

7.10



140

**MIEMBROS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO  
PRESENTES.**

00 491

El que suscribe, en mi carácter de Presidente Municipal de conformidad a lo establecido por los artículos 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y 83 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, me permito presentar para su aprobación la siguiente:

**INICIATIVA DE ACUERDO EDILICIO**

La cual tiene como finalidad que el Pleno del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, autorice al Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General y Tesorero Municipal, la celebración de todos los actos jurídicos y administrativos de cualquier índole o naturaleza con los ciudadanos o ciudadanas que resulten propietarios o poseedores de la Vialidad que se encuentra en las inmediaciones de las Parcelas 171 Z1 P1/1 y 175 Z1 P1/1, ubicadas entre las Colonias la Floresta y Arboledas, con la finalidad de que el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, pueda adquirir la titularidad de los derechos de propiedad sobre la misma.

Por lo que para poder ofrecerles un mayor conocimiento sobre la relevancia del presente, a continuación me permito hacer referencia de los siguientes:

**ANTECEDENTES**

De forma histórica, es de conocerse que la vialidad referida y motivo de la presente iniciativa, surgió como una servidumbre de paso o camino saca cosechas, actualmente se contempla en diversos instrumentos municipales como una vialidad útil para comunicar de forma directa a los ciudadanos de las colonias de Arboledas y La Floresta, misma que se localiza en las inmediaciones de las calles 16 de septiembre y Arboledas de las colonias ya mencionadas, resulta igual de importante mencionar que a través de dicha vialidad, circula de forma frecuente una ruta de Transporte Público Urbano, es por ello que a dicha vía de comunicación para efectos simplificación de la presenta iniciativa se le

7.10

7-10

denominará como la *Vialidad*, y se anexa al presente un plano para su identificación.

492

La *Vialidad* de conformidad a los levantamientos topográficos realizados por la actual Dirección de Proyectos Estratégicos posee una superficie de 2,467.22 metros cuadrados, misma que compone de propiedades del tipo ejidal y privada.

Que con anterioridad el Pleno del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, durante sesión ordinaria realizada en fecha 30 treinta de agosto de 2017 dos mil diecisiete, llevó a cabo el análisis y discusión de la posibilidad de adquirir los derechos sobre la *Vialidad*, misma que como ya se manifestó, sirve para conectar la movilidad entre las colonias de Arboledas y La Floresta, a ello recayó el acuerdo edilicio número 0425/2017, mismo que se aprobó mediante los puntos concretos siguientes:

- Se instruyó al Síndico Municipal para que determinara las generalidades de los convenios a celebrarse con los ciudadanos.
- Se autorizó al Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General del Ayuntamiento y Tesorero Municipal suscribir todos los actos jurídicos necesarios para adquirir la titularidad sobre las afectaciones que se hubieran realizada a las parcelas número 171 Z1 P1/1 y 175 Z1 P1/1, para implementar la *Vialidad*.
- Se instruyó a la entonces Dirección de Planeación Urbana y Ecología realizara los levantamientos topográficos necesarios para determinar las superficies que fueron afectadas a las parcelas mencionadas.

Que de los trabajos e investigaciones realizadas para el cumplimiento del acuerdo edilicio en mención, se advirtió que la mayor superficie de dicha *Vialidad* pertenece a un régimen de propiedad ejidal, cuyos derechos pertenecen en una proporción de 50% al ciudadano Rafael Rodríguez Herrera, y el 50% restante al Ejido Coapinole. Además de lo anterior, a raíz del levantamiento topográfico que se llevó a cabo, la demás superficie de la *Vialidad* que representa una minoría, se afectó a las Parcelas 171 Z1 P1/1 de el Ejido el Coapinole, y la fracción A de Parcela 175 Z1 P1/1 que pertenece al C. Rafael Rodríguez Herrera.

Con la exposición previa de los antecedentes, que resultan necesarios para entregar ese H. Cuerpo Edilicio me permito exponer ante ustedes el siguiente apartado de



7-10

CONSIDERACIONES

10 493

Que la *Vialidad* referida y motivo de la presente iniciativa, resulta imprescindible para la afluencia de transporte en el municipio, esto debido a los antecedentes que se han mencionado previamente.

Que de todas las gestiones que se han realizado, tendientes a ejecutar el cumplimiento del acuerdo número 0425/2017, se llevaron a cabo diversos levantamientos topográficos, determinando que existe afectación real a las parcelas 171 Z1 P1/1 y 175 Z1 P1/1, además de los derechos sobre la titularidad ejidal sobre la *Vialidad* ya mencionados previamente.

Que de las investigaciones realizadas en las diversas dependencias de la Administración Pública Municipal, no existe prueba alguna en la cual se demuestre la titularidad de los derechos de propiedad del Municipio sobre la *Vialidad*.

Aunado a lo expuesto en el párrafo que antecede, es importante exponer que por parte del Municipio existe la imposibilidad de erogar recursos económicos propios para adquirir la titularidad sobre los inmuebles que conforman la *Vialidad*, y por otro lado, se ha determinado que los propietarios poseen adeudos de impuesto predial, es por estas circunstancias, que resulta necesario llevar a cabo, un convenio de compensación respecto de la superficie a ser entregada contra los adeudos o contribuciones municipales ya sean propias o de un tercero, según elijan los titulares de los derechos.

