



**Puerto
Vallarta**

**Sindicatura
Municipal**

6.6

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE PUERTO VALLARTA, JALISCO
P R E S E N T E:**

El suscrito, **José Francisco Sánchez Peña**, en mi carácter de Síndico Municipal e integrante del máximo órgano de gobierno del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en lo establecido por los artículos 124, 143 y 144 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, me permito presentar ante éste órgano de gobierno la siguiente:

INICIATIVA DE ACUERDO EDILICIO:

Para que se apruebe la celebración de un convenio con los señores Felipe de Jesús Coss y León Coss y León y la señora Patricia Zarco Serret, con el objeto de indemnizarlos por la afectación de la Carretera Federal 200 al predio de su propiedad identificado como Fracción III resultante de la subdivisión de la Parcela 264 Z02 P/2 doscientos sesenta y cuatro espacio letra "pe" cero dos espacio letra "pe" diagonal dos del Ejido de Las Juntas municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 387.39 trescientos ochenta y siete metros treinta y nueve decímetros cuadrados .

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

ANTECEDENTES:

1.- Que mediante escritura número 13,285 de fecha 26 de septiembre del año 2018, tirada ante la fe del Licenciado Luis Valdés Anguiano, Notario Público número 46 de la ciudad de Guadalajara Jalisco, los señores Felipe de Jesús Coss y León Coss y León y la señora Patricia Zarco Serret, adquirieron el predio identificado como Fracción III resultante de la subdivisión de la Parcela 264 Z02 P/2 doscientos sesenta y cuatro espacio letra "pe" cero dos espacio letra "pe" diagonal dos del Ejido de Las Juntas municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 387.39 trescientos ochenta y siete metros treinta y nueve decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos.

AL NORESTE.- Colinda 41.084 cuarenta y un metros ochenta y cuatro milímetros, con Fracción IV (Carretera Puerto Vallarta-Las Palmas)

AL SURESTE.- Colinda 43.987 cuarenta y tres metros novecientos ochenta y siete milímetros, en línea curva con fracción V(carretera Tepic- Puerto Vallarta)

AL NOROESTE- Colinda 42.716 cuarenta y dos metros setecientos dieciséis milímetros. En Línea curva con fracción IV (Carretera Puerto Vallarta- Las Palmas) .;

2.- Que el predio antes mencionada fue afectado en su totalidad por la carretera Federal 200, sin que a la presente fecha se les haya hecho alguna indemnización, de ahí la necesidad de que se faculte al Síndico Municipal a efecto de que acuerde los mejores términos y condiciones para el Municipio y en su momento éste órgano colegiado apruebe indemnizarlos a los propietarios afectados.



3.- Para efectos de precisar la afectación, la Dirección de Cooperación y Proyectos Estratégicos, validó la superficie afectada con un levantamiento topográfico siendo una área de 387.369 que técnicamente constituye la totalidad del predio propiedad de los solicitantes.

4.- Que mediante escrito recibido en ésta Sindicatura Municipal el día 02 de junio del 2025 los señores Felipe de Jesús Coss y León Coss y León y la señora Patricia Zarco Serret, solicitaron se les indemnice su propiedad afectada en el sentido de que se les pague mediante un crédito fiscal para ser canjeados o hacerlo efectivo para el pago de los derechos de licencias de construcción y/o otros derechos. Al escrito mencionado acompañó el avalúo inmobiliario número 129810/2025 elaborado por el perito Ing. Arq. José Ernesto Aréchiga García, en el que se estableció que el valor comercial del predio afectado asciende a la cantidad de 6, 983,000.00 seis millones novecientos ochenta y tres mil pesos 00/100 m.n.

CONSIDERACIONES:

1.- Que el Municipio es la célula del territorio, organización política y administrativa de las entidades federativas, y es libre para administrar su hacienda pública, para gobernarse, elegir sus autoridades, así como dictar su normatividad observando respeto y congruencia con las esferas jurídicas tanto federal como estatal, con fundamento en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece los lineamientos de su organización y funcionamiento.

2.- Que el Municipio a través de su Ayuntamiento puede contraer derechos y obligaciones, es decir, puede realizar convenios o contratos bien sea con otros municipios o particulares, a efecto de prestar los servicios públicos de su competencia, así como celebrar actos jurídicos respecto de su patrimonio regulado por el derecho privado.

3.- Que dentro de las facultades del H. Ayuntamiento están las de 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, esto de conformidad con el artículo 37 fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

4.- Que sus representantes, de conformidad con lo que establecen los artículos 47 fracciones I y II, 52 fracciones I, II y III y 63 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 136, 143, 144 y 153 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, tienen a su cargo, entre otras atribuciones: El Presidente Municipal: la función ejecutiva del Municipio, ejecutar los acuerdos y las determinaciones del Ayuntamiento que se apeguen a la ley; El Síndico: acatar las órdenes del Ayuntamiento, representar al Municipio en los contratos que celebre y en todo acto en que sea indispensable su intervención y representar al Municipio en todas las controversias o litigios en que éste sea parte; El Secretario General: refrendar con su firma los actos jurídicos del Presidente Municipal y el Tesorero Municipal es el funcionario facultado para aplicar los gastos que autorice el presupuesto de egresos que apruebe el Ayuntamiento.

5.- Tal y como lo establece el artículo 37 fracción XIV de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado, el Ayuntamiento está facultado para formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Los citados instrumentos deben observarse en la zonificación, el otorgamiento de licencias y permisos de construcción y en el ejercicio de las demás atribuciones que en materia de desarrollo urbano detenta la autoridad municipal;

6.- Que actualmente el Gobierno del Estado de Jalisco, a través de su Secretaría de Infraestructura y Obra Pública está realizando la obra consistente en la "Construcción de Solución vial "Las Juntas" en éste Municipio, por tal razón, para dar continuidad a la



**Puerto
Vallarta**

**Sindicatura
Municipal**

ejecución de los proyectos, el Gobierno del Estado, mediante oficio número DGJI/DTTCR/1214/2025 de fecha 02 de Junio del 2025, solicita al Municipio de Puerto Vallarta, por conducto del presidente Municipal, el apoyo y colaboración para que se agilice el proceso de liberación del derecho de vía, y que una vez que se cuente con los documentos que acrediten la superficie en favor del H. Ayuntamiento, remita copia simple a la Secretaría para estar en condiciones de poder continuar las acciones.

7.- Lo anteriormente expuesto revela la urgente necesidad de que se libere el derecho de vía solicitado por el Gobierno del Estado, a efecto de que se pueda continuar y concluir la ejecución de los proyectos y que redunde en un importante beneficio para la población, especialmente para los habitantes de este destino turístico; es preciso mencionar que ésta acción de liberar el derecho de vía en el caso que nos ocupa, es en virtud de que actualmente la superficie afectada por la Carretera Federal 200 y que se pretende indemnizar todavía constituye propiedad privada, y resulta muy beneficioso para éste Municipio el hecho de que los propietarios admitan que se les pague con un crédito fiscal para hacerlo efectivo en el pago impuestos y derechos, pues de ésta forma, el Gobierno Municipal no tiene que erogar ningún recurso económico ni se ve en la necesidad de modificar el presupuesto de egresos para indemnizar por la afectación, además de que éste proceder tanto de los propietarios como de éste Municipio se encuentra dentro del marco de la ley.

Una vez expuesto todo lo anterior, el suscrito tiene a bien someter para su aprobación los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO: El Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, aprueba la celebración de un convenio con los señores Felipe de Jesús Coss y León Coss y León y la señora Patricia Zarco Serret, con el objeto de indemnizarlos por la afectación de la Carretera Federal 200 al predio de su propiedad identificado como Fracción III resultante de la subdivisión de la Parcela 264 Z02 P/2 doscientos sesenta y cuatro espacio letra "pe" cero dos espacio letra "pe" diagonal dos del Ejido de Las Juntas municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 387.39 trescientos ochenta y siete metros treinta y nueve decímetros cuadrados.

SEGUNDO: Se autoriza al Presidente Municipal, Síndico, Secretario General y Tesorero Municipal, para que en representación del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, suscriban de manera conjunta el convenio con los señores Felipe de Jesús Coss y León Coss y León y la señora Patricia Zarco Serret, en el que se establezca la indemnización por la afectación y la transmisión de la propiedad del bien afectado en favor del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

TERCERO: Se aprueba que la forma de indemnización por la afectación aludida sea mediante un crédito fiscal en favor de los propietarios el cual podrán hacerlo efectivo en el pago de licencias, derechos e impuestos a cargo de los mismos; crédito que deberá garantizar el precio del avalúo del predio afectado.

CUARTO.- Se faculta a la Sindicatura Municipal para que sea la encargada de elaborar el convenio respectivo y realizar las gestiones necesarias hasta la obtención de la Escritura Pública de propiedad a favor del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

QUINTO.- Se faculta e instruye al Tesorero Municipal para que realice los trámites que resulten necesarios y suscriba el crédito fiscal en favor de los señores Felipe de Jesús Coss y León Coss y León y la señora Patricia Zarco Serret y se hagan las aplicaciones contables necesarias para su registro.

SEXTO.- Se instruye al Tesorero Municipal para que disponga de los recursos económicos necesarios y estar en condiciones de cubrir los pagos para la obtención de la escritura de propiedad a favor del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.



**PUERTO
VALLARTA**
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

**NUESTRO PUERTO
RENACE**

Independencia #123, Col. Centro, 48300 Puerto Vallarta, Jal.
01 (322) 223 25 00 | Ext. 1256 | www.puertovallarta.gob.mx



**Puerto
Vallarta**

**Sindicatura
Municipal**

SEPTIMO- Una vez que se obtenga la escritura de propiedad a favor del Municipio de Puerto Vallarta, se lleve a cabo el trámite correspondiente para la declaración de la incorporación de bienes de dominio privado a bienes de dominio Público.

Atentamente
Puerto Vallarta, Jalisco, a 03 de Junio del 2025.

