTEGIDA 1 R (30%)	4.00	uds	$ 591,035	$ 2,364,141	2.85%
A4.	PROTEGIDA 2 R (30%)	21.00	uds	$ 759,781	$ 15,955,401	19.20%
A5.	LIBRE MERCADO LOFT	1.00	uds	$ 676,845	$ 676,845	0.81%
A6.	LIBRE MERCADO 1 R/ 39.2 M2	6.00	uds	$ 814,710	$ 4,888,260	5.88%
A7.	LIBRE MERCADO 2 R/ 47.60 M2	31.00	uds	$ 981,825	$ 30,436,575	36.64%
A8.	LIBRE MERCADO 3 R/ 55.88 M2	8.00	uds	$ 1,173,315	$ 9,386,520	11.30%
A9.	CAJON DE ESTACIONAMIENTO	31.00	CAJONES	$ 325,742	$ 10,098,000	12.15%
A10.	COMERCIAL	77.28	M2	$ 29,000	$ 2,241,120	2.70%
A11.	BODEGAS VIVIENDAS	149.91	M2	$ 15,000	$ 2,248,650	2.71%
				SUMA INGRESOS:	**$ 83,079,908**	**100.00%**
B) EGRESOS						
B1.	EDIFICACION ESTACIONAMIENTO	1,009.80	M2	$ 5,650	$ 5,705,370	6.87%
B2.	VIVIENDA PROTEGIDA 10%	477.39	M2	$ 7,425	$ 3,544,627	4.27%
B3.	VIVIENDA PROTEGIDA 30%	1,345.36		$ 7,425	$ 9,989,320	12.02%
B4.	vivienda economica HASTA 4 niveles	2,910.66	M2	$ 7,425	$ 21,611,679	26.01%
B5.	EDIFICACION COMERCIAL	77.28	M2	$ 6,000	$ 463,680	0.56%
B6.	EDIFICACION SERVICIOS	200.83	M2	$ 5,650	$ 1,134,690	1.37%
B7.	ELEVADORES	-	UDS	$ 1,500,000	$ -	0.00%
B8.	INDIRECTOS EDIFICACION	7.00%		$ 42,449,365	$ 2,971,456	3.58%
B9.	UTILIDAD EDIFICACION	6.00%		$ 45,420,821	$ 2,725,249	3.28%
				SUMA DIRECTOS:	**$ 48,146,070**	**57.95%**
B11.	PROYECTO EJECUTIVO	3.5%		$ 48,146,070	$ 1,685,112	2.03%
B12.	PROYECTO DE INVERSION	1.5%		$ 83,079,908	$ 1,246,199	1.50%
B13.	LEGALES/TRAMITES	1.50%		$ 83,079,908	$ 1,246,199	1.50%
B15	PERMISOS EDIFICACION	6,021.33	M2	$ 250	$ 1,505,332	1.81%
B16.	ICUS	-	M2	$ 1,260	$ -	0.00%
B17.	TERRENO	2,054	M2	$ 5,337	$ 10,961,040	13.19%
				SUMA INDIRECTOS 1:	**$ 16,643,881**	**20.03%**
B18.	COMERCIALIZACION	5.00%		$ 83,079,908	$ 4,153,995	5.00%
B19.	PUBLICIDAD	1.50%		$ 83,079,908	$ 1,246,199	1.50%
				SUMA INDIRECTOS 2:	**$ 5,400,194**	**6.50%**
				SUMA EGRESOS:	**$ 70,190,145**	**84.48%**
				MARGEN FINAL:	**$ 12,889,763**	**15.51%**

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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.

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
24 69 88 51
331 158 3459

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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
Abundancia	$ 11,770,000	$10,152,080	$10,961,040	2,053.68	5,337.27

Por ello, los márgenes de retorno al municipio además del valor de sus aportaciones se encuentran en la siguiente tabla.

DESARROLLO DE VIVIENDA									
APORTACIONES INSTITUCIONES									
	VALOR TERRENO	VALOR PERMISOS	ICUS	APORTACION MUNICIPIO	APORTACION IMUVI	aportacion total	MARGEN MINIMO APORTACIONES	RETORNO MPIO	RETORNO IMUVI
DESARROLLO									
MUNICIPAL									
ABUNDANCIA	$10,961,040	$ 1,505,332	$ -	$ 12,466,372		$ 12,466,372	$ 1,495,965	$ 13,962,336	$ -
SUMA MUNICIPAL:	$10,961,040	$ 1,505,332	$ -	$ 12,466,372	$ -	$ 12,466,372	$ 1,495,965	$ 13,962,336	$ -

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

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 $435,002.00 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.

Ottawa #1721
Col. Providencia, 1ra Sección, Guadalajara, Jalisco
C.P. 44630

constructoralpe@yahoo.com
alpeadmon@gmail.com
24 69 88 51
331 158 3459

Escaneado con C

ALPE
EDIFICACIÓN Y CAMINOS SA DE CV

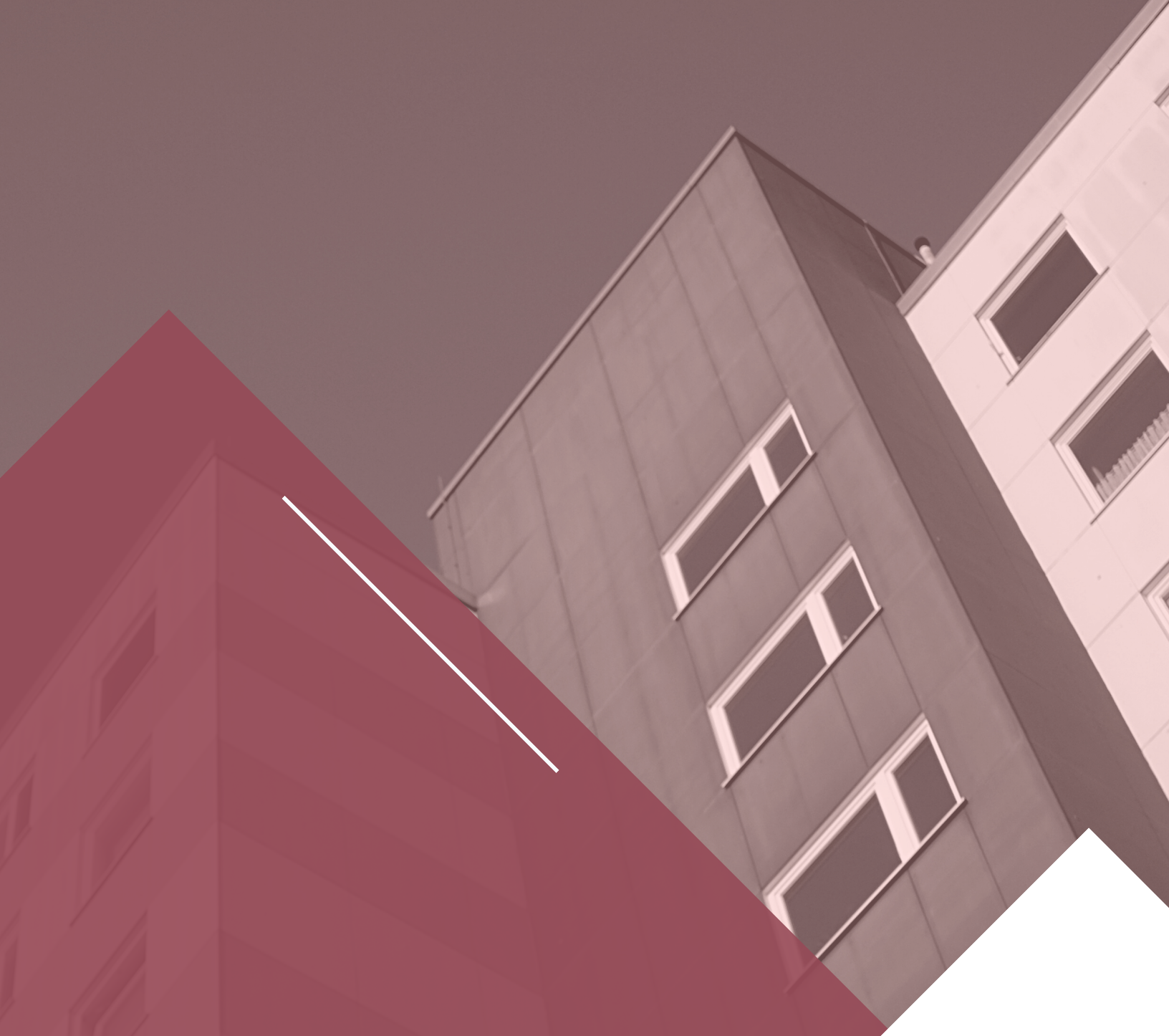
PRECIOS DE VENTAS UNIDADES POR TIPOS			
	ABUNDANCIA	SUPERFICIE	
UNIDAD PROTEGIDA 1 R (10%)	435,002	34.71	M2
UNIDAD PROTEGIDA 2 R (10%)	559,199	44.62	M2
UNIDAD PROTEGIDA 1 R (30%)	591,035	34.71	M2
UNIDAD PROTEGIDA 2 R (30%)	759,781	44.62	M2
UNIDAD LIBRE MERCADO LOFT	676,845	34.71	M2
LIBRE MERCADO 1 R/ 39.2 M2	814,710	41.78	M2
LIBRE MERCADO 2 R/ 47.60 M2	981,825	50.35	M2
LIBRE MERCADO 3 R/ 55.88 M2	1,173,315	60.17	M2
CAJON DE ESTACIONAMIENTO	325,742		
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 ABUNDANCIA para lograr altos beneficios para los habitantes de la ciudad.

Atentamente

Miguel Rafael Rodríguez Allende.

Escaneado con C



ESTUDIOS PRELIMINARES

ABUNDANCIA 1360
5 ENERO 2021

AEDIFICANT S.A. DE C.V.

ABUNDANCIA 1360

GUADALAJARA, JALISCO

ANÁLISIS CONCEPTUAL

AEDIFICANT S.A. DE C.V.

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.

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

AEDIFICANT S.A. DE C.V.

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.

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

PROGRAMA ARQUITECTONICO EDIFICIO MULTIFAMILIAR ABUNDANCIA

GENERALIDADES

LEVANTAMIENTO	COS M²	CUS M²	ICUS M²
	0.8	2.4	0.8
2392.02	1913.62	5740.85	1913.62
NIVELES	4.00		

RESTRICCIONES	F	0
	P	3
	L	0
RETRANQUEO	N/A	
ALTURA MAX PERMITIDA	Resultante	

UNIDADES DE VIVIENDA

1R-VP VIVIENDA PROTEGIDA	14
2R-VP VIVIENDA PROTEGIDA	33
1R-L-MA LOFT MERCADO ABIERTO	5
1R-MA MERCADO ABIERTO	13
2R-MA MERCADO ABIERTO	27
3R-MA MERCADO ABIERTO	14
UNIDADES DE VIVIENDA APROXIMADAS	106

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
	VETIBULO CIRCULACIÓN VERTICAL	Escalera				0.00			x		x	x
		Ascensor				0.00				x		x
	VESTIBULO DE ACCESOS	Vestibulo acceso general				0.00			x		x	x
	ESTACIONAMIENTO	Cajones	15	5.00	2.50	12.50						
		Ciclopuerto	5	0.80	0.85	0.68	racks					
	COMERCIO	Local comercial	4	3.00	5.00	100.00						
	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-VP (VIVIENDA PROTEGIDA) — TOTAL UNIDADES VIVIENDA 14

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			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	Refrigeraror (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 33

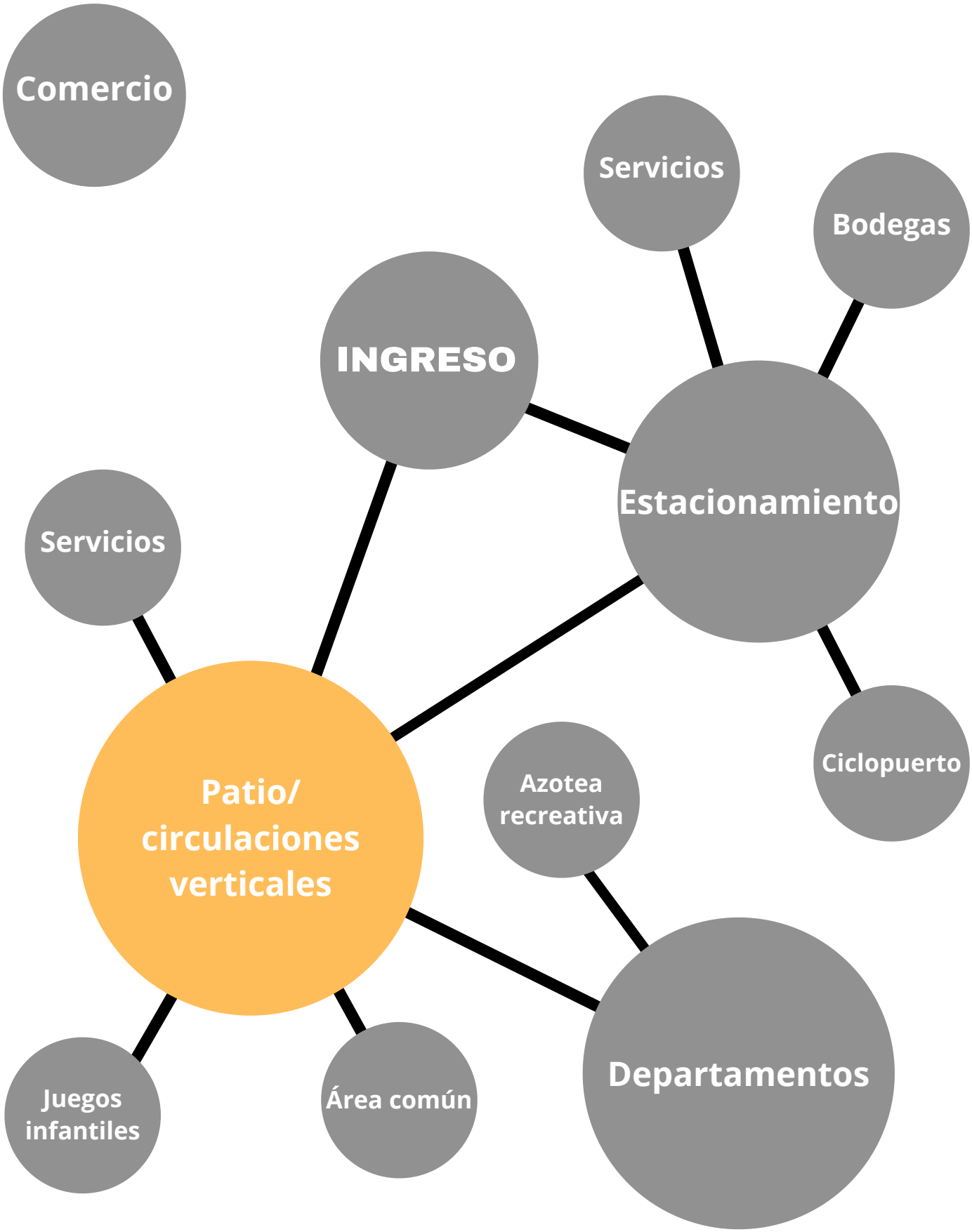
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE		MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
				LARGO	ANCHO				VENTILACIÓN		ILUMINACION	
									N	A	N	A
PÚBLICA	SALON	Sala					1 juego sofá, mesa, 1		x		x	x
		Comedor		3.20	3.20	10.24	1 mesa, 2 sillas		x		x	x
	HABITACIÓN PRINCIPAL	Habitación		2.80	2.60	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			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	Refrigeraror (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 LOFT (MERCADO ABIERTO)								TOTAL UNIDADES VIVIENDA	5			
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE		MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
									VENTILACIÓN		ILUMINACION	
				LARGO	ANCHO				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	Refrigeraror (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 M²					
		Exteriores	15%			5.09						
					SUPERFICIE TOTAL	39.06						

DEPARTAMENTO 1R-MA (MERCADO ABIERTO)								TOTAL UNIDADES VIVIENDA	13			
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE		MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
									VENTILACIÓN		ILUMINACION	
				LARGO	ANCHO				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	Refrigeraror (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 M²					
		Exteriores	15%			5.86						
					SUPERFICIE TOTAL	44.90						

DEPARTAMENTO 2R-MA (MERCADO ABIERTO)								TOTAL UNIDADES VIVIENDA	27			
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE		MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
									VENTILACIÓN		ILUMINACION	
				LARGO	ANCHO				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	Refrigeraror (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 M²					
		Exteriores	15%			7.65						
					SUPERFICIE TOTAL	58.68						

DEPARTAMENTO 3R-MA (MERCADO ABIERTO)								TOTAL UNIDADES VIVIENDA	14			
ZONA	AMBIENTE	SUBAMBIENTE		MEDIDAS		ÁREA M²	MOBILIARIO	OBSERVACIONES	REQUERIMIENTOS DE			
									VENTILACIÓN		ILUMINACION	
				LARGO	ANCHO				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 PRINCIPA	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						
	SANITARIO PRINCIPAL			2.40	1.30	3.12	regadera, wc, lavamanos	El lavamanos exterior	x	x	x	x
SERVICIOS	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	Refrigeraror (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 M²					
		Exteriores	15%			9.31						
					SUPERFICIE TOTAL	71.38						


Comercio
Servicios
Bodegas
INGRESO
Estacionamiento
Servicios
Ciclopuerto
Azotea recreativa
Patio/ circulaciones verticales
Departamentos
Juegos infantiles
Área común

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.

La idea parte de tener tres edificios, de 4 niveles cada uno, vinculados a un patio común que sea un generador de encuentro y convivencia, adicionalmente tendrá otras áreas compartidas para todos los vecinos, como juegos infantiles, azoteas recreativas y un salón de usos múltiples para la organización vecinal.

El edificio a pie de banqueta estará apañado al límite de propiedad para alinearse con la tipología de las viviendas de la zona y ser la fachada principal que vista la calle.

Este proyecto, además considera una posible intervención en la banqueta frontal para su ampliación y generación de espacio público con arbolado y bancas para la comunidad.

Contará con una pequeña área comercial de bajo impacto, con el fin de complementar los servicios de la zona.

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.