Respecto de la causa fundada para efectuar un convenio de compensación, en los términos señalados previamente, es importante hacer referencia que la Ley de Hacienda Municipal, en su artículo 60 prevé la compensación para supuestos específicos en el que contribuyente solicite la compensación, exponiendo a la letra dicho precepto, "*Los contribuyentes sólo podrán recurrir a la compensación, para extinguir sus obligaciones fiscales, cuando tengan a su favor créditos exigibles, provenientes de reclamaciones por pagos indebidos o por devolución de anticipos hechos a cuenta de obligaciones que no llegaron a producirse.*" Sic, sin embargo, en el caso que nos ocupa, ya se han realizado acercamiento con los titulares de los derechos sobre la *Vialidad*, externando su conformidad para llegar a un convenio de colaboración y compensación beneficioso para ambas partes, mismo que permitirá que el Municipio obtener la propiedad, y para ellos obtener un crédito fiscal a favor para emplearse en contribuciones municipales propias o de un tercero.

7.10



El precepto señalado en líneas previas, abre la puerta para que: en **494** analogía de circunstancias, el Pleno de ese H. Ayuntamiento autorice llevar cabo el convenio de compensación, que como ya se mencionó, es sumamente beneficioso para el Municipio.

De las gestiones también realizadas, se encuentra, que a través del Departamento de Catastro Municipal, se hizo un avalúo denominado Dictamen de Valor con Valores Catastrales, que nos otorga un valor de referencia, sin embargo, para formalizarlo se requiere la elaboración de un avalúo comercial, toda vez que la operación se realizará a título oneroso, esto en cumplimiento a lo estipulado por el proceso mencionado por la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; viene a colación mencionar que, al referirnos que la adquisición de los inmuebles se realizará de forma onerosa, esto es considerado así en virtud del esquema de contraprestaciones que se propone ante ese H. Ayuntamiento, es decir, asignar valor a la superficie y compensarlo contra el valor de diversas contribuciones municipales.

Ahora bien, para efectuar el avalúo comercial requerido por Ley, es necesario instruir al Departamento de Proveeduría para que realice el proceso de contratación del Perito Valuador, así como a la Tesorería Municipal, para que se sirva efectuar las erogaciones necesarias para cubrir los gastos de los avalúos que se requieran, esto con la finalidad de otorgarle un valor a la superficie de la Vialidad y sirva de base para el convenio que hoy se propone.

Una vez hechas las consideraciones en torno a la presente iniciativa, me permito hacer referencia de la siguiente compilación de:

**SUSTENTOS JURÍDICOS**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su artículo 115 fracción II, que *"Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley..."*, y en su parte atinente, la fracción IV, *"Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los Rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor..."*.

La Constitución Política del Estado de Jalisco establece en su artículo 88 que *"Los municipios administrarán libremente su hacienda"* y que *"el patrimonio*



7.10

municipal se compondrá con los bienes de dominio público y los bienes de **495** dominio privado, de conformidad con lo que establezca la ley de la materia".

En lo que concierne a la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, se establece en su fracción IV del artículo 37, "son obligaciones de los Ayuntamientos, conservar y acrecentar los bienes materiales del Municipio y llevar el Registro Público de Bienes Municipales, en el que se señalen los bienes del dominio público y del dominio privado del Municipio y de sus entidades", al igual, en su artículo 84 define que "son bienes de dominio público las calles que sean propiedad del Municipio" y que "son bienes de dominio privado, los bienes muebles o inmuebles que por cualquier título jurídico se adquieran".

La determinación que al efecto emita ese H. Ayuntamiento, se ve fundada en la fracción X del artículo 41 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, mismo que menciona, "se consideran acuerdos edilicios, para los efectos del propio Reglamento, a los demás actos y resoluciones del órgano de gobierno que no requieran publicación en la Gaceta Municipal para su validez."

En virtud de lo anteriormente expuesto, propongo para su aprobación los siguientes:

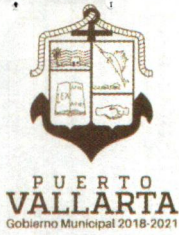
**PUNTOS DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Se autoriza al Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General del Ayuntamiento y Tesorero Municipal, suscriban el convenio de Colaboración y Compensación en términos de lo expuesto de la presente iniciativa con los propietarios o poseedores de la *Vialidad*, Ejido El Caopinole y el C. Rafael Rodríguez Herrera.

**SEGUNDO.-** Se autoriza y se instruye al Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario General del Ayuntamiento y Tesorero Municipal, para que de forma conjunta o separada, según competan a sus funciones, para que realicen y suscriban todos los actos jurídicos, contratos y convenios sin importar su naturaleza, y que sean necesarios para que el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, adquiera la propiedad y posesión de los derechos sobre la *Vialidad*, así como lograr los objetivos de la presente iniciativa.



7.10



# PRESIDENCIA PUERTO VALLARTA

496

**TERCERO.-** Se instruye al Departamento de Proveduría para que realice la contratación del profesionista Perito Valuador, que realizará el avalúo comercial en términos de lo dispuesto por la presente iniciativa.