José Francisco Sánchez Peña

Medico. José Francisco Sánchez Peña
Síndico Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco



**PUERTO
VALLARTA**
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

**NUESTRO PUERTO
RENACE**

Independencia #123, Col. Centro, 48300 Puerto Vallarta, Jal.
01 (322) 223 25 00 | Ext. 1256 | www.puertovallarta.gob.mx

F- 973 756

C. MÉDICO. JOSÉ FRANCISCO SÁNCHEZ PEÑA.
H. SINDICO MUNICIPAL.
DEL H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.
P R E S E N T E:



FELIPE DE JESUS COSS Y LEON COSS Y LEON, casado bajo el régimen de sociedad legal con la señora **PATRICIA ZARCO SERRET**, ambos de nacionalidad mexicana por nacimiento, mayores de edad, señalando como domicilio procesal para oír y recibir todo clase de notificaciones y documentos en el despacho ubicado carretera aeropuerto kilómetro 8 en la oficina 220 segundo piso el del Fraccionamiento Marina Vallarta de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, nombrando para que la reciban en nuestro nombre y representación el licenciado Jorge santana y barría, ante usted con el debido respeto comparecemos para exponerle:

Que por medio del presente curso acudimos a esta H. Sindicatura a su digno cargo a fin de solicitar que nos indemnicen a nuestro favor nuestra propiedad, siendo, la **FRACCIÓN NÚMERO III**, resultante de la subdivisión de la parcela 264 ZO2 P/2, del ejido las juntas municipio de Puerto Vallarta Jalisco, con una **superficie de 387.39**, con la siguiente medidas y linderos; **AL NOROESTE** colinda 41.084, metros cuadrados, con fracción IV(carretera Puerto Vallarta las palmas), **AL SURESTE** colinda 43.987 metros cuadrados en línea curva con fracción V (carretera tepic Puerto Vallarta), **AL NOROESTE** colinda 42.716 metros cuadrados en línea curva con fracción IV (carretera Puerto Vallarta las palmas), para los efectos de que **nos paguen mediante créditos fiscales para ser canjeados para pagar los derechos de una licencia de construcción** o mediante cheque certificado en una sola exhibición, que nuestra propiedad se encuentra afectada por la construcción de nudo vial, que está ubicado en el cruce de la Junta de la Ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, obra que esta actualmente en ejecución, por lo concerniente, acreditamos nuestra legítima propiedad, bajo escritura pública número 13,285 tomo XXIX VIGESIMO NOVENO, Del libro 1 primero, de fecha 26 del mes de septiembre del 2018, pasada ante la fe del licenciado LUIS VALDÉS ANGUIANO, notario público número 46 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, misma que adjuntamos a la presente solicitud.

Hacemos la entrega de los siguientes documentos en copia simple, que consiste en:

- I.- Escritura Pública número 13,285 tomo XXIX VIGESIMO NOVENO, Del libro 1 primero, de fecha 26 del mes de septiembre del 2018, pasada ante la fe del licenciado LUIS VALDÉS ANGUIANO, notario público número 46 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco.
- II.- Avalúo comercial.
- III.- Se encuentra en trámite la libertad de gravamen de la fracción.

Lo anterior tiene su fundamento en lo establecido en los artículos 8, 35 fracción V, 27 fracción VII, y demás aplicativos a nuestra Constitución.

Por lo anteriormente expuesto y fundado a usted C. Sindico, Hago de su conocimiento del asunto que nos ocupa, atentos irrespetuosamente le:



SOLICITAMOS.

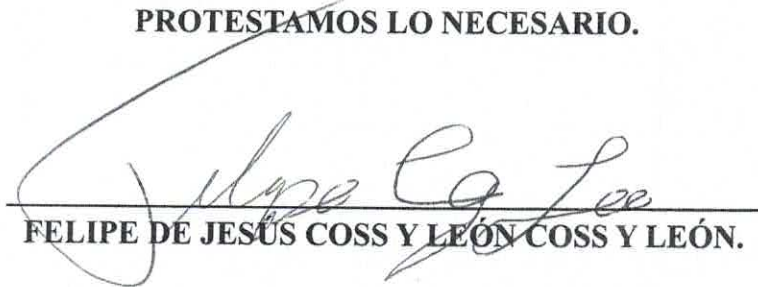
PRIMERO.- Se nos tenga reconociendo la personalidad con la que compadecemos, y señalando el domicilio y autorizando al profesionista que mencionamos el proemio del presente curso.

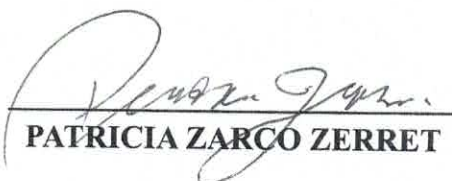
SEGUNDO.- Se nos tenga autorizando la indemnización de nuestra propiedad por la afectación de la construcción del nudo vial que se encuentra ubicado en el crucero de las juntas de la Ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco.

TERCERO.- Se nos tengan exentando de cualquier pago de escrituración de la fracción III, de nuestra propiedad en relación que va a hacer donada a la utilidad publica.

CUARTO. Acordar de conformidad el presidente de ocuso, por encontrarse apegado a derecho para que la aplicación de la justicia sea pronta y expedita.

PROTESTAMOS LO NECESARIO.


FELIPE DE JESÚS COSS Y LEÓN COSS Y LEÓN.


PATRICIA ZARCO ZERRET

NOTARIA PUBLICA NUMERO 46
GUADALAJARA, JALISCO.



FOLIO NO.

0056056

--- ESCRITURA: 13,285 TRECE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO.

--- TOMO: XXIX VIGESIMO NOVENO.- LIBRO: I PRIMERO.-----

--- En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 26 veintiséis días del mes de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho, ante mí, licenciado LUIS VALDEZ ANGUIANO, Notario Público número 46 cuarenta y seis de esta municipalidad actuando en los términos del artículo 3ro. tercero de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco y en el ejercicio de mis funciones, COMPARECIERON por su propio derecho, por una parte la señora MARIA GUADALUPE PEREZ RODRIGUEZ y por la otra parte el señor FELIPE DE JESUS COSS Y LEON COSS Y LEON, ambos por su propio derecho, quienes dijeron que vienen a formalizar un contrato de COMPRAVENTA, mismo que sujetan al tenor de las siguientes:-----

-----CLÁUSULAS:-----

--- PRIMERA.- La señora MARIA GUADALUPE PEREZ RODRIGUEZ, VENDE al señor FELIPE DE JESUS COSS Y LEON COSS Y LEON, quien COMPRA para la Sociedad Legal que tiene constituida como consecuencia de su matrimonio con la PATRICIA ZARCO SERRET, los siguientes inmuebles:-

--- a).- Fracción II resultante de la Subdivisión de la Parcela 264 Z02 P/2 doscientos sesenta y cuatro espacio letra "pe" cero dos espacio letra "pe" diagonal dos del Ejido Las Juntas municipio de Puerto Vallarta Jalisco, con una superficie de 1,053.83 mil cincuenta y tres metros ochenta y tres decímetros cuadrados, con las siguientes medidas linderos:-----

--- AL SURESTE: Colinda 70.218 setenta metros doscientos dieciocho milímetros, en línea curva con fracción IV (Carretera Puerto Vallarta - Las Palmas).-----

--- AL SUROESTE.- Colinda 28.453 veintiocho metros cuatrocientos cincuenta y tres milímetros, en línea recta con fracción V (Carretera Tepic - Puerto Vallarta y Ejido de Valle de Banderas).-----

--- AL NOROESTE.- Colinda 63.871 sesenta y tres metros ochocientos setenta y un milímetros, en línea quebrada con área de Asentamiento Humano Zona 05 cero cinco.-----

--- b).-Fracción III resultante de la Subdivisión de la Parcela 264 Z02 P/2 doscientos sesenta y cuatro espacio letra "pe" cero dos espacio letra "pe" diagonal dos del Ejido Las Juntas municipio de Puerto Vallarta Jalisco, con una superficie de 387.39 trescientos ochenta y siete metros treinta y nueve decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos:-----

--- AL NORESTE.- Colinda 41.084 cuarenta y un metros ochenta y cuatro milímetros, con Fracción IV (Carretera Puerto Vallarta - Las Palmas).-----

- - - AL SURESTE.- Colinda 43.987 cuarenta y tres metros novecientos ochenta y siete milímetros, en línea curva con fracción V (Carretera Tepic - Puerto Vallarta).-----

- - - AL NOROESTE.- Colinda 42.716 cuarenta y dos metros setecientos dieciséis milímetros, en línea curva con fracción IV (Carretera Puerto Vallarta - Las Palmas).-----

- - - SEGUNDA.- El precio de la operación es por la cantidad de \$ 14'405,425.00 (Catorce Millones Cuatrocientos Cinco Mil Cuatrocientos Veinticinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que la vendedora manifiesta haber recibido del comprador a su entera satisfacción mediante 2 dos cheques números 0000184 cero, cero, cero, cero uno, ocho, cuatro, valioso por la cantidad de \$ 11'500,000.00 (Once Millones Quinientos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) valor pactado por la Fracción II y 0000183 cero, cero, cero, cero, uno, ocho, tres, por un valor de \$ 2'905,425.00 (Dos Millones Novecientos Cinco Mil Cuatrocientos Veinticinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), monto de operación de la Fracción III, ambos a cargo del Banco del Bajío "BANBAJIO".-----

- - - TERCERA.- Manifiestan ambas partes que el precio pactado es el justo y legítimo y que en este contrato no existe dolo, error, lesión o enriquecimiento ilegítimo de ninguna de ellas, renunciando expresamente a la acción de nulidad y al plazo que para ejercerla establecen los artículos 1356 mil trescientos cincuenta y seis, 1765 mil setecientos sesenta y cinco y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco, obligándose la parte vendedora al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Lcy. ---

- - - CUARTA.- Que el inmueble materia del presente contrato pasará a ser propiedad de la parte compradora libre de todo gravamen, al corriente del pago del Impuesto Predial y demás impuestos correspondiente sin limitación de dominio alguna.-----

- - - QUINTA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causan por el otorgamiento del presente instrumento, serán cubiertos por la parte compradora hecha excepción del Impuesto Sobre la Renta que la enajenante manifiesta que se encuentra exento por tratarse de Primera enajenación de conformidad a lo señalado por la Fracción XXV veinticinco romano y penúltimo párrafo del artículo 109 ciento nueve de la Ley de la materia, además que tiene el carácter de Ejidataria reconocida en los términos de la Ley Agraria toda vez que se encuentra inscrita en los Padrones del Registro Agrario Nacional y por la propia Mesa Directiva del Ejido al que pertenece.---

- - - SEXTA.- En este acto se hace entrega de la posesión jurídica y material de las Fracciones II (dos romano) y III (tres romano) materia de este contrato

NOTARIA PUBLICA NUMERO 46
GUADALAJARA, JALISCO.