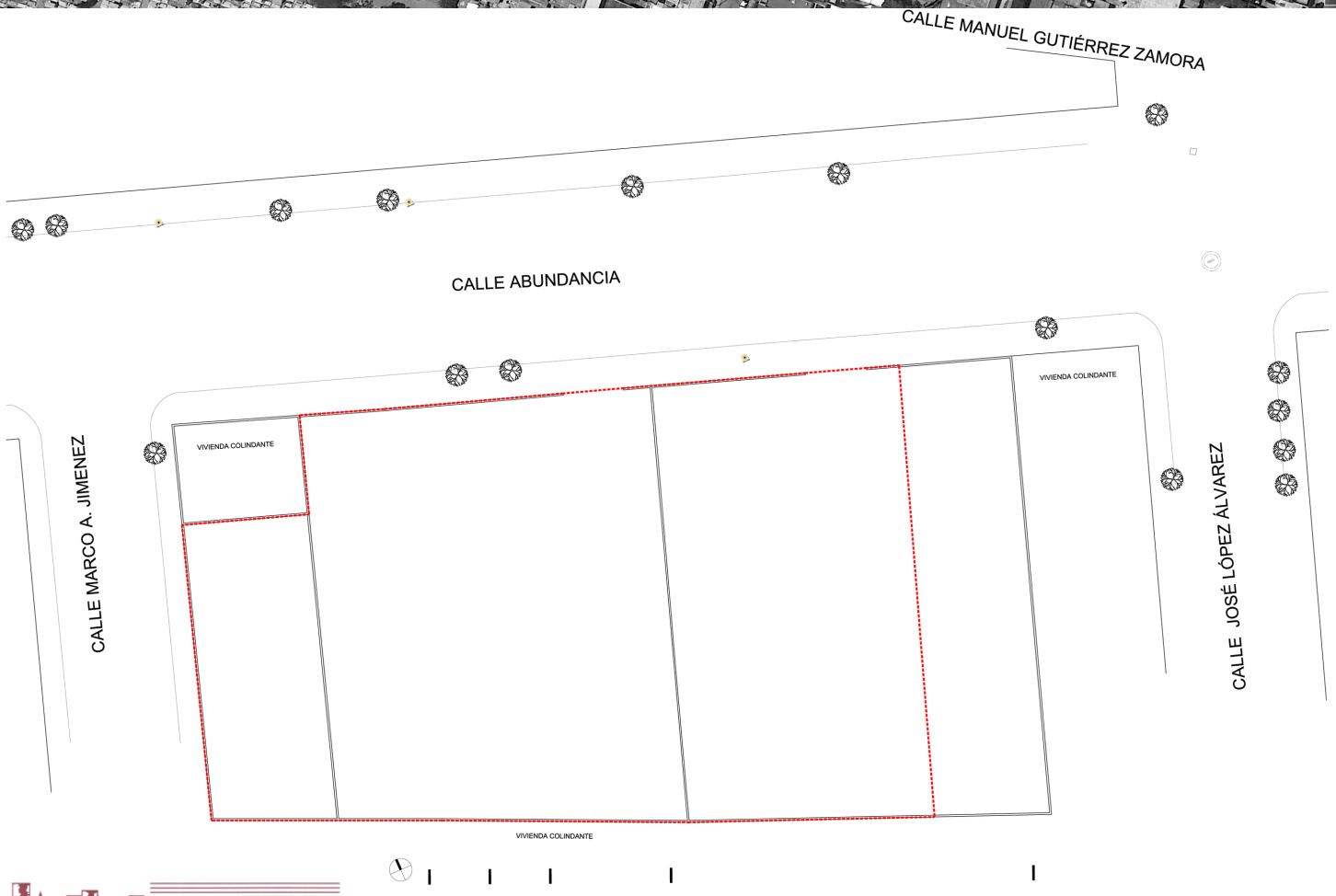


Imagen de referencia


Imagen de referencia

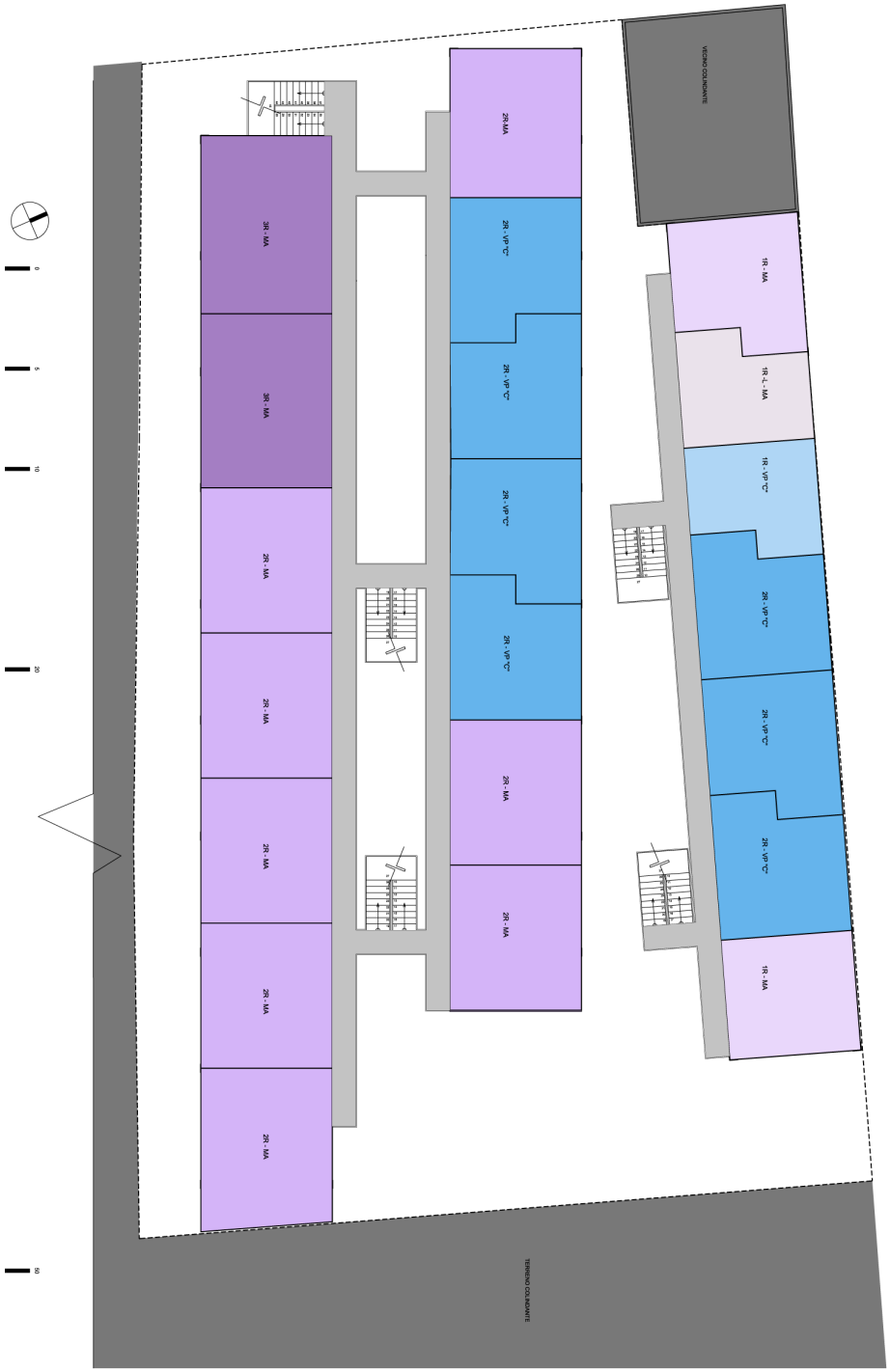

Imagen de referencia


AMISTAD
ABUNDANCIA
ALBERTO PEÑAGIL
MARCO A. JIMÉNEZ
JOSÉ LÓPEZ ÁLVAREZ
LUIS CASTILLO LEDÓN
JUAN J. ESPINOZA

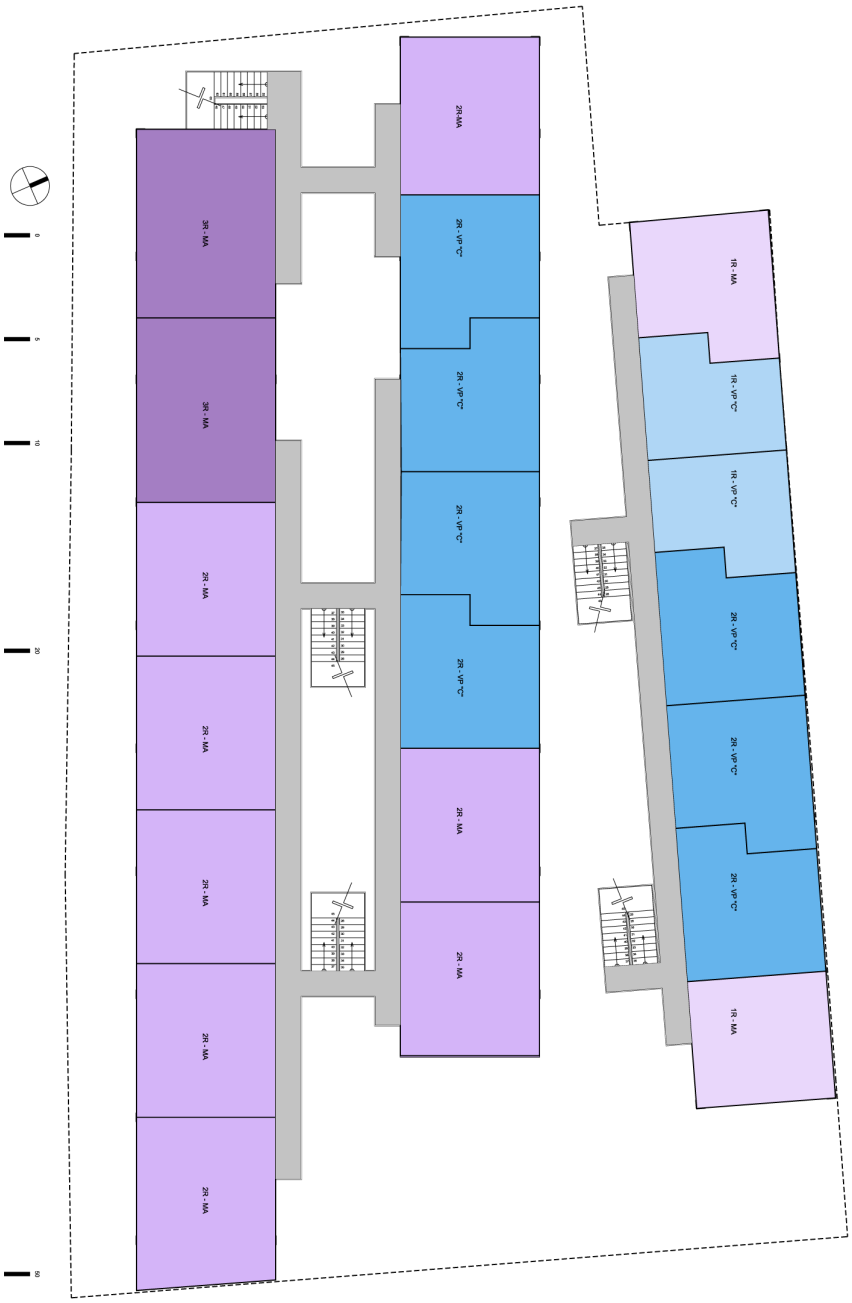

CALLE MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA
CALLE ABUNDANCIA
CALLE MARCO A. JIMENEZ
CALLE JOSÉ LÓPEZ ÁLVAREZ
VIVIENDA COLINDANTE
VIVIENDA COLINDANTE
VIVIENDA COLINDANTE



1R - VP	UNA RECÁMARA - VIVIENDA PROTEGIDA
2R - VP	DOS RECÁMARAS - VIVIENDA PROTEGIDA
1R - MA	UNA RECÁMARA - MERCADO ABIERTO
2R - MA	DOS RECÁMARAS - MERCADO ABIERTO
3R - MA	TRES RECÁMARAS - MERCADO ABIERTO
AC	ÁREA COMÚN
CS1	COMERCIO DE IMPACTO MÍNIMO
	PATIO
	VECINO COLINDANTE
	BANQUETA INTERIOR
	BANQUETA EN CALLE



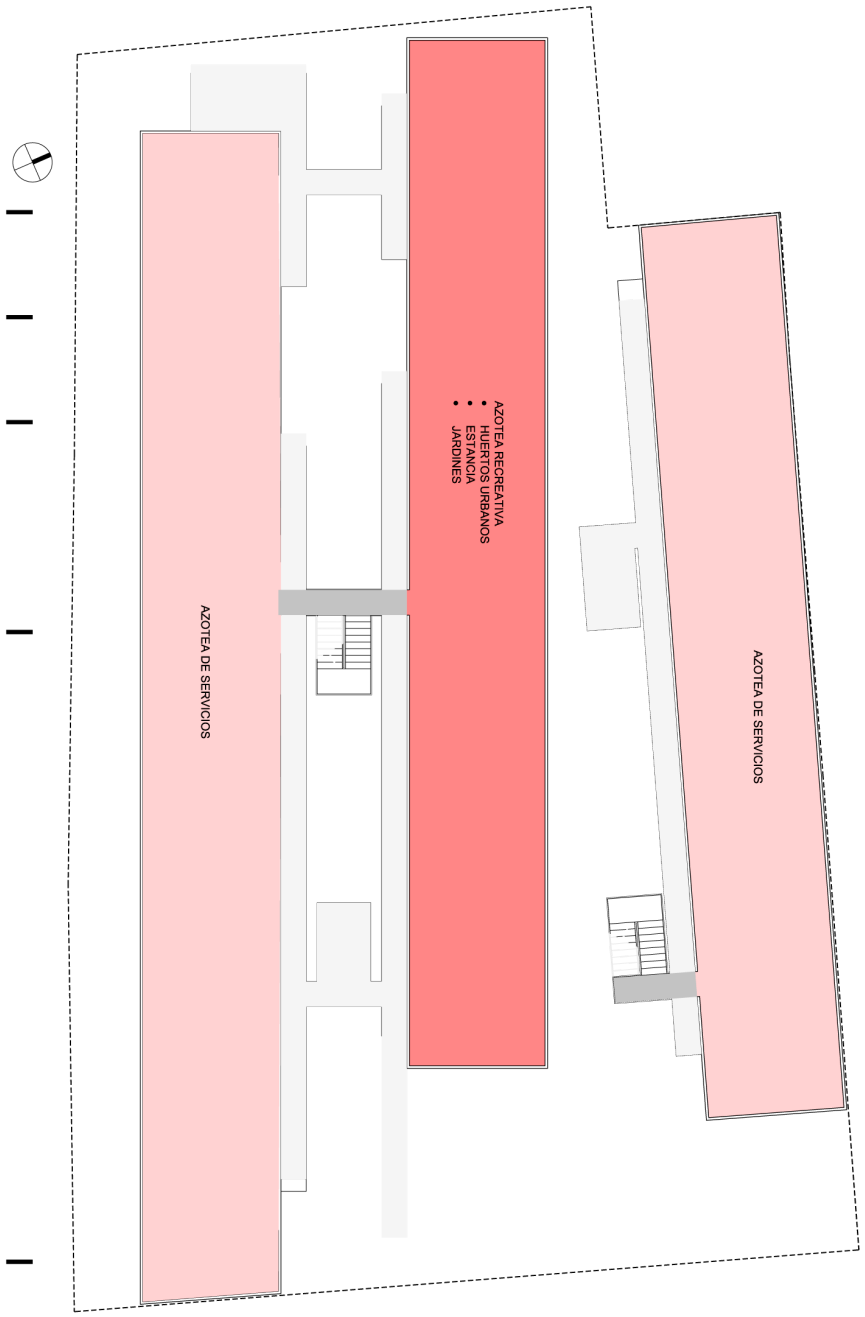
1R - VP	UNA RECÁMARA - VIVIENDA PROTEGIDA
2R - VP	DOS RECÁMARAS - VIVIENDA PROTEGIDA
1R - MA	UNA RECÁMARA - MERCADO ABIERTO
2R - MA	DOS RECÁMARAS - MERCADO ABIERTO
3R - MA	TRES RECÁMARAS - MERCADO ABIERTO



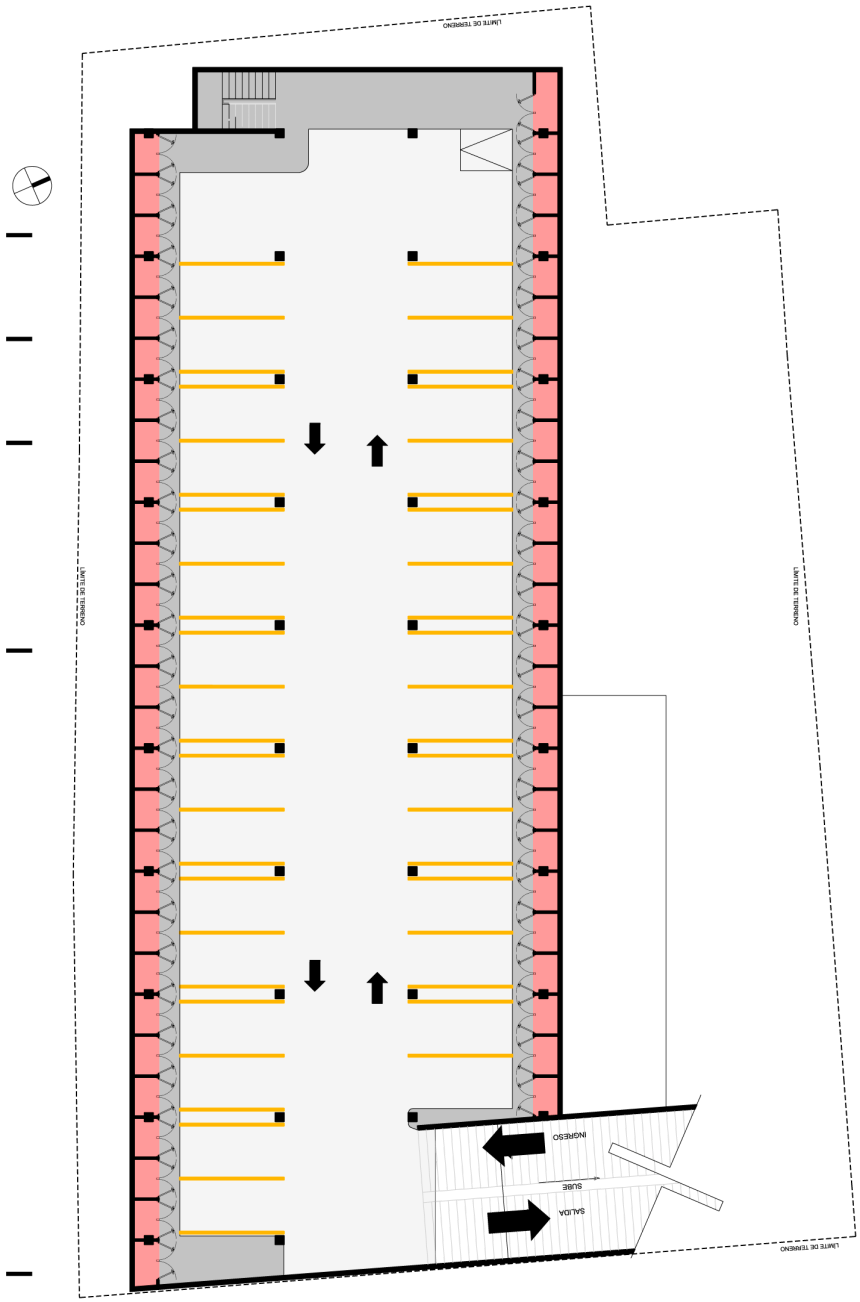
1R - VP	UNA RECÁMARA - VIVIENDA PROTEGIDA
2R - VP	DOS RECÁMARAS - VIVIENDA PROTEGIDA
1R - MA	UNA RECÁMARA - MERCADO ABIERTO
2R - MA	DOS RECÁMARAS - MERCADO ABIERTO
3R - MA	TRES RECÁMARAS - MERCADO ABIERTO



1R - VP	UNA RECÁMARA - VIVIENDA PROTEGIDA
2R - VP	DOS RECÁMARAS - VIVIENDA PROTEGIDA
1R - MA	UNA RECÁMARA - MERCADO ABIERTO
2R - MA	DOS RECÁMARAS - MERCADO ABIERTO
3R - MA	TRES RECÁMARAS - MERCADO ABIERTO



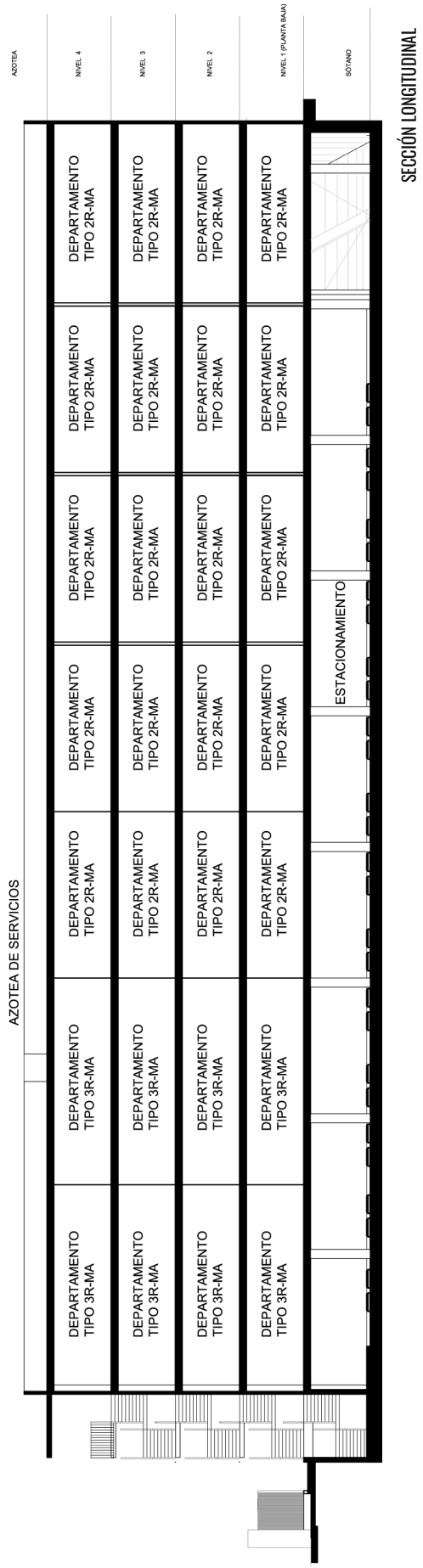
AZOTEA ÚTIL
AZOTEA DE SERVICIOS
BANQUETA INTERIOR
MARQUESINA



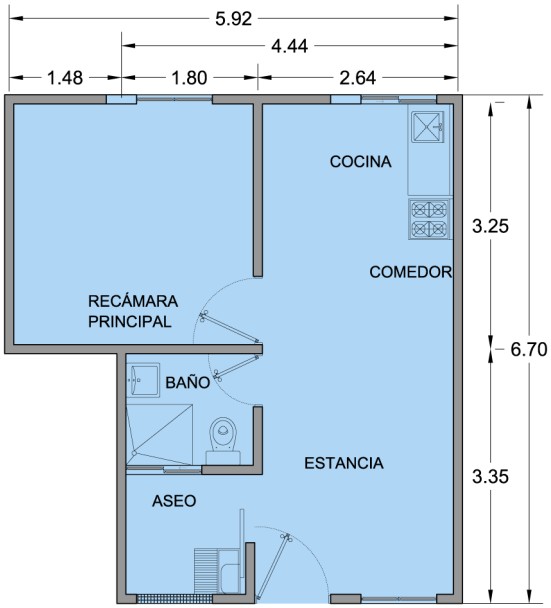
BODEGA DE SERVICIO A PROPIETARIOS

BANQUETA INTERIOR

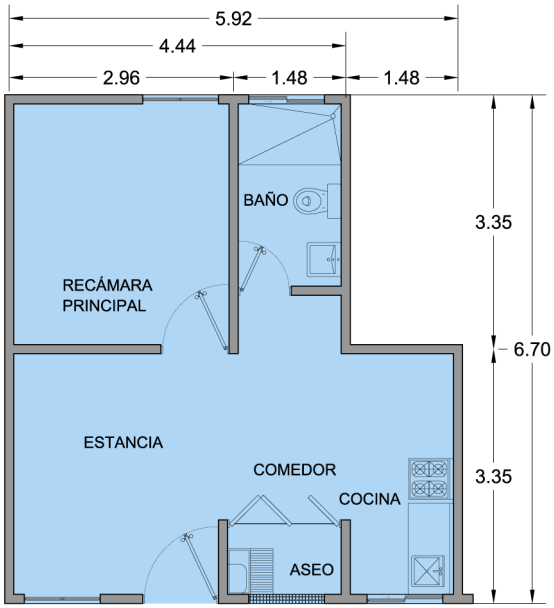
CIRCULACIÓN VEHICULAR


SECCIÓN LONGITUDINAL
AZOTEA
NIVEL 4
NIVEL 3
NIVEL 2
NIVEL 1 (PLANTA BAJA)
SOTANO
AZOTEA DE SERVICIOS
DEPARTAMENTO TIPO 2R-MA
DEPARTAMENTO TIPO 3R-MA
ESTACIONAMIENTO