**CUARTO.-** Se autoriza y se instruye a la Tesorería Municipal, para que efectúe las modificaciones presupuestales que en su caso fueran necesarias, así como para que realice todas las erogaciones necesarias para que el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, adquiera la titularidad de los derechos sobre la *Vialidad*, así como para que se realice el total cumplimiento del presente acuerdo edilicio.

**QUINTA.-** El H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, aprueba revocar el acuerdo edilicio número 0425/2017 tomado en sesión ordinaria de fecha 30 treinta de agosto de 2017 dos mil diecisiete.

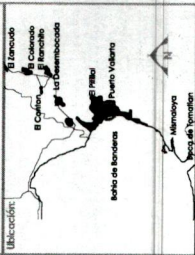
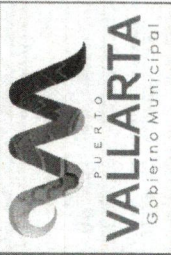
**ATENTAMENTE**  
**PUERTO VALLARTA, JALISCO, A 23 DE FEBRERO DE 2021.**

**C. ING. ARTURO DÁVALOS PEÑA**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.**



PRESIDENCIA  
MUNICIPAL  
2018 - 2021

7.10



Reglamento de construcción del Puerto Vallarta, Jalisco.  
ARTICULO 3.4.3. El Ayuntamiento expedirá un documento que otorgue a solicitud del propietario o poseedor, constancia sobre sus derechos de dominio, en el caso de que existiera. Dicho documento tendrá una vigencia de 180 días naturales contados a partir del día siguiente de su expedición.

Observaciones

INFORMACIÓN GENERADA DE ACUERDO CON CERTIFICADOS PARCELARIOS:  
00000010487 P/C/175  
00000020488 P/C/171

Superficie de la Vialidad: 3,467.22 m<sup>2</sup>

Afectación sobre P/C/171: 45.21m<sup>2</sup>  
Afectación sobre P/C/176: 229.80m<sup>2</sup>

Dirección General:  
PLANEACIÓN URBANA  
Arq. Juan Manuel Maccabí Ramírez

SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
Arq. Guillermo Salcedo Guerrero

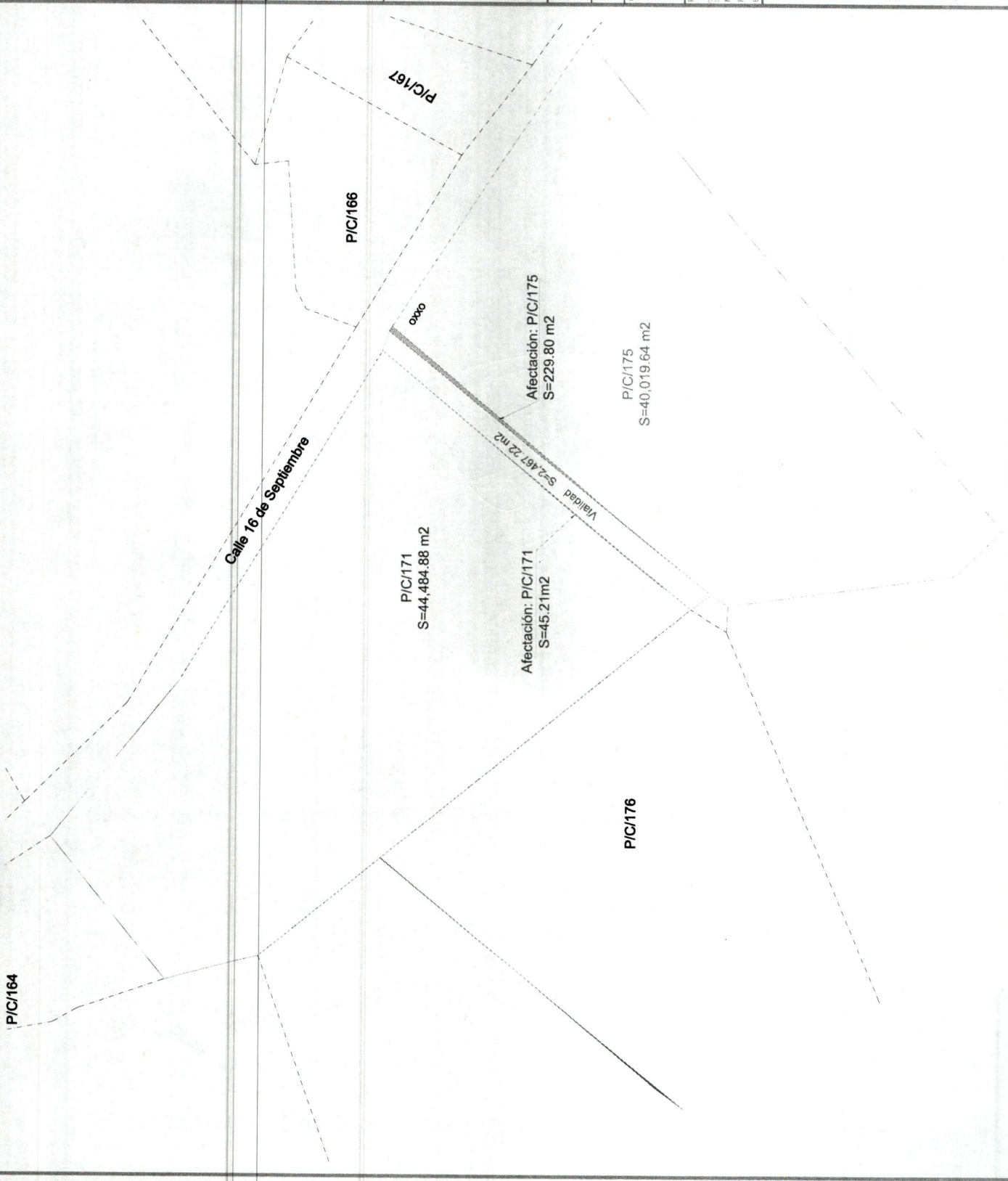
Contenido:  
Plano de Afectaciones del Callejón  
Afectados sobre los Parcelas del ejido  
00000010487 y 00000020488 del Municipio de  
Puerto Vallarta