FOLIO No.

0056057

descriptas en la Cláusula Primera de este instrumento, que se dan por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repetición.-----

- - - SEPTIMA.- Para la interpretación, cumplimiento o ejecución de lo pactado en este contrato, las partes se someten expresamente a la Jurisdicción y Competencia de los Jueces y Tribunales de Puerto Vallarta, Jalisco; renunciando expresamente al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiere corresponderles.-----

- - - OCTAVA.- Seda cumplimiento de conformidad a los Artículos 84 ochenta y cuatro, con respecto del derecho del tanto y 89 ochenta y nueve del Derecho de Preferencia, ambos de la Ley Agraria, mismos que se adjuntan al presente instrumento.-----

- - - NOVENA.- Se hace del conocimiento de la parte compradora sobre el derecho de designar beneficiario o beneficiarios con respecto del inmueble que en este acto adquiere conforme a lo señalado por el artículo 2665-Bis dos mil seiscientos sesenta y cinco guion "bis" del Código Civil del Estado de Jalisco, quien enterada que fue manifiesta que de momento y por así convenir a sus intereses, se reserva el derecho de hacer tal designación.-----

----- ANTECEDENTE DE PROPIEDAD: -----

- - - Los inmuebles que se transmiten forman parte de una superficie mayor que fue adquirida por la hoy vendedora, mediante Decreto Presidencial emitido por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos licenciado Enrique Peña Nieto, el que generó se expidiera el Título de Propiedad número 000001001057 cero, cero, cero, cero, cero, uno, cero, cero, uno, cero, cinco, siete, de fecha 9 nueve de diciembre del 2016 dos mil dieciséis, signado por el licenciado Rafael Alcaraz Larfaga, en su carácter de Delegado del Registro Agrario Nacional, instrumento que fue debidamente incorporado al Registro Público de la Propiedad con sede en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco con fecha 14 catorce de diciembre del 2016 dos mil dieciséis bajo FOLIO REAL 4100788 cuatro millones cien mil setecientos ochenta y ocho.-----

----- DATOS DE SUBDIVISION: -----

- - - Que por así convenir a los intereses de la vendedora, solicito y obtuve del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, la Subdivisión de la Parcela 264 Z02 P/2 doscientos sesenta y cuatro espacio letra "pe" cero dos espacio letra "pe" diagonal dos del Ejido Las Juntas municipio de Puerto Vallarta Jalisco con una superficie de 14,016.54 catorce mil dieciséis metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados en 7 siete fracciones la que fue debidamente incorporada al Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en la ciudad de Puerto Vallarta Jalisco con

4

fecha 11 once de los corrientes, correspondiéndole a las Fracciones que se Transmiten los Folio Real 4106607 cuatro millones ciento seis mil seiscientos siete y 4106608 cuatro millones ciento seis mil seiscientos ocho, respectivamente.-----

----- ANTECEDENTE CATASTRAL -----

- - - Que los inmuebles se encuentran dados de alta ante la Oficina de Recaudación Fiscal, correspondiente al municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, como se detalla a continuación: La Fracción descrita en el inciso a) bajo el número de Cuenta Predial U129811 letra "U" ciento veintinueve mil ochocientos once y Clave Catastral número 06701000100712300008000000 cero seis, siete, cero, uno, cero, cero, cero, uno, cero, cero, siete, uno, dos, tres, cero, cero, cero, cero, ocho, cero, cero, cero, cero, cero, cero; al detallado en el inciso b) bajo el número de Cuenta Predial U129810 letra "U" ciento veintinueve mil ochocientos diez y Clave Catastral número 06701000100712300009000000 cero, seis, siete, cero, uno, cero, cero, cero, uno, cero, cero, siete, uno, dos, tres, cero, cero, cero, cero, nueve, cero, cero, cero, cero, cero, cero, según Certificado de No Adeudo que me exhiben los contratantes.-----

----- INSERTOS:-----

- - - CERTIFICADOS DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES:-----

- - - La parte vendedora me exhibe dos Certificados de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, respecto de los Inmuebles materia de operación y descritos en la Cláusula Primera de éste instrumento, los que doy fe tener a la vista y que procedo a protocolizar, mismo que a la letra dicen: a).- "Al margen superior izquierdo un sello con el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- Un sello del Escudo del Estado de Jalisco.- JALISCO GOBIERNO DEL ESTADO.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO 3005878 CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES ANTECEDENTE REGISTRAL.- INGRESO 12092018 13:57 2506 FOLIO REAL 4106607 PRELACION 12/09/2018 12:52:29 480082.- DATOS DE REGISTRO: PROCEDE DEL FOLIO 4100788 FOLIO 4106607, FECHA DE REGISTRO 11-SEP-18.- PROPIETARIO % Dominio Directo % Usufructo MARIA GUADALUPE PEREZ RODRIGUEZ 100 100.- EN LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO A LAS 11:58 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2018 CERTIFICA QUE HABIENDO INVESTIGADO

NOTARIA PUBLICA NUMERO 46
GUADALAJARA, JALISCO.



FOLIO NO.

0056058

EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCION, POR UN LAPSO CORRESPONDIENTE A LOS ULTIMOS 20 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA SOBRE: LOTE.- MANZANA.- C.P.- UBICACIÓN: FRACCION II, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA NUMERO 264 Z02 P2, DEL EJIDO LAS JUNTAS, MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.- ESTADO JALISCO.- MUNICIPIO PUERTO VALLARTA.- SUPERFICIE 1,053.83 M2.- DESCRIPCION: AL SURESTE: COLINDA 70.218 M, EN LINEA CURVA CON FRACCION IV (CARRETERA PUERTO VALLARTA LAS PALMAS).- AL SUROESTE: COLINDA 28.453 M, EN LINEA RECTA CON FRACCION V (CARRETERA TEPIC-PUERTO VALLARTA) Y EJIDO DE VALLE DE BANDERAS.- AL NOROESTE: COLINDA 63.871 M, EN LINEA QUEBRADA CON AREA DE ASENTAMIENTO HUMANO ZONA 05.- CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS.- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES REPROTA LO SIGUIENTE: No Reporta Gravamen.- EN CUANTO A LIMITACIONES DE DOMINIO REPORTA LO SIGUIENTE: No reporta limitación.- SOLICITANTE: JORGE SANTANA IBARRA.- RECIBO No. 39984027.- IMPRIMIO: JOSEFINA RAMOS TAPIA.- Un código de barras.- Una firma ilegible.- LIC. HECTOR ORTIZ GODINEZ.- JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.- Página 1 de 1 12_SEP-2018 14:03:39".-----

--- b).- "Al margen superior izquierdo un sello con el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- Un sello del Escudo del Estado de Jalisco.- JALISCO GOBIERNO DEL ESTADO.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO 3005879 CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES ANTECEDENTE REGISTRAL.- INGRESO 12092018 13:57 2513 FOLIO REAL 4106608 PRELACION 12/09/2018 12:52:29 480082.- DATOS DE REGISTRO: PROCEDE DEL FOLIO 4100788 FOLIO 4106608, FECHA DE REGISTRO 11-SEP-18.- PROPIETARIO % Dominio Directo % Usufructo MARIA GUADALUPE PEREZ RODRIGUEZ 100 100.- EN LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO A LAS 13:58 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2018 CERTIFICA QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCION, POR UN LAPSO CORRESPONDIENTE A LOS ULTIMOS 20 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA SOBRE: LOTE.- MANZANA.- C.P.- UBICACIÓN: FRACCION III, RESULTANTE DE LA

6

SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA NUMERO 264 Z02 P2, DEL EJIDO LAS JUNTAS, MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.- ESTADO JALISCO.- MUNICIPIO PUERTO VALLARTA.- SUPERFICIE 387.39 M2.- DESCRIPCION: AL NORESTE: COLINDA 41.084 M, EN LINEA CURVA CON FRACCION IV (CARRETERA PUERTO VALLARTA-LAS PALMAS).- AL SURESTE.- COLINDA 43.987 M, EN LINEA CURVA CON FRACION V (CARRETERA TEPIC-PUERTO VALLARTA).- AL NOROESTE.- COLINDA 42.716 M, EN LINEA CURVA CON FRACCION IV (CARRETERA PUERTO VALLARTA-LAS PALMAS).- CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS.- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES REPROTA LO SIGUIENTE: No Reporta Gravamen.- EN CUANTO A LIMITACIONES DE DOMINIO REPORTA LO SIGUIENTE: Np reporta limitación.- SOLICITANTE: JORGE SANTANA IBARRA.- RECIBO No. 39984027.-IMPRIMIO: JOSEFINA RAMOS TAPIA.- Un código de barras.- Una firma ilegible.- LIC. HECTOR ORTIZ GODINEZ.- JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PÚERTO VALLARTA, JALISCO.- Página 1 de 1 12_SEP-2018 14:03:55".-----

--- Los anteriores documentos los agrego al Apéndice de este Tomo de mi Protocolo, bajo los números de orden que señalaré en la nota al calce.-----

-----FE NOTARIAL:-----

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

--- a).- De que este Notario hizo del conocimiento de los comparecientes que con fundamento en la Ley de Protección de Datos Personales, la información y datos que han proporcionado para la celebración de este acto, serán tratados conforme a lo acordado por la ley mencionada y por tanto, no serán transferidos a persona alguna, sin embargo, en cumplimiento de los ordenamientos legales, dicha información será guardada únicamente en el protocolo a mi cargo, así como la documentación adjunta y serán proporcionados exclusivamente a las autoridades que deban conocer del acto jurídico celebrado, manifestando expresamente su conformidad al respecto.---

--- b).- De que los comparecientes se identifican a mi entera satisfacción con Credenciales de Elector Folios número 1131590406 uno, uno, tres, uno, cinco, nueve, cero, cuatro, cero, seis, con Registro Óptico de Caracteres 2466072863669 dos, cuatro, seis, sei., cero, siete, dos, ocho, seis, tres, seis, seis, nueve y 0000021681684 cero, cero, cero, cero, cero, dos, uno, seis, ocho, uno, seis, ocho, cuatro, con Registro Óptico de Caracteres 2000130698316 dos, cero, cero, cero, uno, tres, cero, seis, nueve, ocho, tres, uno, seis

NOTARIA PUBLICA NUMERO 46
GUADALAJARA, JALISCO.