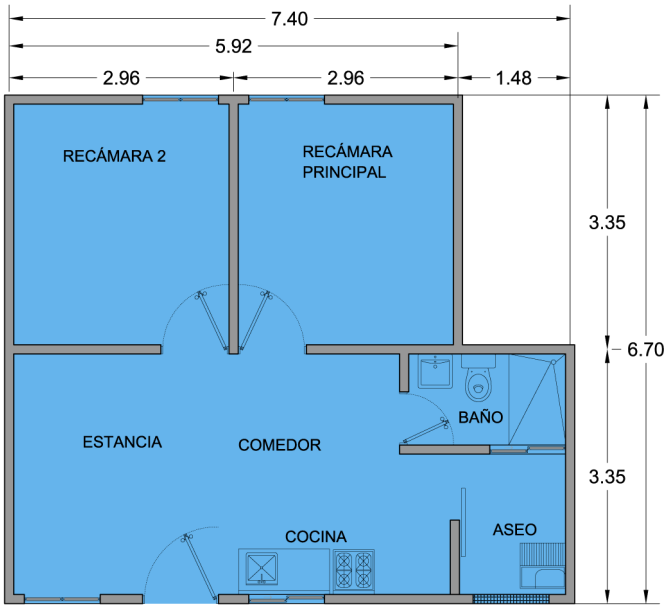
VP - VIVIENDA PROTEGIDA



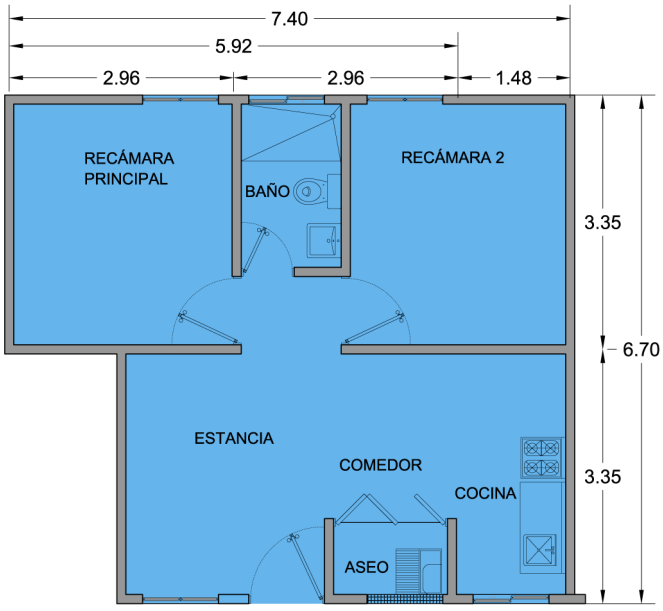
VIVIENDA PROTEGIDA
1 RECÁMARA / TIPO A
34.70 M²



VIVIENDA PROTEGIDA
1 RECÁMARA / TIPO B
34.70 M²

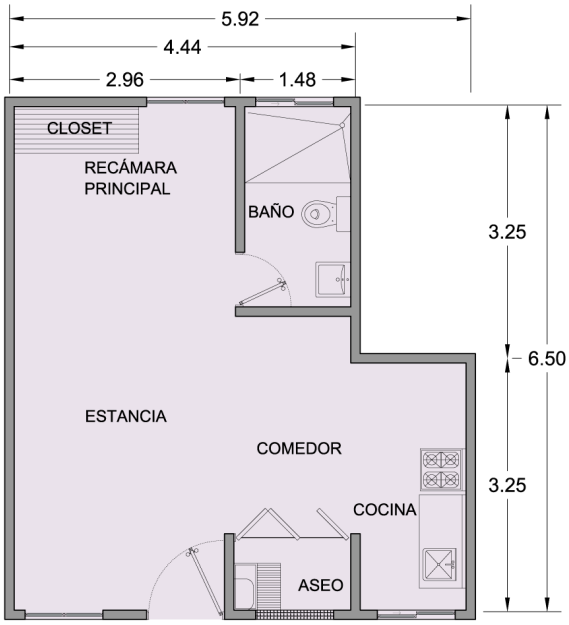


VIVIENDA PROTEGIDA
2 RECAMARAS / TIPO A
44.62 M²

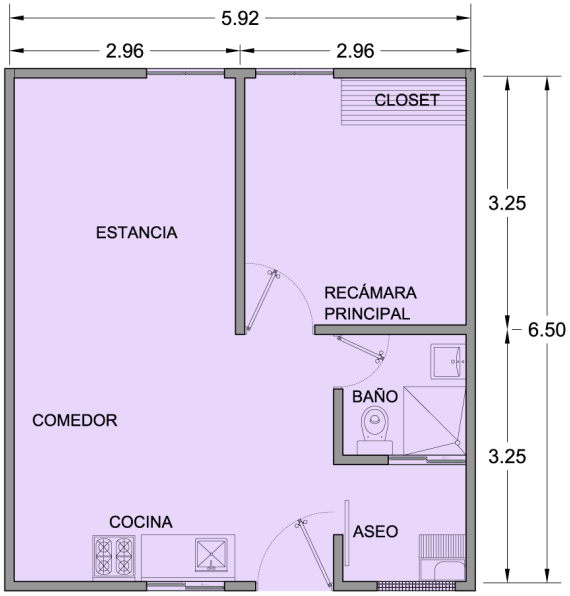


VIVIENDA PROTEGIDA
2 RECÁMARAS / TIPO B
44.62 M²

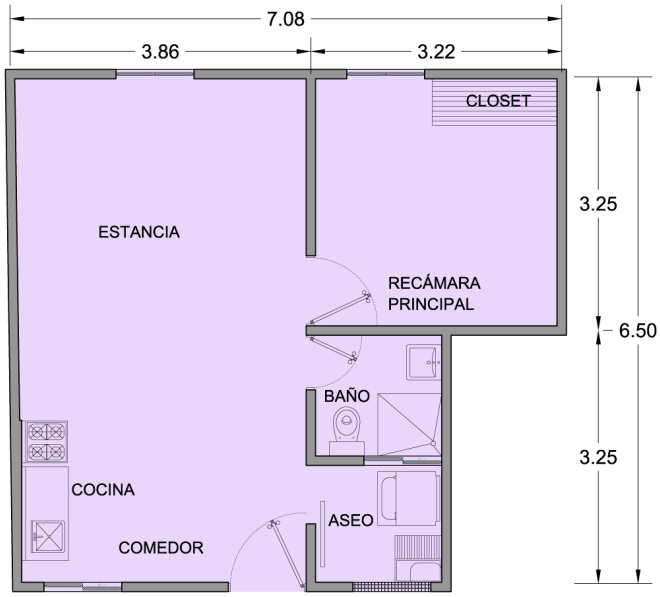
MA - VIVIENDA MERCADO ABIERTO



VIVIENDA MERCADO ABIERTO
1 RECÁMARA LOFT
34.70 M²

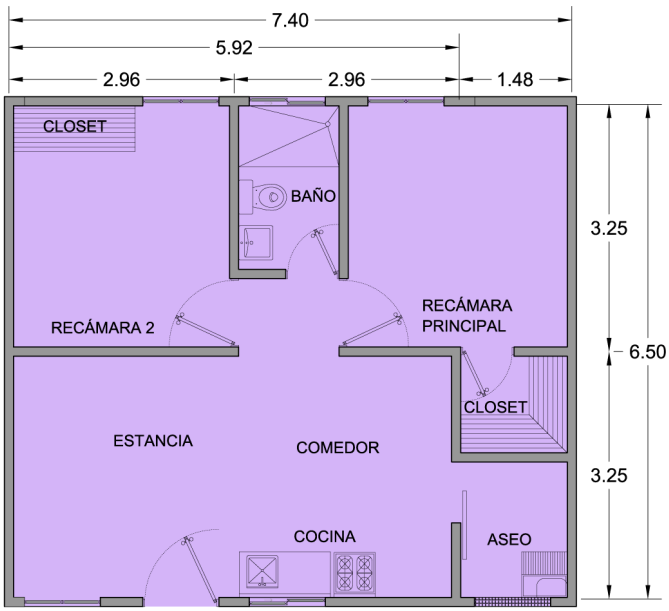


VIVIENDA MERCADO ABIERTO
1 RECÁMARA
39.66 M²

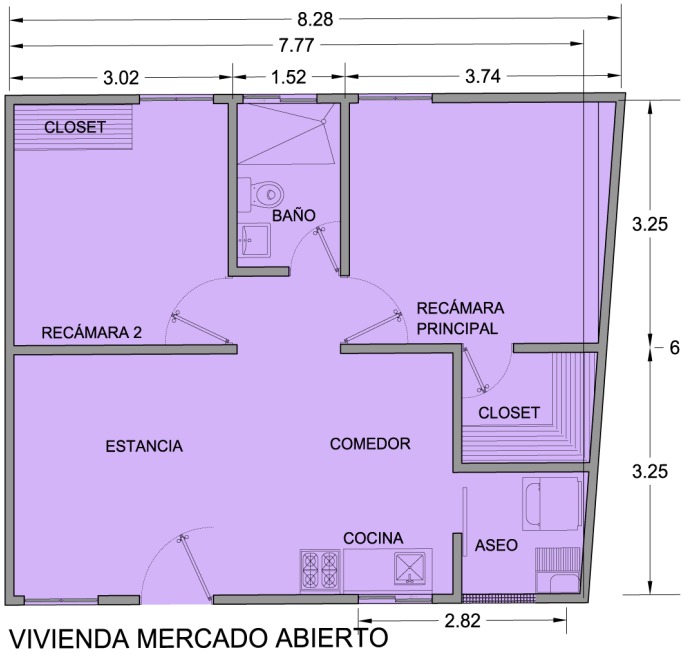


VIVIENDA MERCADO ABIERTO
1 RECÁMARA
42.57 M²

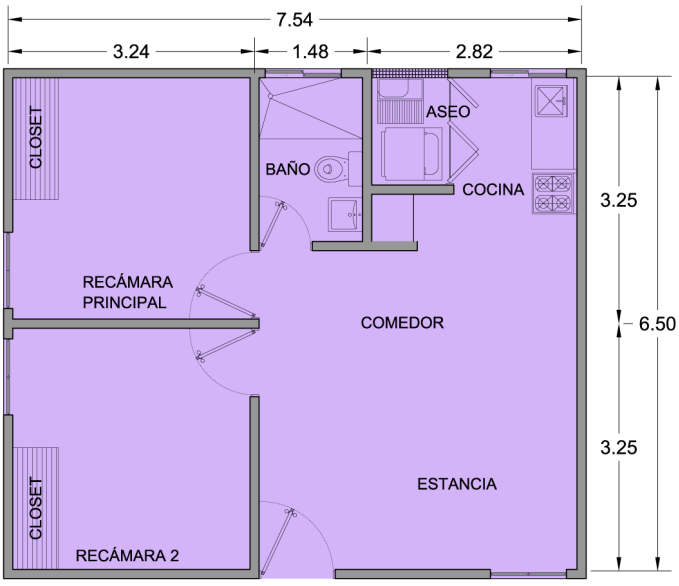
MA - VIVIENDA MERCADO ABIERTO



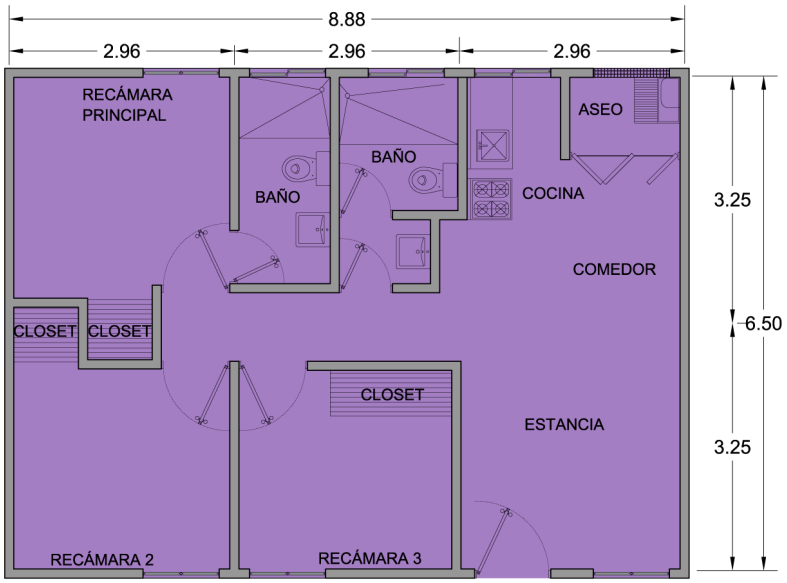
VIVIENDA MERCADO ABIERTO
2 RECÁMARAS
49.60 M²



VIVIENDA MERCADO ABIERTO
2 RECÁMARAS
54.15 M²

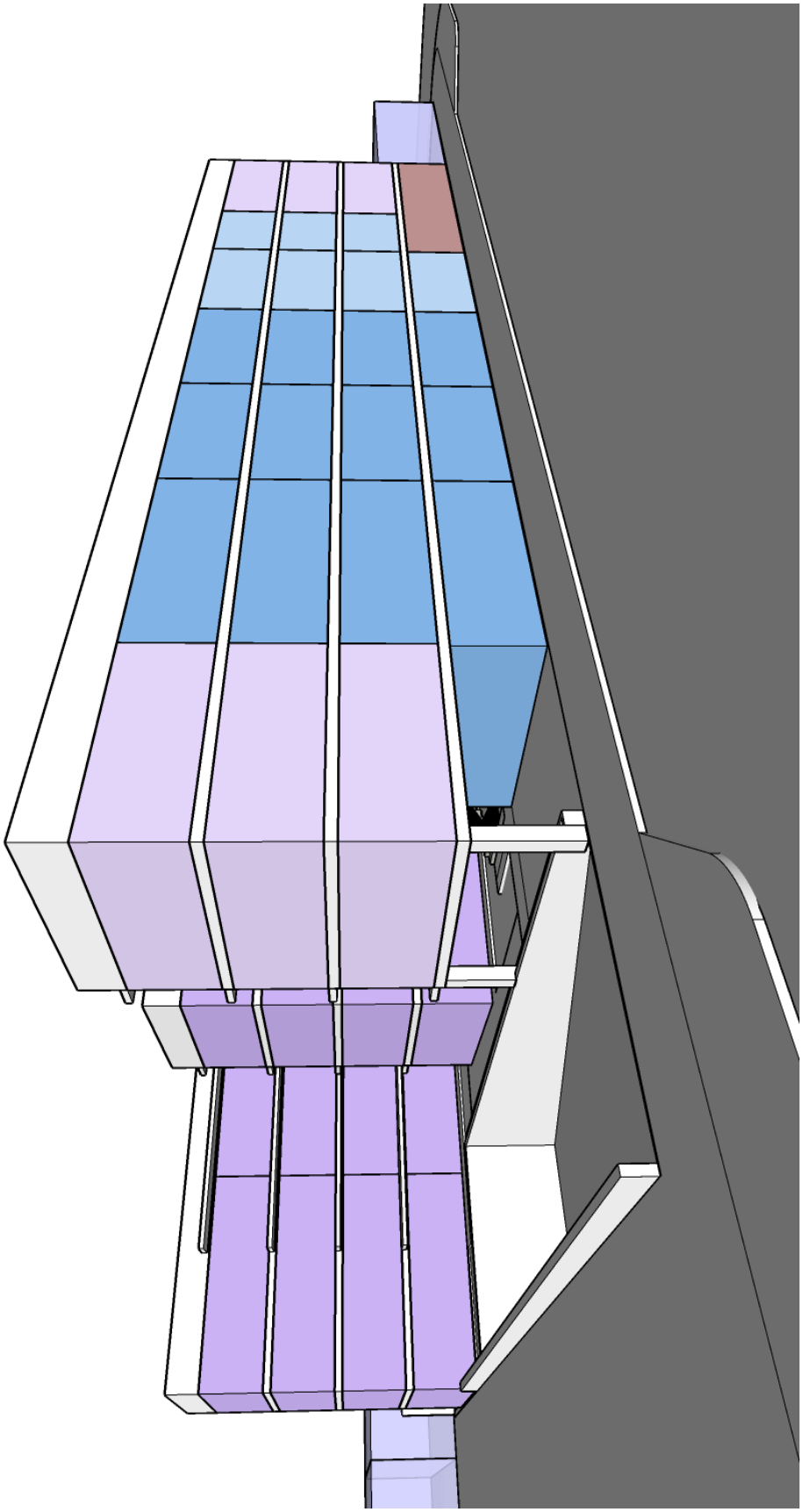


VIVIENDA MERCADO ABIERTO
2 RECÁMARAS
50.92 M²

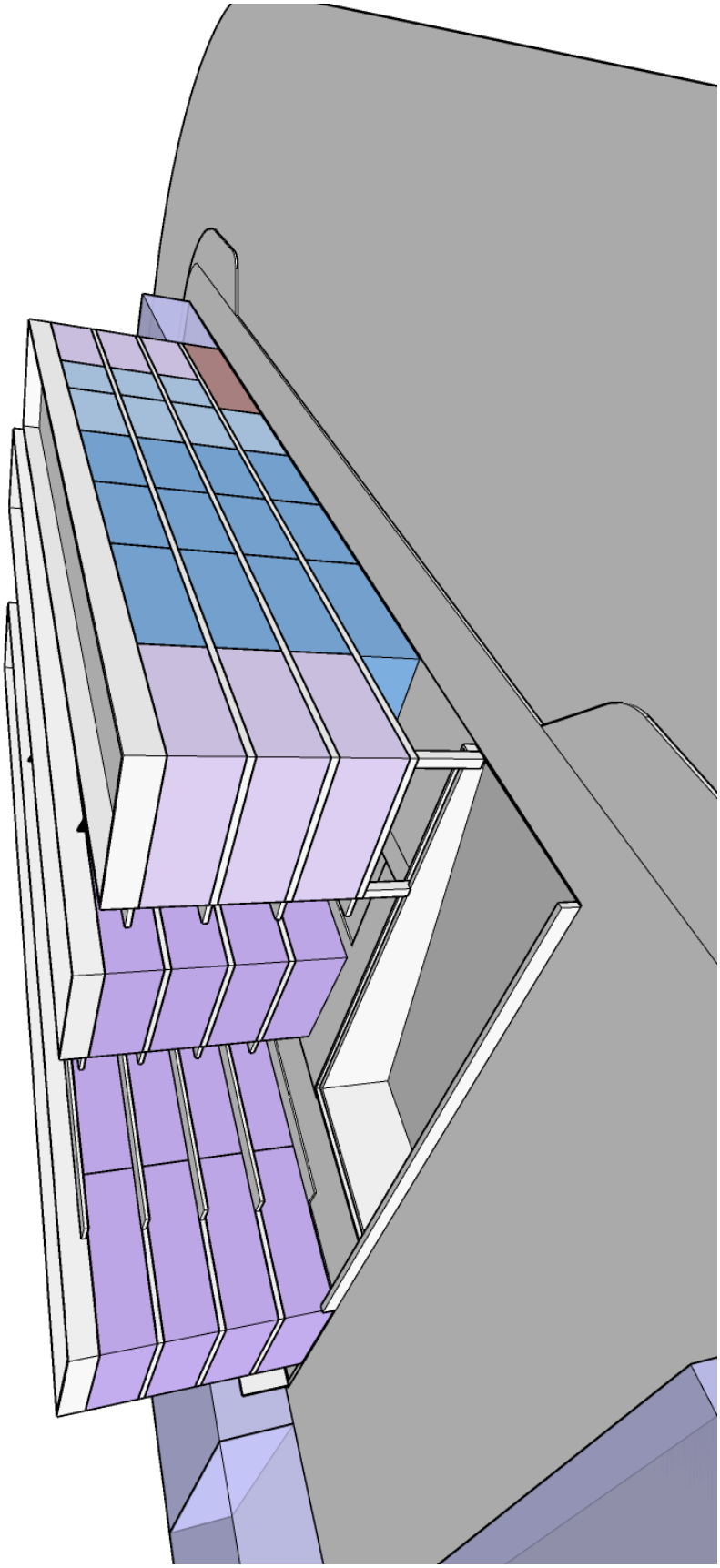


VIVIENDA MERCADO ABIERTO
3 RECÁMARAS
59.50 M²

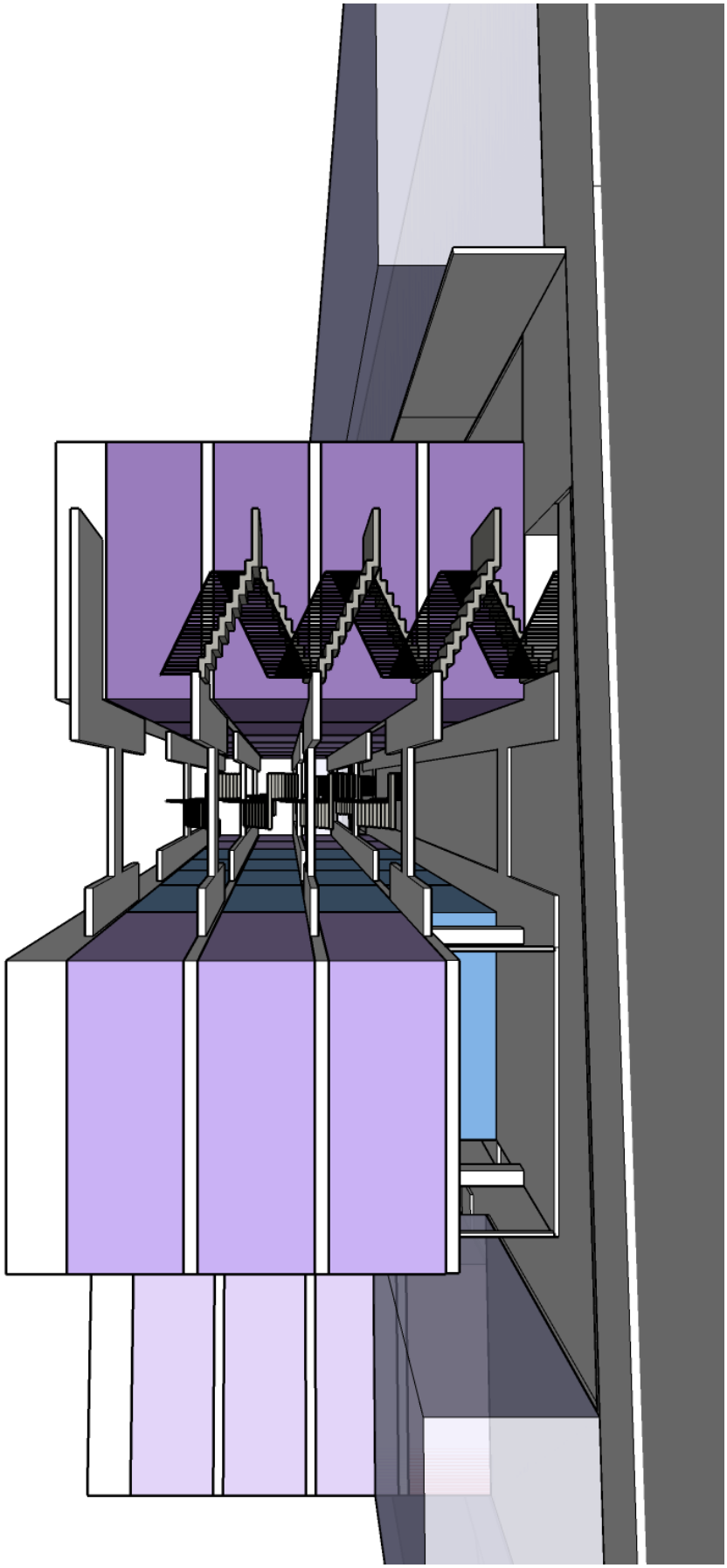
ABUNDANCIA								
	VP = VIVIENDA PROTEGIDA		MA = MERCADO ABIERTO					
%	40%		60%					
TIPOLOGÍA	1 RECAMARA	2 RECAMARAS	1 RECAMARA LOFT	1 RECAMARA	2 RECAMARAS	3 RECAMARAS		
	VP	VP	MA	MA	MA	MA	TOTAL UNIDADES POR NIVEL	
M² UNIDAD	34.71 m²	44.62 m²	34.71 m²	41.78 m²	50.35 m²	60.17 m²		
NIVEL 1 / PB	1	7	0	0	7	2	17	UNIDADES
NIVEL 2	1	7	1	2	8	2	21	UNIDADES
NIVEL 3	2	7	0	2	8	2	21	UNIDADES
NIVEL 4	2	7	0	2	8	2	21	UNIDADES
TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA	**6**	**28**	**1**	**6**	**31**	**8**	**80**	**TOTAL UNIDADES VIVIENDA**



VISTA AÉREA DESDE CALLE ABUNDANCIA



VISTA CALLE ABUNDANCIA



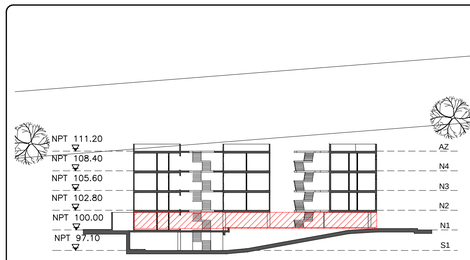
VISTA CALLE MARCO A. JIMÉNEZ

AEDIFICANT S.A. DE C.V.