Revisó:  
Arq. Wilmar Germayel Alar Hernández  
Diseñó:  
Arq. Luis Manuel Cornejo Ortaño  
No. de Expediente:  
No. de Expediente:  
Fecha:  
Escala:

PUERTO VALLARTA  
MUNICIPIO  
CALLEJÓN DE LA VIALIDAD  
2015 - 2018

www.puertovallarta.gob.mx  
Calle Independencia No. 23  
Col. Centro, C.P. 48300  
Puerto Vallarta, Jalisco.  
Tel: (31) 3291 22-3293 / 1786003  
oficinas@puertovallarta.gob.mx

El Puerto  
Que Queremos



497

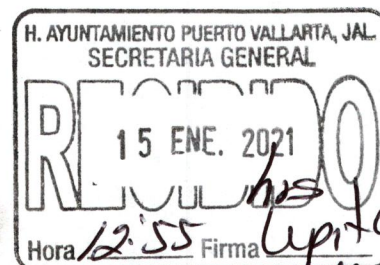
Dependencia: Subdirección de Catastro  
Oficio: TSPVR/CAT/0081/2021  
Asunto: Respuesta oficio SGPV/1225/2020

498

**ABOGADO FRANCISCO JAVIER VALLEJO CORONA**

Secretario General del Ayuntamiento Constitucional de  
Puerto Vallarta, Jalisco.

Presente



o cancelados

Por este conducto reciba un cordial saludo, ocasión que aprovecho para darle contestación a su oficio número SGPV/1225/2020 de fecha 04 de diciembre del año 2020, en el cual solicita se realice un avalúo para tomar como referencia o base el valor por metro cuadrado para la negociación del precio para adquirir la propiedad de la vialidad que se localiza entre las parcelas 171 Z1 P1/1 y 175 Z1 P1/1.

Anexo en original Dictamen de Valor con Valores Catastrales de la parcela antes descrita.

Sin otro particular por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto.

Atentamente  
Puerto Vallarta, Jalisco; 13 de enero del año 2021

*[Handwritten Signature]*  
Lic. Guillermo Manzano Quintero  
Sub Director de Catastro





7.10

DICTAMEN DE VALOR CON VALORES CATASTRALES.



MUNICIPIO: PUERTO VALLARTA, JAL.  
Elaborado por: SUB-DIRECCION DE CATASTRO MPAL.  
Direccion: AV. MEZQUITAL # 604 COL. PORTALES  
Telefono: (322) 1788000 EXT. 1212.

Folio No. 4

499

ANTECEDENTES

Cuenta Predial No. R-1476 Recaudadora 67 Clave Catastral: 067-01-0001-004-084-00002-00-0000

Fecha del Avalúo: 13 de Enero del 2021.  
Nombre del Propietario: MARIA ESTELA HERRERA VILLALVAZO  
Nombre del Solicitante: MARIA ESTELA HERRERA VILLALVAZO  
Inmueble que se Valúa: Terreno de uso Agrícola.  
Ubicación del Predio: Calle Chihuahua s/n, Fracción "B", Colonia Bobadilla, Municipio de Pto. Vallarta, Jalisco.

Régimen de Propiedad: Privada.

CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: H-3 Habitacional del Densidad Media.  
Densidad de Construcción: 90%  
Tipo de Const. Dominante: Casa Habitación de 1 y 2 niveles y comercios.  
Servicios Municipales: Red de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, drenaje, calle de empedrado, red telefónica. Teléfono, nomenclatura, recolección de basura, transporte público cercano, Gasolineras, Jardín, Clínicas de Salud, Iglesia, Farmacias, Escuelas.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

Medidas y Colindancias del Predio según: Oficio de subdivisión No. 99/2001 de fecha 05 de Abril del 2001, autorizada por el Síndico Municipal Lic. Francisco Javier Vallejo Corona.

AL NORESTE: En 154.75 m. con Fracción resultante "A";  
AL SURESTE: En 178.76 m. con Parcela No. 177;  
AL SUROESTE: En línea quebrada de 32.57 m. más 113.59 m. con propiedad particular del Sr. Pedro Curiel Velasco;  
AL NOROESTE: En línea quebrada 31.55 m. más 9.92 m. con Parcela No. 171 y camino saca cosechas.