FOLIO NO.

0056058

EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCION, POR UN LAPSO CORRESPONDIENTE A LOS ULTIMOS 20 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA SOBRE: LOTE.- MANZANA.- C.P.- UBICACIÓN: FRACCION II, RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA NUMERO 264 Z02 P2, DEL EJIDO LAS JUNTAS, MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.- ESTADO JALISCO.- MUNICIPIO PUERTO VALLARTA.- SUPERFICIE 1,053.83 M2.- DESCRIPCION: AL SURESTE: COLINDA 70.218 M, EN LINEA CURVA CON FRACCION IV (CARRETERA PUERTO VALLARTA LAS PALMAS).- AL SUROESTE.- COLINDA 28.453 M, EN LINEA RECTA CON FRACCION V (CARRETERA TEPIC-PUERTO VALLARTA) Y EJIDO DE VALLE DE BANDERAS.- AL NOROESTE.- COLINDA 63.871 M, EN LINEA QUEBRADA CON AREA DE ASENTAMIENTO HUMANO ZONA 05.- CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS.- EN CUANTO A LOS GRAVAMENES REPROTA LO SIGUIENTE: No Reporta Gravamen.- EN CUANTO A LIMITACIONES DE DOMINIO REPORTA LO SIGUIENTE: No reporta limitación.- SOLICITANTE: JORGE SANTANA IBARRA.- RECIBO No. 39984027.- IMPRIMIO: JOSEFINA RAMOS TAPIA.- Un código de barras.- Una firma ilegible.- LIC. HECTOR ORTIZ GODINEZ.- JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.- Página 1 de 1 12_SEP-2018 14:03:39".-----

— b).- “Al margen superior izquierdo un sello con el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- Un sello del Escudo del Estado de Jalisco.- JALISCO GOBIERNO DEL ESTADO.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO 3005879 CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES ANTECEDENTE REGISTRAL.- INGRESO 12092018 13:57 2513 FOLIO REAL 4106608 PRELACION 12/09/2018 12:52:29 480082.- DATOS DE REGISTRO: PROCEDE DEL FOLIO 4100788 FOLIO 4106608, FECHA DE REGISTRO 11-SEP-18.- PROPIETARIO % Dominio Directo % Usufructo MARIA GUADALUPE PEREZ RODRIGUEZ 100 100.- EN LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO A LAS 13:58 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2018 CERTIFICA QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCION, POR UN LAPSO CORRESPONDIENTE A LOS ULTIMOS 20 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA SOBRE: LOTE.- MANZANA.- C.P.- UBICACIÓN: FRACCION III, RESULTANTE DE LA

NOTARIA PUBLICA NUMERO 46
GUADALAJARA, JALISCO.



FOLIO NO.

0056059

respectivamente, ambas expedidas por el extinto Instituto Federal Electoral, hoy Instituto Nacional Federal, mismas que doy fe tener a la vista y agrego copia al Apéndice de éste Tomo de mi Protocolo bajo el número de orden que señalaré en la Nota al Calce, personas a quienes conceptúo con capacidad legal para asistir al presente acto, sin que se observe incapacidad natural en ellas, ni declaran tenerla y además no tengo noticia de que exista impedimento legal alguno para formalizar el presente contrato.-----

--- c).- De que en cumplimiento de las Leyes Reglamentarias del Estado de Jalisco y de la Federación las partes me entregaron los siguientes documentos que corresponden al inmueble: dos Croquis de localización y superficie; dos Certificados de No Adeudo por concepto del pago de Contribución Predial y dos Avalúo emitidos por Perito en la materia, autorizado para ello que les asigna un valor de: al detallado en el inciso a).- \$ 2'052,134.00 (DOS MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) y al señalado en el inciso b).- \$ 627,571.00 (SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), documentos que doy fe tener a la vista y de los cuales agrego copia de cada uno al Libro correspondiente de este Tomo de mi Protocolo, bajo los números de orden que señalaré en la nota al calce. En consecuencia y de conformidad a las disposiciones fiscales procedo a formular la siguiente liquidación del Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles:-----

--- a).- PRECIO DE LA OPERACIÓN:	\$ 11'500,000.00.-
--- PRECIO DEL AVALÚO:	\$ 2'052,134.00.-
--- BASE GRAVABLE:	\$ 11'500,000.00.-
--- IMPUESTO A PAGAR: (3.10%):	\$ 330,350.00.-
--- b).- PRECIO DE LA OPERACIÓN:	\$ 2'905,425.00.-
--- PRECIO DEL AVALÚO:	\$ 627,571.00.-
--- BASE GRAVABLE:	\$ 2'905,425.00.-
--- IMPUESTO A PAGAR: (2.80%):	\$ 67,201.90.-

--- d).- De que la adquisición del inmueble objeto de este contrato no causa Impuesto al Valor Agregado por estar exceptuado por la Ley.-----

--- e).- De que advertí a los comparecientes que conforme a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, tienen la obligación de proporcionar al suscrito Notario la información y documentación necesaria para el cumplimiento de las obligaciones que esta Ley establece.-----

--- f).- De que los comparecientes declaran que la celebración del presente acto no implica el establecimiento entre ellos de una relación de negocios, por

tratarse de un acto ocasional y no como resultado de una relación formal y cotidiana, ni entre los vendedores y la compradora, ni de uno o ambos con o frente al suscrito notario, que de manera ocasional interviene en la elaboración y forma del instrumento y para dar fe de su otorgamiento.-----

--- g).- De que los comparecientes declaran bajo protesta de decir verdad que en este instrumento actúan en su nombre y por cuenta propia por ser quienes se benefician con el acto que contiene y quienes ejercen sus derechos personalmente por lo que no existe beneficiario controlador por poder o influencia de decisión en este acto jurídico o dueño beneficiario con titularidad de derecho alguno sobre la operación o su materia.-----

--- h).- Que por sus generales dijeron ser mexicanos por nacimiento, mayores de edad;-----

--- b).- La señora MARIA GUADALUPE PEREZ RODRIGUEZ, soltera, dedicada a las labores del hogar, originaria de la Población La Desembocadura, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, donde nació el día 3 tres de Abril de 1932 mil novecientos treinta y dos (86 ochenta y seis años), vecina del municipio de Vallarta, Jalisco, con domicilio en la finca marcada con el número 720 setecientos veinte de la Avenida Revolución de la Colonia Las Juntas Código Postal 48291 cuarenta y ocho mil doscientos noventa y uno, con (RFC) Registro Federal de Contribuyentes número PERG3204033S2 "pe", "e", "ere", "ge", números tres, dos, cero, cuatro, cero, tres, tres, letra "ese", número dos y CURP PERG320403MJCRDD05 letras "pe", "e", "ere", "ge", números tres, dos, cero, cuatro, cero, tres, letras "eme", "jota", "ce", "ere", "de", "de", números cero, cinco.-----

--- El señor FELIPE DE JESUS COSS Y LEON COSS Y LEON, casado bajo el Régimen de Sociedad Legal con la señora Patricia Zarco Serret, quien es mexicana por nacimiento, mayor de edad, dedicada a las labores del hogar, originaria de México, Distrito Federal, donde nació el día 3 tres de Septiembre de 1959 mil novecientos cincuenta y nueve, a quien le corresponde la Clave Única de Registro de Población (CURP): ZASP590903MDFRRT06 letras "zeta", "a", "ese", "pe", números cinco, nueve, cero, nueve, cero, tres, letras "eme", "de", "efe", "ere", "ere", "te", números cero, seis y Registro Federal de Contribuyente (RFC) ZASP590903TH0 letras "zeta", "a", "ese", "pe", números cinco, nueve, cero, nueve, cero, tres, letras "te", "hache", número cero; el declarante empresario, originario de San Ignacio Cerro Gordo, Jalisco, donde el día 24 veinticuatro de Julio de 1954 mil novecientos cincuenta y cuatro, vecino del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con domicilio en la finca marcada con el número 402 cuatrocientos dos de la calle Paseo de los Naranjos del Condominio Santa Anita; a quien le corresponde la Clave

NOTARIA PUBLICA NUMERO 46
GUADALAJARA, JALISCO.



FOLIO NO.

0056060

Única de Registro de Población (CURP) COCF540724HJCSSL02 letras "ce", "o", "ce", "efe", números cinco, cuatro, cero, siete, dos, cuatro, letras "ache", "jota", "ce", "ese", "ese", "ele", números cero, dos y el Registro Federal de Contribuyente (RFC) COCF540724AL2 letras "ce", "o", "ce", "efe", números cinco, cuatro, cero, siete, dos, cuatro, letras "a", "ele", número dos.-----

--- d).- Que con relación al pago del Impuesto Sobre la Renta, bajo protesta de decir verdad me manifestaron: La vendedora estar exenta del pago de dicho tributo y el señor estar al corriente de dicha obligación fiscal sin habérmelo acreditado, por lo que al efecto le hice las advertencias legales conducentes.---

--- Leída que fue la presente escritura en voz alta por mí, el Notario a los comparecientes, quiénes advertidos de su valor, alcance y consecuencias legales, así como de la necesidad de registrar el presente instrumento se manifestaron conformes con su contenido, lo ratificaron y firmaron en unión del suscrito, quien autoriza siendo las

ma Guadalupe P. R.