ANÁLISIS CONCEPTUAL

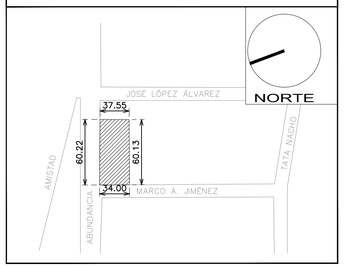
1. Programa y esquemas arquitectónicos en conjuntos de áreas.
2. Anteproyecto conceptual arquitectónicos en planta de cada nivel.
3. Anteproyecto conceptual de secciones.
4. Anteproyecto conceptual de fachadas.
5. Anteproyecto conceptual de diseño de unidades habitacionales.
6. Especificaciones y acabados del desarrollo.

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com



01 AP-01 NIVEL 1
ESCALA 1:125

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

ABUNDANCIA									
	VP = VIVIENDA PROTEGIDA				MA = MERCADO ABIERTO				
	10%		30%		60%				
	1R-VP-"A" 44.72 m²	2R-VP-"A" 44.72 m²	1R-VP-"C" 34.71 m²	2R-VP-"C" 44.91 m²	1R-L-MA 35.88 m²	1R-MA 40.02 m²	2R-MA 49.43 m²	3R-MA 59.95 m²	TOTAL
N1	0	0	1	7	0	0	7	2	17 UV
N2	0	0	1	7	1	2	8	2	21 UV
N3	0	0	2	7	0	2	8	2	21 UV
N4	2	7	0	0	0	2	8	2	21 UV
TOTAL	**2**	**7**	**4**	**21**	**1**	**6**	**31**	**8**	**80 UV**

ABUNDANCIA	ABU
Ubicación: Abundancia #1360	

PPDU	
Distrito Urbano	4
Subdistrito	02

PROYECTO	
Superficie de Terreno	2,053.68 m²
COS	1,225.48 m²
CUS + ICUS	4,861.56 m²

COS	0.8	1,642.94 m²
CUS	2.4	4,928.83 m²
ICUS	0.0	0.00 m²

Total Unidades de Vivienda	80 UV
Area total de Vivienda	3,785.30 m²
Área de Vivienda protegida	1,457.66 m²
Área de Vivienda Mercado Abierto	2,337.64 m²
Area total de construcción	6,020.56 m²
Area de Sótano	1159 m²
Cajones de estacionamiento	31 Cajones
Comercio tipo	CS1 Impacto mínimo
Area de comercio	77.28 m²
Cajones de estacionamiento	0 Cajones

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIÓNES			

AEDIFICANT S.A DE C.V.
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 ABUNDANCIA
ABUNDANCIA #1360

PROPIETARIO

DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
SRV / EGB	ENERO 2021	1:125

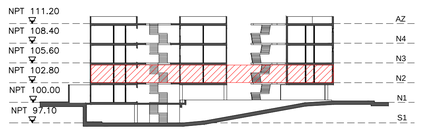
APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO | REGISTRO

CONTIENE
2.1
ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO

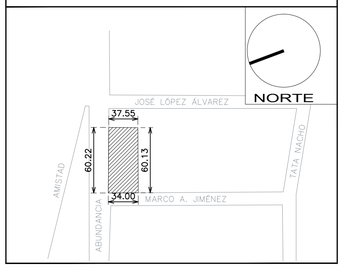
NIVEL N1

LÁMINA
ABU-AP-01



01 AP-02 — NIVEL 2
ESCALA 1:125

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD. FECHA DESCRIPCIÓN NOMBRE

MODIFICACIÓNES

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 ABUNDANCIA
ABUNDANCIA #1360

PROPIETARIO

DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
SRV/EGB	ENERO 2021	1:125

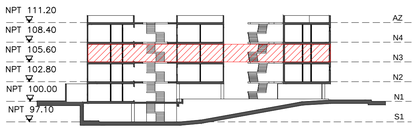
APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO | REGISTRO

CONTIENE
2.2
ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO

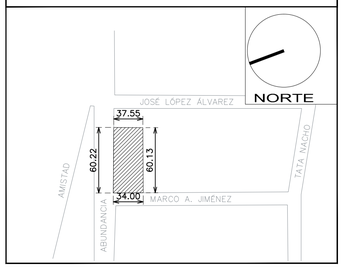
PLANTA NIVEL 2

LÁMINA
ABU-AP-02



01 AP-03 NIVEL N3
ESCALA 1:125

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIÓNES			

AEDIFICANT SA DE C.V.
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 3343431l, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA ABUNDANCIA
ABUNDANCIA #1360

PROPIETARIO

DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
SRV/EGB	ENERO 2021	1:125

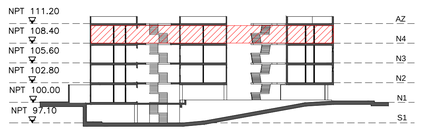
APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO | REGISTRO

CONTIENE
2.3
ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO

PLANTA NIVEL N3

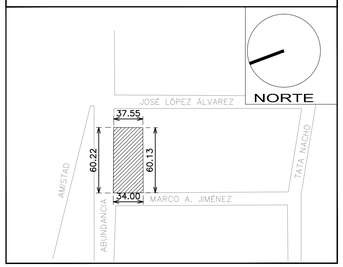
LÁMINA
ABU-AP-03





01 AP-04 — NIVEL N4
ESCALA 1:125

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIÓNES			

AEDIFICANT SA DE C.V.
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040
ZAPOPAN, JALISCO 3343431l, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com

OBRA Y DOMICILIO
EDIFICIOS DE VIVIENDA ABUNDANCIA
ABUNDANCIA #1360

PROPIETARIO

DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
SRV/EGB	ENERO 2021	1:125

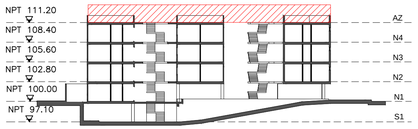
APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO | REGISTRO

CONTIENE
2.4
ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO

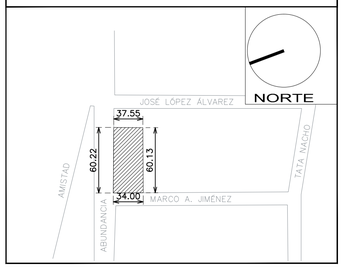
PLANTA NIVEL N4

LÁMINA
ABU-AP-04



01 AP-05 NIVEL AZOTEAS
ESCALA 1:125

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIÓNES			

AEDIFICANT SA DE C.V.
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 ABUNDANCIA
ABUNDANCIA #1360

PROPIETARIO

DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
SRV/EGB	ENERO 2021	1:125

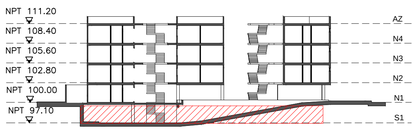
APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO | REGISTRO

CONTIENE
2.5
ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

PLANTA NIVEL AZOTEAS

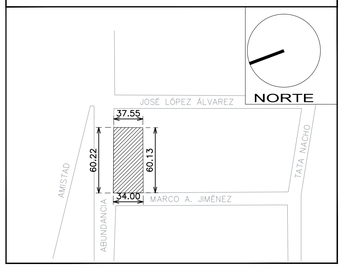
LÁMINA
ABU-AP-05



/EL -1
ano

01 AP-06 NIVEL SÓTANO
ESCALA 1:125

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD. FECHA DESCRIPCIÓN NOMBRE

MODIFICACIÓNES

AEDIFICANT S.A DE C.V.
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 ABUNDANCIA
ABUNDANCIA #1360

PROPIETARIO

DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
S.R.V. / E.G.B.	ENERO 2021	1:125

APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO | REGISTRO

CONTIENE
2.6
ANTEPROYECTO
ARQUITECTÓNICO

PLANTA NIVEL SÓTANO

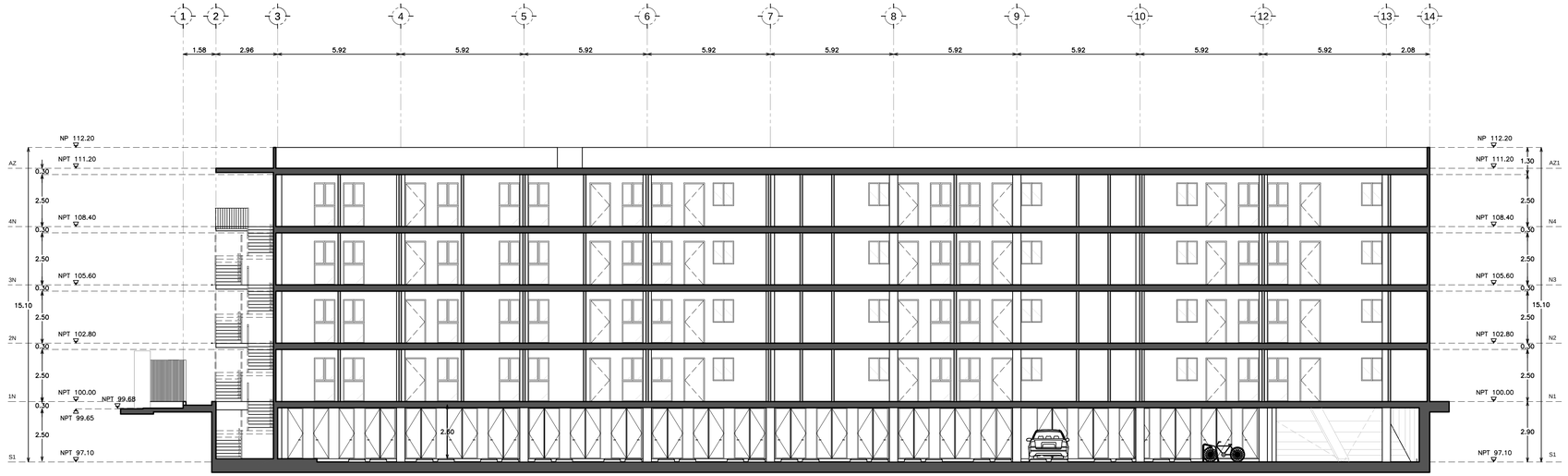
LÁMINA
ABU-AP-06

AEDIFICANT S.A. DE C.V.

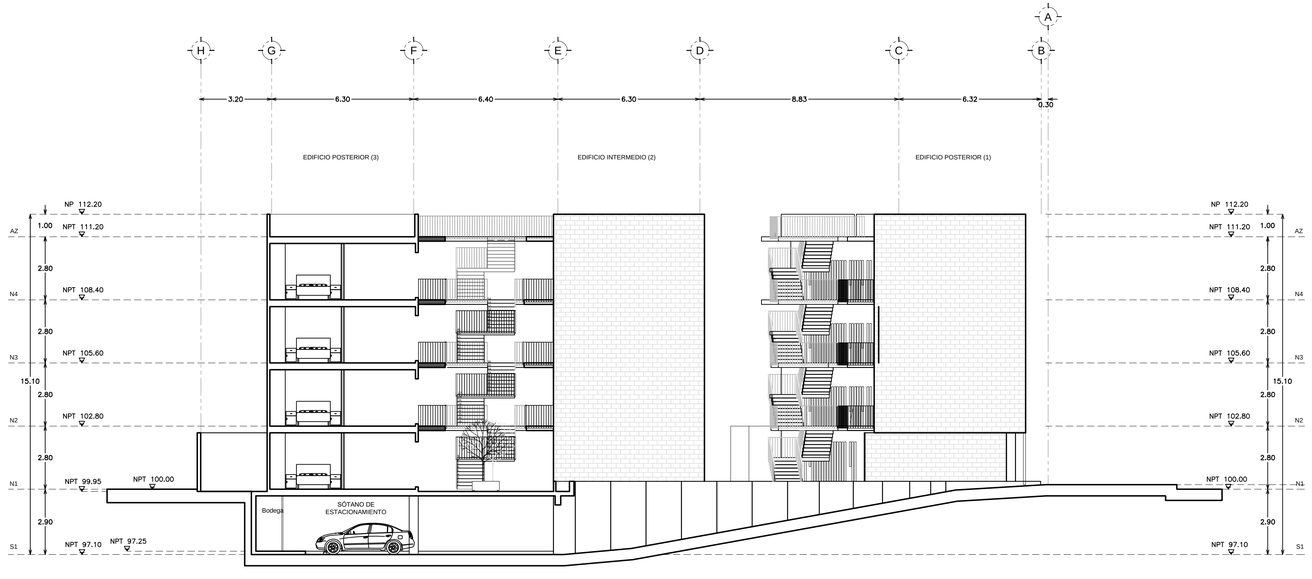
ANÁLISIS CONCEPTUAL

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.

SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com



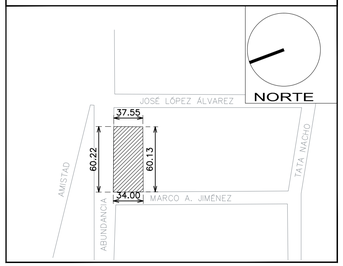
01 / PR - 07 SECCIÓN LONGITUDINAL
ESCALA 1:125



02 / PR - 07 SECCIÓN TRANSVERSAL
ESCALA 1:125

0 5 10 20 50

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD.	FECHA	DESCRIPCIÓN	NOMBRE
MODIFICACIÓNES			

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 ABUNDANCIA
ABUNDANCIA #1360

PROPIETARIO

DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
SRV/EGB	ENERO 2021	1:125

APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO	REGISTRO

CONTIENE
3.1
ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

SECCIÓNES

LÁMINA
ABU-AP-07

AEDIFICANT S.A. DE C.V.

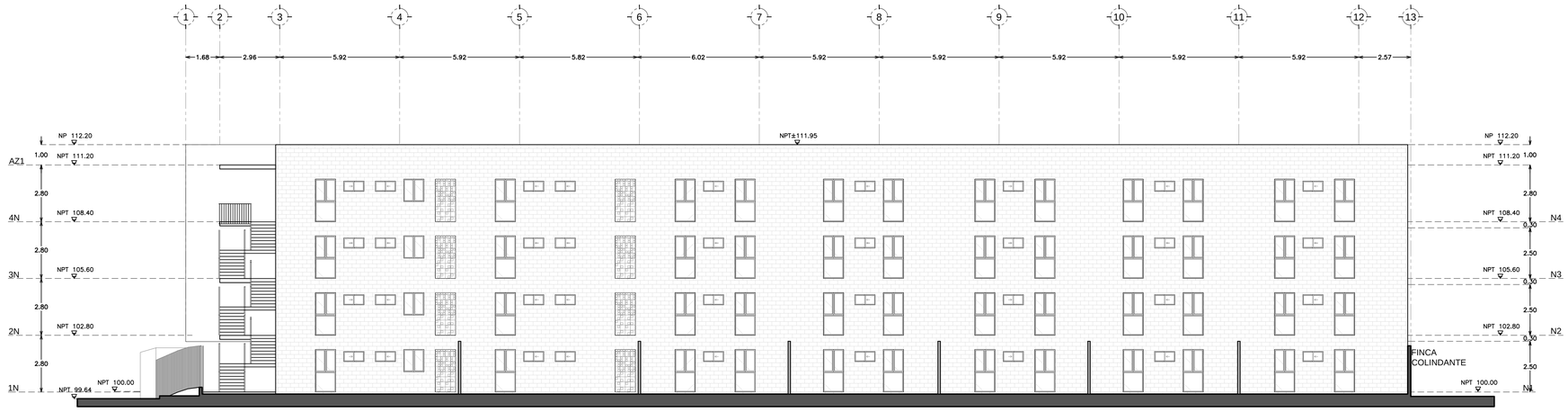
ANÁLISIS CONCEPTUAL

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.

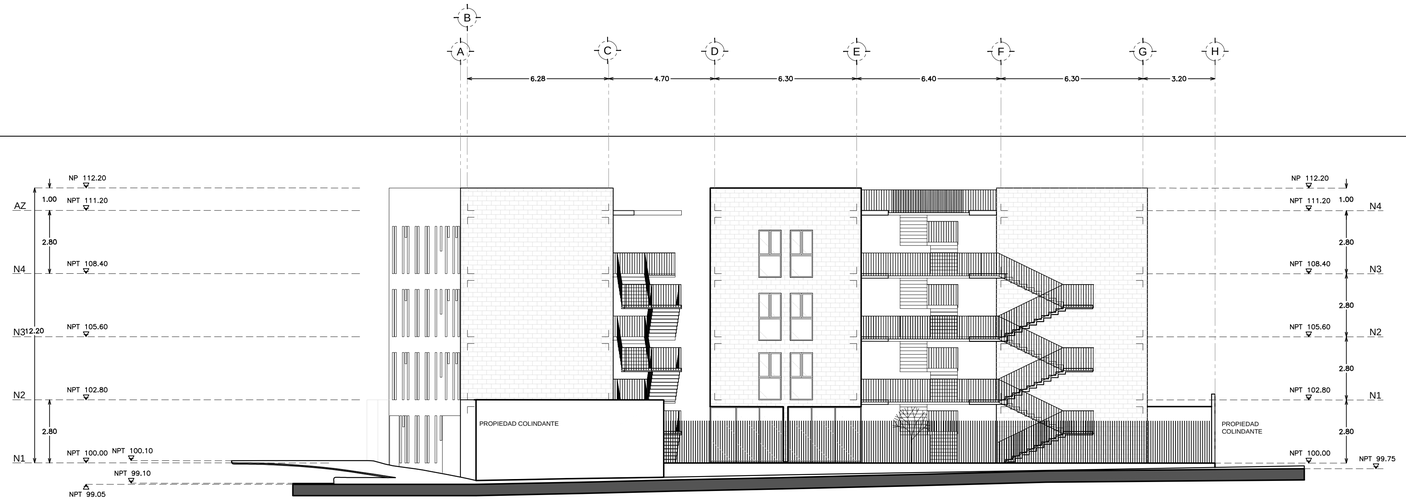
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com