Area Privativa: M2 Superficie total del terreno: 15,492.31 M2  
Uso: predio Agrícola Indiviso: 100.00 %  
Calidad del Proyecto: Area Comun: M2  
Unidades Rentables: Una.

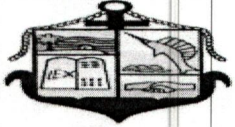
Firma del Perito.   
NOMBRE ING. SERGIO ALONSO HONORATO LORENZANA  
Perito catastral del estado no. 461  
cedula de especialización en valuación no. 4896481

Sello y Firma de autorización.   
NOMBRE.- LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO  
SUB-DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL



7.10

DICTAMEN DE VALOR CON VALORES CATASTRALES.



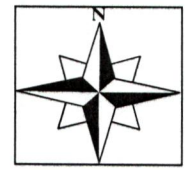
MUNICIPIO: PUERTO VALLARTA, JAL.  
Elaborado por: SUB-DIRECCION DE CATASTRO MPAL.  
Direccion: AV. MEZQUITAL # 604 COL. PORTALES  
Telefono: (322) 1788000 EXT. 1212.

Folio No. 4

500

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Y CROQUIS ESQUEMÁTICO SIN ESCALA DE LA CONSTRUCCIÓN

Tramo de Calle, Distancia a Esquina, Calles Transversales y Orientación.  
El inmueble se encuentra en calle Chihuahua s/n del lado noreste.



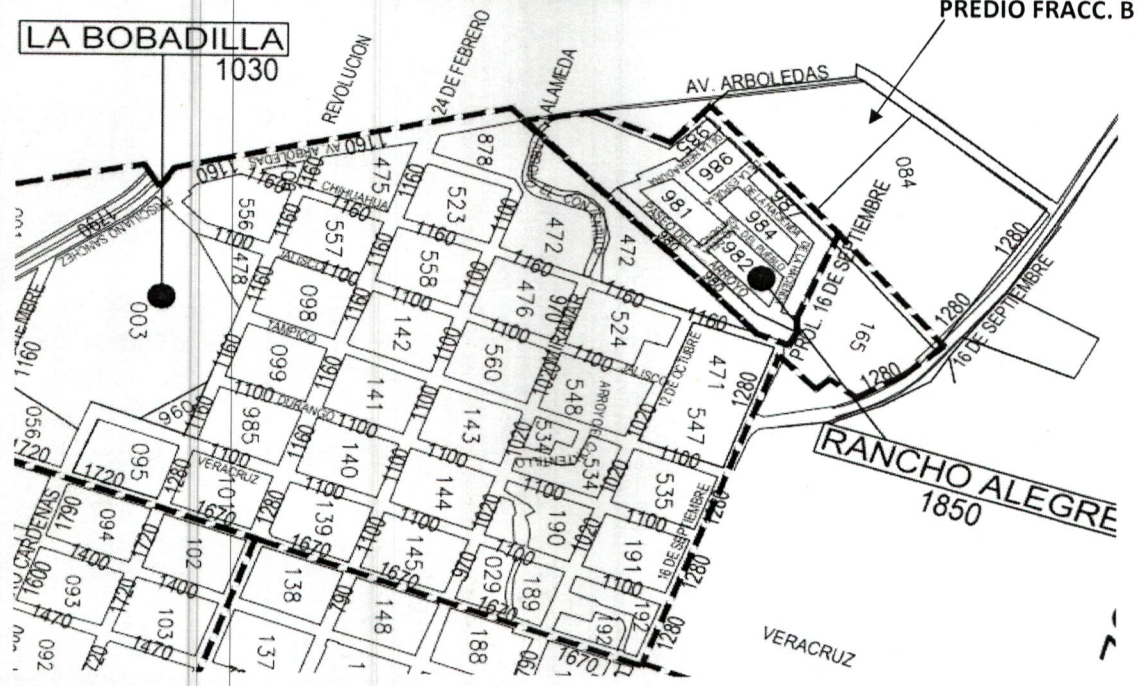
Distancia a la Esquina mas próxima: predio en esquina

Superficie Real según Escrituras: 15492.31 M2

En caso de ser predio en esquina indicar la superficie afectada y el porcentaje correspondiente:

croquis de localizacion:

COLINDA ZONA 11



CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

BLOQUE	TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACION

DESCRIPCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

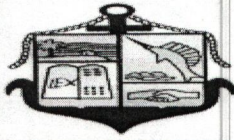
Firma del Perito.  
NOMBRE ING.SERGIO ALONSO HONORATO LORENZANA  
Perito catastral del estado no. 461  
cedula de especializacion en valuacion no. 4896481



Sello y Firma de autorización.  
NOMBRE.- LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO  
SUB-DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

7.10

DICTAMEN DE VALOR CON VALORES CATASTRALES.



**MUNICIPIO:** PUERTO VALLARTA, JAL.  
**Elaborado por:** SUB-DIRECCION DE CATASTRO MPAL.  
**Dirección:** AV. MEZQUITAL # 604 COL. PORTALES  
**Teléfono:** (322) 1788000 EXT. 1212.

**Folio No.** 4

150

501

REPORTE FOTOGRÁFICO



Firma del Perito.

NOMBRE ING. SERGIO ALONSO HONORATO LORENZANA  
 Perito catastral del estado no. 461  
 cedula de especializacion en valuacion no. 4896481

Sello y Firma de autorización.