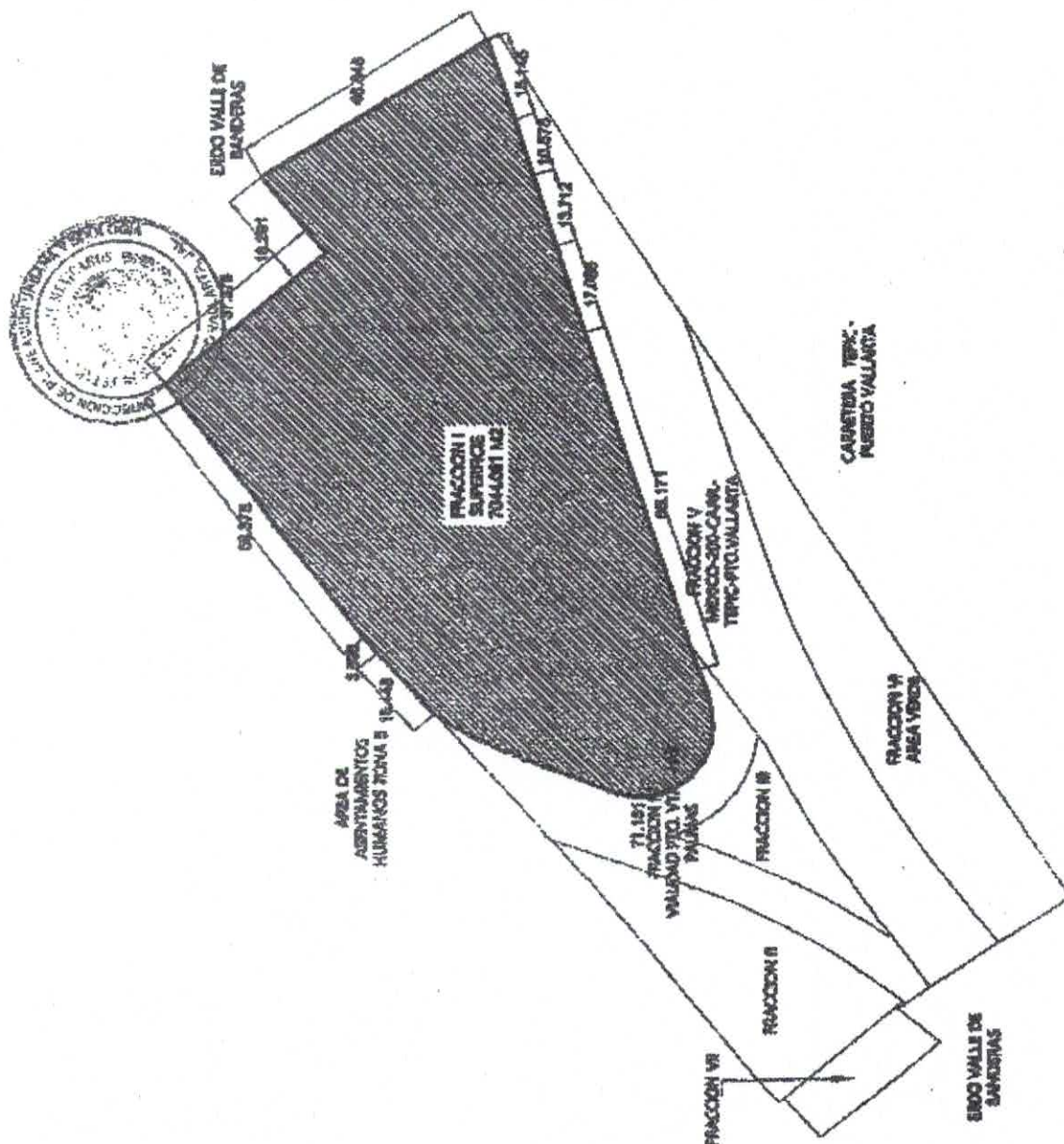
[Signature]

PARCELA 264 Z02 P2, ubicado en la colonia Las
Juntas. Fracción I:

AL SURESTE: Colinda 121.689 mts en línea quebrada con Fracción V (Carretera 200 repic-200 Pro. Vallarta).

AL NOROESTE: Colinda 77.421 mts. en línea quebrada con Área de Asentamientos Humanos zona 5.

Superficie: 7,044.091 m²



10/10/2008

Subdivision Fraction I

03

LaB Jordan
Podiatry
10000 W. 10th Ave., Ste. 200
Denver, CO 80231

Marcello Puerto Valente	Enrico Jalisco
---	--

Problemas:

MARIA GUADALUPE PEREZ RODRIGUEZ

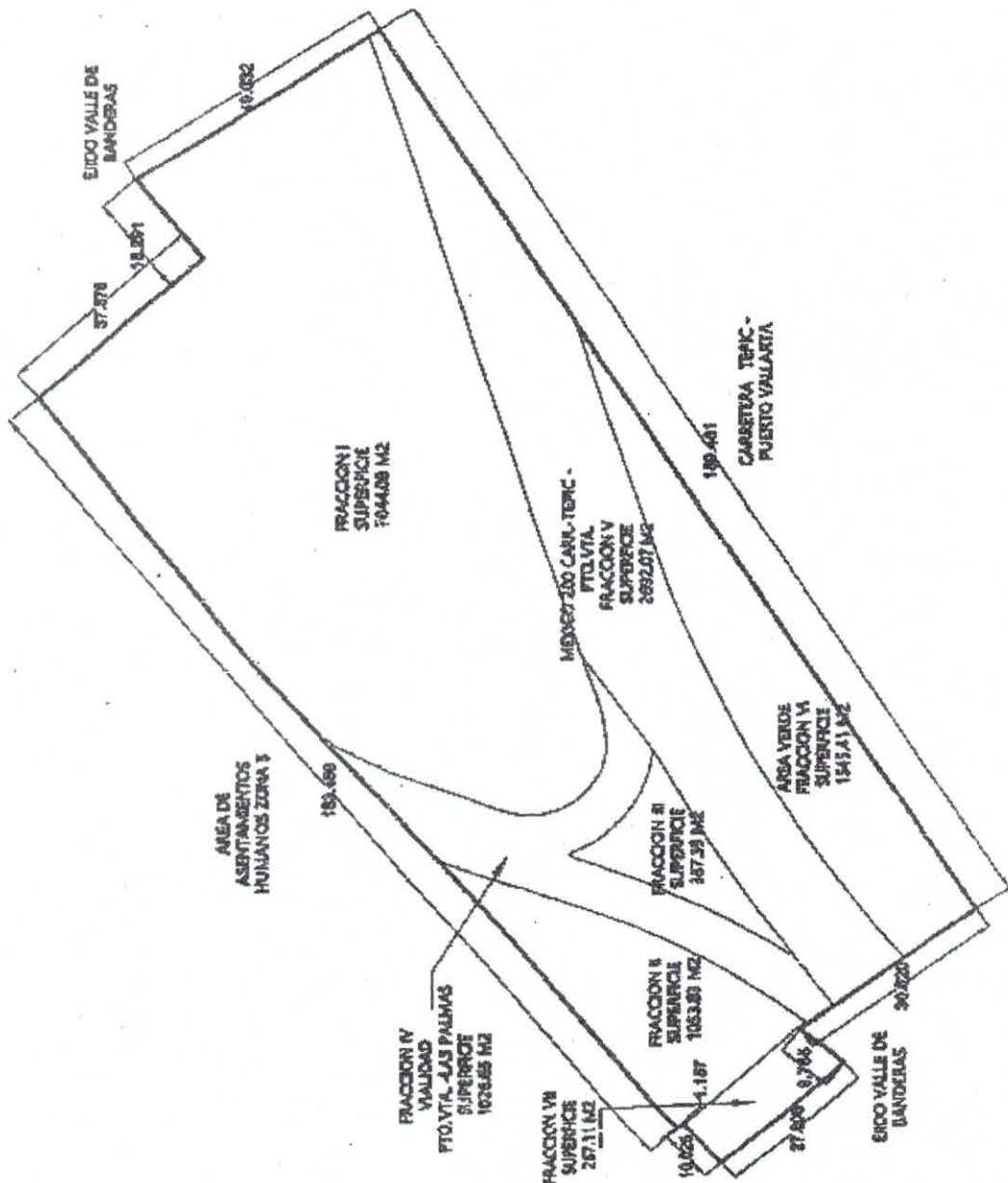
1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 26

Arq. Eric Adrian Gonzalez Alonso

NORTE



Datos del predio
PARCELA 264 Z02 P2, ubicado en la colonia Las
Juntas superficie 14,016.54 m².



Propuesta de Subdivision		02
Nombre	Las Juntas	Edificio
Propietario	Puerto Vallarta	Jalisco
Propietario	MARIA GUADALUPE PEREZ RODRIGUEZ	
Lugar y fecha	En Erco Arroyo Comunal Alamos	
Fecha	19 de Mayo del 2016	

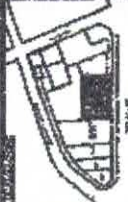


TABLE WITH 2 COLUMNS: AREA, VOLUMEN

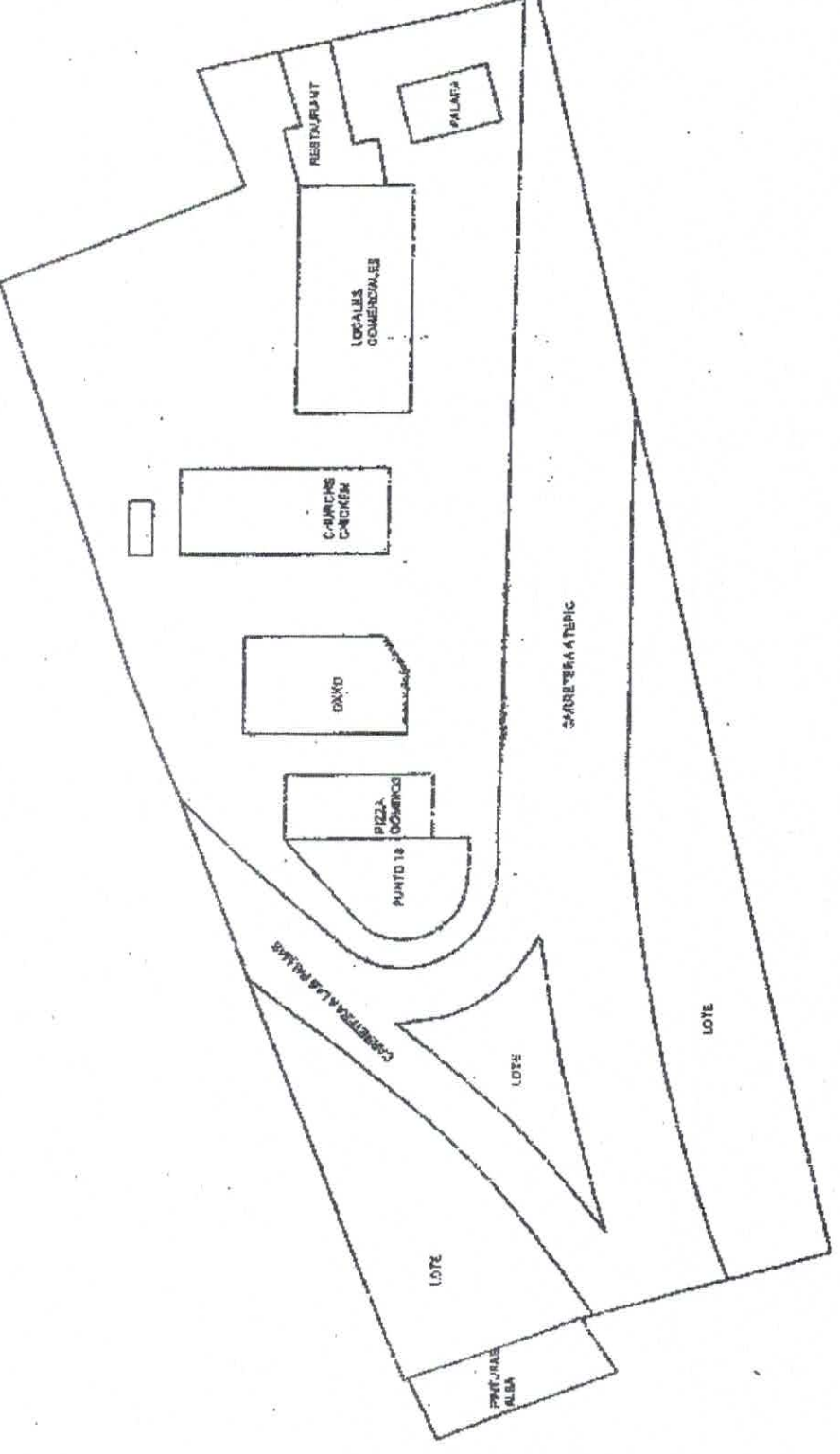
CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL	
AREA CONSTRUIDA	
AREA DE PAVIMENTACION	
AREA VERDE	
AREA DE ESTACIONAMIENTO	

POLIGONO

VALOR UNITARIO	1.100 \$/M ²
VALOR TOTAL	1.100 \$/M ² x 1.000 M ² = 1.100.000 \$
VALOR DE LA TERRENO	1.100.000 \$
VALOR DE LA CONSTRUCCION	1.100.000 \$
VALOR TOTAL	2.200.000 \$

UNICA



NORTE



Datos del predio

PARCELA 264 Z02 P2, ubicado en la colonia Las Juntas superficie 14,015.54 m2.

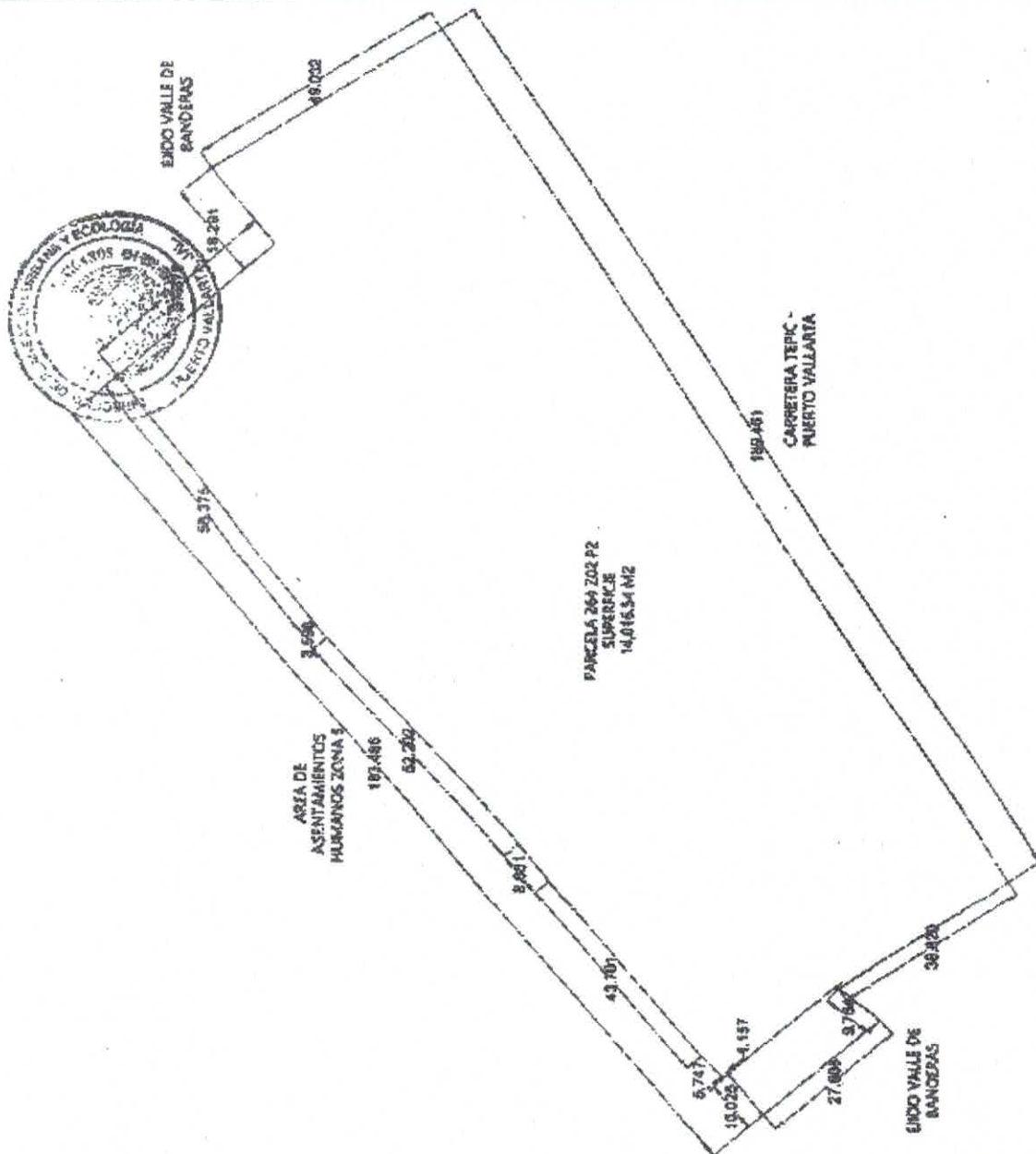
AL NORESTE: Colinda 104.701 mts en línea quebrada con Ejido Valle de Banderas.

AL SURESTE: Colinda 189.461 mts con carretera Tepic-Puerto Vallarta.

AL SUROESTE: Colinda 73.989 mts con Ejido Valle de Banderas.

AL NOROESTE: Colinda 183.486 mts en línea quebrada con Área de Asentamientos Humanos zona 5.

Comunidad	Polígono de terreno		Cuadro
			01
Colección	Las Juntas	Parcela	
Municipio	Puerto Vallarta	Municipio	Jalisco
Proyecto	MARIA GUADALUPE PEREZ RODRIGUEZ		
Tramite y datos de	Anq. Eric Adrian Gonzalez Alonso		
Fecha de entrega del plano	Enero 4, 1980		



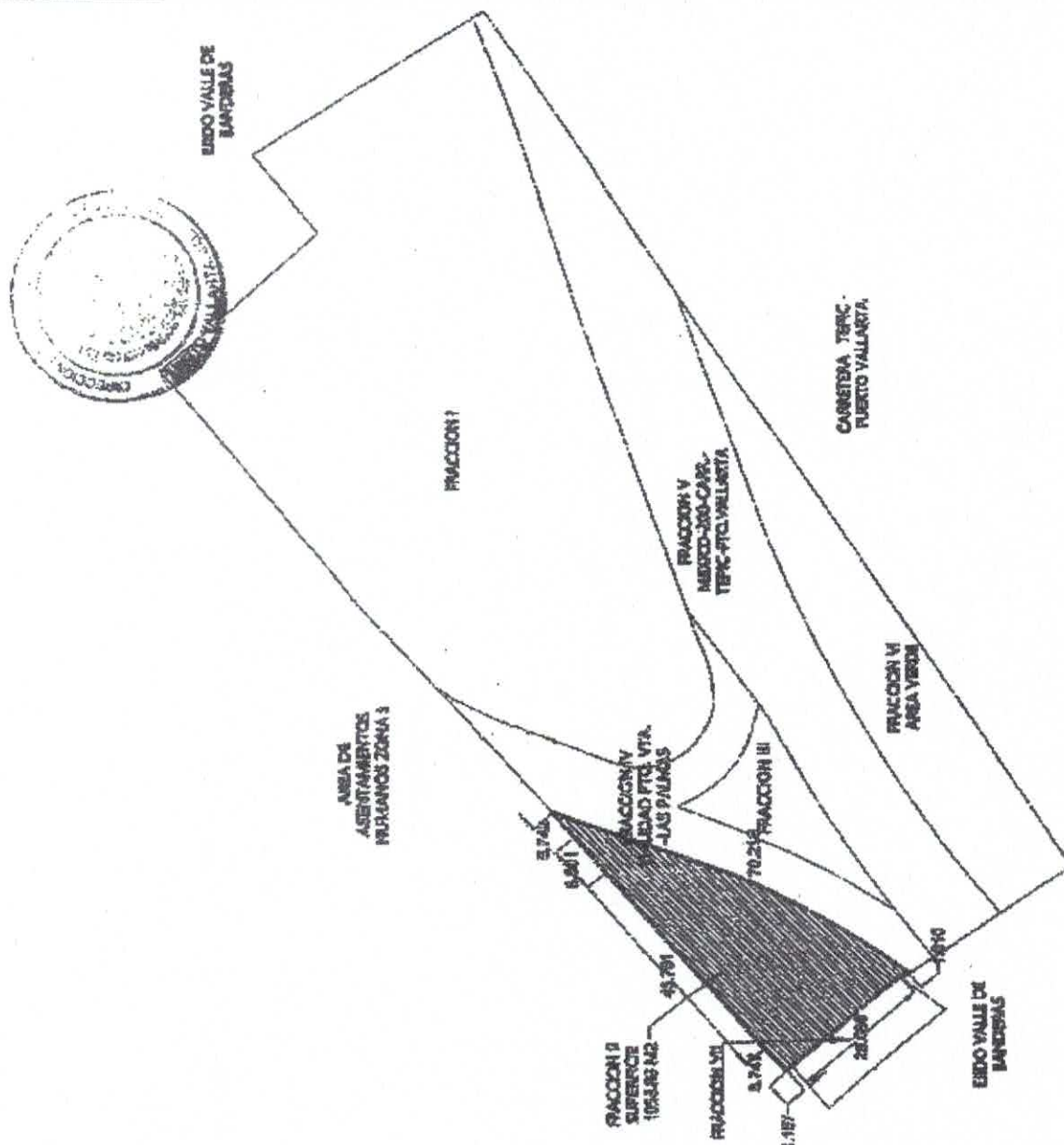


PARCELA 264 Z02 P2, ubicado en la colonia Las Juntas. Fraccion #1:

AL SURESTE: Colinda 70.218 mts. en línea curva con Fracción IV (Vialidad Pto. Vallarta-Las Palmas).

AL SURROESTE: Colinda 28.453 mts. en línea con Fracción V (Carretera 200 tepic-200 Pto. Vallarta) y Eido del Valle Banderas.

AL NOROCCIDENTE: Colinda 63.871 mts. en línea quebrada con Área de Asentamientos Humanos zona 5
Superficie: 1,053.83 m²

[illegible]

ING-ARQ. JOSÉ ERNESTO ARÉCHIGA GARCÍA.
Calle Gardenia No. 432, Col. Jardines, Puerto Vallarta, Jal.
Puerto Vallarta, Jalisco.
Tel: 322-146-45-82

No. DE AVALUO

129810/2025

AVALUO INMOBILIARIO



AVALUO COMERCIAL

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Carretera a Tepic-Puerto Vallarta S/N, Fraccion III, resultante de la subdivision, de la Parcela 264 Z02 P/2. la colonia Las Juntas, en Puerto Vallarta, Jalisco.

VALOR COMERCIAL N.R. \$ 6,983,000.00
SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

29 de Mayo de 2025.

ING-ARQ. JOSÉ ERNESTO ARÉCHIGA GARCÍA.

Pag. 1/9

ING-ARQ. JOSÉ ERNESTO ARÉCHIGA GARCÍA.

Calle Gardenia No. 432, Col. Jardines, Puerto Vallarta, Jal.
Puerto Vallarta, Jalisco.

Tel: 322-146-45-82

No. DE AVALUO

129810/2025

AVALUO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES:

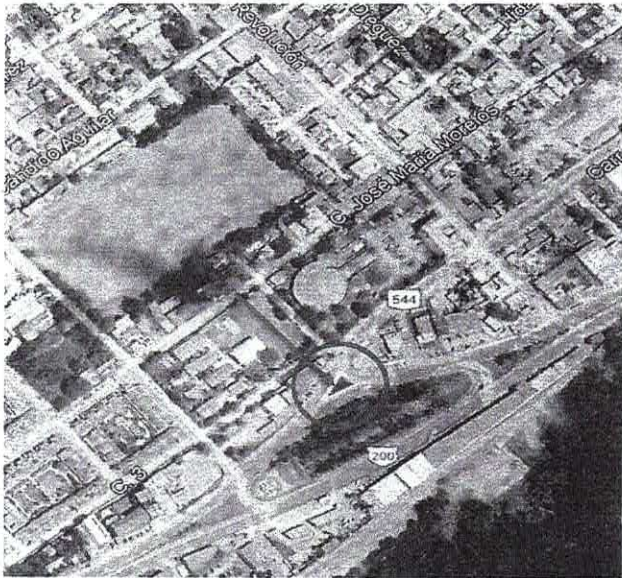
SOLICITANTE:	COSS Y LEON FELIPE DE JESUS Y COOPROPIETARIO(S)		
VALUADOR:	ING-ARQ. JOSÉ ERNESTO ARÉCHIGA GARCÍA.		
REGISTRO CATASTRO DEL EDO. DE JALISCO:	No. 964		
FECHA DEL AVALÚO:	29 de Mayo de 2025.		
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Predio baldio.		
UBICACIÓN:	Carretera a Tepic-Puerto Vallarta S/N, Fraccion III, resultante de la subdivision, de la Parcela 264 Z02 P/2. la colonia Las Juntas, en Puerto Vallarta, Jalisco.		
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada		
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	COSS Y LEON FELIPE DE JESUS.		
OBJETO DEL AVALUO:	Estimar el Valor Comercial		
PROPOSITO DEL AVALÚO:	Conocer su Valor Comercial.		
NUMERO DE CUENTA PREDIAL:	U 129810	Clave catastral.	067-01-0001-007-123-00003-00-0000

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS :

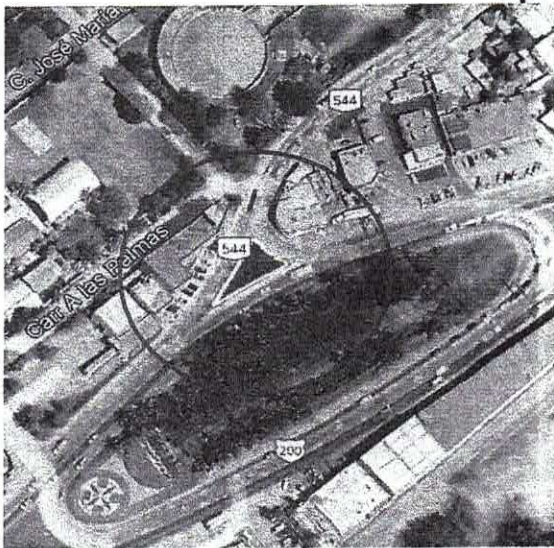
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	AUR / AU- Espacios Verdes y Abiertos
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	Casas Habitación de 1 y 2 niveles, con locales comerciales, semi-modernos de calidad media.
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	95.00%
POBLACIÓN:	Normal
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No existen registros. La producida por el trafico vehicular
USO DEL SUELO:	UR / AU
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA	Por la carretera Tepic-Puerto Vallarta.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Servicio de agua potable, energia electrica aerea mediante posteria de concreto, pavimentos de concreto, servicio de transporte urbano cercano.
EQUIPAMIENTO URBANO:	Escuelas, nivel basico, red de telefonía aerea, red de telecable, iglesias, comercios, en un perimetro de 3000 metros.

III.-TERRENO:

CROQUIS DE LOCALIZACION



MACROLOCALIZACION



MICROLOCALIZACION

TRAMOS DE CALLES,
CALLES TRANSVERSALES,
LIMITOFES y

Predio ubicado de forma triangular, ubicado con frentes al Sureste con (Carretera a Tepic-Puerto Vallarta), al Noreste con en línea curva con carretera Puerto Vallarta-Las Palmas) y al Noreste con carretera Puerto Vallarta- Las Palmas)

Superficie Total del terreno
Escriturado:

387.39 m2

MEDIDAS Y COLINDANCIAS
DEL TERRENO:

Datos proporcionados por el solicitante.

AL NORESTE .-

Colinda 41.084 cuarenta y un metros ochenta y cuatromilímetros, con Fracción IV (Carretera Puerto Vallarta - Las Palmas) .-

AL SURESTE-

Colinda 43.987 cuarenta y tres metros novecientos ochenta y siete milímetros, en línea curva con fracción V (Carretera Tepic-Puerto Vallarta).

AL NOROESTE-

Colinda 42.716 cuarenta y dos metros setecientos dieciseis milímetros, en línea curva con fraccion IV (Carretera Puerto Vallarta - Las Palmas).

CONFIGURACIÓN:

Terreno de forma irregular.

TOPOGRAFIA:

Topografía sensiblemente plana.

CARACT. PANORÁMICAS:

No tiene.

DENSIDAD HABITACIONAL:

Cos. 0.80 y Cus 2.40

SERVIDUMBRES:

No tiene.

RESTRICCIONES:

Las municipales.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO:

Para la estimacion del Valor Comercial se aplican los siguientes enfoques:

- 1).-El Enfoque Comparativo de Mercado, el cual considera terrenos en oferta y/o venta en la zona, que presentan características similares al predio sujeto a valorar, del cual se estimará el Valor Comercial. Con ésta información se procede a homologar con los factores de ajuste que se derivaron de las observaciones del mercado, los cuales se consideran los siguientes:
- Factor de superficie es el aplicable por las diferencias de área entre el comparable y el sujeto.
 - Factor de Zona es el aplicable al grado de importancia de las vialidades sobre las que se accesa al comparable y al sujeto.
 - Factor de Uso es el aplicable por las diferencias de usos del suelo permisibles entre los comparables y el sujeto.
 - Factor de Ubicación es el aplicable por las diferencias de localización en la manzana, cercanía a centros de importancia, etc.
 - Factor de Forma es el aplicable por la diferencia de regularidad o irregularidad entre los comparables y el sujeto.
 - Factor de Topografía es el aplicable por las diferencias de topografía entre los comparables y el sujeto.
 - Factor de Comercialización es el aplicable por la diferencia que se observa entre los valores de oferta y los valores de cierre.
- 2).-El enfoque de Costos, el cual se basa en que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva igualmente deseable con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está analizando. Al analizar éste enfoque se toma en consideración lo siguiente:
- El terreno, bajo la consideración que se encuentra baldío y listo para usar. El valor se estimará mediante un análisis comparativo de mercado que se localizan en la misma zona y que se encuentran ofertándose en el mercado abierto o bien que han sido concretada su venta, las construcciones, las instalaciones especiales elementos Accesorios y Obras complementarias no se valúan por no existir en el predio.

Se aplica Factor de forma de 0.95 por predio Irregular
Se aplica factor de ubicación , por tener tres frentes a vialidad.