01 AP-08 ALZADO NORTE
ESCALA 1:125



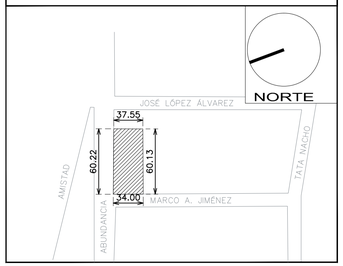
02 AP-08 ALZADO SUR
ESCALA 1:125



03 AP-08 ALZADO PONIENTE
ESCALA 1:125

0 5 10 20 50

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD. FECHA DESCRIPCIÓN NOMBRE

MODIFICACIÓNES

AEDIFICANT S.A. DE C.V.
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 ABUNDANCIA
ABUNDANCIA #1360

PROPIETARIO

DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
SRV/EGB	ENERO 2021	1:125

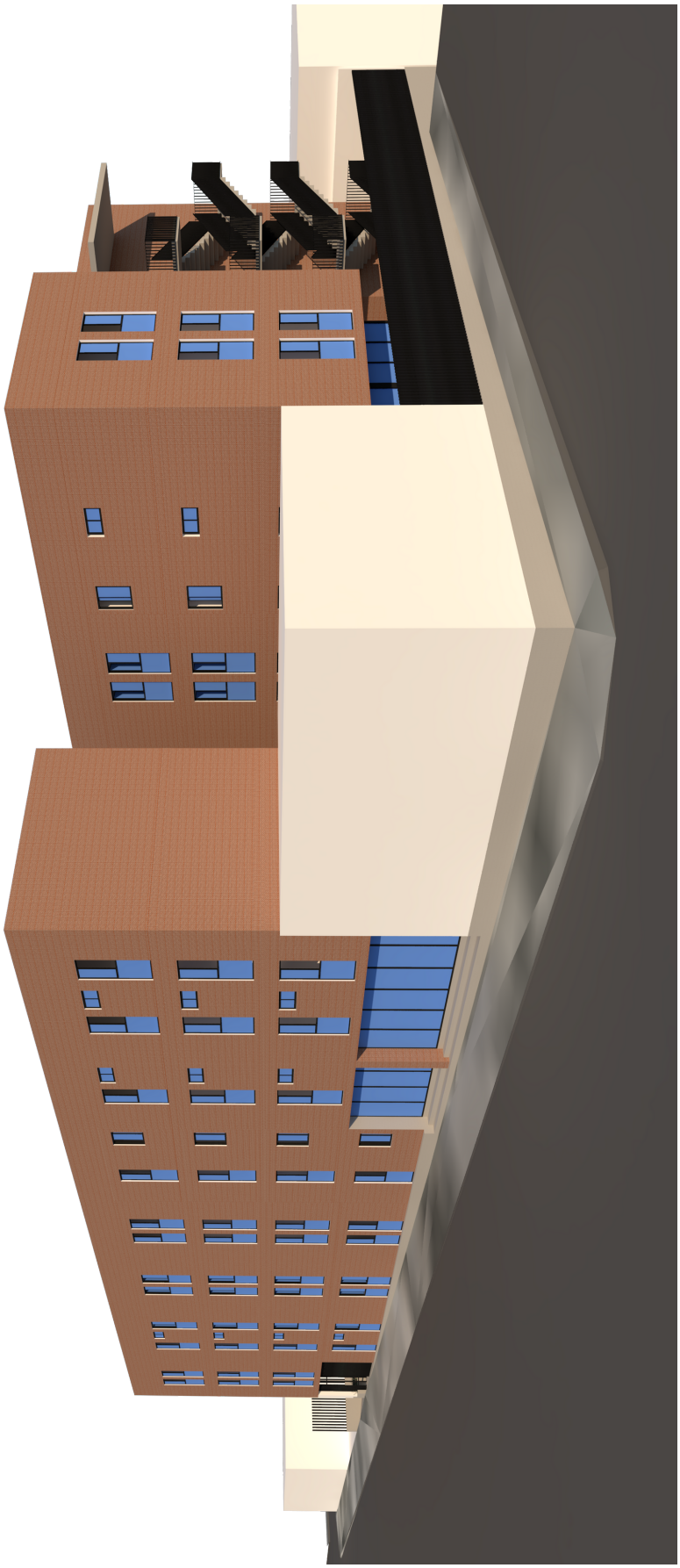
APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO | REGISTRO

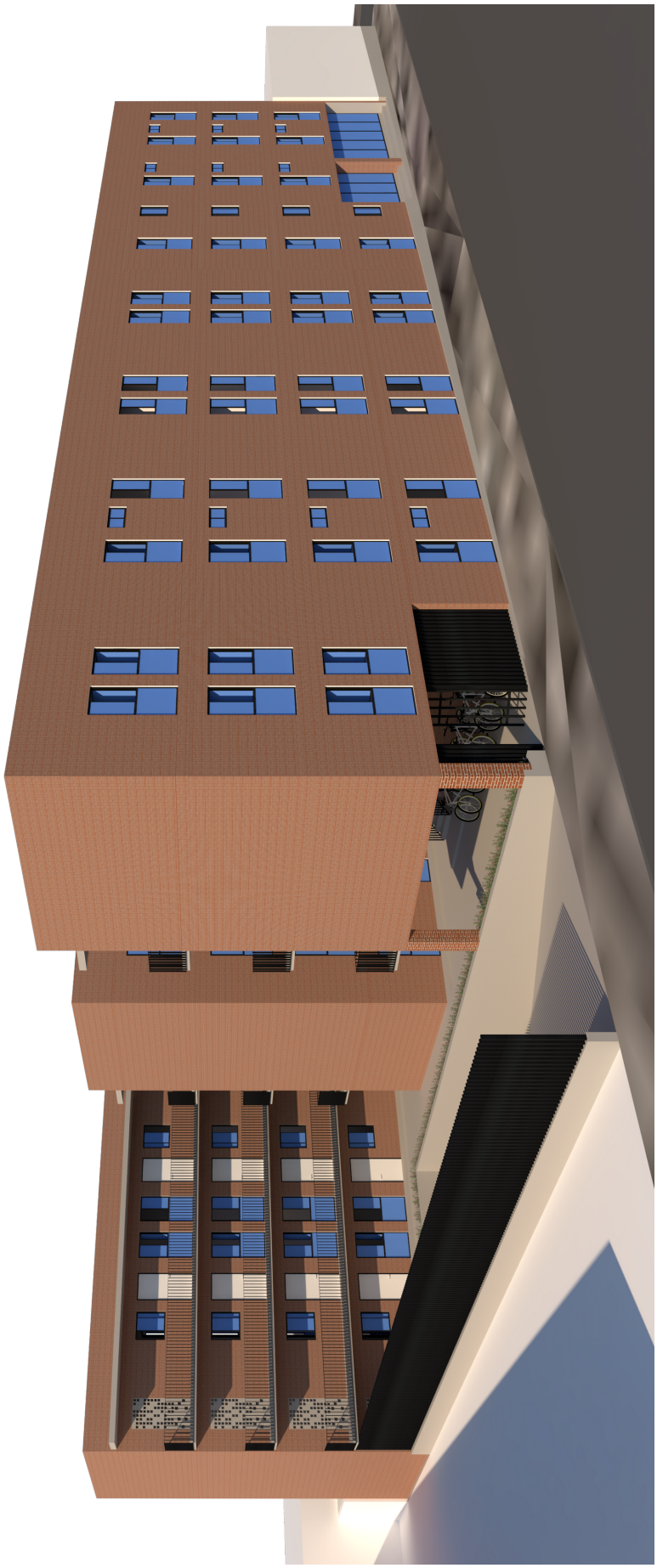
CONTIENE
4.1
ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

ALZADOS

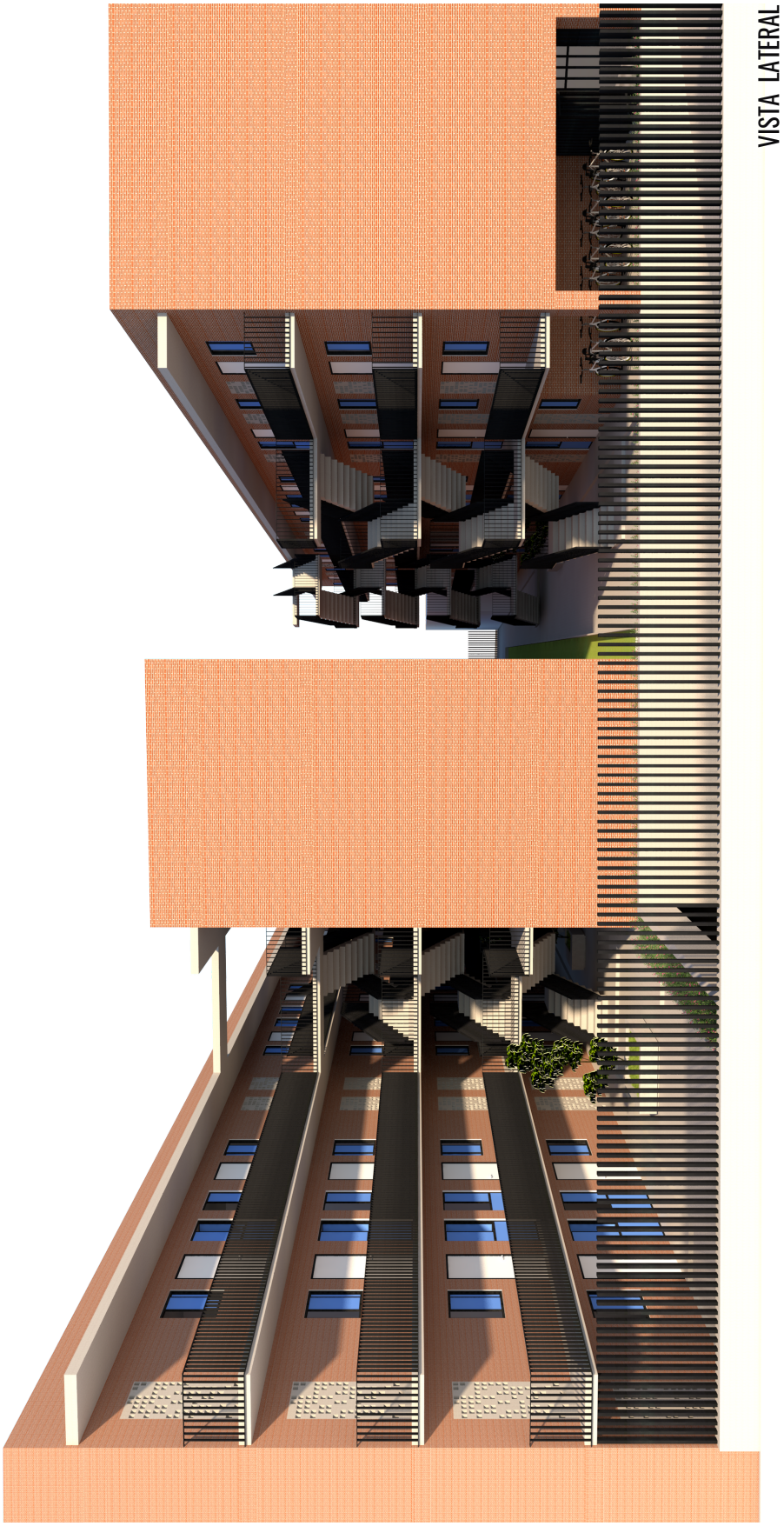
LÁMINA
ABU-AP-08



VISTA AÉREA DESDE CALLE ABUNDANCIA Y MARCO A. JIMÉNEZ



VISTA DESDE CALLE ABUNDANCIA



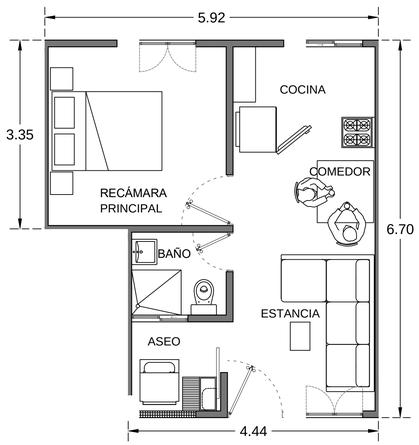
VISTA LATERAL

AEDIFICANT S.A. DE C.V.

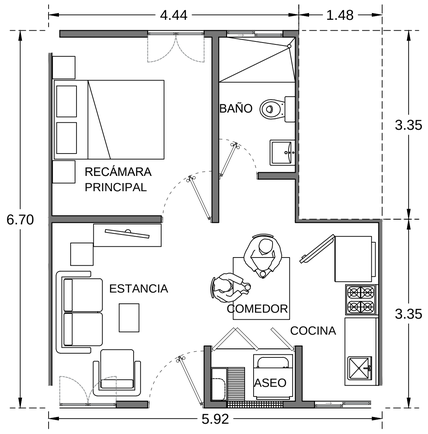
ANÁLISIS CONCEPTUAL

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.

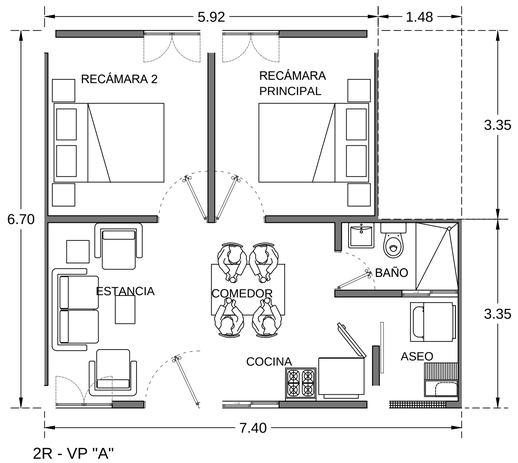
SANTA RITA No. 60-A COL. JARDINES DE SAN IGNACIO CP 45040 ZAPOPAN, JALISCO 33434311, 33434312
Correo : aedificant@hotmail.com



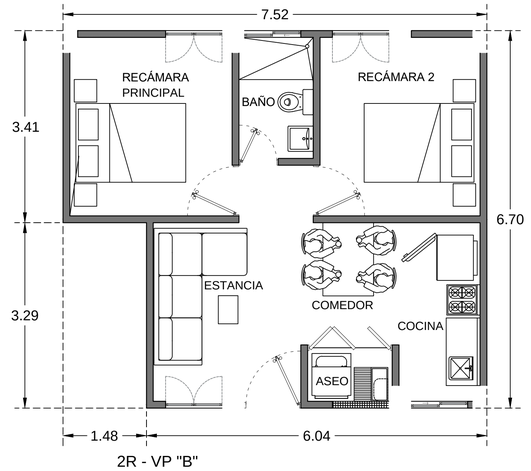
1R - VP"A"



1R - VP "B"

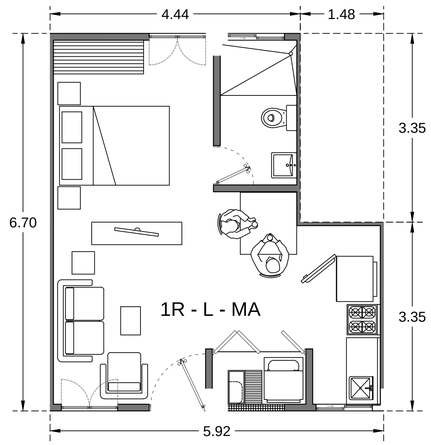


2R - VP "A"

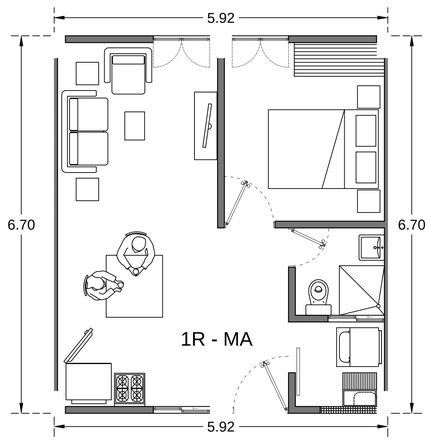


2R - VP "B"

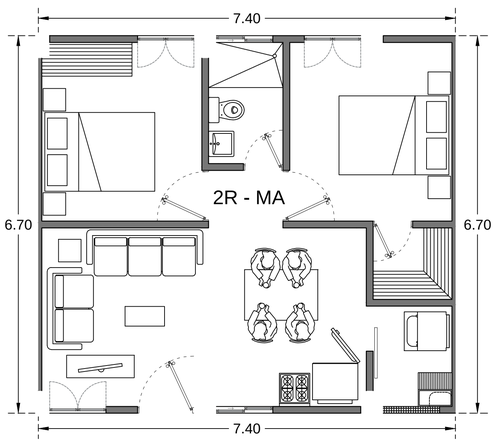
01
AP-08
DEPARTAMENTOS DE VIVIENDA PROTEGIDA TIPO
ESCALA 1:50



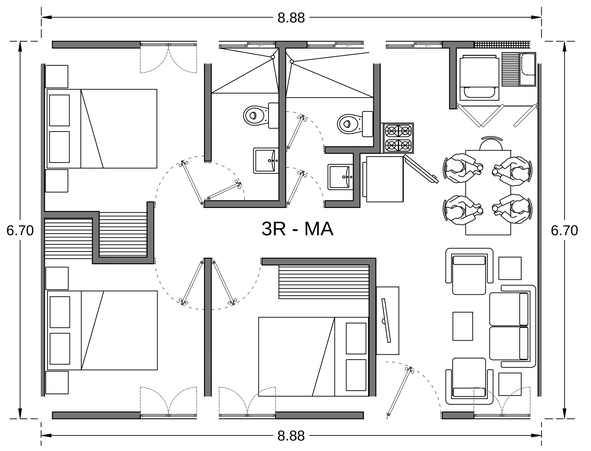
1R- L- MA



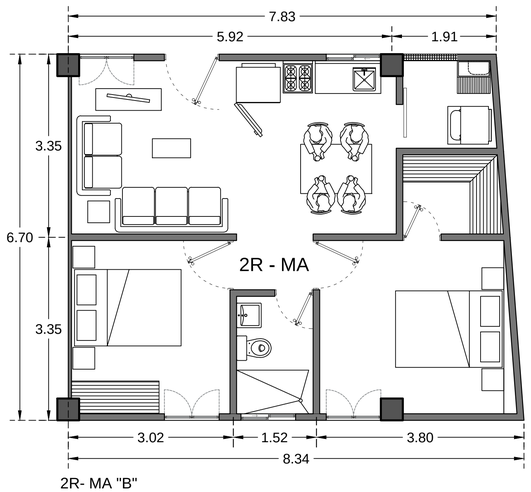
1R- MA



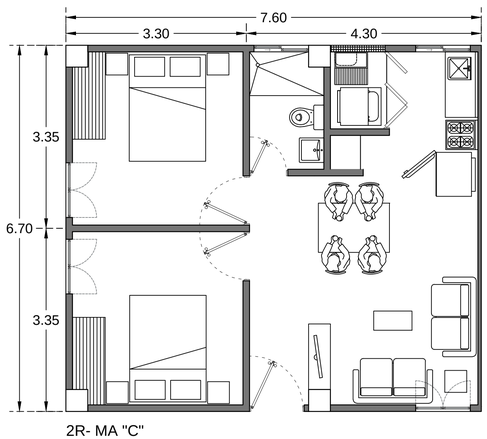
2R- MA



3R - MA



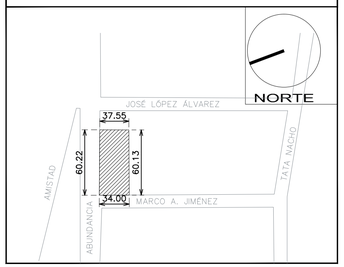
2R- MA "B"



2R- MA "C"

02
AP-08
DEPARTAMENTOS DE MERCADO ABIERTO TIPO
ESCALA 1:50

LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

TODAS LAS COTAS EN CENTÍMETROS
TODOS LOS NIVELES EN METROS

MOD. FECHA DESCRIPCIÓN NOMBRE

MODIFICACIÓNES

AEDIFICANT SA DE C.V.
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 ABUNDANCIA
ABUNDANCIA #1360

PROPIETARIO

DIBUJÓ	FECHA	ESCALA
SRV/EGB	ENERO 2021	1:50

APROBÓ
JORGE ALFREDO OCHOA GONZALEZ

PERITO | REGISTRO

CONTIENE
5.1
ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

DEPARTAMENTOS TIPO

LÁMINA
ABU-AP-09

EDIFICIO GENERAL				
AREA	ESPECIFICACIÓN ÁREA		ACABADO	COMENTARIOS ADICIONALES
ESTRUCTURA				
	Losas	Concreto aligeradas		
	Trabes	Concreto	Enyesado / aparente	
* Deberá de generarse	Columnas	Concreto	Enyesado / aparente	
la ingeniería	Losas pasillos	Concreto llenas	Lavado	
correspondiente.	Altura entrepisos	2.80 m NPT A NPT		Sin cerramientos en vanos
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	Opción: color Opción: áreas con mosaico (poco) Opción: áreas con piedra (poco) Opción: concreto estampado
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	cemento pulido	sellado	Evitar recortes
	Sin zoclo			
PUERTAS	Principales depto	Jamba metálica	Multipanel / prefabricada	Chapas económicas
	Interiores depto	Jamba metálica	Prefabricada	
VENTANAS		Aluminio	natural	
		Cristal	claro	optativo esmerilado
			6 mm	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	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	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	cemento pulido	sellado	Evitar recortes
	zoclo		poliuretano / simal	en unidades MA Mercado Abierto
PUERTAS	Principales depto	Jamba metálica	Multipanel / prefabricada	Chapas económicas
	Interiores depto	Jamba metálica	Prefabricada	
VENTANAS		Aluminio	natural	
		Cristal	claro	optativo esmerilado
			6 mm	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. INDEPENDECIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

Edificio de 4 niveles
C. Abundancia #1360
Col. Sn. Miguel de Huentitán
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 efectuado para la construcción de un edificio de departamento de 4 niveles en la Colonia Sn. Miguel de Huentitán en Guadalajara Jalisco.

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 seis (6) sondeos para estudio de cimentación, mismos que se ubican de acuerdo a croquis adjunto teniendo una profundidad de exploración de 8 metros, los sondeos fueron numerados como SPT1, SPT2, SPT3, SPT4, SPT5 y SPT6 de los cuales a continuación le presento el siguiente resumen:

1.-EL TERRENO está compuesto por 3 polígonos adyacentes, siendo estos de oriente a poniente de: 20.38 por 37.47 + 29.20 por 37 + 10.57 por 24.57 metros, los dos primeros tiene su acceso por la calle Abundancia y el tercero por la calle Marco A. Jiménez, según anteproyecto que nos fue relatado, el o los edificios será o serán de 4 niveles sin sótano y donde el Domicilio oficial es Abundancia 1360 en el plano anexo se presentan los sondeos y la ubicación de los predios.

2.-LA TOPOGRAFÍA del terreno en cuestión es regular y sensiblemente horizontal y 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 y a los cuales les fue medida su elevación con respecto a un banco de nivel marcado como BN en el croquis y ubicado sobre la banqueta en el límite de propiedad del lado derecho, esas elevaciones se marcan a continuación:

Sondeo	Elevación respecto al BN (banco de nivel)
SPT1	+0.30m
SPT2	+0.59m
SPT3	+0.63m
SPT4	+0.26m
SPT5	+0.04m
SPT6	+0.12m

4.-Los contenidos de humedad variaron entre 8.6 y 40.7% encontrándose los valores más bajos en la capa cercana a la superficie y los valores más altos en la capa de arena limosa pumítica que esta entre 3 y 5 metros.

5.-El nivel de aguas freática no fue localizado en ninguno de los sondeos ejecutados.