NOMBRE.- LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO  
 SUB-DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL



7.10

DICTAMEN DE VALOR CON VALORES CATASTRALES.



MUNICIPIO: PUERTO VALLARTA, JAL.
Elaborado por: SUB-DIRECCION DE CATASTRO MPAL.
Dirección: AV. MEZQUITAL # 604 COL. PORTALES
Telefono: (322) 1788000 EXT. 1212.

Folio No. 4
502

A) Del Terreno:

Table with columns: Fracción, Superficie, Valor unitario de tablas, Factores de demerito (Fr, Pr, Su, To), OTROS (factor, MOTIVO), Valor unitario Resultante, Valor Resultante.

Valor del Terreno:
Indiviso en su caso: 100% \$18,900,618.20

Incremento de esquina

Table with columns: Esquina, Area m2, Valor promedio, Factor de zona, valor resultante, Valor incrementado.

B) De las Construcciones (totales o privativas):

Table with columns: Tipo, Calidad, Estado, Edad, Superficie m2, Valor unitario Resultante, Valor Resultante.

Total: 0.00 Valor Construcción: \$0.00
Indiviso en su caso: 100% \$0.00

C) De las áreas comunes de construcción para el caso de Condominios

Table with columns: tipo, calidad, Estado, Edad, Superficie, Valor unitario Resultante, Valor Resultante.

Total: Valor Construcción:
Indiviso en su caso: 100%

Valor total del Terreno y Construcciones: \$18,900,618.20

Fecha del avalúo:

DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 20/100 M.N.

ESPACIO PARA ASIGNACIÓN DE VALORES REFERIDOS

Observaciones:

el presente avaluo tiene una vigencia de seis meses a partir de la fecha de su autorización

Firma del Perito.

NOMBRE ING.SERGIO ALONSO HONORATO LORENZANA
Perito catastral del estado no. 461
cedula de especializacion en valuacion no. 4896481

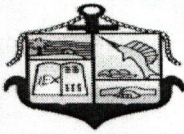


Sello y Firma de autorización.

NOMBRE.- LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO
SUB-DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

7.10

DICTAMEN DE VALOR CON VALORES CATASTRALES.



MUNICIPIO: PUERTO VALLARTA, JAL.  
Elaborado por: SUB-DIRECCION DE CATASTRO MPAL.  
Direccion: AV. MEZQUITAL # 604 COL. PORTALES  
Telefono: (322) 1788000 EXT. 1212.

Folio No. 3

ANTECEDENTES

Cuenta Predial No. 55067 Recaudadora 67 Clave Catastral: 067-01-0001-004-084-00001-00-0000

Fecha del Avalúo: 13 de Enero del 2021.  
Nombre del Propietario: Rafael Rodriguez Herrera  
Nombre del Solicitante: Rafael Rodriguez Herrera  
Inmueble que se Valúa: Terreno de uso Agrícola.  
Ubicación del Predio: Calle 16 de Septiembre 280 y 282 fracción A, Col. Bobadilla, Mpio. De Pto. Vallarta, Jalisco.  
Régimen de Propiedad: Privada.

CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: H-3 Habitacional del Densidad Media.  
Densidad de Construcción: 90%  
Tipo de Const. Dominante: Casa Habitación de 1 y 2 niveles y comercios.  
Servicios Municipales: Red de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, drenaje, calle de empedrado, red telefónica. Teléfono, nomenclatura, recolección de basura, transporte público cercano, Gasolineras, Jardín, Clínicas de Salud, Iglesia, Farmacias, Escuelas.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

Medidas y Colindancias del Predio según: Oficio de subdivisión No. 99/2001 de fecha 05 de Abril del 2001, autorizada por el Síndico Municipal Lic. Francisco Javier Vallejo Corona.

AL NORESTE: En línea quebrada de 91.33 mts. más 83.41 m. con Av. Camino al Rastro, actualmente con calle 16 de Septiembre.  
AL SURESTE: En línea quebrada de 106.90 m. más 32.10 m. con Parcela 177;  
AL SUROESTE: En 154.75 m. con fracción rsultante "B";  
AL NOROESTE: En 174.10 m. con Parcela 171 y Camino saca cosechas.

Area Privativa: M2 Superficie total del terreno: 24,527.32 M2  
Uso: Indiviso: 100.00 %  
Calidad del Proyecto: Area Comun: M2  
Unidades Rentables: Una.

Firma del Perito.   
NOMBRE ING. SERGIO ALONSO HONORATO LORENZANA  
Perito catastral del estado no. 461  
cedula de especializacion en valuacion no. 4896481



Sello y Firma de autorización.  
NOMBRE.- LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO  
SUB-DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

7.10

DICTAMEN DE VALOR CON VALORES CATASTRALES.



MUNICIPIO: PUERTO VALLARTA, JAL.  
Elaborado por: SUB-DIRECCION DE CATASTRO MPAL.  
Direccion: AV. MEZQUITAL # 604 COL. PORTALES  
Telefono: (322) 1788000 EXT. 1212.

Folio No. 3

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Y CROQUIS ESQUEMÁTICO SIN ESCALA DE LA CONSTRUCCIÓN

Tramo de Calle, Distancia a Esquina, Calles Transversales y Orientación.  
el inmueble se encuentra ubicado en calle 16 de Septiembre del lado sureste.