ING-ARQ. JOSÉ ERNESTO ARÉCHIGA GARCÍA.
Calle Gardenia No. 432, Col. Jardines, Puerto Vallarta, Jal.
Puerto Vallarta, Jalisco.
Tel: 322-146-45-82

No. De Avaluo 129810/2025

V.-ESTUDIO DE MERCADO

Terrenos:

REFE RENCIA	UBICACION	AREA M2	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	INFORMO	TELEFONOS
1-T	Av. Las Palmas 14-C , Terreno de Uso de Suelo Comercial y De Servicios Medio (CS3) Parque Las Palmas, Puerto Vallarta, Jalisco.	171.00	2,700,000.00	\$ 15,789.47	Karina Barrionuevo Gaggiotti	3335067247
2-T	Avenida Prisciliano Sanchez 641-B, uso de suelo Comercial y De Servicios (CS3), Fraccto Albatros, en la ciudad de Puerto Vallarta, Jal.	509.59	10,515,000.00	\$ 20,634.24	AVRO INMOBILIARIA	3315207452
3-T	Av. De los Poetas S/N, Terreno de Uso de Suelo Comercial y De Servicios Medio (CS3), en el Fraccto. Lisboa, en Puerto Vallarta, Jalisco.	502.00	7,530,000.00	\$ 15,000.00	Victor Manuel Lias Lepe	3221178754
4-T	Av. Mexico S/N, Esquina Paseo de las Flores, Terreno uso de suelo Mixto: En la Colonia Parque las Palmas, en la ciudad Puerto Vallarta, Jalisco.	1,034.00	14,000,000.00	\$ 13,539.65	Dominium Real Estate Real Estate	3221119650

VI.APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

a) Terreno

REFE RENCIA	Area m2	VALOR UNITARIO	FACTORES APPLICABLES							FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO
			Sup	Zona	Vista	Servicios	Ubicación	Topog	Comerc		
1-T	171.00	\$ 15,789	0.888	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 14,985
2-T	509.59	\$ 20,634	1.063	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	0.90	\$ 18,549
3-T	502.00	\$ 15,000	1.059	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.08	\$ 16,135
4-T	1,034.00	\$ 13,540	1.334	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	1.24	\$ 16,790
Sujeto 387.39			VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO								\$ 16,517
			VALOR UNITARIO A APLICAR								\$ 16,500

ING-ARQ. JOSÉ ERNESTO ARÉCHIGA GARCÍA.

Calle Gardenia No. 432, Col. Jardines, Puerto Vallarta, Jal.
Puerto Vallarta, Jalisco.
Tel: 322-146-45-82

AVALUO No. 129810/2025

VI.-ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO Ó DIRECTO)

Terreno:

Lote tipo o predominante: 387.39
Valor Promedio por m2: \$16,500.00

PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE:

FRACCIÓN	SUPERFICIE M²	VALOR UNITARIO \$/ M²	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL \$
1	387.39	\$16,500.00	1.09	Esquina y Forma	\$ 6,983,188.99
TOTAL	387.39			VALOR DEL TERRENO	\$ 6,983,188.99

Instalaciones, elementos accesorios y obras complementarias:

CONCEPTO	Unidad	CANTIDAD	VALOR UNITARIO DE REP. NUEVO \$/M2	DEMERITO Coef	VALOR UNITARIO NETO DE REP.	VALOR PARCIAL \$
VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES						\$ -

TOTAL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO EN N.R.) (A+B+C)	
--	--

VII.- RESUMEN DE VALORES

Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)	\$ 6,983,188.99
Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición)	\$ 6,983,188.99

ING-ARQ. JOSÉ ERNESTO ARÉCHIGA GARCÍA.
Calle Gardenia No. 432, Col. Jardines, Puerto Vallarta, Jal.
Puerto Vallarta, Jalisco.
Tel: 322-146-45-82

AVALUO No. 129810/2025

REPORTE FOTOGRAFICO



FACHADA TERRENO



FACHADA CARR. A LAS PALMAS



FACHADA CARR. A LAS PALMAS



FACHADA CARR. A TEPIC-PUERTO VALLARTA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



Registro Público de la
Propiedad y de Comercio
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

3150958



Jalisco
GOBIERNO DEL ESTADO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES
ANTECEDENTE REGISTRAL

Ingreso 03/06/2025 15:11 3096 Folio 4106608 Prelación 23/06/2025 13:11:02 264160

Datos de registro

FOLIO 4106608, FECHA DE REGISTRO 13-NOV-18

Propietario

FELIPE DE JESUS COSS Y LEON COSS Y LEON

PATRICIA ZARCO COSS Y LEON

% Dom. Directo % Usufructo

50 50

50 50

En la ciudad de PUERTO VALLARTA, JALISCO

a las 15:12 del 03 de JUNIO de 2025

Certifica

Que habiendo investigado en los archivos de esta institución, por un lapso correspondiente a los últimos 20 años anteriores a la fecha sobre

Lote Manzana

C.P. --

Ubicación

FRACCION III, RESULTANTE DE LA SUBDIVISION DE LA PARCELA NUMERO 264 202 P2, DEL EJIDO LAS JUNTAS, MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

Estado JALISCO Municipio PUERTO VALLARTA

Superficie 387.39 M2.

Medidas y linderos

ALNORESTE: COLINDA 41.084 M, EN LINEA CURVA CON FRACCION IV (CARRETERA PUERTO VALLARTA-LAS PALMAS.- AL SURESTE: COLINDA 43.987 M, EN LINEA CURVA CON FRACCION V (CARRETERA TEPIIC-PUERTO VALLARTA).- AL NOROESTE: COLINDA 42.716 M, EN LINEA CURVA CON FRACCION IV (CARRETERA PUERTO VALLARTA-LAS PALMAS

Cuyos antecedentes registrales son los arriba indicados.

En cuanto a los gravámenes reporta lo siguiente :

No Reporta Gravamen

En cuanto a limitaciones de dominio reporta lo siguiente :

No reporta limitaciones

Solicitante ALEJANDRO SERRANO

Revisó y elaboró REYNA PATRICIA PEREZ PEÑA

Recibo de pago A13522425



LIC. DAVID QUIRARTE TOLENTINO
JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.

EN BASE A CARTOGRAFIA CATASTRAL

An aerial photograph of a rural landscape. A prominent road, labeled 'CRUCERO LAS JUNTAS' in large, bold, black capital letters, runs diagonally from the top left towards the bottom right. To the right of this road, there is a small, rectangular building or structure labeled 'ELAS GARCES' in smaller, black capital letters. The surrounding area is mostly white, representing open land or fields, with some faint, irregular lines suggesting boundaries or natural features. The overall image has a grainy, high-contrast appearance typical of older aerial photography.

PLANO
CARTOGRAFICO

EN BASE A CARTOGRAFIA CATASTRAL

CATOS DEL PRECIO

CALLE: CARRETERA A TEPECPTO, VTA
NUM: FRACC.-III
NUMLIN: PARC. 264 202 P2
COLONIA: LAS JUNTAS

CUENTA CATASTRAL
129810-U

087-01-0001-007-123-00005-00-0000

Superficie de Terreno	387.39m2
Superficie Construido	00.00m2

DATOS DEL PROPIETARIO:
COSA Y LEON COSA Y LEON FELIPE DE JESUS
COOPROPIETARIO(S)

ELABORO: C. Pantoja Rios Rivera
SUI- JEFES DE LABORATORIO

APROBO: C. Juan Antonio Ramirez Rodriguez



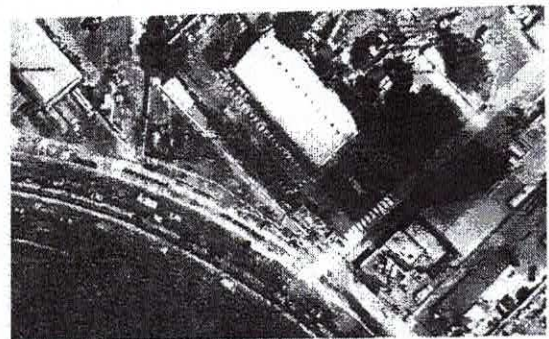


Infraestructura y Obra Pública

Oficio número: DGII/DTTCR/1214/2025
Secretaría de Infraestructura y Obra Pública
Dirección General Jurídica de Infraestructura
Guadalajara, Jalisco; 02 de junio de 2025

Arq. Luis Ernesto Munguía González
Presidente Municipal de Puerto Vallarta
Independencia # 123, Colonia Centro,
Puerto Vallarta, Jalisco, C. P. 48300

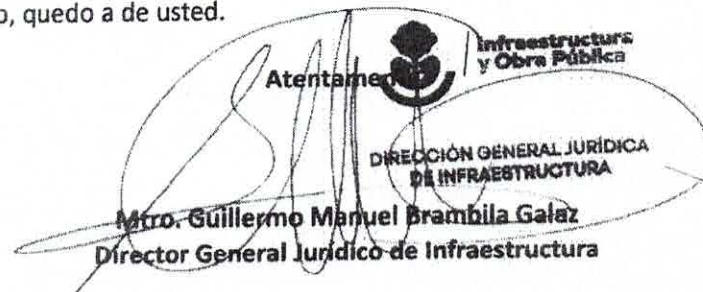
Me refiero a los proyectos que esta Secretaría se encuentra ejecutando en el municipio de Puerto Vallarta en las carreteras identificadas como "Carretera 200 Puerto Vallarta – Tepic" y "544 Carretera a la Las Palmas", en donde se identificaron dos superficies necesarias para poder continuar con los mismos, la primero ubicada entre las calles Joaquín Amaro y Carretera a las Palmas; el segundo en la esquina de las calles Francisco Murguía y la Carretera Compostela – Nayarit.



Sobre el particular, ya que se encuentra en ejecución las obras es necesario contar con su apoyo y colaboración para que en el ámbito de sus atribuciones gire las instrucciones al personal a su digno cargo para que se agilice el proceso de liberación del derecho de vía.

Es importante mencionar que una vez que cuente con los documentos que acrediten la superficie en favor del Ayuntamiento, remita copia simple a esta Secretaría para estar en condiciones de poder continuar con las acciones.

Sin más por el momento, quedo a de usted.

Atentamente

DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA
DE INFRAESTRUCTURA
Mtro. Guillermo Manuel Brambila Galaz
Director General Jurídico de Infraestructura

DTTCR - 323
GMBG/AIQM



Av. Fray Antonio Alcalde #1351, Col. Observatorio,
Guadalajara, Jalisco. C.P. 44266
Edificio B | 33 3819 2300