6.-La estratigrafía encontrada en el lugar puede considerarse como regular y compuesta por tres diferentes capas de las cuales se hace una síntesis a continuación:

a) En la zona frontal donde se ejecutaron los sondeos 3, 4 y 5 existe una capa superficial de 0.60 metros de espesor de arena limosa de color café de nula plasticidad con partículas de escombro y/o materia orgánica que se clasifica como OL de acuerdo al SISTEMA UNIFICADO DE CLASIFICACIÓN DE SUELOS (S.U.C.S.).

INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.
MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDECIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

b) Bajo los anteriores y en el resto de los sondeos hasta una profundidad variable de 3.60 a 4.20 metros existe una capa de arena limosa del tipo pumítico (jal fino) con 10 a 18% de partículas finas de nula plasticidad y es clasificado como SM según el SUCS.

c) Finalmente el último de los estratos es de arcilla de color rojizo de baja plasticidad con límite líquido del 36 al 43%, este suelo es clasificación S.U.C.S., como suelo CL.

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 y cortes estratigráficos que pasan por los sondeos realizados, así como una gráfica de capacidad de carga.

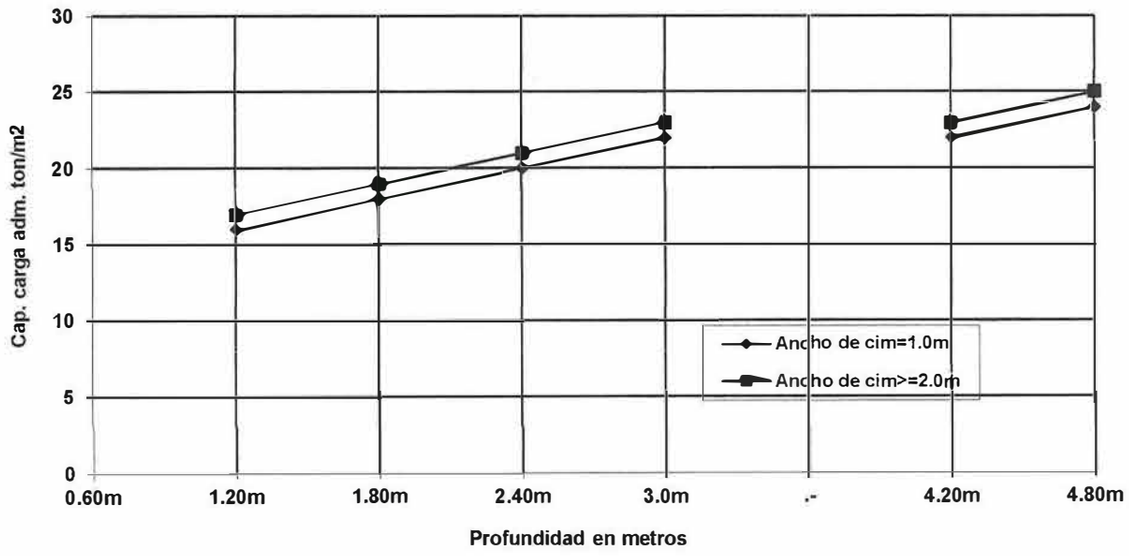
8.-LA CAPACIDAD DE CARGA se reporta en gráfica anexa. En donde a partir de la resistencia a la penetración según los ensayes A.S.T.M. D-1586-84 se determinaron valores de ángulo de fricción interna para luego aplicar estos a la expresión para cimentaciones en suelos friccionantes de Terzaghi introduciendo además el valor de la compacidad relativa según Zeevaert; una vez alcanzada la capa de roca los valores aumentan notablemente. Para el cálculo de la capacidad de carga se inicia en 1.20 metros como empotramiento mínimo.

INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDECIA 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 fs=3 E INICIAN SUS VALORES EN 1.20m CON RESPECTO AL NIVEL DE TERRENO NATURAL LOS VALORES SE SUSPENDEN ENTRE 3.60 Y 4.20 METROS POR EXISTIR UNA CAPA DE CONSISTENCIA BLANDA (ILUMINADA DE COLOR AMARILLO EN LOS CORTES ANEXOS) QUE DEBE SER EVITADA EN LA ZONA DEL SONDEO 4

C. ABUNDACIA 1360
COL. SAN MIGUEL DE HUENTITÁN
GUADALAJARA JAL.
Graf. de capacidad de carga admisible en ton/m2



9.-EN ESTE TIPO DE SUELOS para evitar que no son presente asentamientos indeseables deben hacerse dos consideraciones:

9.1.-Que la cimentación este desplantada entre 1.20 y 2.40 metros sin rebasar los valores de capacidad de carga de la gráfica del punto 8. Si por razones de proyecto se tiene que bajar la cimentación a más 3.0 metros. esto se tendrá que llevar como mínimo a 4.20 metros para evitar una capa de consistencia blanda que esta entre 3.60 y 4.20 metros.

9.2.-Que la cimentación preferentemente sea de zapatas ligadas con trabes (contratrabes) para prácticamente evitar de manera total los posibles asentamientos

diferenciales que pudieran llegar a presentarse por consolidación de la capa de arcilla que está a partir de los 4.20 metros.

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 tienen una compacidad mediana hasta una profundidad de 4.20 metros y a partir de esta profundidad una capa de arcilla de baja plasticidad que entre 3.60 y 4.20 metros tiene una lente de consistencia blanda y que en los perfiles y corte anexo se ilumina de color amarillo.

b) Para evitar que los problemas de asentamientos puedan presentarse, se recomienda desplantar las cimentaciones a una profundidad que este entre 2.20 y 2.40 metros considerando como máximos los valores de la capacidad de carga admisible reportados en la tabla del punto 8.

c) Si por razones de proyecto la cimentación debiera estar entre estar a 3.0 o 3.60 metros, para evitar que los esfuerzos alcancen la capa de consistencia blanda, por lo que: en este caso se tendría que hacer una excavación hasta 4.20 metros y luego elevar el nivel de desplante.

d) El material producto de la excavación hasta una profundidad de 3.60 metros, puede ser reutilizado en la cepa para elaborar suelo - cemento, para lo cual se ocupará una proporción en volumen de 1 a 9 y compactado en capas hasta de 0.20m al 95% Proctor.

e) Por la existencia de una capa de arcilla a partir de los 3.60 metros, se recomienda como deseable que la cimentación se a base de zapatas ligadas con trabes o zapatas continuas ("corridas") con esto prácticamente se anularía la posibilidad de asentamientos diferenciales. Aun cuando la cimentación de zapatas aisladas pudiera por el espesor de la arena (entre 0.00 y 3.60 metros) ser suficiente para que no fueran asentamientos significativos.

INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.
MONTE CARMELO # 97 COL. INDEPENDECIA C.P. 44290 GUADALAJARA, JALISCO TELS. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86

f) El tipo de cimentación que debe de ser evitado para este sitio, es la cimentación de piedra mamposteada, pues esta es altamente vulnerable a los posibles asentamientos diferenciales que pudieran presentarse por la existencia de la capa de arcilla.

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. J. 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 Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitan; Guadalajara, Jalisco.
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DE SONDEOS

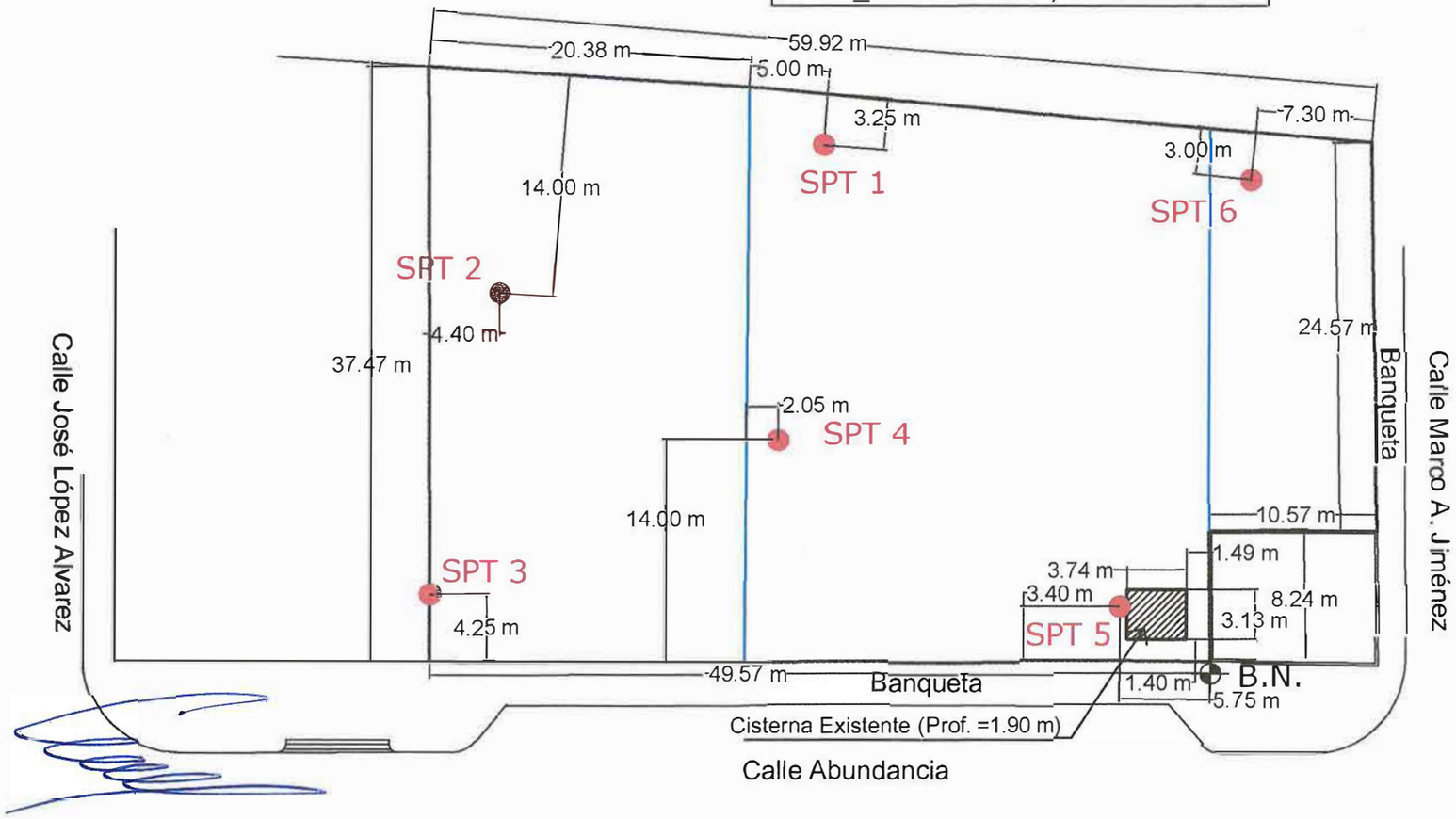
Obra: Edificio 4 Niveles.

Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitan; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Coordenadas Geográficas
SPT 1_N20.707546° , W103.300032°
SPT 2_N20.707544° , W103.299820°
SPT 3_N20.707673° , W103.299719°
SPT 4_N20.707747° , W103.299943°
SPT 5_N20.707823° , W103.300146°
SPT 6_N20.707711° , W103.30019°



NOTA: EL BANCO DE NIVEL (B.N.) SE UBICA SOBRE LA BANQUETA EN EL LÍMITE DE PROPIEDAD DEL LADO DERECHO SOBRE LA CALLE ABUNDANCIA.

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

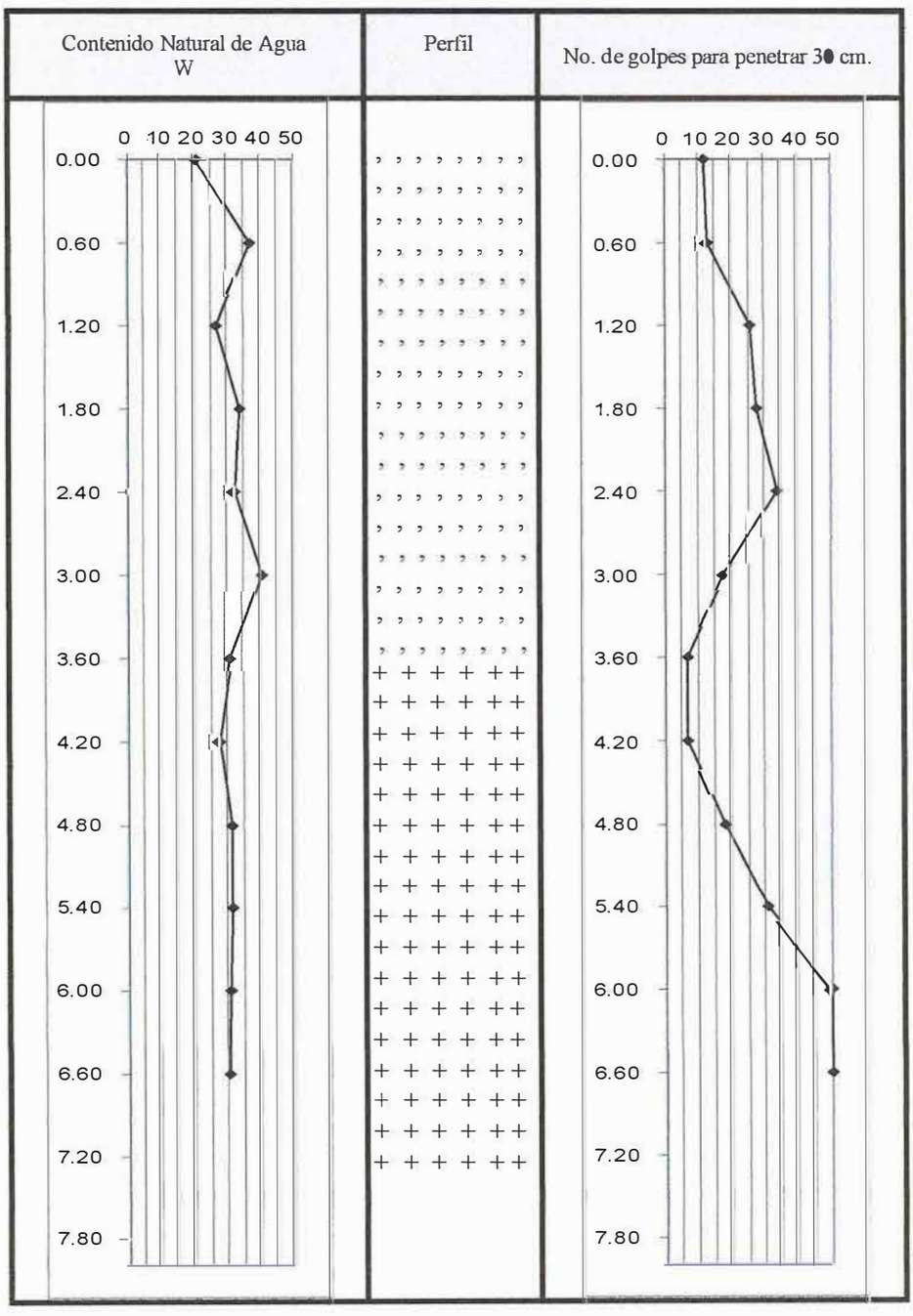
Obra: Edificio 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 1
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m³	Descripción de la Clasificación
0.00	21.1	12	SM	1263	Arena limosa pumítica (jal fino) color café o gris claro con 10 a 18% de partículas finas de nula plasticidad y de compacidad media.
0.60	36.9	13	SM	1374	La descripción anterior.
1.20	26.6	26	SM	1250	La descripción anterior.
1.80	34.1	28	SM	1264	La descripción anterior.
2.40	32.2	34	SM	1245	La descripción anterior.
3.00	40.5	18	SM	1377	La descripción anterior.
3.60	31.3	7	CL	1490	Arcilla color café rojizo de baja plasticidad con límite líquido del 36 al 43% suelo de consistencia media.
4.20	27.8	7	CL	1493	La descripción anterior.
4.80	31.6	18	CL	1431	La descripción anterior de consistencia muy firme.
5.40	31.2	31	CL	1400	La descripción anterior de consistencia dura.
6.00	31.0	50	CL	1482	La descripción anterior.
6.60	30.3	50	CL	1420	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 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 1
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Partículas orgánicas y/o escombro.

Arena limosa.

Jal fino.

Arcilla baja plasticidad.

Estrato blando

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

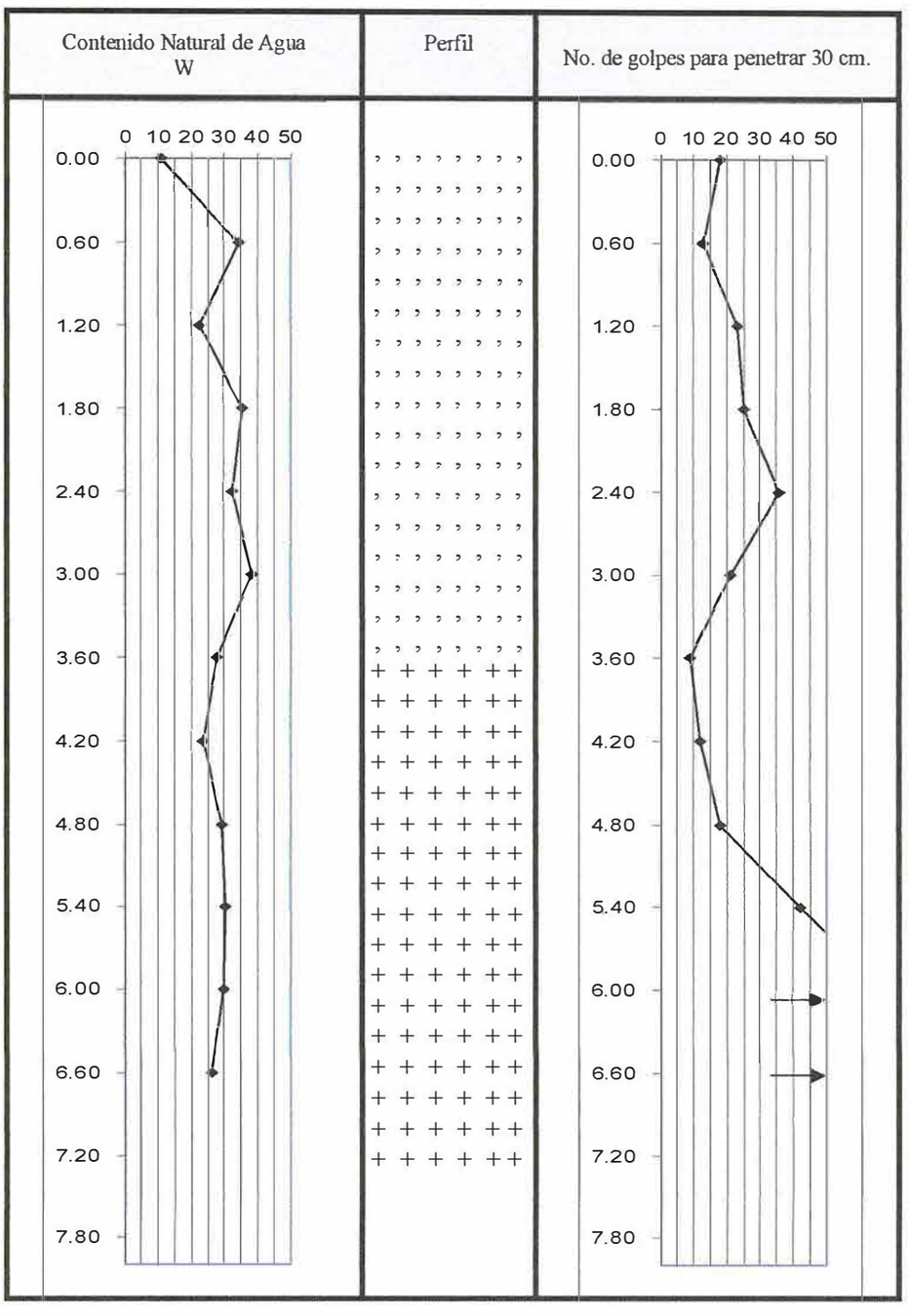
Obra: Edificio 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 2
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m³	Descripción de la Clasificación
0.00	11.1	18	SM	1454	Arena limosa pumítica (jal fino) color café o gris claro con 10 a 18% de partículas finas de nula plasticidad y de compacidad media.
0.60	34.5	13	SM	1253	La descripción anterior.
1.20	22.8	23	SM	1271	La descripción anterior.
1.80	35.5	25	SM	1250	La descripción anterior.
2.40	32.3	36	SM	1250	La descripción anterior.
3.00	38.7	21	SM	1234	La descripción anterior.
3.60	27.7	9	CL	1441	Arcilla color café rojizo de baja plasticidad con límite líquido del 36 al 43% suelo de consistencia media.
4.20	23.6	12	CL	1445	La descripción anterior de consistencia firme.
4.80	29.5	18	CL	1467	La descripción anterior de consistencia muy firme.
5.40	30.5	42	CL	1492	La descripción anterior de consistencia dura.
6.00	29.9	68	CL	1409	La descripción anterior.
6.60	26.4	60	CL	1416	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 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 2
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Partículas orgánicas y/o escombro.

Arena limosa.

Jal fino.

Arcilla baja plasticidad.