Distancia a la Esquina mas próxima: predio en esquina

Superficie Real según Escrituras: 24527.32 M2

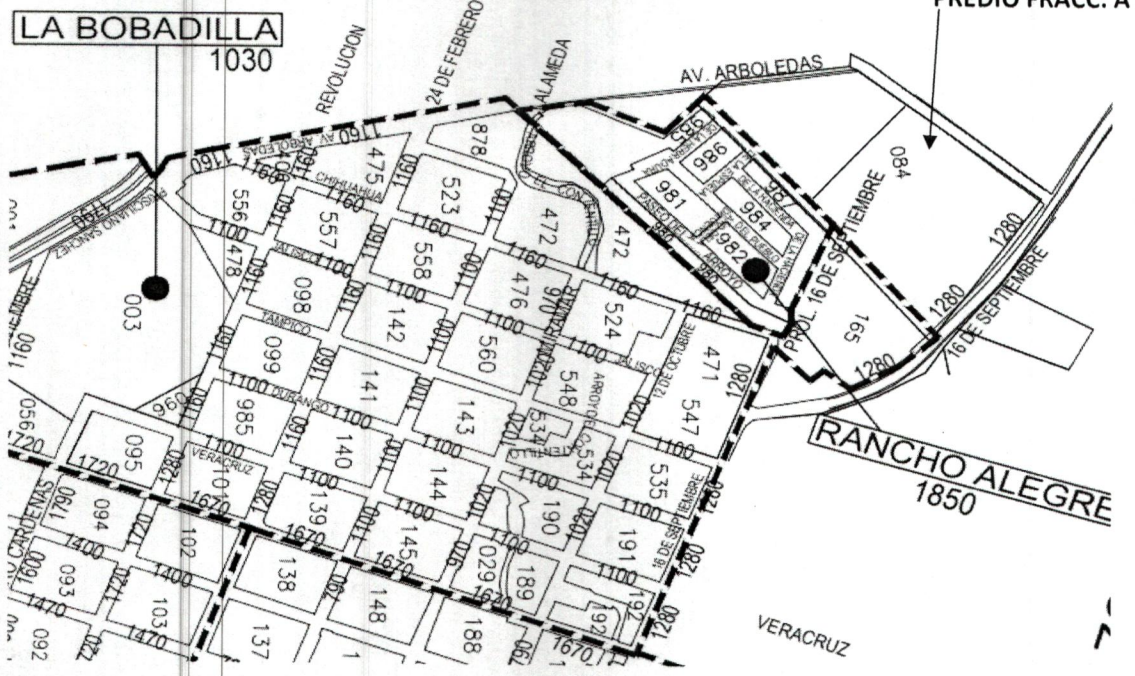
En caso de ser predio en esquina indicar la superficie afectada y el porcentaje correspondiente:

croquis de localizacion:



504

COLINDA ZONA 11



CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN			
BLOQUE	TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACION

DESCRIPCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Firma del Perito.  
NOMBRE ING.SERGIO ALONSO HONORATO LORENZANA  
Perito catastral del estado no. 461  
cedula de especializacion en valuacion no. 4896481



PÁG. 2/4

Seto y Firma de autorización.  
NOMBRE.- LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO  
SUB-DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

7.10

DICTAMEN DE VALOR CON VALORES CATASTRALES.

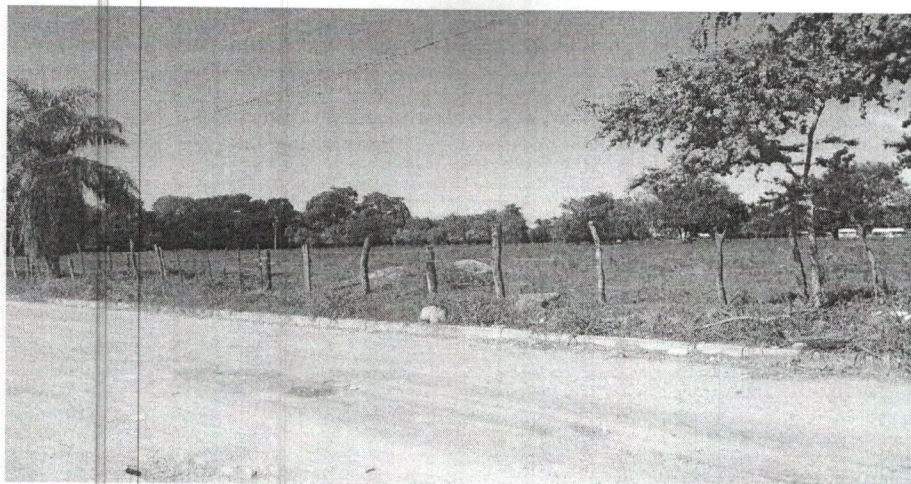
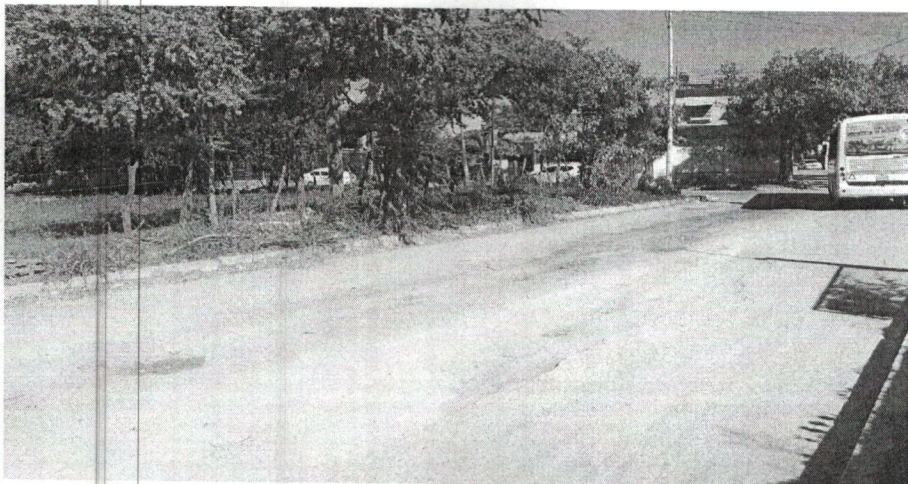