Estrato blando

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

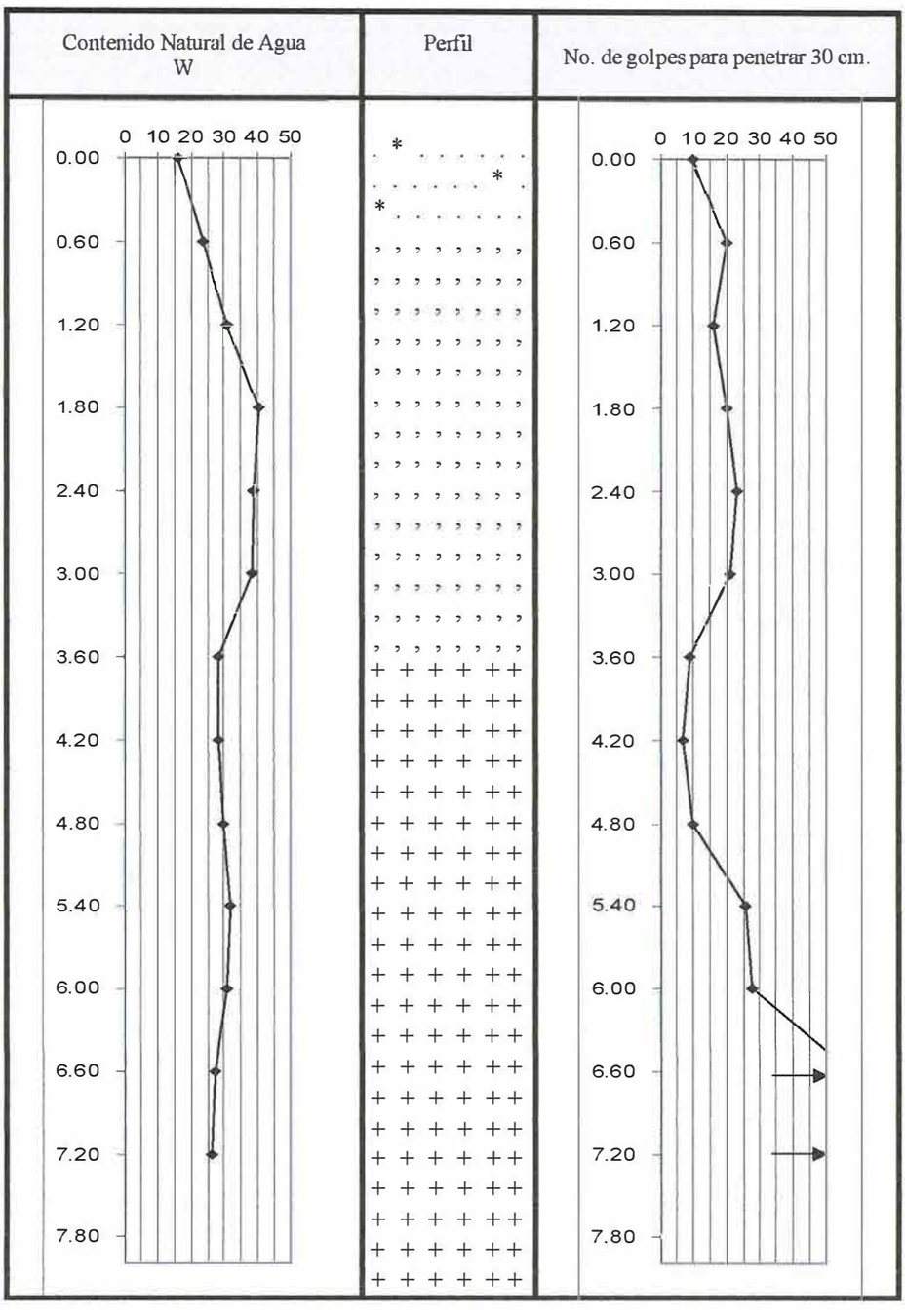
Obra: Edificio 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 3
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m³	Descripción de la Clasificación
0.00	16.0	10	CL	1491	Arena limosa de color café de nula plasticidad con partículas orgánicas y/o escombro, suelo de compacidad media.
0.60	23.8	20	SM	1302	Arena limosa pumítica (jal fino) color café o gris claro con 10 a 18% de partículas finas de nula plasticidad y de compacidad media.
1.20	31.0	16	SM	1379	La descripción anterior.
1.80	40.7	20	SM	1314	La descripción anterior.
2.40	39.2	23	SM	1279	La descripción anterior.
3.00	38.5	21	SM	1272	La descripción anterior.
3.60	28.5	9	CL	1472	Arcilla color café rojizo de baja plasticidad con límite líquido del 36 al 43% suelo de consistencia media.
4.20	28.1	7	CL	1449	La descripción anterior.
4.80	29.8	10	CL	1442	La descripción anterior.
5.40	32.1	26	CL	1398	La descripción anterior de consistencia muy firme.
6.00	31.0	28	CL	1375	La descripción anterior.
6.60	27.2	58	CL	1393	La descripción anterior de consistencia dura.
7.20	26.5	56	CL	1373	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 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 3
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Partículas orgánicas y/o escombro.

Arena limosa.

Jal fino.

Arcilla baja plasticidad.

Estrato blando

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

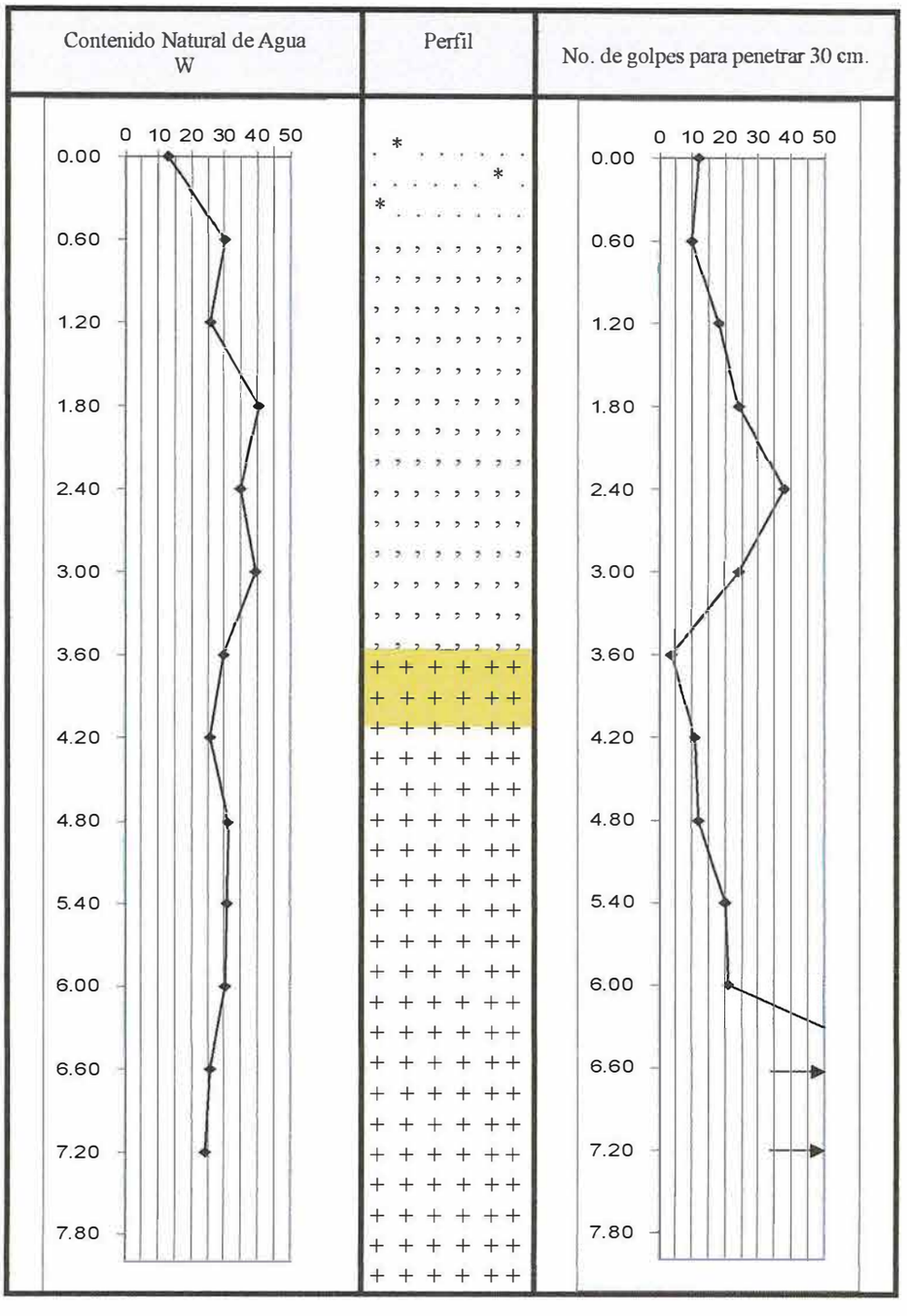
Obra: Edificio 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 4
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m³	Descripción de la Clasificación
0.00	12.8	12	CL	1471	Arena limosa de color café de nula plasticidad con partículas orgánicas y/o escombro, suelo de compacidad media.
0.60	30.3	10	SM	1295	Arena limosa pumítica (jal fino) color café o gris claro con 10 a 18% de partículas finas de nula plasticidad y de compacidad media.
1.20	26.0	18	SM	1275	La descripción anterior.
1.80	40.5	24	SM	1209	La descripción anterior.
2.40	34.9	38	SM	1299	La descripción anterior.
3.00	39.7	24	SM	1271	La descripción anterior.
3.60	29.8	4	CL	1461	Arcilla color café rojizo de baja plasticidad con límite líquido del 36 al 43% suelo de consistencia blanda.
4.20	25.9	11	CL	1427	La descripción anterior de consistencia muy firme.
4.80	31.4	12	CL	1419	La descripción anterior.
5.40	31.1	20	CL	1421	La descripción anterior.
6.00	30.4	21	CL	1452	La descripción anterior.
6.60	25.9	79	CL	1414	La descripción anterior de consistencia dura.
7.20	24.2	60	CL	1420	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 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 4
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Partículas orgánicas y/o escombro.

Arena limosa.

Jal fino.

Arcilla baja plasticidad.

Estrato blando

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

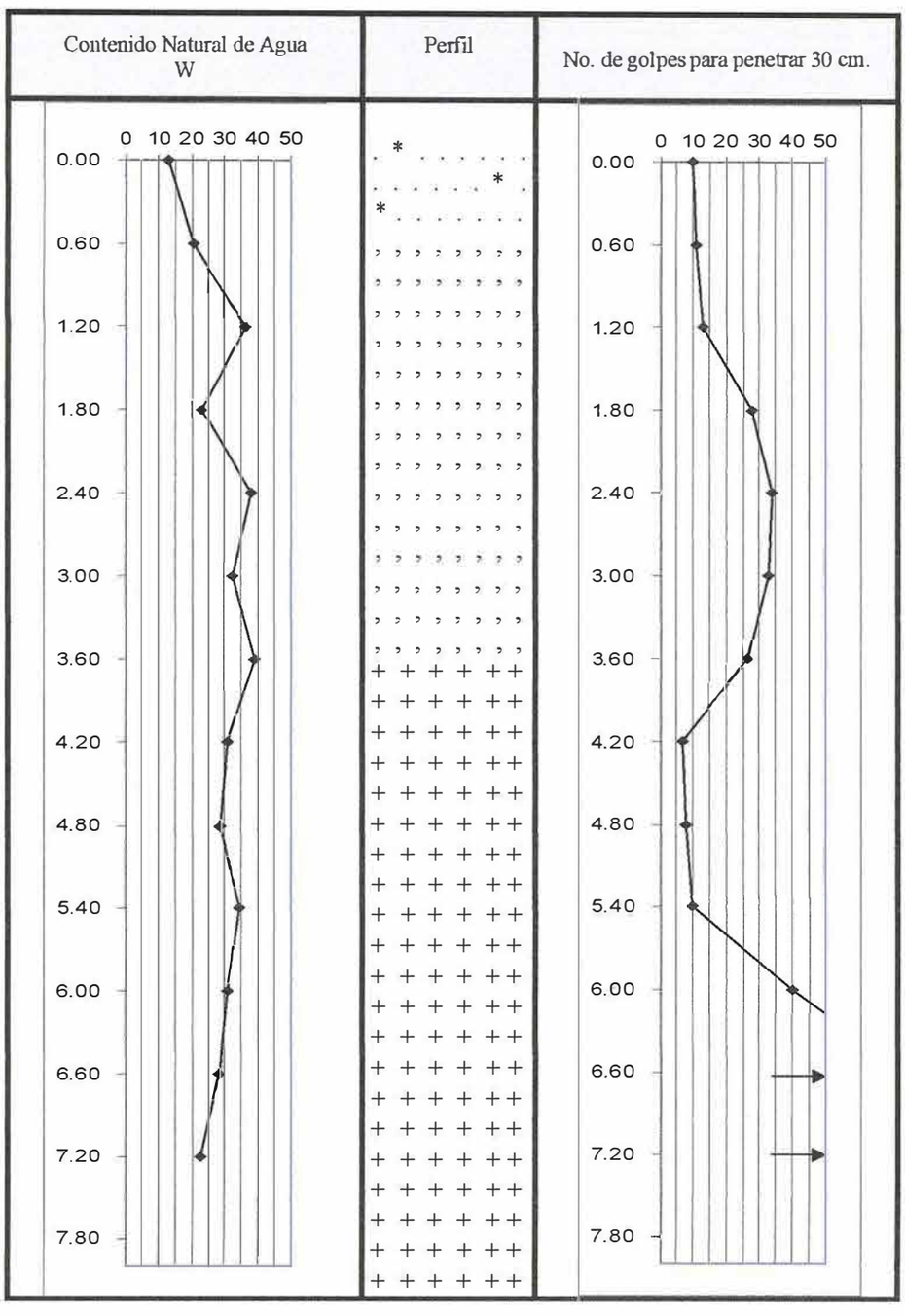
Obra: Edificio 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 5
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m³	Descripción de la Clasificación
0.00	13.1	10	CL	1477	Arena limosa de color café de nula plasticidad con partículas orgánicas y/o escombro, suelo de compacidad media.
0.60	20.5	11	SM	1255	Arena limosa pumítica (jal fino) color café o gris claro con 10 a 18% de partículas finas de nula plasticidad y de compacidad media.
1.20	36.3	13	SM	1250	La descripción anterior.
1.80	23.1	28	SM	1266	La descripción anterior.
2.40	37.8	34	SM	1263	La descripción anterior.
3.00	32.6	33	SM	1234	La descripción anterior.
3.60	38.8	27	SM	1313	La descripción anterior.
4.20	31.0	7	CL	1494	Arcilla color café rojizo de baja plasticidad con límite líquido del 36 al 43% suelo de consistencia media.
4.80	28.9	8	CL	1425	La descripción anterior.
5.40	34.3	10	CL	1460	La descripción anterior de consistencia firme.
6.00	30.7	40	CL	1475	La descripción anterior de consistencia dura.
6.60	28.5	75	CL	1455	La descripción anterior.
7.20	22.7	65	CL	1446	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 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 5
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Partículas orgánicas y/o escombro.

Arena limosa.

Jal fino.

Arcilla baja plasticidad.

Estrato blando

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

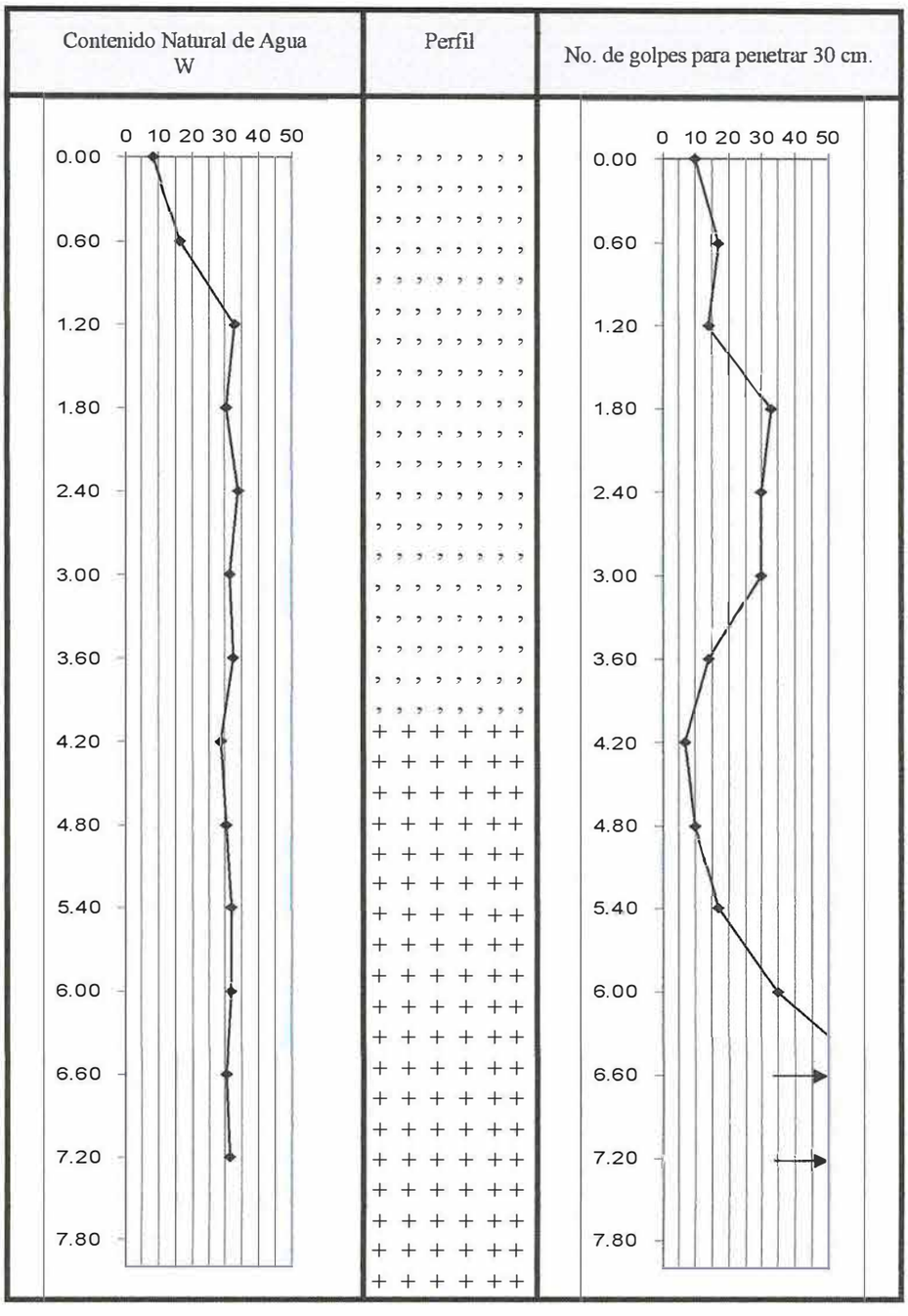
Obra: Edificio 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 6
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

Profundidad (m)	Humedad (%)	No. de Golpes	Clasificación SUCS	Peso Específico Kg./m³	Descripción de la Clasificación
0.00	8.6	10	SM	1379	Arena limosa pumítica (jal fino) color café o gris claro con 10 a 18% de partículas finas de nula plasticidad y de compacidad media.
0.60	16.7	17	SM	1177	La descripción anterior.
1.20	32.9	14	SM	1206	La descripción anterior.
1.80	30.3	33	SM	1253	La descripción anterior.
2.40	33.8	30	SM	1263	La descripción anterior.
3.00	31.4	30	SM	1253	La descripción anterior.
3.60	32.6	14	SM	1279	La descripción anterior.
4.20	29.0	7	CL	1346	Arcilla color café rojizo de baja plasticidad con límite líquido del 36 al 43% suelo de consistencia media.
4.80	30.6	10	CL	1351	La descripción anterior de consistencia firme.
5.40	31.9	17	CL	1328	La descripción anterior de consistencia muy firme.
6.00	32.1	35	CL	1410	La descripción anterior de consistencia dura.
6.60	30.5	64	CL	1401	La descripción anterior.
7.20	31.5	60	CL	1410	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 4 Niveles
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitán; Guadalajara, Jalisco.
Sondeo: SPT 6
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



Simbología del Perfil

Partículas orgánicas y/o escombro.

Arena limosa.

Jal fino.

Arcilla baja plasticidad.

Estrato blando

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

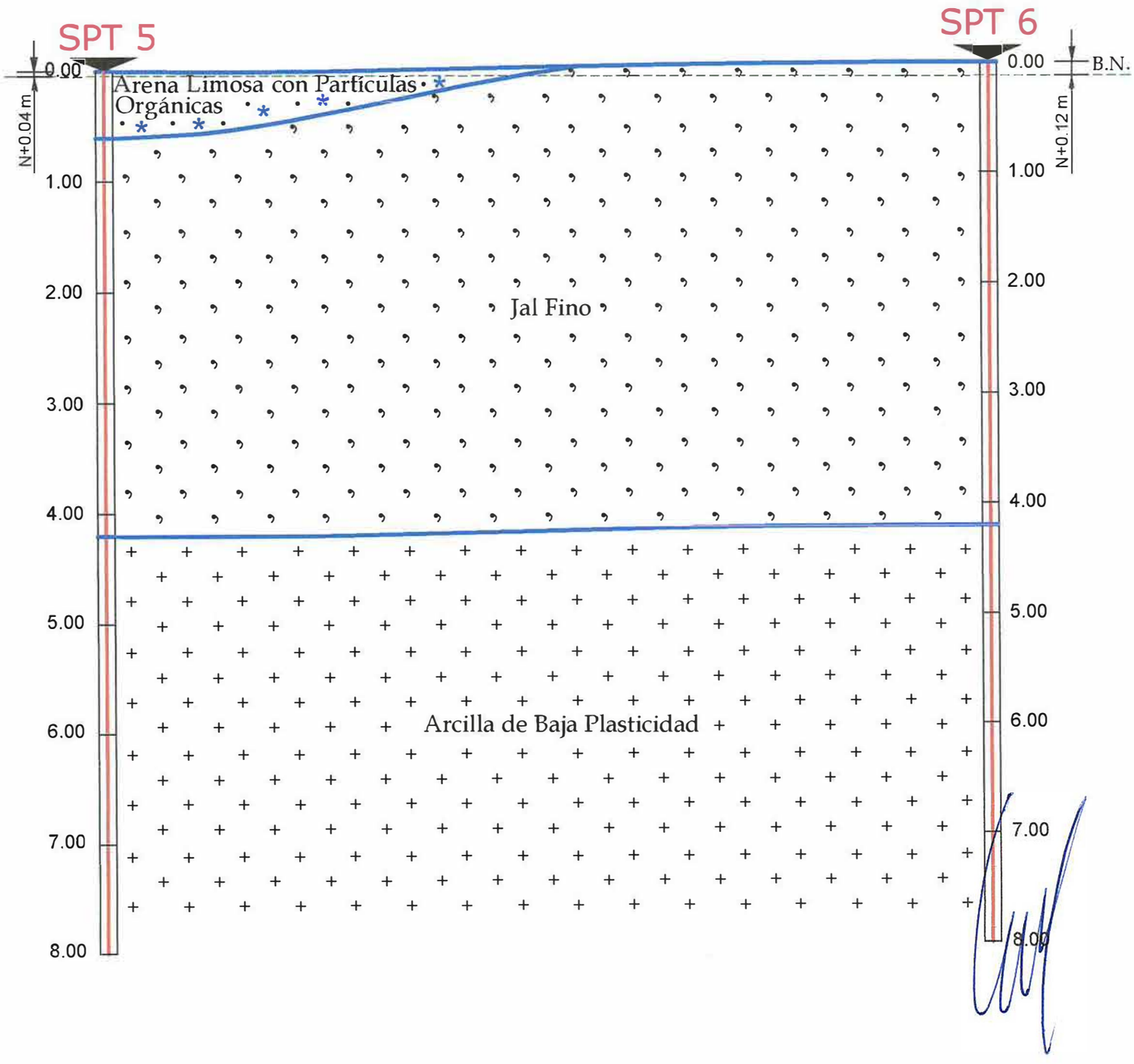
PERFIL ESTRATIGRÁFICO POR SONDEOS SPT5 Y SPT6

Obra: Edificio 4 Niveles.

Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitan; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

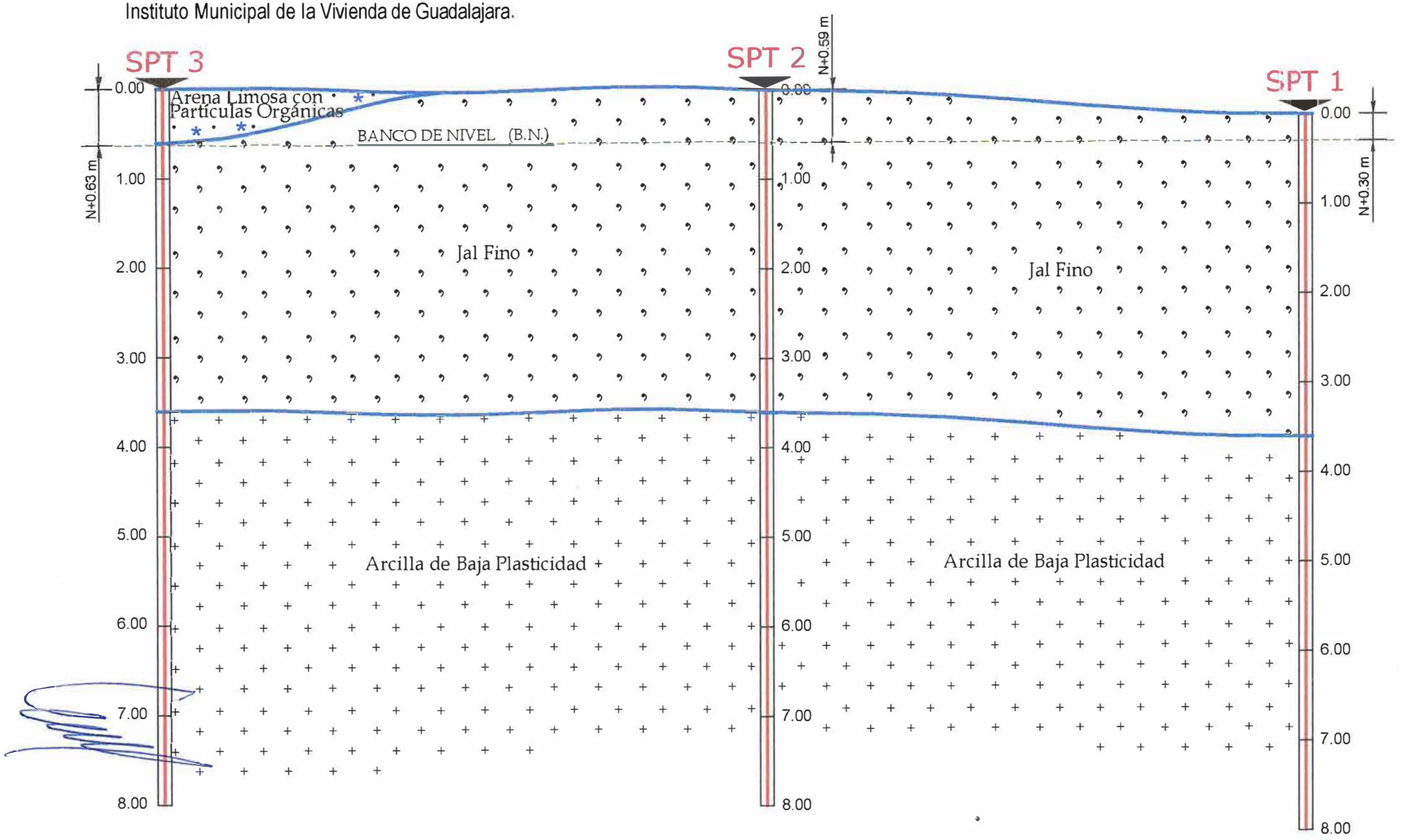
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT1, SPT2 Y SPT3

Obra: Edificio 4 Niveles.

Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitan; 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

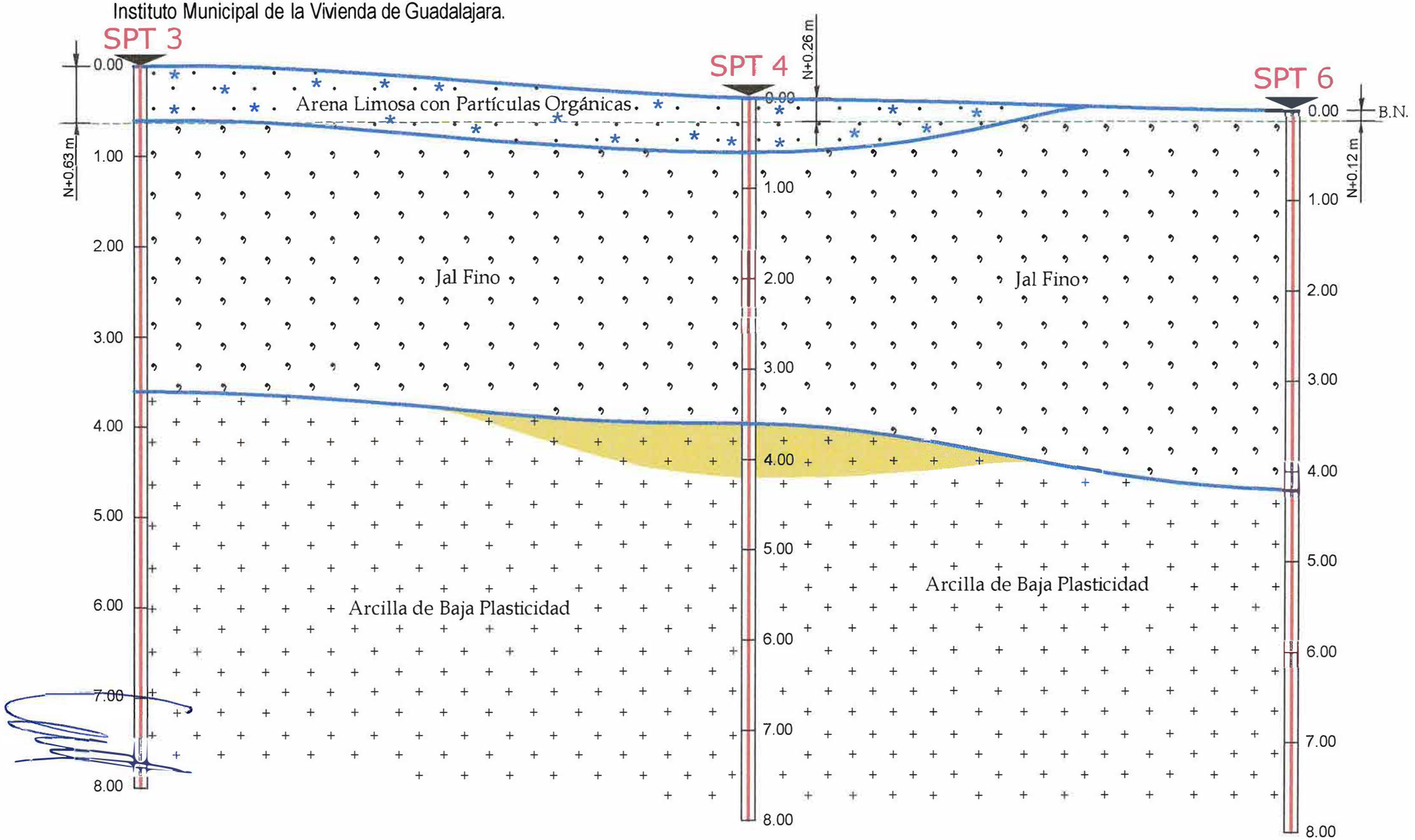
PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT3, SPT4 Y SPT6

Obra: Edificio 4 Niveles.

Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitan; Guadalajara, Jalisco.

Atención: IMUVI

Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.

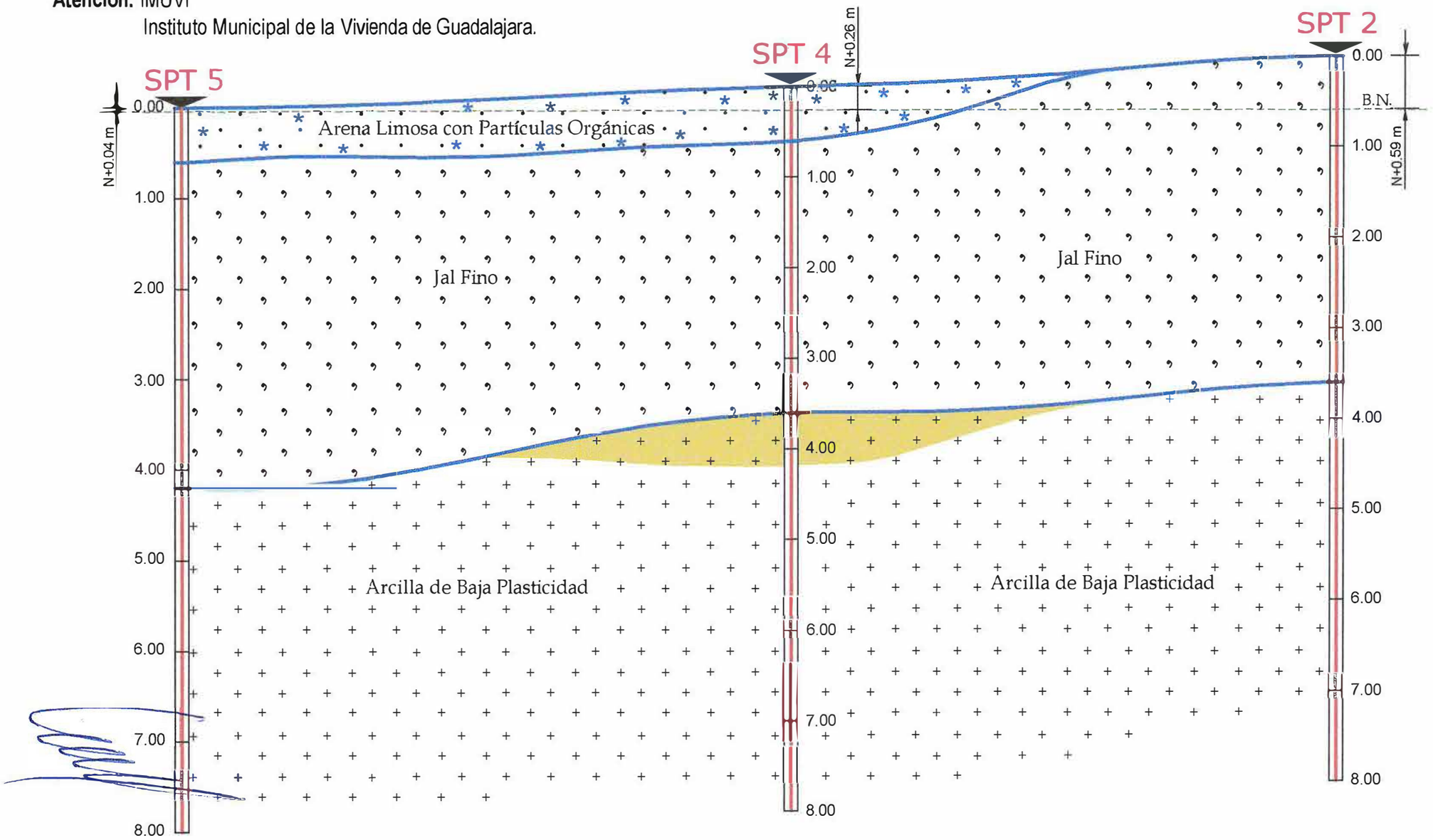


INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.
MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

PERFIL ESTATIGRAFICO POR SONDEOS SPT2, SPT4 Y SPT5

Obra: Edificio 4 Niveles.
Ubicación: Calle Abundancia No. 1360, Colonia San Miguel de Huentitan; Guadalajara, Jalisco.
Atención: IMUVI
Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.



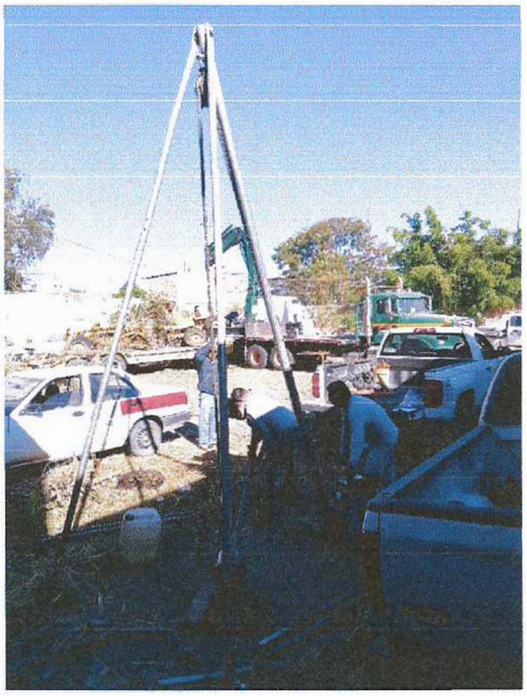
INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.
MONTE CARMELO 97 COL. INDEPENDENCIA C.P.44290 GUADALAJARA, JAL. TEL. 33-36-51-36-88, 33-36-09-51-86 Y 33-13-32-60-40

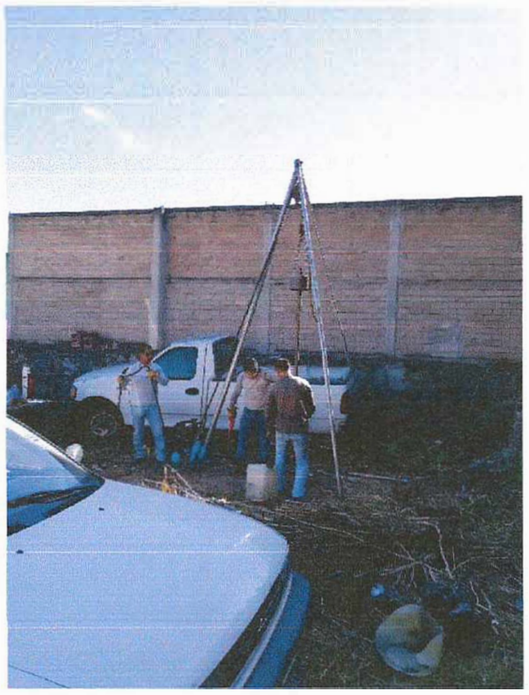
INGENIERÍA DE SUELOS

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

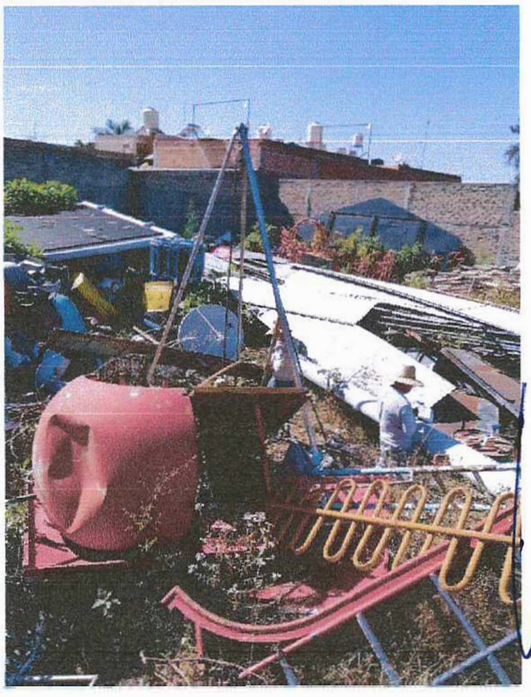
MEMORIA FOTOGRÁFICA





Localización SPT 1





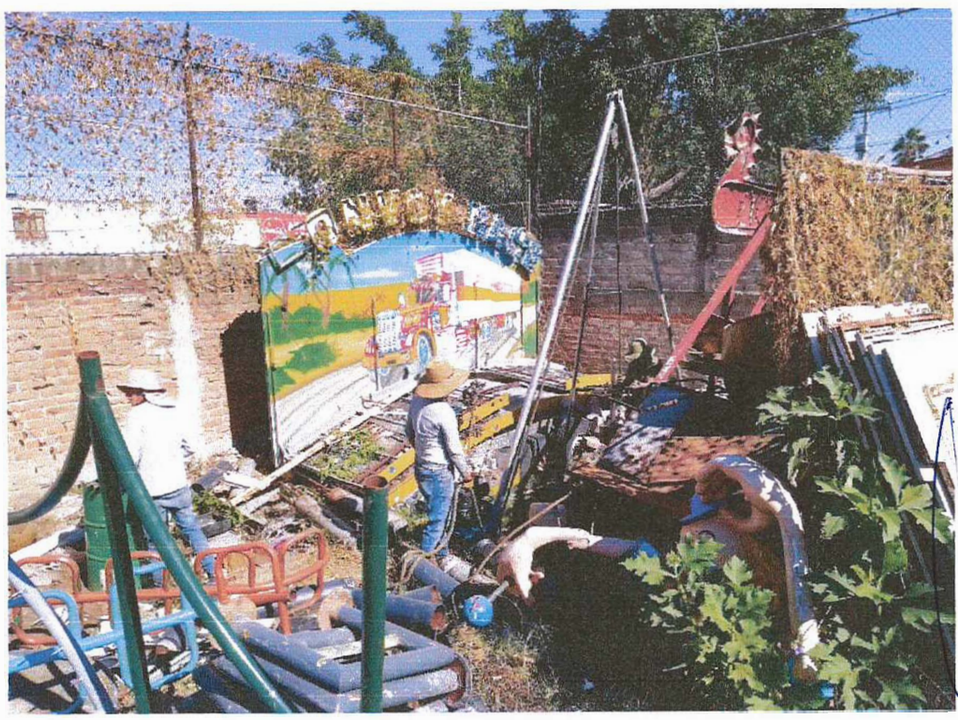
Localización SPT 2

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

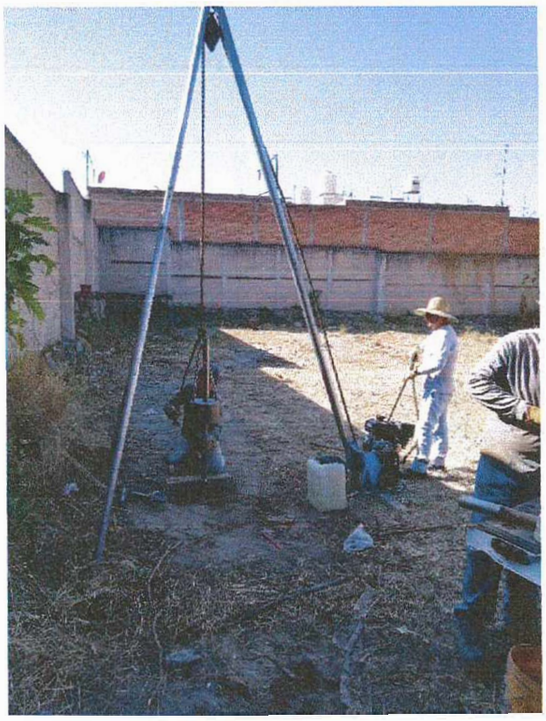




Localización SPT 3

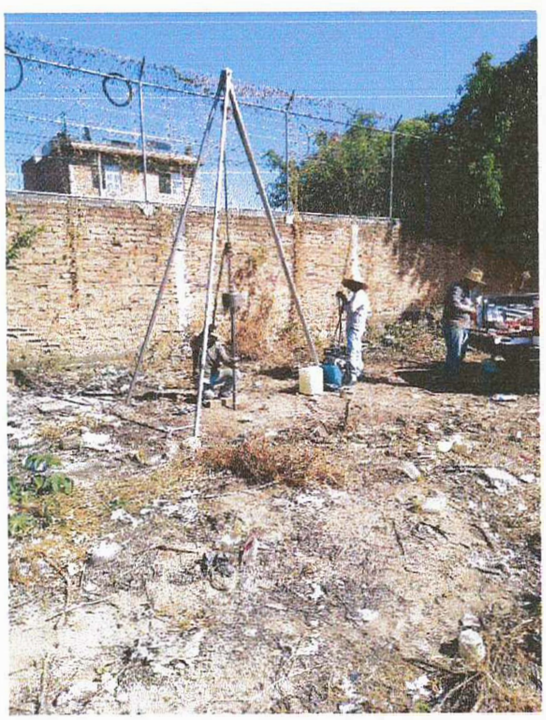
INGENIERÍA DE SUELOS
ASESORÍA Y LABORATORIO, S.A. DE C.V.

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 4





Localización SPT 5

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 6


Gobierno de
Guadalajara