**MUNICIPIO:** PUERTO VALLARTA, JAL.  
**Elaborado por:** SUB-DIRECCION DE CATASTRO MPAL.  
**Dirección:** AV. MEZQUITAL # 604 COL. PORTALES  
**Teléfono:** (322) 1788000 EXT. 1212.

**Folio No.** 3

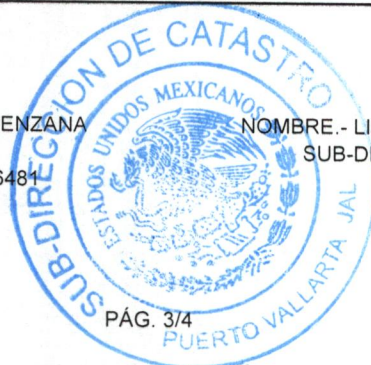
505

REPORTE FOTOGRÁFICO



Firma del Perito.

NOMBRE ING. SERGIO ALONSO HONORATO LORENZANA  
 Perito catastral del estado no. 461  
 cedula de especialización en valuación no. 4896487




Sello y Firma de autorización.

NOMBRE.- LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO  
 SUB-DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

**DICTAMEN DE VALOR CON VALORES CATASTRALES.**

7.10

	<b>MUNICIPIO:</b>	PUERTO VALLARTA, JAL.	<b>Folio No.</b>	3
	Elaborado por:	SUB-DIRECCION DE CATASTRO MPAL.		
	Dirección:	AV. MEZQUITAL # 604 COL. PORTALES		
	Teléfono:	(322) 1788000 EXT. 1212.		

**A) Del Terreno:**

Fracción	Superficie	Valor unitario de tablas	Factores de demerito				OTROS		Valor unitario Resultante	Valor Resultante																					
			Fr	Pr	Su	To	factor	MOTIVO																							
1	24,524.32	\$1,340.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	Ninguno	\$1,340.00	\$32,862,588.80																					
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:10%;">Total:</td> <td style="width:15%;">24524.32</td> <td style="width:10%;">m2.</td> <td colspan="5"></td> <td style="width:15%;"><b>Valor del Terreno:</b></td> <td style="width:10%;"></td> <td style="width:10%;"></td> </tr> <tr> <td colspan="8"></td> <td>Indiviso en su caso:</td> <td align="center">100%</td> <td align="right">\$32,862,588.80</td> </tr> </table>										Total:	24524.32	m2.						<b>Valor del Terreno:</b>											Indiviso en su caso:	100%	\$32,862,588.80
Total:	24524.32	m2.						<b>Valor del Terreno:</b>																							
								Indiviso en su caso:	100%	\$32,862,588.80																					

**Incremento de esquina**

Esquina	Area m2	Valor promedio	Factor de zona	valor resultante	Valor incrementado
1	225.00	\$1,340.00	0.10	\$134.00	\$30,150.00
<b>Total incrementado</b>					\$30,150.00

**B) De las Construcciones (totales o privativas):**

Tipo	Calidad	Estado	Edad	Superficie m2	Valor unitario Resultante	Valor Resultante
<b>Total:</b>					0.00	<b>Valor Construcción:</b>
					Indiviso en su caso:	100%
						\$0.00
						\$0.00

**C) De las áreas comunes de construcción para el caso de Condominios**

tipo	calidad	Estado	Edad	Superficie	Valor unitario Resultante	Valor Resultante
<b>Total:</b>						
					Indiviso en su caso:	100%

**Valor total del Terreno y Construcciones:**

**\$32,892,738.80**

Fecha del avalúo:

**TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 80/100 M.N.**

**ESPACIO PARA ASIGNACIÓN DE VALORES REFERIDOS**

Observaciones:

el presente avaluo tiene una vigencia de seis meses a partir de la fecha de su autorización.

Firma del Perito:

NOMBRE ING. SERGIO ALONSO HONORATO LORENZANA  
Perito catastral del estado no. 461  
cedula de especialización en valuación no. 4896481



Sello y Firma de autorización.

NOMBRE.- LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO  
SUB-DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL