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

El que suscribe, Arquitecto Luis Ernesto Munguía González, en mi carácter de Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, de conformidad en el artículo 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y los diversos 53 fracción III, 124 y 125 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, me permito presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, para su aprobación, modificación o negación la siguiente

INICIATIVA DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

La cual tiene por objeto que el Pleno del Ayuntamiento autorice a través del procedimiento que establece el Decreto número 20920-LVII-05 del Congreso del Estado de Jalisco, la regularización de la Colonia denominada **El Mirador**, ubicada en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Por lo que, para poder ofrecerles un mayor conocimiento sobre la relevancia de la presente iniciativa, se hace referencia en las siguientes:

CONSIDERACIONES

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su artículo 4 que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada, conforme a los instrumentos y apoyos necesarios que brinde el Estado a fin de alcanzar tal objetivo. Entendiéndose esto como el aseguramiento públicamente libre y en pleno ejercicio de los derechos humanos, el de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, con la importancia de respetar siempre a la ciudadanía, dotándola de protección conforme a los principios de universalidad, interdependencia, individualidad y progresividad para que alcancen a obtener un medio ambiente sano y saludable a través de la infraestructura y el equipamiento urbano en los centros de población.

Es evidente en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que la densidad de población ha ido en aumento de manera considerable, y esto ha generado una demanda por asentamiento urbano, ocasionando que por el crecimiento poblacional no se tenga una planeación adecuada para obtener una certeza jurídica en calidad de propietario, pudiendo ser ese predio su único patrimonio, es por ello que para regular y dar certidumbre jurídica a las personas, es a través del procedimiento que señala la ley de la materia, para dotarlos con los instrumentos jurídicos idóneos, cuyos poseedores no han logrado elevar a escritura pública la propiedad de los inmuebles que ocupan, careciendo del título válido, y con ello se les protege de eventos futuros como desalojos, expropiaciones o desplazamientos, por lo que se considera necesario apoyarlos mediante facilidades administrativas, para que regularicen la situación en cuanto a su propiedad.

Que es impostergable dar solución al problema de los asentamientos humanos irregulares, se debe agilizar el procedimiento de regularización de los mismos, para lograr una regularización integral que tome en cuenta los aspectos administrativos, jurídicos y urbanos necesarios para el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano, la expedición de escrituras y la dotación de servicios públicos municipales.

Que la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Municipio de Puerto Vallarta, llevó a cabo los procedimientos legales y administrativos que hace referencia el Decreto número 20920-LVII-05 del Congreso del Estado de Jalisco, con la intención de llevar a cabo la regulación de la Colonia denominada **El Mirador**.

En virtud de existir fundamento legal para legitimar las acciones de regularización de fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares en predios de propiedad privada en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, se acompaña a la presente para acreditar lo anterior, la siguiente documentación:

1.- Solicitud de Regularización.
2.- Título de Propiedad de la Parcela 225 y 240 Z1 P3/4.
3.- Subdivisión de la parcela 240
4.- Escritura publica numero 6668 de la parcela 225
5.- Constancia ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
6.- Historial Catastral.
7.- Ficha Técnica de inspección física
8.- Dictamen de Procedencia emitido por la Procuraduría Social de Desarrollo Urbano (PRODEUR).
9.- Dictamen de Visto Bueno por la Comisión Municipal de Regularización al dictamen emitido por la PRODEUR.
10.- Dictamen Técnico favorable al proyecto definitivo de urbanización, por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
11.- Concepto de créditos fiscales de acuerdo al artículo 65 de la Ley de Ingresos, para la aprobación y autorización del proyecto definitivo de urbanización por objetivo social.
12.- Convenio de Obras Faltantes para la regularización de la Colonia **El Mirador**.
13.- Plano de Lotificación.

Que al haberse efectuado la primera etapa de la regularización de la colonia, es procedente seguir con la secuela procedimental para la titulación de los lotes que integran la colonia, el cual se encuentra contemplado en el capítulo II del Decreto 20920, por lo que, para la consecución de dicho fin, es de efectivo cumplimiento que el Pleno del Ayuntamiento exprese su voluntad y consentimiento de autorizar la regulación de la Colonia **El Mirador**.

En tal virtud, para continuar y llegar a la conclusión del trámite administrativo de regulación de la colonia antedicha, la propuesta planteada deberá satisfacer lo siguiente:

1.- Se autorice en los términos que establece el Decreto número 20920-LVII-05 del Congreso del Estado de Jalisco, la regularización de la Colonia denominada **El Mirador**, ubicada en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco;

2.- Se Publique en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, el Proyecto Definitivo de Urbanización de la Colonia denominada **El Mirador**; y posteriormente se lleve a cabo su registro ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con sede en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Así mismo, se autorice publicar en el medio oficial del Ayuntamiento los documentos que en su momento se requieran y que resulten necesarios para llevar a cabo la regularización de citada Colonia;

3.- Se autorice en los términos que se acompaña al presente el Convenio para la Regularización, Realización de las Obras de Urbanización Faltantes y Pago de Créditos Fiscales de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "**El Mirador**";

Autorizándose para que en nombre y representación del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, lo suscriban los CC. Presidente Municipal, Síndico, Secretario General y Tesorero Municipal;

4.- Se autorice a los CC. Presidente Municipal, Síndico, Secretario General, Tesorero Municipal y Director de Catastro Municipal para que de forma individual o conjunta, en términos de las disposiciones legales aplicables al caso concreto, celebren, suscriban y realicen en nombre y representación del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, los convenios, contratos, acuerdos de voluntades, instrumentos legales y actos jurídicos, administrativos y contables con las autoridades correspondientes, personas físicas o jurídicas que resulten necesarios, para llevar a cabo la regularización de la Colonia denominada **El Mirador**;

5.- Se instruye a la Dirección de Catastro Municipal, para que en su momento realice la apertura las cuentas prediales a que haya lugar;

6.- Se autorice y faculte a los CC. Presidente Municipal, Secretario General y Director de Catastro Municipal, a efecto de que en su momento atiendan y den cumplimiento a lo establecido por los artículos 31 y 32 del Decreto número 20920-LVII-05, emitido por el Congreso del Estado de Jalisco, el cual se refiere al Decreto para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco.

Una vez plasmadas las consideraciones, a continuación me permito hacer referencia del marco legal que sustenta la propuesta, a través del siguiente:

MARCO NORMATIVO:

1.- El Ayuntamiento tiene la facultad innegable de reglamentar o emitir disposiciones administrativas de carácter general, en base a lo dispuesto por el **artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,** que señala:

"Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal."

En términos del artículo 115 Constitucional, al Municipio se le reconoce personalidad jurídica propia.

En este sentido y al ser la base de la organización política y administrativa de los Estados, el Municipio constituye una persona jurídica de Derecho Público, así que debe regular, entre otras cosas, su organización administrativa, estableciendo la forma en que deberá conducirse durante su encargo.

Estas disposiciones son emitidas por el Congreso del Estado de Jalisco y deberán ser emitidas con lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y por la Constitución del Estado de Jalisco.

Por otra parte, el artículo 4 párrafo noveno de nuestra Carta Magna, establece que:

Artículo 4o. .....

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

2. La **Ley de Vivienda** dispone que:

Artículo 1.- *La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.*

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

Artículo 2.- *Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.*

Artículo 3. *Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.*

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos que resulten aplicables.

Los organismos encargados de financiar programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se regirán en los términos de las leyes que regulan su propia organización y funcionamiento y coordinarán sus lineamientos de política general y objetivos a lo que marca esta Ley y el Plan Nacional de Desarrollo.

Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de dichos organismos, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en esta Ley

Articulo 6.- *La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:*

I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;

II. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;

III. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;

IV. Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares;

V. Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;

VI. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano;

VII. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;

VIII. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional;

IX. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias;

X. Establecer esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intergubernamental e interestatal en las zonas urbanas para hacer viable la convivencia en esos espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación;

XI. Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de diversas regiones del país, incluidos los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, principalmente situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública, y

XII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda.

3.- La **Ley General de Desarrollo Social** indica que:

Artículo 6.- *Son derechos para el desarrollo social la educación, la salud, la alimentación nutritiva y de calidad, la vivienda digna y decorosa, el disfrute de un medio ambiente sano, el trabajo y la seguridad social y los relativos a la no discriminación en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

Artículo 19. *La Política de Desarrollo Social está conformada por:*

I. Los programas de educación obligatoria;

II. Las campañas de prevención y control de enfermedades transmisibles y los programas de atención médica;

III. Los programas dirigidos a las personas en condiciones de pobreza, marginación o en situación de vulnerabilidad;

IV. Los programas dirigidos a zonas de atención prioritaria;

V. Los programas y acciones públicas para asegurar la alimentación nutritiva y de calidad y nutrición materno-infantil;

VI. Los programas de abasto social de productos básicos;

VII. Los programas de vivienda, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa;

VIII. Los programas y fondos públicos destinados a la generación y conservación del empleo, a las actividades productivas sociales y a las empresas del sector social de la economía, y

IX. Los programas y obras de infraestructura para agua potable, drenaje, electrificación, caminos y otras vías de comunicación, saneamiento ambiental y equipamiento urbano.

4.- Por su parte el artículo 33 de la **Ley de Planeación** se señala:

Artículo 33.- *El Ejecutivo Federal podrá convenir con los órganos constitucionales autónomos y los gobiernos de las entidades federativas, satisfaciendo las formalidades que en cada caso procedan, la coordinación que se requiera a efecto de que éstos participen en la planeación nacional del desarrollo; coadyuven, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la consecución de los objetivos de la planeación nacional, y para que las acciones a realizarse por dichas instancias se planeen de manera conjunta. En los casos de coordinación con los gobiernos de las entidades federativas se deberá considerar la participación que corresponda a los municipios y demarcaciones territoriales*

5.- Las atribuciones legales otorgadas por **la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco en sus artículos 73 y 77,** complementan y refuerzan lo dispuesto por la Constitución Federal, en cuanto a la referencia y otorgamiento de facultades necesarias al municipio para tener plena autonomía de decisión sobre los asuntos que se le sometan a su consideración.

El Municipio es una institución de orden público, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios, autónomo en su régimen interior y **con libre administración de su hacienda, recursos** y servicios destinados a la comunidad local, sin mayores límites que los expresamente señalados en las leyes.

6.- En el **Código Urbano para el Estado de Jalisco,** establece que:

Artículo 3º. *Las disposiciones de este código se aplicarán para el Estado de Jalisco, son de orden público e interés social y tiene por objeto:*

I. Establecer las normas que regulen la concurrencia de la Federación, el Estado y los municipios, al participar en el ordenamiento territorial, la regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano;

II. Fijar las normas para ordenar, mediante la planeación, el asentamiento humano, a efecto de realizar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, en condiciones que promuevan su desarrollo sustentable;

III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en las áreas que integran y delimitan los centros de población;

IV. Precisar los derechos y obligaciones de los habitantes del Estado, al desarrollar acciones de aprovechamiento de predios y fincas, para hacer efectivos los derechos a la vivienda adecuada, digna, decorosa e incluyente;

V. Establecer las bases jurídicas para que el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, definan la regionalización del territorio y aseguren la congruencia de los planes o programas de desarrollo urbano, con los planes de desarrollo regional;

VI. Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios;

VII. Determinar las normas que regulen el ejercicio del derecho de preferencia de los Ayuntamientos y el Gobierno del Estado en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;

VIII. Fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo urbano, la urbanización de áreas y predios, de propiedad pública, privada o social, así como la edificación de los mismos;

IX. Definir disposiciones que regulen las obras de urbanización y edificación que emprendan entidades de la Administración Pública Estatal y de los Ayuntamientos; así como la concertación de éstas con los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen y acuerden;

X. Establecer y regular los sistemas de participación ciudadana y vecinal en los procesos de consulta de los planes o programas de desarrollo urbano y en la realización de obras de urbanización y edificación;

XI. Definir los medios para reconocer, promover y organizar la participación de los vecinos de las colonias, barrios y centros de población en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en materia de ordenamiento territorial del asentamiento humano y de gestión del desarrollo urbano sustentable;

XI Bis. Establecer la denuncia ciudadana;

XII. Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en donde proceda la expropiación de bienes de propiedad privada o social, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de este Código y los programas y planes de desarrollo urbano;

XIII. Desincentivar la tenencia irregular de la tierra, y en su caso, fijar las bases para los casos en que sea procedente expedir y ejecutar programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana, con fundamento en la fracción V inciso e) del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIV. Establecer los sistemas de control para el correcto ejercicio de las atribuciones conferidas a los Ayuntamientos, fijando la responsabilidad en que los mismos o sus servidores públicos puedan incurrir;

XV. Configurar los delitos y las infracciones administrativas en que puedan incurrir los transgresores de este Código, reglamentos y planes o programas locales de desarrollo urbano y fijar las correspondientes sanciones, y

XVI. Definir autoridades administrativas y precisar la competencia del Tribunal de lo Administrativo, a efecto de promover, substanciar y resolver los procedimientos, recursos y juicios para garantizar el cabal cumplimiento de los actos de aplicación de este Código y preservar las garantías y derechos de los gobernados, conforme las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios.

***Artículo 10**.- Son atribuciones de los Municipios:*

...

XXXII. Promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda adecuada digna, decorosa e incluyente; espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación; el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad, y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XXXIII. Otorgar las facilidades administrativas que estén a su alcance, a las acciones de vivienda;

...

7.-La **Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco**

Artículo 1. *La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto:*

I. Promover, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte en materia de propiedad urbana;

II. Establecer las condiciones jurídicas para que en los centros de población, sus habitantes tengan acceso a los servicios básicos establecidos en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, relativos al medio ambiente sano, agua potable, saneamiento, vivienda digna, esparcimiento, cultura y seguridad pública;

III. Establecer las bases generales para realizar la regularización de asentamientos humanos en predios o fraccionamientos de propiedad privada, y su integración a la infraestructura y servicios públicos;

IV. Promover la participación responsable de los titulares y posesionarios de predios, fraccionamientos y lotes de propiedad privada, en el proceso de regularización como acción de mejoramiento urbano, reconociendo la organización social vecinal;

V. Establecer el procedimiento a efecto de identificar la infraestructura y equipamiento del asentamiento humano, de indicar las obras faltantes y de promover su ejecución pública, privada o a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social de las obras necesarias;

VI. Establecer el procedimiento para la titulación de predios, fraccionamientos y lotes en el régimen de propiedad privada;

VII. Establecer en las áreas o fraccionamientos objeto de regularización, la identificación de los predios o lotes sin titular, en los términos de la presente Ley;

VIII. Establecer el procedimiento para otorgar el domino de los predios o lotes sin titular al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento; y

IX. Establecer el procedimiento para la emisión de los documentos que acrediten el régimen del dominio público de las vialidades y predios de equipamiento y lotes sin titular, en favor de los gobiernos o entidades que las administran y son responsables de su conservación.

Artículo Tercero Transitorio.- *Los procedimientos administrativos de regularización iniciados con fundamento en el Decreto 20920 podrán continuar su substanciación de conformidad con sus disposiciones o iniciar un nuevo procedimiento de conformidad con la presente Ley.*

8.- La Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco, en su artículo 37 establece entre otras cosas que es obligación del Ayuntamiento la de aprobar y aplicar su presupuesto de egresos, bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal y de cuidar de la prestación de todos los servicios públicos de su competencia. De la misma forma, se le obliga a observar las disposiciones de las leyes federales y estatales en el desempeño de las funciones o en la prestación de los servicios a su cargo.

9.- El **Decreto 20920**, refiere que:

ARTÍCULO 1. *El presente Decreto es de orden público e interés social de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y tiene por objeto:*

I. Establecer las bases generales para realizar, en el ámbito de la competencia del Estado y los Municipios, la regularización de asentamientos humanos en predios o fraccionamientos urbanos y rurales de propiedad privada, mediante su conversión en acciones urbanísticas por objetivo social;

II. Determinar, conforme a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, los criterios y lineamientos a seguir a efecto de garantizar la integración de las áreas de propiedad privada objeto de regularización, a los sistemas de infraestructura y equipamiento, como acciones de mejoramiento urbano;

III. Establecer la concurrencia y corresponsabilidad de las autoridades estatales y municipales, a efecto de evaluar y resolver los problemas de asentamientos irregulares en áreas de propiedad privada, en beneficio social y atención a las necesidades económicas o sociales de los posesionarios de predios y fincas;

IV. Promover la participación responsable de los titulares y posesionarios de predios y fincas de propiedad privada en el proceso de regularización, como acción de mejoramiento urbano o acción urbanística de objetivo social;

V. Otorgar a los titulares de lotes en los fraccionamientos o los predios de propiedad privada objeto de regularización, los beneficios que del mismo se desprenden, para lograr su integración a los sistemas de infraestructura y equipamiento urbanos y la seguridad jurídica en sus derechos; y

VI. Establecer el procedimiento a efecto de simplificar la titulación de los lotes comprendidos en los fraccionamientos o predios cuya regularización se autorice de conformidad con las disposiciones del presente Decreto, a favor de los titulares quienes acrediten su posesión con ánimo de dueño en forma pacífica, continua, pública y de buena fe.

ARTÍCULO 17. *Una vez autorizado, publicado e inscrito el plan parcial o aprobado el proyecto definitivo de urbanización serán celebrados los convenios entre quienes promuevan la regularización y las autoridades municipales, declarándose formalmente la regularización del área del fraccionamiento o predio por parte del Ayuntamiento, para los efectos legales a que haya lugar, procediéndose a notificar a la Procuraduría, al titular del fraccionamiento o predio; a la asociación de vecinos, a la Dependencia a cargo del Catastro Municipal, al Registro Público de la Propiedad y en su caso al Ministerio Público.*

10.- La integración del presente, tiene su fundamento en ejercicio de las facultades conferidas al suscrito por los artículos 41 fracción I de la Ley del Gobierno y La Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y los diversos 53 fracción III, 124 y 125 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, los cuales refieren quienes tienen facultad para presentar Iniciativas de Acuerdo de Ordenamiento Municipal.

Una vez plasmado el sustento legal del presente documento, me permito presentar para su aprobación, negación o modificación los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO:

PRIMERO.- El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, autoriza en los términos que establece el Decreto número 20920-LVII-05 emitido por el Congreso del Estado de Jalisco, la regularización de la Colonia denominada **El Mirador**, localizada en este Municipio.

SEGUNDO.- Se Autoriza publicar en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, el Proyecto Definitivo de Urbanización de la Colonia denominada **El Mirador**; y posteriormente, se aprueba llevar a cabo su registro ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con sede en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Así mismo, se autoriza publicar en el medio oficial del Ayuntamiento, los documentos que en su momento se requieran y que resulten necesarios, para llevar a cabo la regularización de dicha Colonia.

TERCERO.- Se autoriza en los términos que se acompaña al presente, el Convenio para la Regularización, Realización de las Obras de Urbanización Faltantes y Pago de Créditos Fiscales de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada **El Mirador**. Autorizándose para que en nombre y representación del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, lo suscriban los CC. Presidente Municipal, Síndico, Secretario General y Tesorero Municipal.

CUARTO.- Se autoriza a los CC. Presidente Municipal, Síndico, Secretario General, Tesorero Municipal y Director de Catastro para que de forma individual o conjunta, en términos de las disposiciones legales aplicables al caso concreto, celebren, suscriban y realicen en nombre y representación del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, los convenios, contratos, acuerdos de voluntades, instrumentos legales y actos jurídicos, administrativos y contables con las autoridades correspondientes, personas físicas o jurídicas que resulten necesarios, para llevar a cabo la regularización de la Colonia denominada **El Mirador**.

QUINTO.- Se instruye a la Dirección de Catastro Municipal, para que en su momento realice la apertura las cuentas prediales a que haya lugar.

SEXTO.- Se autoriza y faculta a los CC. Presidente Municipal, Secretario General y Director de Catastro Municipal, a efecto de que en su momento, atiendan y den cumplimiento a lo establecido por los artículos 31 y 32 del Decreto número 20920-LVII-05, emitido por el Congreso del Estado de Jalisco, el cual se refiere al Decreto para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco.

A T E N T A M E N T E:
"2025, Año de la Eliminación de la Transmisión Materno Infantil de Enfermedades Infecciosas"
Puerto Vallarta, Jalisco, a 14 de noviembre del año 2025

PRESIDENCIA MUNICIPAL ESTADOS UNIDOS MEXICANOS PUERTO VALLARTA

ARQ. LUIS ERNESTO MUNGUÍA GONZÁLEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

C.c.p./Archivo

Puerto Vallarta
NUESTRO PUERTO RENACE

COMUR
Comisión Municipal de Regularización

Puerto Vallarta
SECRETARÍA GENERAL
Recibido el día: 29 Oct 2025
a las 9:55 hrs.
Anexos originales y copias

RAMON
5.7

Número de Oficio: COMUR/3033/2025
Asunto: Expedientes para revisión.
Colonia: **El Mirador**

ABOGADO JOSÉ JUAN VELAZQUEZ HERNANDEZ
SECRETARIO GENERAL
PRESENTE

Por este conducto le envío un cordial y respetuoso saludo y a su vez aprovecho para hacer de su conocimiento, que la colonia **El Mirador** ha cumplido con el procedimiento que marca la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, por tal motivo le solicito de su valiosos apoyo para presentar la propuesta de regularización de dicha colonias al Pleno del Honorable Ayuntamiento de Puerto Vallarta Jalisco, con la finalidad de solicitar su aprobación y de la misma manera continuar con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la apertura de cuentas catastrales de la subdivisión correspondiente.

Adjunto expediente que consta de:

1. Solicitud de regularización
2. Título de propiedad de la parcela 225 y 240 Z1 P3/4
3. Subdivisión de la parcela 240
4. Escritura pública número 6668 de la parcela 225
5. Constancia ante el Registro Público de la Propiedad
6. Historial catastral
7. Ficha técnica de inspección física
8. Dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano
9. Dictamen de visto bueno por la Comisión Municipal de Regularización al dictamen emitido por PRODEUR
10. Dictamen técnico favorable al proyecto definitivo de urbanización, por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
11. Concepto de créditos fiscales de acuerdo al artículo 65 de la Ley de Ingresos para la aprobación y autorización del proyecto definitivo de urbanización por objetivo social
12. Convenio de Obras Faltantes para la regularización de la colonia El Mirador
13. Plano de lotificación

Lo anterior, con la finalidad de darle a conocer los antecedentes del procedimiento que ha llevado a cabo la colonia en la Comisión municipal de Regularización (COMUR) y se formalice la regularización, mediante acuerdo edilicio respectivo, e iniciar el proceso que marca el capítulo cuarto de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, referente a la titulación de predios urbanos y poder brindarles a los ciudadanos la certeza jurídica de su predio, mediante un título de propiedad expedido por el gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco.

Sin más por el momento y agradeciendo de antemano la atención brindada a la presente, quedo de usted para cualquier duda o comentario al respecto.

ATENTAMENTE
Puerto Vallarta, Jalisco; a 21 de octubre de 2025
"2025, AÑO DE LA ELIMINACIÓN DE LA TRANSMISIÓN MATERNO INFANTIL DE ENFERMEDADES INFECCIOSAS"

PUERTO VALLARTA, JALISCO
COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN

Arq. José Domingo Valdés Aguilar
Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización

Ccp. *Archivo
JDVA/PDR/Aleli

003

SOLICITUD DE REGULARIZACION

Nombre del fraccionamiento o asentamiento irregular **EL MIRADOR.**

Nombre del titular del predio objeto de regularización o de la Asociación de Vecinos titulares de los lotes y fincas del fraccionamiento, que suscribe la presente solicitud de regularización **VALENTIN CASILLAS URRUTIA.**

El fraccionamiento ubicado en el municipio de **PUERTO VALLARTA**, Jalisco, cuyas medidas y linderos son los siguientes : norte **96.97 MTS CON BRECHA; 130.43 MTS EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 229; 66.12 MTS CON BRECHA; 140.18 MTS CON PARCELA 219 Y 233.49 MTS EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 220,** al este **75.75 MTS CON PARCELA 225; 243.26 MTS EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 241 Y 58.73 MTS CON PARCELA 242** , al sur **649.77 MTS EN LINEA QUEBRADA CON EJIDO EL COLESIO,** al oeste **284.63 MTS EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 239**, cuenta con una extensión superficial aproximada **de 23-85-23.97 ha**. Ampara la parcela No. **240 Z1 P3/4** del Ejido de Ixtapa, municipio de **PUERTO VALLARTA** , Jalisco.

Con lo que acredito la propiedad objeto de regularización, con el testimonio del titulo de propiedad numero **000000120391**, de fecha **18 de enero del 2000**, de conformidad del acta de asamblea, expedido por instrucciones del **C. ERNESTO EDILLO PONCE DE LEON**, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los artículos **No. 27 fracción 7**, de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, 56, 78 y demás relativos de la ley agraria , así como el reglamento interior del Registro Agrario Nacional, ampara la parcela No. **240 Z1 P3/4** del Ejido de Ixtapa, municipio de **PUERTO VALLARTA** , Jalisco.

Por lo que comparezco ante la Comisión Municipal de Regularización de **PUERTO VALLARTA**, Jalisco, a solicitar su conclusión en el inventario de fraccionamientos irregulares del municipio, para integrar su Decreto 20,920 previa aprobación del H. Ayuntamiento constitucional de **PUERTO VALLARTA,** Jalisco, tal como establece el articulo 7 del decreto, emitido por el H. Congreso del Estado, para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco, publicado en el periódico oficial del Estado de Jalisco el día 28 de julio del 2005, y beneficiarme del referido decreto.

PUERTO VALLARTA , Jalisco a 17 de Diciembre del 2013.

EL PROPIETARIO O ASOCIACION DE VECINOS

SR. VALENTIN CASILLAS URRUTIA

P/A SR. JUAN VERA REYNA

004

SOLICITUD DE REGULARIZACION

Nombre del fraccionamiento o asentamiento irregular **EL MIRADOR.**

Nombre del titular del predio objeto de regularización o de la Asociación de Vecinos titulares de los lotes y fincas del fraccionamiento, que suscribe la presente solicitud de regularización **VALENTIN CASILLAS URRUTIA**.

El fraccionamiento ubicado en el municipio de **PUERTO VALLARTA**, Jalisco, cuyas medidas y linderos son los siguientes : norte **68.69 MTS CON PARCELA 220,** al sureste **165.67 MTS EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 241** , al este **118.61 MTS CON PARCELA 221,** al oeste **75.75 MTS CON PARCELA 240**, al noroeste **111.74 MTS CON PARCELA 220** cuenta con una extensión superficial aproximada **de 1-69-06.92 ha**. Ampara la parcela No. **225 Z1 P3/4** del Ejido de Ixtapa, municipio de **PUERTO VALLARTA** , Jalisco.

Con lo que acredito la propiedad objeto de regularización, con el testimonio del titulo de propiedad numero **000000120210**, de fecha **18 de enero del 2000**, de conformidad del acta de asamblea, expedido por instrucciones del **C. ERNESTO EDILLO PONCE DE LEON**, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los artículos **No. 27 fracción 7**, de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, 56, 78 y demás relativos de la ley agraria , así como el reglamento interior del Registro Agrario Nacional, ampara la parcela No. **225 Z1 P3/4** del Ejido de Ixtapa, municipio de **PUERTO VALLARTA** , Jalisco.

Por lo que comparezco ante la Comisión Municipal de Regularización de **PUERTO VALLARTA**, Jalisco, a solicitar su conclusión en el inventario de fraccionamientos irregulares del municipio, para integrar su Decreto 20,920 previa aprobación del H. Ayuntamiento constitucional de **PUERTO VALLARTA,** Jalisco, tal como establece el articulo 7 del decreto, emitido por el H. Congreso del Estado, para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco, publicado en el periódico oficial del Estado de Jalisco el día 28 de julio del 2005, y beneficiarme del referido decreto.

PUERTO VALLARTA , Jalisco a 17 de Diciembre del 2013.

EL PROPIETARIO O ASOCIACION DE VECINOS

SR. VALENTIN CASILLAS URRUTIA

P/A SR. JUAN VERA REYNA

28 12489

322 1475498

86 L-1535 1

COPIA PARA EL REGISTRO DE PROPIEDAD

TITULO DE PROPIEDAD

No. 000000003991

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. VICENTE FOX QUESADA, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 27 FRACCION VII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 81 Y 82 DE LA LEY AGRARIA, ASI COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, QUE AMPARA LA PARCELA No. 225 Z1 P3/4 DEL EJIDO IXTAPA MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA ESTADO DE JALISCO CON SUPERFICIE DE 169-06.92 HAS. UNA HECTAREAS, SESENTA Y NUEVE AREAS, SEIS PUNTO NOVENTA Y DOS CENTIAREAS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

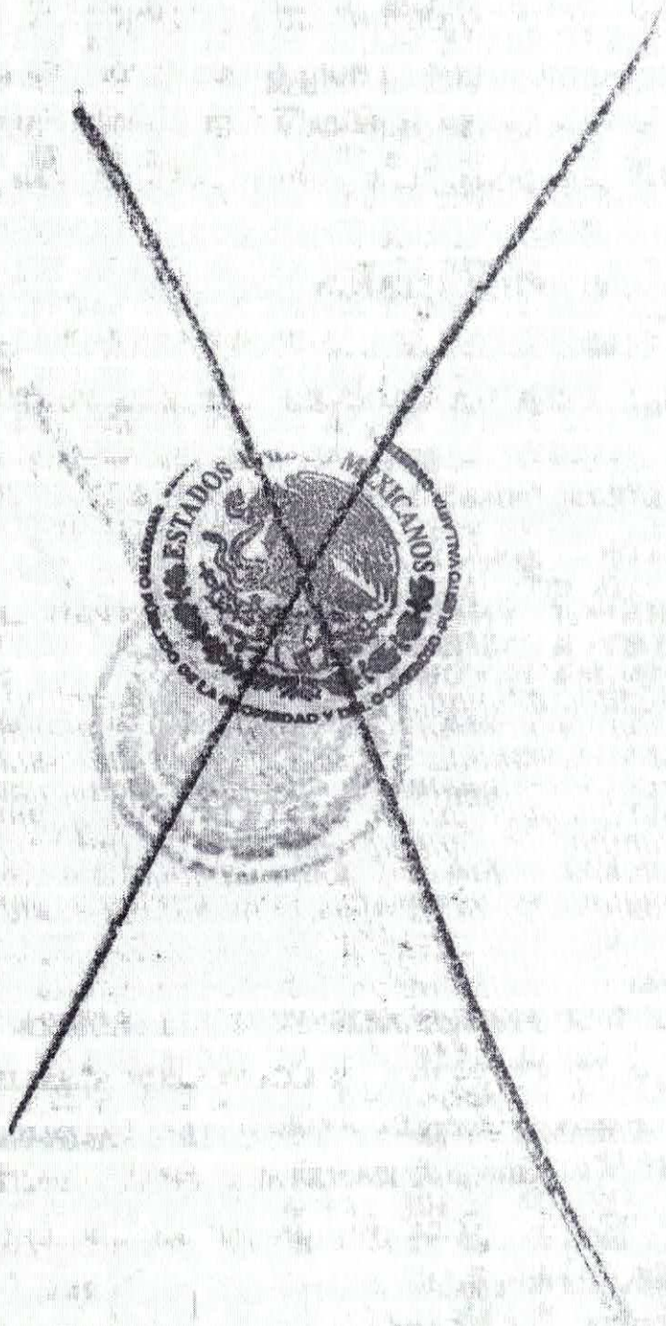
NORTE 68.89 MTS. CON PARCELA 226.
ESTE 118.61 MTS. CON PARCELA 221.
SURESTE 165.67 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 241.
SOESTE 75.75 MTS. CON PARCELA 240.
NOROESTE 111.74 MTS. CON PARCELA 220.

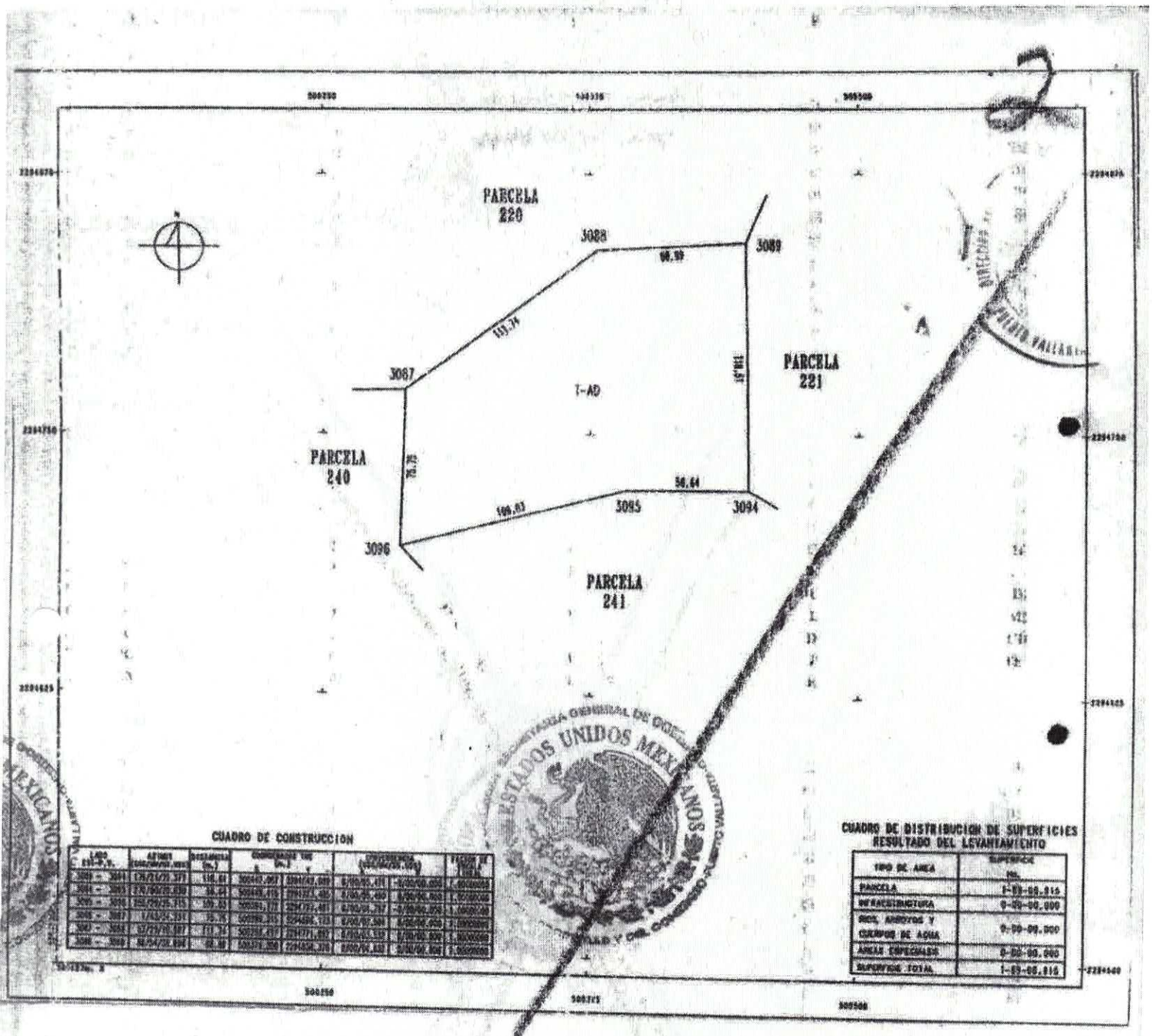
EN FAVOR DE HERNANDEZ MARTINEZ MARIA FLORENCIA DE 86 AÑOS, ORIGINARIO DE LA CONCEPCION, JALISCO ESTADO CIVIL CASADA OCUPACION AMA DE CASA CON DOMICILIO EN HIDALGO 128, IXTAPA, PTO VALLARTA, JAL. DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 28 DE MAYO DE 2000

EN CONSECUENCIA, SE CANCELA LA INSCRIPCION QUE OBRA EN EL FOLIO 14FD00116407 EN DONDE CONSTA LA EXPEDICION DEL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

GUADALAJARA, JAL. A 06 DE JULIO DE 2006

C. LIC. GERMAN ARTURO PELLEGRINI PEREZ No. D 74332
DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 84 Y 86 DE LA LEY AGRARIA, PARA LA PRIMERA ENAJENACION DE LA PROPIEDAD AMPARADA POR ESTE TITULO, DEBERA RESPETARSE EL DERECHO DEL TANTO Y QUE DICHA VENTA SE EFECTUE CUANDO MENOS AL PRECIO DE REFERENCIA QUE ESTABLEZCA LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES O CUALQUIER INSTITUCION DE CREDITO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 87 Y 89 DE LA LEY AGRARIA Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE ENCONTRARSE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL AREA DE CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACION, SU INCORPORACION AL DESARROLLO URBANO DEBERA SUJETARSE A LAS LEYES, REGLAMENTOS Y PLANES VIGENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y RESPETARSE EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO.


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

3

GOBIERNO
DE JALISCO

PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El presente documento fue presentado para su registro a las 09:28 horas del día 18 de JULIO de 2006, y a las 09:29 horas del día 18 de JULIO de 2006, mediante su incorporación bajo documento número 86 folios del 172 al 173 del libro 1539 de la sección INMOBILIARIA, quedó registrado ATENTO A LO DISPUESTO POR LA FRACCION IV DEL ARTICULO 1258 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO, COMO DE PRIMERA INSCRIPCION EN FAVOR DE:

HERNANDEZ MARTINEZ MARIA FLORENCIA

CON NUMERO DE ORDEN: 95882

EL TITULO DE PROPIEDAD DE ORIGEN PARCELARIO No. 3991 EXPEDIDO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y ARTICULOS 81 Y 82 DE LA LEY AGRARIA; ELLO EN LOS TERMINOS DEL MISMO Y CUYAS CARACTERISTICAS SE DAN AQUI POR REPRODUCIDAS INTEGRAMENTE POR LOS EFECTOS DE ESTE REGISTRO.

EL DIRECTOR DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA

LIC. JOSE MIGUEL ANGEL DE LA TORRE LAGUNA

Los derechos por los registros fueron cubiertos bajo Ref. Ing. No(s)

EXENTA por $


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

4

Puerto Vallarta, Jalisco, a 19 de DICIEMBRE 2006
En virtud de la entrada en vigor de la *Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco*, a partir del 7 de mayo de 2001, se remite lo subsecuente al
Folio registral número 4006131
Revisó: Adriana Ramírez Díaz

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Secretaría
General de Gobierno
GOBIERNO DE JALISCO

Jalisco
GOBIERNO DEL ESTADO

LA C. JEFA DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 22, FRACCIÓN I, II Y XX, 23 FRACCIÓN II, III Y 24 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO, Y 41 DEL REGLAMENTO DE LA LEY EN CITA. HAGO CONSTAR Y:----------

---------- **C E R T I F I C O:** ----------

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTATICAS CONCUERDAN FIELMENTE CON SUS ORIGINALES DE DONDE FUERON COMPULSADAS Y EXPEDIDAS, MISMAS QUE OBRAN EN EL **DOCUMENTO 86 FOLIOS 172 AL 173 LIBRO 1539 DE LA SECCIÓN INMOBILIARIO,** MISMO QUE CORRESPONDE AL TITULO DE PROPIEDAD 3991 Y SE EXPRESAN EN 4 HOJAS ÚTILES.

A SOLICITUD DE: JOSE ANGEL ESTRADA HUIZAR, LOS DERECHOS SE CUBRIERON MEDIANTE RECIBO NÚMERO A 57244249 POR LA CANTIDAD DE $449.00, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO NÚMERO 16 FRACCIÓN V, INCISO M) PUNTO 1 DE LA LEY DE INGRESOS DEL ESTADO DE JALISCO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.

PUERTO VALLARTA, JALISCO, SIENDO LAS **15:06** HORAS DEL DÍA **30** DE **SEPTIEMBRE** DEL AÑO **2022.**

LIC. DULCE ANAHY PALOMERA RIVERA

87 C-1539

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

COPIA PARA EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

No. 000000003992

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. VICENTE FOX QUESADA, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 27 FRACCION VII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 81 Y 82 DE LA LEY AGRARIA, ASI COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, QUE AMPARA LA PARCELA No. 240 Z1 P3/4

DEL EJIDO IXTAPA

MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA

ESTADO DE JALISCO CON SUPERFICIE DE 233-85-23.97 HAS.

VEINTITRES HECTAREAS, OCHENTA Y CINCO AREAS, VEINTITRES PUNTO NOVENTA Y SIETE CENTIAREAS.

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORTE 96.97 MTS. CON BRECHA; 130.43 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 229; 66.12 MTS. CON BRECHA; 140.18 MTS. CON PARCELA 219 Y 233.49 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 220.
ESTE 75.75 MTS. CON PARCELA 225; 243.26 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 241 Y 58.73 MTS. CON PARCELA 242.
SUR 649.77 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON EJIDO EL COLESIO.
OESTE 284.63 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 239.

EN FAVOR DE ROSALES HERNANDEZ CARLOS

DE 61 AÑOS, ORIGINARIO DE EL CABREL, TOMATLAN, JALISCO

ESTADO CIVIL CASADO OCUPACION AGRICULTOR

CON DOMICILIO EN MADERO 123, IXTAPA, PTO.VALLARTA, JAL.

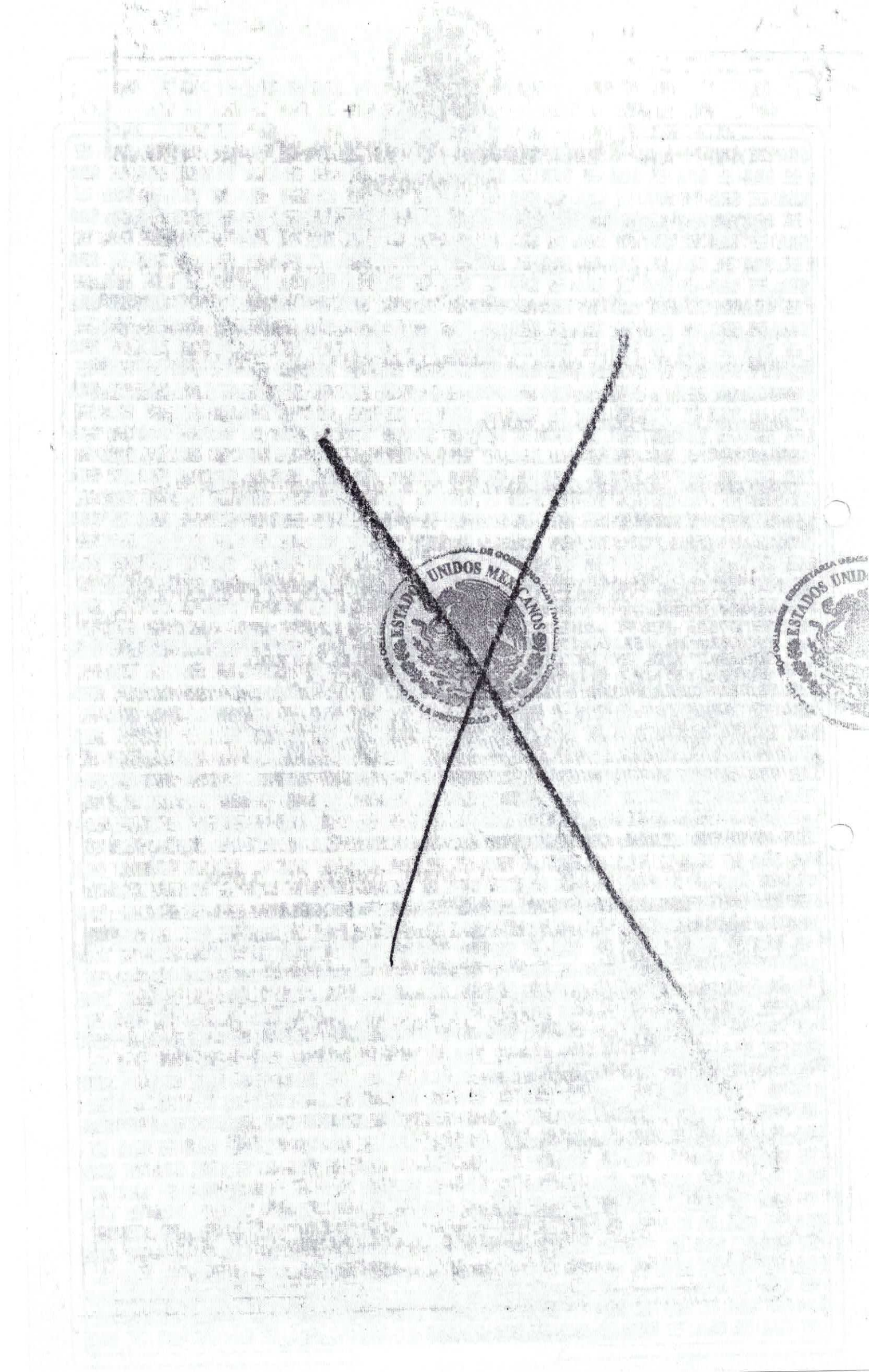
DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 28 DE MAYO DE 2000

EN CONSECUENCIA, SE CANCELA LA INSCRIPCION QUE OBRA EN EL FOLIO MFD00116573 EN DONDE CONSTA LA EXPEDICION DEL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

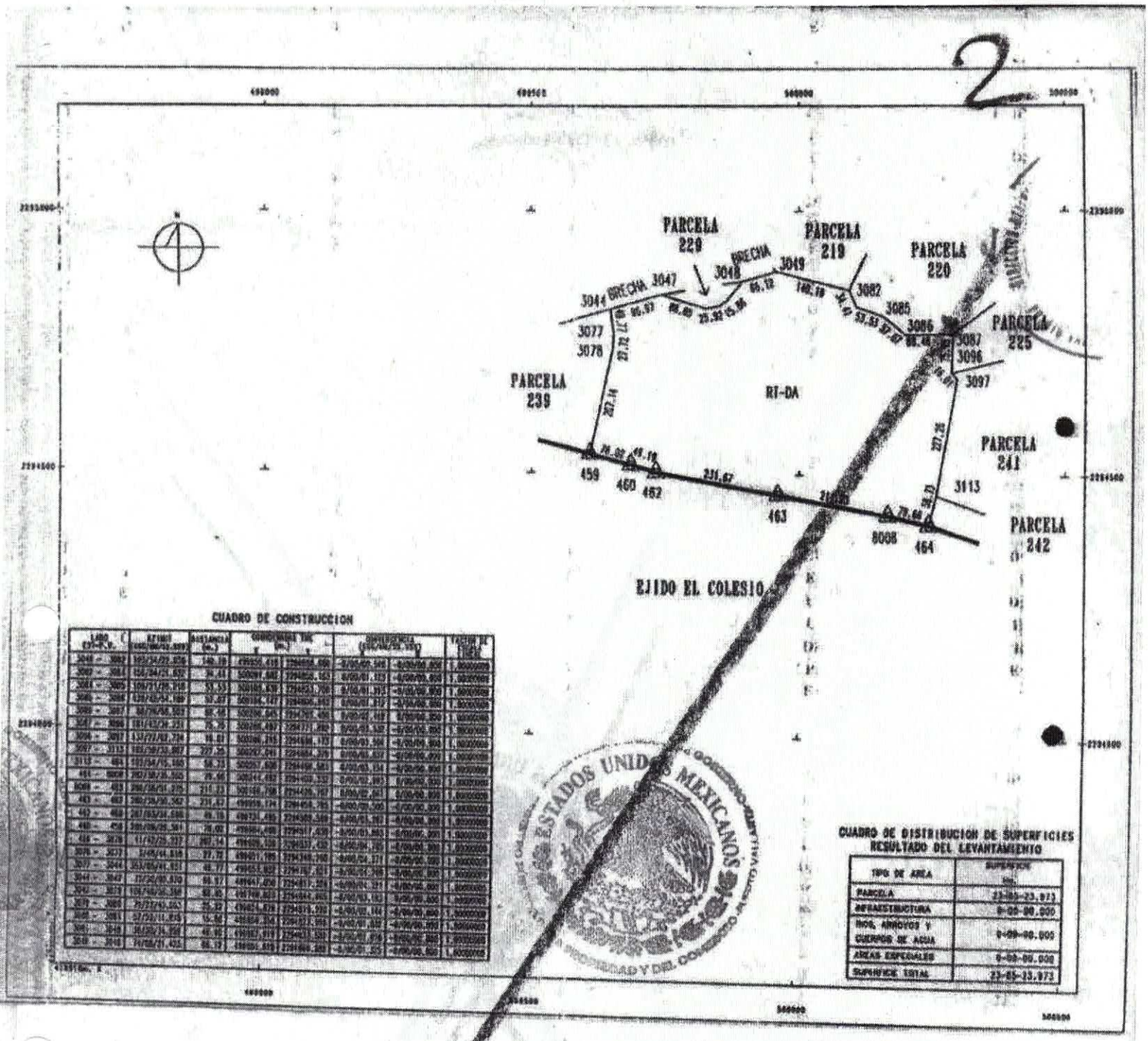
GUADALAJARA, JAL. A 06 DE JULIO DE 2006

C. LIC. GERMAN ARTURO PELLEGRINI PEREZ No. 74331

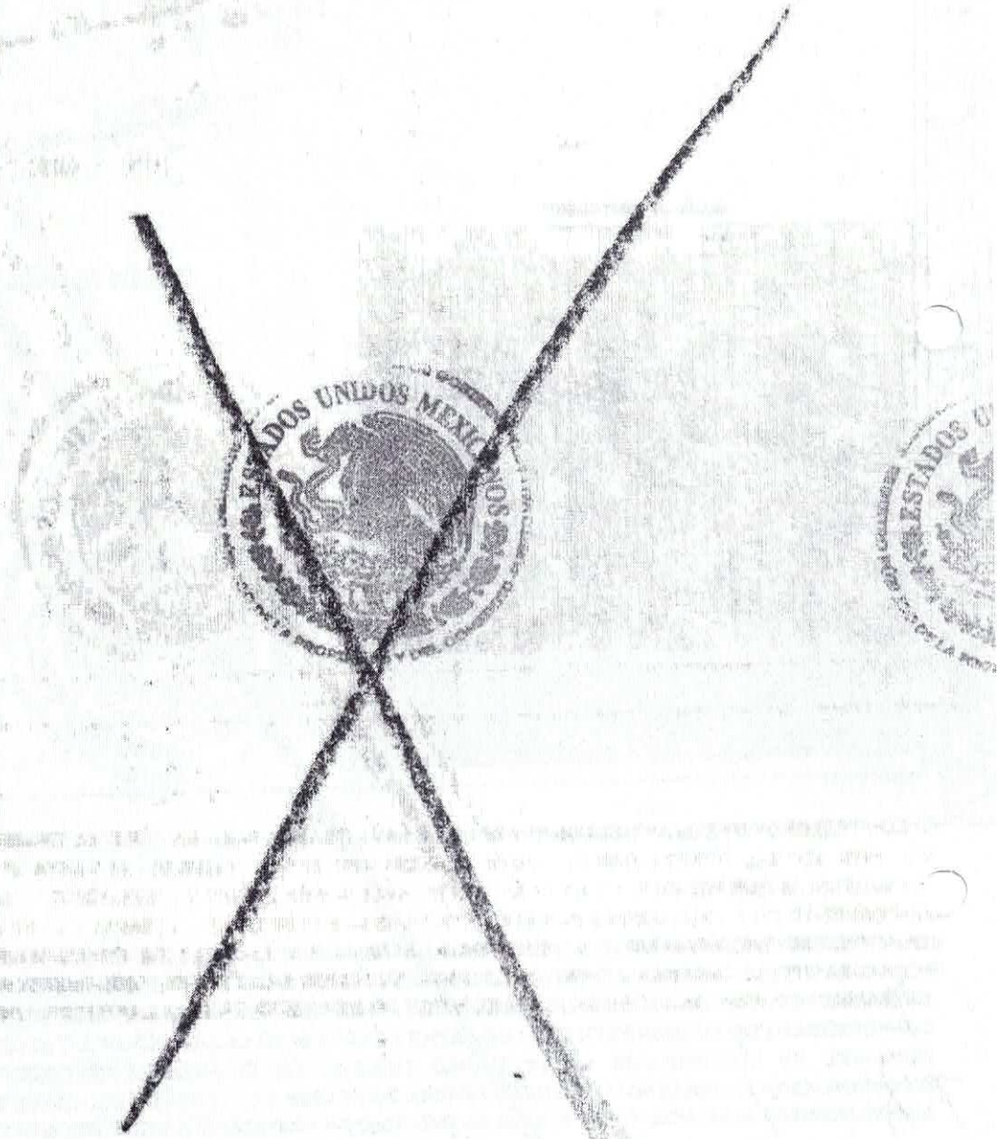
DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

2



EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 84 Y 86 DE LA LEY AGRARIA, PARA LA PRIMERA ENAJENACION DE LA PROPIEDAD AMPARADA POR ESTE TITULO, DEBERA RESPETARSE EL DERECHO DEL TANTO Y QUE DICHA VENTA SE EFECTUE CUANDO MENOS AL PRECIO DE REFERENCIA QUE ESTABLEZCA LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES O CUALQUIER INSTITUCION DE CREDITO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 87 Y 89 DE LA LEY AGRARIA Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE ENCONTRARSE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL AREA DE CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACION, SU INCORPORACION AL DESARROLLO URBANO DEBERA SUJETARSE A LAS LEYES, REGLAMENTOS Y PLANES VIGENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y RESPETARSE EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO.



3

GOBIERNO
DE JALISCO

PODER EJECUTIVO

SECRETARIA GENERAL

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El presente documento fue presentado para su registro a las 09:30 horas del día 18 de JULIO de 2006, y a las 09:31 horas del día 18 de JULIO de 2006, mediante su incorporación bajo documento número 87 folios del 174 al 175 del libro 1539 de la sección INMOBILIARIA, quedó registrado ATENTO A LO DISPUESTO POR LA FRACCION IV DEL ARTICULO 1258 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO, COMO DE PRIMERA INSCRIPCION EN FAVOR DE:

ROSALES HERNANDEZ CARLOS

CON NUMERO DE ORDEN: 95383

EL TITULO DE PROPIEDAD DE ORIGEN PARCELARIO No. 3992 EXPEDIDO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y ARTICULOS 81 Y 82 DE LA LEY AGRARIA; ELLO EN LOS TERMINOS DEL MISMO Y CUYAS CARACTERISTICAS SE DAN AQUI POR REPRODUCIDAS INTEGRAMENTE POR LOS EFECTOS DE ESTE REGISTRO.

EL DIRECTOR DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA

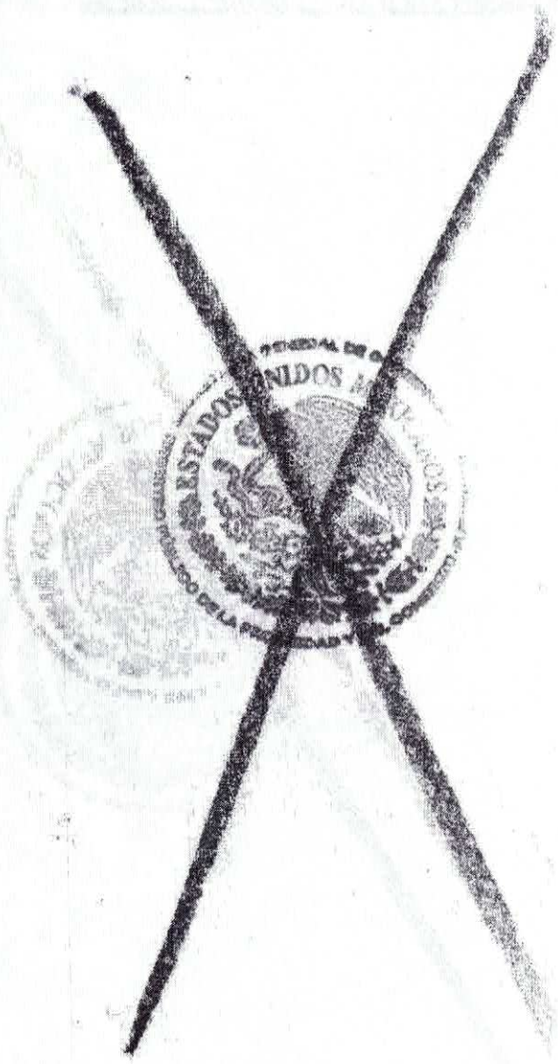
LIC. JOSE MIGUEL ANGEL DE LA TORRE LAGUNA

Los derechos por los registros fueron cubiertos bajo Ref. Ing. No(s)

EXENTA por $

4

Puerto Vallarta, Jalisco, a 19 de DICIEMBRE 2006
En virtud de la entrada en vigor de la *Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco*, a partir del 7 de mayo de 2001, se remite lo subsecuente al
Folio registral número 4006132
Revisó Adriana Ramírez Gómez



Secretaría
General de Gobierno
GOBIERNO DE JALISCO

Jalisco
GOBIERNO DEL ESTADO

LA C. JEFA DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 22, FRACCIÓN I, II Y XX, 23 FRACCIÓN II, III Y 24 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO, Y 41 DEL REGLAMENTO DE LA LEY EN CITA. HAGO CONSTAR Y:----------

---------- **C E R T I F I C O:** ----------

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTATICAS CONCUERDAN FIELMENTE CON SUS ORIGINALES DE DONDE FUERON COMPULSADAS Y EXPEDIDAS, MISMAS QUE OBRAN EN EL **DOCUMENTO 87 FOLIOS 174 AL 175 LIBRO 1539 DE LA SECCIÓN INMOBILIARIO,** MISMO QUE CORRESPONDE AL TITULO DE PROPIEDAD 3992 Y SE EXPRESAN EN 4 HOJAS ÚTILES.

A SOLICITUD DE: JOSE ANGEL ESTRADA HUIZAR, LOS DERECHOS SE CUBRIERON MEDIANTE RECIBO NÚMERO A 57244250 POR LA CANTIDAD DE $449.00, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO NÚMERO 16 FRACCIÓN V, INCISO M) PUNTO 1 DE LA LEY DE INGRESOS DEL ESTADO DE JALISCO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.

PUERTO VALLARTA, JALISCO, SIENDO LAS **15:07** HORAS DEL DÍA **30** DE **SEPTIEMBRE** DEL AÑO **2022.**

LIC. DULCE ANAHY PALOMERA RIVERA

Lic. Enrique Hernández Quintero
TITULAR
Notaría Pública No. 4
Quinta Demarcación Notarial
Ixtlán del Río, Nayarit

ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO
NOTARÍA 4
DEMARCACIÓN 5

---------- **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 6668**----------
---------- **SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO**----------
---------- **TOMO 21.- LIBRO V.- FOLIOS 12, 956 AL 12,957**----------

--- En la Ciudad de Ixtlán del Río, Estado de Nayarit, a los 15 quince días del mes de septiembre del año 2023 dos mil veintitrés **ANTE MÍ, LICENCIADO ENRIQUE HERNÁNDEZ QUINTERO, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO CUATRO**, de la Quinta Demarcación Notarial, como me identifico con mi credencial expedida por la Dirección Estatal del Notariado de la Secretaria de Gobierno del Estado de Nayarit, con residencia en esta ciudad, **HAGO CONSTAR Y:** ----------

---------- **C E R T I F I C O:**----------

---------- **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**----------

Que celebran, por una parte como **VENDEDORA,** la señora **MARIA FLORENCIA HERNANDEZ MARTINEZ** mediante su apoderado legal el señor **VALENTIN CASILLAS URRUTIA.** ----------

---Y por otra parte como **COMPRADOR,** el señor **RAUL GONZALEZ ROSALES.** ----------

---Quienes manifiestan, bajo protesta de conducirse con verdad, previamente enterados por el suscrito Notario Público, de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, con fundamento en el Artículo 112 inciso XII doce de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit: ----------

--- Que comparecen a solicitar de mis servicios notariales para **OTORGAR** el presente Acto Jurídico, Ante Mi.Fe, de conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Clausulas:----------

---------- **A N T E C E D E N T E S:** ----------

--- **I.- DEL TITULO DE PROPIEDAD Y DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE.**----------

--- **A).-** La parte Vendedora, la señora **MARIA FLORENCIA HERNANDEZ MARTINEZ** mediante su apoderado legal el señor **VALENTIN CASILLAS URRUTIA**, manifiesta que mediante Título de Propiedad número 000000003991 cero, cero, cero, cero, cero, cero, cero, cero, cero, tres, nueve, nueve, uno, que se expide por instrucciones del C. Vicente Fox Quesada, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a favor de la señora Hernández Martínez María Florencia, de conformidad con acta de asamblea de fecha 28 veintiocho de mayo del 2000 dos mil, y que fue expedido por el Licenciado German Arturo Pellegrini Pérez, Delegado del Registro Agrario Nacional en Guadalajara, Jalisco, de fecha 6 seis de Julio del año 2006 dos mil seis, adquirió el siguiente bien inmueble.----------

--- "**La Parcela número 225 Z1 P3/4** doscientos veinticinco, "zeta", uno, "pe", tres, diagonal, cuatro del Ejido Ixtapa en este Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, con una superficie de 1-69-06.92 una hectárea, sesenta y nueve áreas, cero, seis, punto noventa y dos centiáreas, que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: - **AL NORTE**: 68.89 mts sesenta y ocho, punto, ochenta y nueve metros, y colinda con parcela numero 220 doscientos veinte; **AL ESTE**: 118.61 mts ciento dieciocho, punto, sesenta y un metros, con parcela número 221doscientos veintiuno; **AL SURESTE**: 165.67 mts ciento sesenta y cinco, punto, sesenta y siete metros, en línea quebrada y colinda con parcela número 241 doscientos cuarenta y uno; **AL OESTE**: 75.75 mts setenta y cinco, punto, setenta y cinco metros, y colinda con Parcela 240 doscientos cuarenta; **AL NOROESTE**: 111.74 mts ciento once, punto, setenta y cuatro metros, colinda con Parcela 220 doscientos veinte...."----------

---**B).- DE LA INSCRIPCIÓN CATASTRAL.** ----------

-- El bien inmueble antes descrito, se encuentra inscrito en el Departamento de Catastro e Impuesto Predial de Puerto Vallarta, Jalisco.----------

C).- DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL.----------

--- El bien inmueble descrito con antelación, se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Puerto Vallarta, Jalisco, con fecha 18 dieciocho de julio del año 2006 dos mil seis, Folio electrónico 4006131, bajo número de prelación 414297 Libro 1539 sección inmobiliaria oficina 12 documento 86, orden 95382.----------

---(Antecedente de Propiedad), que Yo, el Suscrito Notario certifico haber tenido a la vista, en original, mismo que previamente examine y agrego en copias al apéndice legajo del presente instrumento, bajo la Letra "A".----------

--- **D).- DE LA ASIGNACIÓN DE CUENTA CATASTRAL.**----------

Que el Departamento de Catastro e Impuesto predial del Estado de Jalisco; le asignó a la totalidad del inmueble de mérito, la CUENTA 7744. ----------

---**E).- DE LOS PAGOS POR CONTRIBUCIONES Y DERECHOS.**----------

Manifiesta la Parte Vendedora, que el inmueble de mérito se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, como lo acredita con el Recibo de Pago predial del presente año fiscal 2023.- -

--- Recibo que Yo, el Suscrito Notario certifico haber tenido a la vista, en original, mismos que previamente examine y agrego en copias al apéndice legajo del presente instrumento, bajo la Letra "B.----------

---------- **D E C L A R A C I O N E S:** ----------

--- I.- Los Comparecientes declaran, que con relación al inmueble materia de la presente operación: -----

--- A).- Es destinado a un **PREDIO RUSTICO.** ----------

--- II.- Declara La Parte Vendedora y la Parte Compradora, que han convenido en celebrar el presente contrato, manifestando la Parte Compradora, conocer el inmueble materia de esta operación.----------

--- **III.- ACLARACIÓN REGISTRAL.-** La Parte Vendedora, manifiesta bajo protesta de decir verdad y advertida de las penas en que incurren los que declaran falsamente, que el inmueble materia del presente contrato, ha sido presentado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Puerto Vallarta, Jalisco, exhibiendo para ello el Certificado de Libertad de Gravamen, manifestando la parte vendedora que no obstante lo anterior el bien inmueble que se transmite, se encuentra libre de gravamen o limitación de dominio, situación que desde ahora la Parte Compradora, se hace sabedora para todos los efectos de ley, quedando debidamente impuesta de los alcances y consecuencias

derivadas de la falta de Certificado Registral, siendo conforme en formalizar la presente operación, liberando al Fedatario Público de cualquier obligación que resultare por esta causa.----------
---Certificado de Libertad de Gravamen, que Yo, el Suscrito Notario certifico haber tenido a la vista, en original, mismo que previamente examine y agrego en copias al apéndice legajo del presente instrumento, bajo la **Letra "C".** ----------
--- **IV.- DE LA FORMA DE TRANSMISIÓN.-** La presente operación se celebra Ad-Corpus y no Ad-Mesuran, por lo que si hubiera diferencia en más o menos respecto de sus superficie o linderos, serán en beneficio o perjuicio de la PARTE COMPRADORA, renunciando de manera expresa irrevocable ambas partes contratantes a todo derecho, reclamación o compensación al respecto---------- -
--- **V.- DERECHO DEL TANTO.**----------
--- **LA PARTE VENDEDORA**, manifiesta que el inmueble objeto de la operación no está dado en arrendamiento, así como el que no existe persona alguna que tenga derecho del tanto para su adquisición.----------
- VI.- RÉGIMEN FISCAL.----------
- --- a).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR).----------
--- El Suscrito Notario Público con apego a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, procedo a calcular, retener de la parte enajenante y enterar con la respectiva declaración el Impuesto generado por el presente Acto Jurídico. ----------
--- **b).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA).**----------
--- La presente operación está exenta en el pago del Impuesto al Valor Agregado de conformidad con el Artículo 9 nueve de la Ley de la Materia.----------
--- **c).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES (ISABI).**----------
--- En cuanto a este impuesto, la **PARTE COMPRADORA** se hará cargo del pago conforme la Ley de Ingresos para la Municipalidad de Puerto Vallarta, Jalisco; en vigor, ante el Departamento de Catastro e Impuesto Predial correspondiente.----------
--- Con las Declaraciones y Antecedentes expresados por los comparecientes, sujetan y otorgan **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, al tenor de las siguientes: ----------
---------- **C L A U S U L A S** ----------
-- **PRIMERA.-** la señora **MARIA FLORENCIA HERNANDEZ MARTINEZ** mediante su apoderado legal el señor **VALENTIN CASILLAS URRUTIA,** acredita su carácter de propietario, como lo tiene acreditado en los antecedentes de esta Escritura, ha determinado y manifiestan su decisión de **VENDER** la totalidad de **La Parcela número 225 Z1 P3/4** doscientos veinticinco, "zeta", uno, "pe", tres, diagonal, cuatro del Ejido Ixtapa en este Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, cuyas medidas y linderos obran descritas y precisadas, en los **Antecedentes Primero Romano Inciso "H"**, de esta escritura, las cuales se tienen por reproducidas como si a la tratase en obvio de repetición en esta cláusula, en favor del señor **RAUL GONZALEZ ROSALES**. ----------
SEGUNDA.- El precio fijado por las partes para esta operación es la cantidad de: ----------
$ 4,804,946.66 (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS 66/100 MONEDA NACIONAL), mismos que fueron pagados de la siguiente manera:
--- Mediante promesa de compraventa privada de fecha 18 dieciocho de mayo de 2019 y Ratificada ante Notario Público Número la cual se hicieron los pagos siguientes: ----------
"1.- El primer pago por la cantidad de $ 600,000.00 (SEISICIENTOS MIL PESOS M/N 00/100) a la firma del presente contrato. ----------
2.- la cantidad de $ 600,000.00 (SEISICIENTOS MIL PESOS 00/100 M/N) el día 18 de Noviembre del año 2020 en efectivo. ----------
3.- La cantidad de $ $ 600,000.00 (SEISICIENTOS MIL PESOS 00/100 M/N) el día 18 de mayo del año 2021 en efectivo. ----------
4.- La cantidad de $ 600,000.00 (SEISICIENTOS MIL PESOS 00/100 M/N) el día 18 de noviembre del año 2021 en efectivo . ----------
5.- la cantidad de $ 600,000.00 (SEISICIENTOS MIL PESOS 00/100 M/N) el día 18 de mayo del año 2022 en efectivo. ----------
6.- La cantidad de $ 600,000.00 (SEISICIENTOS MIL PESOS 00/100 M/N) el día 18 de noviembre del año 2022 en efectivo. ----------
7.- La cantidad de $ 600,000.00 (SEISICIENTOS MIL PESOS 00/100 M/N) el día 18 de mayo del año 2023 en efectivo" sic. ----------
8.- la cantidad de $ 604,946.66 (SEISCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 66/100 M/N), misma que manifiesta que los tiene por recibidos a su entera satisfacción **a la firma del presente acto**, sirviendo el presente contrato como recibo tan eficaz como en derecho corresponde.-
---Promesa de compraventa, que Yo, el Suscrito Notario certifico haber tenido a la vista, en original, mismo que previamente examine y agrego en copias al apéndice legajo del presente instrumento, bajo la Letra "D". ----------
--- **TERCERA:-** El inmueble materia de esta operación se transmite a la parte compradora libre de todo gravamen e Hipoteca, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde.----------
--- **CUARTA.-** Manifiestan los comparecientes que aceptan en todo y cada una de sus partes la venta que se hace, y dándose la PARTE COMPRADORA por recibido el inmueble que adquiere, quedando desde luego por perfecta e irrevocablemente consumada la operación, aclarando que la PARTE VENDEDORA se obliga al saneamiento para el caso de evicción, reparando los daños y perjuicios que le pudiere ocasionar por esta razón, independientemente de la causa o responsabilidad de los contratantes.---------
--- **QUINTA.-** Las partes declaran que en este contrato no existe dolo, error, lesión o algún otro vicio que

pudiera invalidarlo, que el precio asignado al inmueble transmitido es el justo y legítimo, que ninguna de las partes se enriquece en detrimento de la otra y por lo tanto renuncian a las acciones de nulidad o de rescisión y de los términos para ejercitarlos así como de los preceptos legales que sobre estas renuncias se contiene en el Código Civil Vigente en el Estado.----------

--- **SEXTA.-** Los impuestos, derechos, gastos y honorarios que se causen por el otorgamiento de la presente escritura, serán por cuenta de la PARTE COMPRADORA, a excepción del Impuesto Sobre la Renta (ISR) que se cause, que será por cuenta de la enajenante o VENDEDORA.----------

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

-- El señor **VALENTIN CASILLAS URRUTIA** comparece mediante Instrumento Público 25,491 expedido ante la fe Notarial del Lic. Rodolfo Gómez de La Paz, titular de la Notaria # 2 de la Región 9 Nueve, adscripción 67 para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, bajo el tomo LIV Quincuagésimo, apéndice 394, libro X, de fecha 21 veintiuno de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, el cual contiene **PODER MANDATO ESPECIAL JUDICIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO CONDICIONADO POR SER MEDIO CONTRACTUAL LIMITADO A UN INMUEBLE**, mismo que agrego al protocolo para que surta los efectos legales conducentes. ----------

--- Instrumento que Yo, el Suscrito Notario certifico haber tenido a la vista, en copia certificada, misma que previamente examine y agrego en copias al apéndice legajo del presente instrumento, bajo la **Letra "E"**.----------

---------- **G E N E R A L E S:** ---------- Por sus generales los comparecientes manifestaron ser:- **LA VENDEDORA.- MARIA FLORENCIA HERNANDEZ MARTINEZ** manifestó ser de nacionalidad mexicana, soltera, mayor de edad, de ocupación Ama de casa, quien nació el día 29 de abril de 1920 mil novecientos veinte, en Concepción de Bramador Municipio de Talpa de Allende, Jalisco y vecino de Puerto Vallarta, Jalisco y accidentalmente en Ixtlán del Rio, Nayarit; con domicilio en calle Madero # 123, Colonia Centro, CP. 48280; quien se identifica con su credencial para votar con clave de elector **HRMRFL20042914M900** expedida por el Instituto Nacional Electoral.- así como con su clave única de registro de población número **HEMF200429MJCRRL00**, expedida por la Secretaria de Gobernación y Registro Federal de Contribuyentes (RFC) **CAUV5712267V1- EL APODERADO.-** el señor **VALENTIN CASILLAS URRUTIA,** quien por sus generales manifestó ser de nacionalidad mexicano, soltero, mayor de edad, de ocupación Comerciante, quien nació el día 26 de diciembre de 1957 mil novecientos cincuenta y siete, en San Juan de Abajo Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y vecino de Puerto Vallarta, Jalisco y accidentalmente en Ixtlán del Rio, Nayarit; con domicilio encalle Sierra Aconcagua # 276, Colonia Lázaro Cárdenas, CP. 48330; quien se identifica con su credencial para votar con clave de elector **CSUV571226HNTSRL02** expedida por el Instituto Nacional Electoral.- así como con su clave única de registro de población número **CAUV571226HNTSRL02**, expedida por la Secretaria de Gobernación y Registro Federal de Contribuyentes (RFC) **CAUV5712267V1; EL COMPRADOR.-** el señor **RAUL GONZALEZ ROSALES,** quien por sus generales manifestó ser mexicano, soltero, de ocupación Comerciante, originario de Tomatlán, Jalisco donde nació el día 25 de marzo de 1965 mil novecientos sesenta y cinco, y vecino de Puerto Vallarta, Jalisco y accidentalmente en Ixtlán del Rio, Nayarit; con domicilio en avenida Las Torres # 457, Colonia Coapinole, C.P 48290 quien se identifica con su credencial para votar con clave de elector **GNRSRL65032514H001** expedida por el Instituto Nacional Electoral cuenta con la clave única de registro de población (CURP):**GORR650325HJCNSL07** y Registro Federal de Contribuyentes (RFC) **GORR650325VC6**.- ----------

IDENTIFICACIONES, Constancias de Situación Fiscal, constancias de la clave única de registro de Población, que Yo, el Suscrito Notario certifico haber tenido a la vista, en originales mismas que previamente examine y agrego en copias al apéndice legajo del presente instrumento, **bajo las Letras "F" y "G"**.----------

---------- **FINALMENTE, YO, EL NOTARIO CERTIFICO y DOY FE:** ----------

--- **I).- IDENTIFICACIÓN DEL NOTARIO.-** De que me identifique plenamente como la Persona Titular de esta Notaria Pública a mi cargo, ante los comparecientes quienes solicitaron de mis servicios, en los términos que establece el Artículo 45 cuarenta y cinco, Fracción IV cuarta y VI sexta, de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Nayarit. ----------

--- **II.- ADVERTENCIAS LEGALES.-** De que proteste a los comparecientes, para que se conduzcan en con verdad en todo lo que declararon o manifestaron, y que redacte ordenadamente, y les entere de las penas en que incurren si declaran con falsedad, haciendo constar que manifestaron que se dan por enterados y conscientes de ello, para todos los efectos legales correspondientes. En los términos previsto por el artículo 112, Fracción XII de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit. ----------

----- **III).- DOCUMENTOS.-** De que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que tuve a la vista y a los que me remito, los que sirvieron para la formación del presente instrumento, que los comparecientes me presentaron y exhibieron, los que una vez examinados los consigne y relacione en el apartado correspondiente de este Instrumento y agregue en copias al libro de documentos como se aprecia en la hoja de notas complementarias de esta Escritura. En los términos previsto por el artículo 112, Fracción IV cuarta, V quinta, VI sexta de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit. ----------

---- **IV).- IDENTIFICACIÓN O IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES.-** En cumplimiento al Artículo 114 ciento catorce Fracción II segunda, de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit, hice constar por certificación, la identidad de los comparecientes con base en sus credenciales para Votar con Fotografía, expedidas por el Instituto Nacional Electoral, de cada uno de ello, como han quedado relacionadas y descritas en el apartado de GENERALES del presente Instrumento, en las que se contienen las fotografías, que a mi parecer coinciden con sus rasgos físicos-faciales, en los que aparecen

sus nombres, apellidos y firmas de las personas de quienes se trata, los cuales examine previamente y agregue en copias al apéndice, legajo de este Instrumento, bajo las letras que les corresponden.----------

--- **V.- CERTIFICACIÓN NOTARIAL.**- En términos del Artículo 112 ciento doce Fracción XX Vigésima de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit.- **HAGO CONSTAR:** ----------

--- A).- De que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal, para contratar y obligarse por virtud de lo contenido en este Instrumento, puesto que no observe en ellos manifestación de incapacidad natural y no tengo noticia de que estén sujetos a incapacidad civil. Con base en los términos del Artículo 115 ciento quince de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit.----------

--- B).- De que hice saber a los comparecientes, el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado por el suscrito Notario. ----------

-- C).- De que les fue leída la escritura en voz fuerte y clara a los comparecientes y de que a su vez, cada uno de ellos leyeron por sí mismos el contenido de esta escritura, manifestando todos y cada uno de ellos su comprensión plena. ----------

-- D).- De que ilustré a los comparecientes, acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido de la escritura y de la necesidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, manifestando todos y cada uno de ellos su comprensión plena. ----------

--- E).- De que los comparecientes manifestaron su conformidad al contenido del presente instrumento, ratificándolo en todas y cada una de sus partes, de viva voz y mediante sus firmas en folios, de conformidad con el artículo 110 ciento diez de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit.----------

-- F).- De que hice saber a la PARTE VENDEDORA, que deberá informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos que señale el Servicio de Administración Tributaria, (SAT), mediante reglas de carácter general a más tardar el 17 del mes inmediato posterior a la fecha de la firma del presente acto jurídico, por la contraprestación recibida en efectivo en moneda nacional, cuyo monto sea superior a $ 100,000.00 (cien mil pesos moneda nacional), de conformidad con el artículo 128 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el Artículo 131 del Reglamento de la misma Ley, relevando de toda responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, al Suscrito Notario Público.----------

- - G).- Que se firmó ANTE MÍ el día de su otorgamiento.- Doy fe.----------

--- EL VENDEDOR. – **MARIA FLORENCIA HERNANDEZ MARTINEZ** MEDIANTE SU APODERADO LEGAL EL SEÑOR **VALENTIN CASILLAS URRUTIA**. - FIRMADO. - EL COMPRADOR. - EL SEÑOR **RAUL GONZALEZ ROSALES**. - FIRMADO. - LIC. ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO. - RUBRICA. - EL SELLO DE AUTORIZAR. ----------

--- SE AUTORIZA EL PRESENTE INSTRUMENTO, UNA VEZ QUE SE GARANTIZO EL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES, GASTOS Y HONORARIOS, CORRESPONDIENTES Y POR NO EXISTIR IMPEDIMENTO ALGUNO, YA QUE LOS COMPARECIENTES ME HAN JUSTIFICADO, QUE HAN CUMPLIDO CON TODOS LOS REQUISITOS LEGALES PARA ELLO.- ASI COMO EL PAGO DEL IMPUESTO A LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO, POR CONDUCTO DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA CORRESPONDIENTE, EN IXTLAN DEL RIO, NAYARIT, SE AGREGA COPIA DE LA MISMA AL APENDICE DE ESTE LIBRO.- DOY FE.- LIC.ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO.- RUBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.----------

---------- NOTAS COMPLEMENTARIAS ----------

--- 1.- AVALUO COMERCIAL, QUE YO EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICO HABER TENIDO A LA VISTA EN ORIGINAL, MISMO QUE PREVIAMENTE EXAMINE Y AGREGO EN COPIAS AL APENDICE DEL LEGAJO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, **BAJO LA LETRA "H"**. ----------

--- 2.- EJEMPLAR DEL AVISO DE TRASLADO DE DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, QUE YO EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICO HABER TENIDO A LA VISTA, MISMO QUE AGREGO AL APÉNDICE DEL LEGAJO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, **BAJO LA LETRA "I"**.----------

3.- RECIBO DEL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, QUE EN COPIA SE AGREGA AL APÉNDICE DEL LEGAJO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, **BAJO LA LETRA "J"**.---------- 4.- RECIBO DEL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES, QUE SE AGREGA EN COPIA AL APÉNDICE DEL LEGAJO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, **BAJO LA LETRA "K"**.----------

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE SACA DE SU MATRIZ, O SEA DEL TOMO 21 VEINTIUNO, LIBRO V CINCO, A CARGO DEL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO, PARA SER ENTREGADO A **RAUL GONZALEZ ROSALES, EN** SU CALIDAD DE COMPRADOR, VA EN (02) DOS FOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y FIRMADAS POR EL SUSCRITO NOTARIO. DOY FE.- ----

--- IXTLAN DEL RIO, NAYARIT, A LOS 17 DIEICISIETE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRES. ----------

ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO • TITULAR • NOTARIA 4 • ESTADOS UNIDOS MEXICANOS • IXTLAN DEL RIO, NAYARIT.

LIC. ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO.
NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA 4
QUINTA DEMARCACION NOTARIAL
HEQUE690616UCA

Registro Público de la Propiedad y Comercio
GOBIERNO DE JALISCO

Jalisco

3

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

BOLETA REGISTRAL

Antecedente: **Prelación:** 59001

LIBRO 1539 SECCION INMOBILIARIA OFICINA 12 DOCUMENTO 86 ORDEN 95382

Folio electrónico: 4006131 **Lugar:** PUERTO VALLARTA, JALISCO

Derechos de inscripción $30,699.73 **Boleta de pago :** 6675094

Se presentó para su registro el 30 **de** ENERO **de** 2024 **a las** 10:48 AM

Ubicación:

PARCELA 225 Z1 P3/4 DEL EJIDO IXTAPA

Titular:

	% D.D.	% U.V.
RAUL GONZALEZ ROSALES	100	100

Se registraron los siguientes movimientos:

Asiento

Traslativos de dominio **31-ENE-24 03:46 PM 3011 - 1**

Quedando inscrito en:

FOLIO 4006131 Escritura no. 6668 Fedatario Lic ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO con sede en IXTLAN DEL RIO, NAYARIT

Generales del(los) adquirientes:

RAUL GONZALEZ ROSALES, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, SOLTERO, NACIO EL 25/03/1965

MTRA. DULCE ANAHY PALOMERA RIVERA
JEFA DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

COPIA CERTIFICADA

JALISCO GNJ700328

Revisó y elaboró:

ANDRADE RODRIGUEZ MARIA ELENA

SIN TEXTO

SIN TEXTO

4

26-01-24 866788

IMPRESIÓN MÁQUINA REGISTRADORA

PAGO PROVISIONAL SUJETO A VERIFICACIÓN DE DATOS

RECAUDADORA No: MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO
NÚMERO DE CUENTA: 7744
CLAVE CATASTRAL: 06701000101996800225000000

SE ANEXA:

DESLINDE ☐ AVALUO BANCARIO ☐ CERTIFICADO DE NO PROPIEDAD ☐

NOMBRE DEL NOTARIO

CERTIFICADO DEL NOTARIO LIC. ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO, NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA 4 DE LA QUINTA DEMARCACIÓN TERRITORIAL EN IXTLAN DEL RIO, NAYARIT.

NATURALEZA DEL ACTO DE LA ADQUISICIÓN COMPRAVENTA

ESCRITURA No 6668 LUGAR Y FECHA DE OTORGAMIENTO. 15 quince días del mes de septiembre del año 2023 dos mil veintitrés EN IXTLAN DEL RIO, NAYARIT

N SU CASO FECHA DE LA RESOLUCIÓN ADJUDICATORIA

TRANSMITENTE: MARIA FLORENCIA HERNANDEZ MARTINEZ mediante su apoderado legal el señor VALENTIN CASILLAS URRUTIA

DOMICILIO calle Madero # 123, Colonia Centro, CP. 482806, Puerto Vallarta, Jalisco

GENERALES mexicana, soltera, mayor de edad, de ocupación Ama de casa, quien nació el día 29 de abril de 1920 mil novecientos veinte, en Concepción de Bramador Municipio de Talpa de Allende, Jalisco y vecino de Puerto Vallarta, Jalisco

ADQUIRIENTE: RAUL GONZALEZ ROSALES

LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO originario de Tomatlán, Jalisco donde nació el día 25 de marzo de 1965

DOMICILIO domicilio en avenida Las Torres # 457, Colonia Coapinole, C.P 48290

GENERALES mexicano, soltero, de ocupación Comerciante, originario de Tomatlán, Jalisco

REG FEDERAL DE CONTRIBUYENTES O CURP GORR650325HJCNSL07

CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE TRANSMITIDO

URBANO ☐ RÚSTICO ☒ BALDÍO ☒ CONSTRUIDO ☐

UBICACIÓN, MEDIDAS Y LINDEROS. "La Parcela número 225 Z1 P3/4 doscientos veinticinco, "zeta", uno, "pe", tres, diagonal, cuatro del Ejido Ixtapa en este Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, con una superficie de 1-69-06.92 una hectárea, sesenta y nueve áreas, cero, seis, punto noventa y dos centiáreas, que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: - AL NORTE: 68.89 mts sesenta y ocho, punto, ochenta y nueve metros, y colinda con parcela numero 220 doscientos veinte; AL ESTE: 118.61 mts ciento dieciocho, punto, sesenta y un metros, con parcela número 221doscientos veintiuno; AL SURESTE 165.67 mts ciento sesenta y cinco, punto, sesenta y siete metros, en línea quebrada y colinda con parcela número 241 doscientos cuarenta y uno, AL OESTE 75.75 mts setenta y cinco, punto, setenta y cinco metros, y colinda con Parcela 240 doscientos cuarenta; AL NOROESTE: 111.74 mts ciento once, punto, setenta y cuatro metros, colinda con Parcela 220 doscientos veinte

PROCEDENCIA O ANTECEDENTES DE LA ADQUISICIÓN El bien inmueble descrito con antelación, se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Puerto Vallarta, Jalisco, con fecha 18 dieciocho de julio del año 2006 dos mil seis, Folio electrónico 4006131, bajo número de prelación 414297 Libro 1539 sección inmobiliaria oficina 12 documento 86, orden 95382

LO TRANSMITIDO CONSTITUYE:

FRACCIÓN ☐ RESTO ☐ TOTALIDAD ☒ EN RELACIÓN CON TITULO INMEDIATO ANTEROR

VALORES

CATASTRAL	DE LA OPERACIÓN	DE AVALÚO	VALOR DEDUCIBLE	VALOR TOTAL DEL PREDIO EN CASO DE FRACCIÓN
$ 446,536.95 CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 95/100 M/N)	$ 4,804,946.66 (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS 66/100 MONEDA NACIONAL)	$ 4,804,946.66 (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS 66/100 MONEDA NACIONAL)		

LIQUIDACIÓN		CLAVE	IMPORTE	CLAVE
IMPUESTO AL MUNICIPIO	AL 3.16% % BASE $		$ 141,585.36	
RECARGOS °	AL %		$	
			$	

COPIA CERTIFICADA

IMPRESIÓN CARTA

PAGO PROVISIONAL SUJETO A VERIFICACIÓN DE DATOS

COSTO DE LA FORMA		$ 55	
TOTAL		$ 141,640.36	-

DISPOSICIONES APLICABLES EN CASO DE EXENCIÓN:

EN CASO DE ESCRITURAS PRIVADAS Y OPERACIONES EN FIDEICOMISO, ANEXAR FOTOCOPIAS POR DUPLICADO.

EN CASO DE ESCRITURA PÚBLICA:

ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO • TITULAR • NOTARIA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
IXTLAN DEL RIO, NAYARIT.

LIC. ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 4
QUINTA DEMARCACIÓN NOTARIAL.
IXTLAN DEL RIO, NAYARIT A 17 DE OCTUBRE DE 2023

NOMBRE Y FIRMA DEL NOTARIO

SIN TEXTO

ESTE DOCUMENTO NO ES VALIDO COMO COMPROBANTE SIN LA CERTIFICACIÓN DE LA MÁQUINA REGISTRADORA, SELLO Y FIRMA AUTORIZADAS

5

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUERTO VALLARTA, JAL.
TESORERÍA MUNICIPAL
CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL

DATOS DEL CONTRIBUYENTE:

NOMBRE
MARIA FLORENCIA HERNANDEZ MARTINEZ
DOMICILIO
HIDALGO 128, COL. CENTRO,IXTAPA
POBLACIÓN

MUNICIPIO
PUERTO VALLARTA

DATOS DEL PREDIO:

No. DE CUENTA	CLAVE CATASTRAL	VALOR FISCAL
7744	06701000101996800225000000	$ 446,536.95
SUP. TERRENO	SUP. CONSTRUCCIÓN	PROINDIVISO
16906.92 m²	0.00 m²	0.00000
UBICACIÓN		TASA
PARCELA 225 Z1 P3/4, COL. EJIDO, IXTAPA		0.20000000 %
POBLACIÓN	MUNICIPIO	
	PUERTO VALLARTA JALISCO	

POR IMPUESTO PREDIAL

EL C. TESORERO MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA, JAL.: C.P. MANUEL DE JESUS PALAFOX CARRILLO CERTIFICA QUE EL INMUEBLE CUYOS DATOS SE ESPECIFICAN EN LA PARTE SUPERIOR DE ESTE DOCUMENTO TIENE CUBIERTOS TODOS LOS PAGOS CORRESPONDIENTES AL IMPUESTO PREDIAL BAJO EL VALOR FISCAL Y TASA QUE SE SEÑALAN HASTA EL SEXTO BIMESTRE DEL 2023 SEGÚN LOS ANTENCEDENTES QUE OBRAN EN LOS ARCHIVOS DE ESTA OFICINA.

DERECHOS PAGADOS CON RECIBOS OFICIAL N° 758546

PUERTO VALLARTA, JAL. 6 DE SEPTIEMBRE DEL 2023

H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA
TESORERO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DEPARTAMENTO
C.P. MANUEL DE JESUS PALAFOX CARRILLO
NOMBRE Y FIRMA TESOS
PAGADO

NOTA: VALIDO ÚNICAMENTE PARA TRAMITES DEL PROPIETARIO SEÑALADO EN ESTE DOCUMENTO, Y SE EXCLUYEN DIFERENCIAS CAUSADAS POR OPERACIONES TRASLATIVAS DE DOMINIO Y CONSTRUCCIONES NO MANIFESTADAS O NO REGISTRADAS.

COTEJADA

JUAN MARIO GALVAN SOTELO, Notario Público Número 04 Cuatro, de esta Municipalidad, por acuerdo del Ejecutivo del Estado de fecha 01 primero de Julio del año 2013 dos mil trece, con actuación Notarial en la Región 9 nueve, Costa Norte, que comprende los Municipios de Puerto Vallarta, Cabo Corrientes y Tomatlán, del Estado de Jalisco, de conformidad con el Articulo 32 treinta y dos de la Ley del Notariado en vigor: - **CERTIFICO.**- -

Que el presente legajo de copias Fotostáticas, que costa de 05 cinco fojas, concuerda fielmente con su original respecto a las 03 tres primeras fojas y el resto (2 dos fojas) concuerda con su anexo en copias, mismas que tuve a la vista para su cotejo, las primeras 02 dos fojas por ambos lados, la tercera por solo frente, la cuarta por ambos lados y la última por solo frente. - **Doy Fe.** -

Se expide la presente certificación a solicitud del señor RAUL GONZALEZ ROSALES el cual se identificó con su Credencial para votar, número 3556065758656 tres, cinco, cinco, seis, cero, seis, cinco, siete, cinco, ocho, seis, cinco, seis, expedida por Instituto Nacional Electoral.- -

Se adhiere holograma debidamente numerado.- -

Puerto Vallarta, Jalisco a 08 ocho de febrero del año 2024 dos mil veinticuatro.-

LIC. JUAN MARIO GALVAN SOTELO
Notario Publico 4 Cuatro

C. JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO DE LA DÉCIMO SEGUNDA OFICINA
DE ESTA CIUDAD.
PRESENTE:

VALENTIN CASILLAS URRUTIA como Apoderado de los señores **CARLOS ROSALES HERNANDEZ** y su esposa la señora **ROSARIO RENDON** también conocida como **ROSARIO RENDON DE ROSALES,** mexicano por nacimiento, mayor de edad, soltero, originario de San José del Valle, Nayarit, donde nací el día 26 veintiséis de Diciembre de 1957 mil novecientos cincuenta y siete, con domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en la calle Francisco Villa número 111-2 ciento once guión 2 en la Colonia Olímpica en esta ciudad, con el debido respeto comparezco y al efecto;

EXPONGO:

El suscrito **CARLOS ROSALES HERNANDEZ,** manifiesto que mediante la expedición de un Título de Propiedad número 000000003992, por Instrucciones del C. VICENTE FOX QUESADA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, y así mismo de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha 28 veintiocho de Mayo de 2000 dos mil dos, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco el día 06 seis de Julio de 2006 dos mil seis, por conducto del Delegado del Registro Agrario Nacional LICENCIADO GERMAN ARTURO PELLEGRINI PEREZ, el cual se encuentra debidamente incorporado en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad bajo documento número 87 ochenta y siete, folios del 174 ciento setenta y cuatro al 175 ciento setenta y cinco del libro 1539 mil quinientos treinta y nueve, de la Sección Inmobiliaria, con número de orden 95383 noventa y cinco mil trescientos ochenta y tres, adquirí la propiedad del siguiente bien inmueble:

PARCELA NUMERO 240 Z1 P3/4 DEL EJIDO IXTAPA MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, ESTADO DE JALISCO, CON SUPERFICIE DE 23-85-23.97 H. VEINTITRES HECTAREAS, OCHENTA Y CINCO AREAS, VEINTITRES PUNTO NOVENTA Y SIETE CENTIAREAS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:

AL NORTE: EN 96.97 MTS CON BRECHA; 130.43 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 229; 66.12 MTS. CON BRECHA; 140.18 MTS. CON PARCELA 219 Y 233.49 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 220;

AL ESTE: EN 75.75 MTS. CON PARCELA 225; 243.26 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 241 Y 58.73 MTS. CON PARCELA 242;

AL SUR: EN 649.77 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON EJIDO EL COLESIO Y

AL OESTE: EN 284.63 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 239.

Posteriormente el suscrito señor **CARLOS ROSALES HERNANDEZ,** solicite ante el H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta,


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Jalisco, **LA SUBDIVISION** del inmueble que anteriormente se menciona, mismo que fue improcedente la subdivisión tramitado bajo el expediente número 4998-09, por el C. Director de Planeación Urbana señor Arquitecto **JESUS ALEJANDRO VAZQUEZ NAREZ**, en las siguientes fracciones:

FRACCION 1
SUPERFICIE: 12-09-41.44 HAS.
MEDIDAS Y LINDEROS:

AL NORTE: En 96.97 MTS. con brecha; 130.43 MTS en línea quebrada con parcela 229 y 66.12 MTS con brecha.

AL SUR: En 230.57 MTS. en línea quebrada con ejido El Colesio y 183.41 MTS en línea quebrada con misma propiedad parcela 240.

AL ORIENTE: En 347.63 MTS. + 134.29 MTS en línea quebrada con brecha de servidumbre.

AL PONIENTE: En 284.63 MTS. en línea quebrada con parcela 239.

FRACCION 2
SUPERFICIE: 6-75-82.53 HAS.
MEDIDAS Y LINDEROS:

AL NORTE: En 140.18 MTS. con parcela 219 y 233.49 en línea quebrada con parcela 220.

AL SUR: En 265.15 MTS. con misma propiedad parcela 240.

AL ORIENTE: En 75.75 MTS. con parcela 225 y 147.94 en línea quebrada con parcela 241.

AL PONIENTE: En 383.07 MTS. en línea quebrada con brecha de servidumbre.

FRACCION 3
SUPERFICIE: 4-00-00.00 HAS.
MEDIDAS Y LINDEROS:

AL NORTE: En 19.50 MTS. con brecha de servidumbre + 265.15 MTS colindante con misma propiedad parcela 240.

AL SUR: En 276.28 MTS. colindante con ejido El Colesio.

AL ORIENTE: En 155.73 MTS. colindante con parcelas 241 y 242.

AL PONIENTE: En 147.17 MTS. colindante con misma propiedad parcela 240.

FRACCION 4
SUPERFICIE: 1-00-00.00 HAS.
MEDIDAS Y LINDEROS:

AL NORTE: En línea quebrada 10.56 M + 12.37 M + 16.55 M + 37.95 M + 74.33 M + 19.03 + 95.16 M + 29.46 M + 29.15 M + 8.83 M colindante con brecha de servidumbre.

AL SUR: En 147.49 MTS. colindante con ejido El Colesio.

AL ORIENTE: En 147.17 MTS. colindante con misma propiedad parcela 240.

AL PONIENTE: En 31.66 MTS. colindante con misma propiedad parcela 240.


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

3

Por lo anteriormente expuesto a Usted C. Jefe de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, solicito lleve a cabo la inscripción de **LA SUBDIVISION** anteriormente expuesta en la sección que corresponda.

ATENTAMENTE
Puerto Vallarta, Jalisco; a 23 de Enero de 2012.

VALENTIN CASILLAS URRUTIA
como Apoderado de los señores
CARLOS ROSALES HERNANDEZ
y su esposa la señora **ROSARIO RENDON** también conocida
como **ROSARIO RENDON DE ROSALES**

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

4

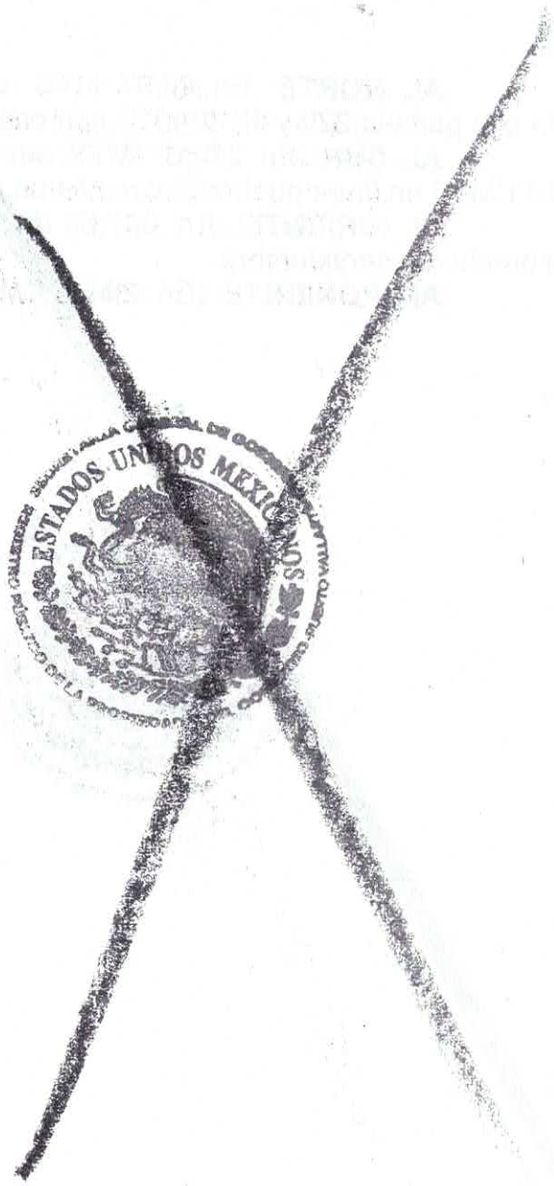
FRACCION 1
SUPERFICIE: 12-09-41.44 HAS.
MEDIDAS Y LINDEROS:

AL NORTE: En 96.97 MTS. con brecha; 130.43 MTS en línea quebrada con parcela 229 y 66.12 MTS con brecha.

AL SUR: En 230.57 MTS. en línea quebrada con ejido El Colesio y 183.41 MTS en línea quebrada con misma propiedad parcela 240.

AL ORIENTE: En 347.63 MTS. + 134.29 MTS en línea quebrada con brecha de servidumbre.

AL PONIENTE: En 284.68 MTS. en línea quebrada con parcela 239.


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

FRACCION 2
SUPERFICIE: 6-75-82.53 HAS.
MEDIDAS Y LINDEROS:

AL NORTE: En 140.18 MTS. con parcela 219 y 233.49 en línea quebrada con parcela 220.

AL SUR: En 265.15 MTS. con misma propiedad parcela 240.

AL ORIENTE: En 75.75 MTS. con parcela 225 y 147.94 en línea quebrada con parcela 241.

AL PONIENTE: En 383.07 MTS. en línea quebrada con brecha de servidumbre.


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

6

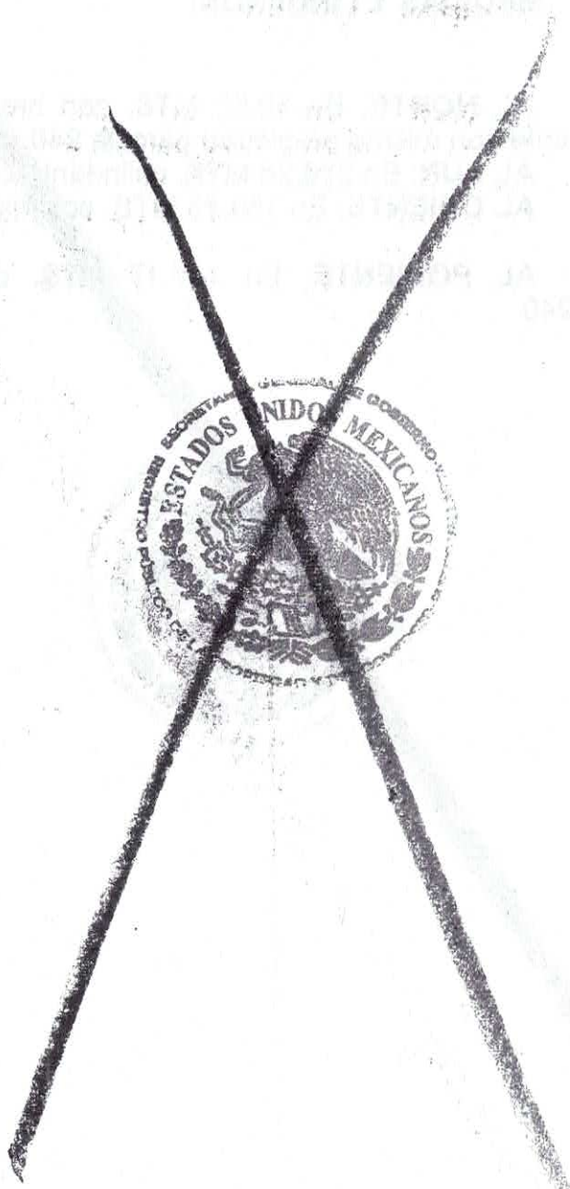
FRACCION 3
SUPERFICIE: 4-00-00.00 HAS.
MEDIDAS Y LINDEROS:

AL NORTE: En 19.50 MTS. con brecha de servidumbre + 265.15 MTS colindante con misma propiedad parcela 240.

AL SUR: En 276.28 MTS. colindante con ejido El Colesio.

AL ORIENTE: En 155.73 MTS. colindante con parcelas 241 y 242.

AL PONIENTE: En 147.17 MTS. colindante con misma propiedad parcela 240.


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

FRACCION 4
SUPERFICIE: 1-00-00.00 HAS.
MEDIDAS Y LINDEROS:

AL NORTE: En línea quebrada 10.56 M + 12.37 M + 16.55 M + 37.95 M + 74.33 M + 19.03 + 95.16 M + 29.46 M + 29.15 M + 8.83 M colindante con brecha de servidumbre.

AL SUR: En 147.49 MTS. colindante con ejido El Colesio.

AL ORIENTE: En 147.17 MTS. colindante con misma propiedad parcela 240.

AL PONIENTE: En 31.66 MTS. colindante con misma propiedad parcela 240.


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

--- ANTE MÍ, LICENCIADO **ELIAS AMEZCUA GONZALEZ**, NOTARIO PUBLICO TITULAR NUMERO 7 SIETE DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, compareció la siguiente persona:- -

----**VALENTIN CASILLAS URRUTIA**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, soltero, originario de San José del Valle, Nayarit, donde nació el día 26 veintiséis de Diciembre de 1957 mil novecientos cincuenta y siete, con domicilio para oir y recibir notificaciones, el ubicado en la calle Francisco Villa número 111-2 ciento once guión 2 en la Colonia Olimpica en esta ciudad, el cual se identifica a satisfacción del suscrito notario de conformidad a lo que estatuye el artículo 84 ochenta y cuatro fracción VIII octava de la Nueva Ley del Notariado en vigor con su Credencial para votar con fotografia folio óptico de caracteres número 1961072889599 repito: uno, nueve, seis, uno, cero, siete, dos, ocho, ocho, nueve, cinco, nueve, nueve, expedida por el Instituto Federal Electoral Registro Federal de Electores, documento del cual cotejo de su original y agrego en copia fotostática a mi Libro de Documentos bajo el número que le corresponda.- - - - - - - -

--- Persona a quien conceptuó con capacidad legal para contratar y Obligarse, en pleno uso de sus facultades mentales y me manifestó: Que, no se encuentra sujeto bajo alguna incapacidad natural ni bajo algún impedimento legal y que de su libre y espontánea voluntad ocurre ante el suscrito a **RATIFICAR** y al efecto **RATIFICA** en todas y cada una de sus partes, el contenido del escrito dirigido al **C. JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE LA DECIMA SEGUNDA OFICINA DE ESTA CIUDAD, EL CUAL CONTIENE SOLICITUD DE SUBDIVISIÓN DE 4 CUATRO FRACCIONES**, de fecha 23 veintitrés de Enero del año 2012 dos mil doce, que en hoja por separado se anexa a la presente ratificación y por consiguiente reconoce y ratifica como suyas la firma que lo calza con su nombre y por lo tanto vuelve a firmar en mi presencia siendo las 10:00 diez horas del día 23 veintitrés de Enero del año 2012 dos mil doce, quedando dicha certificación registrada en mi libro de certificaciones bajo el número de ACTA que le correspondan.- -

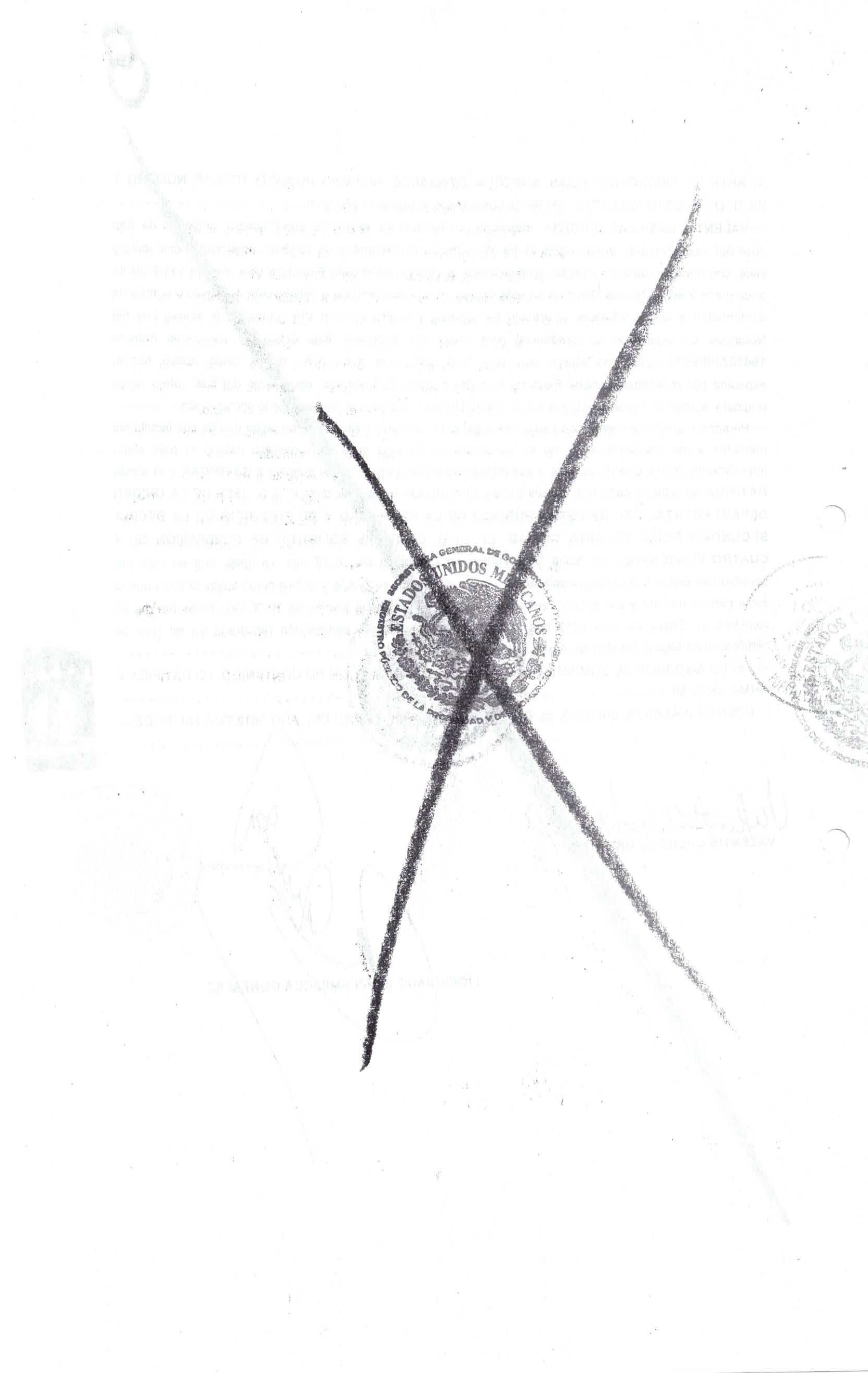
--- LEÍ LO ANTERIOR AL COMPARECIENTE QUIEN CONFORME CON SU CONTENIDO, LO RATIFICA Y FIRMA ANTE MI.- -

--- PUERTO VALLARTA, JALISCO, EL DÍA 23 VEINTITRES DE ENERO DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE.- -

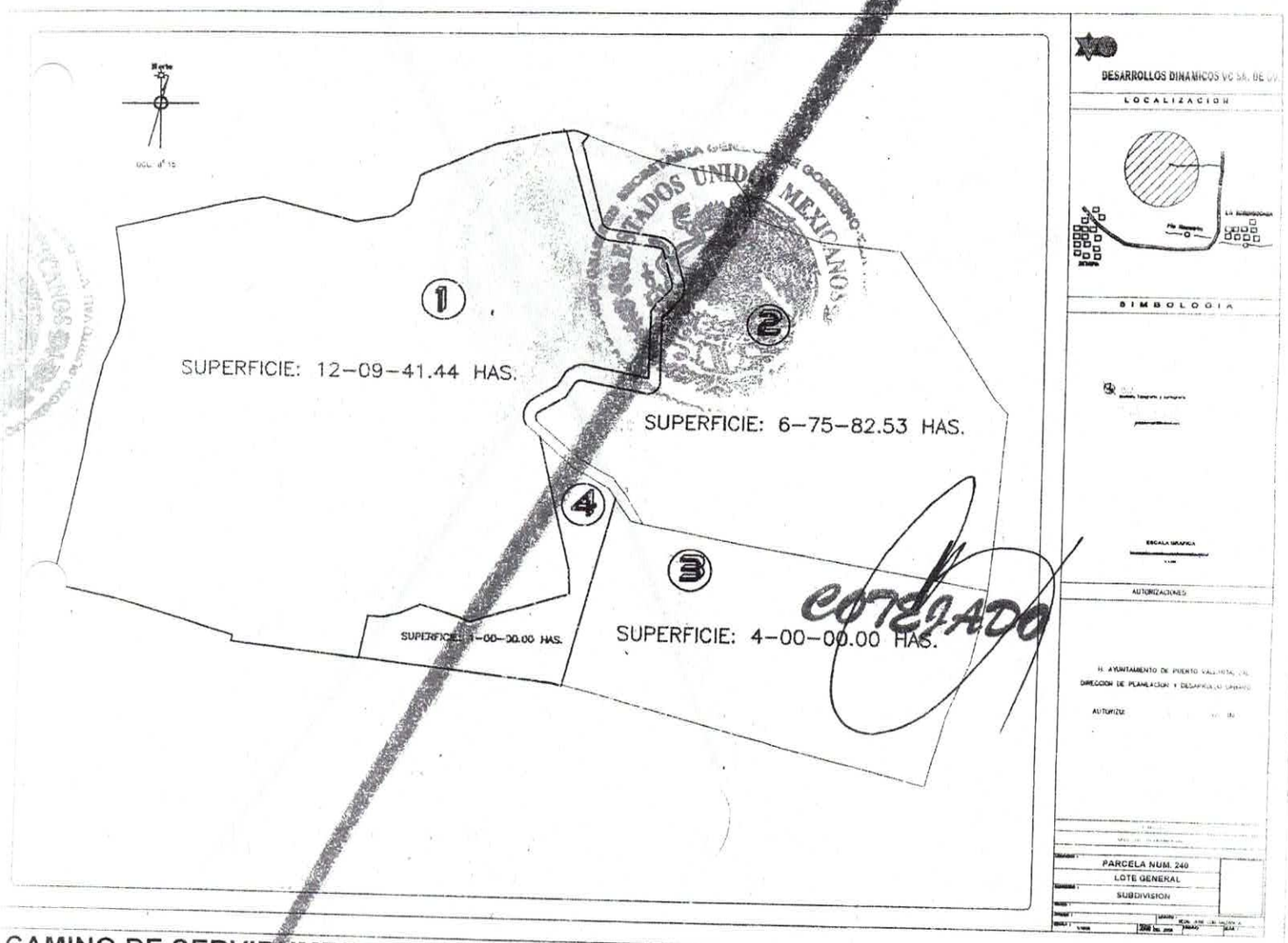
- DOY FE -

VALENTIN CASILLAS URRUTIA

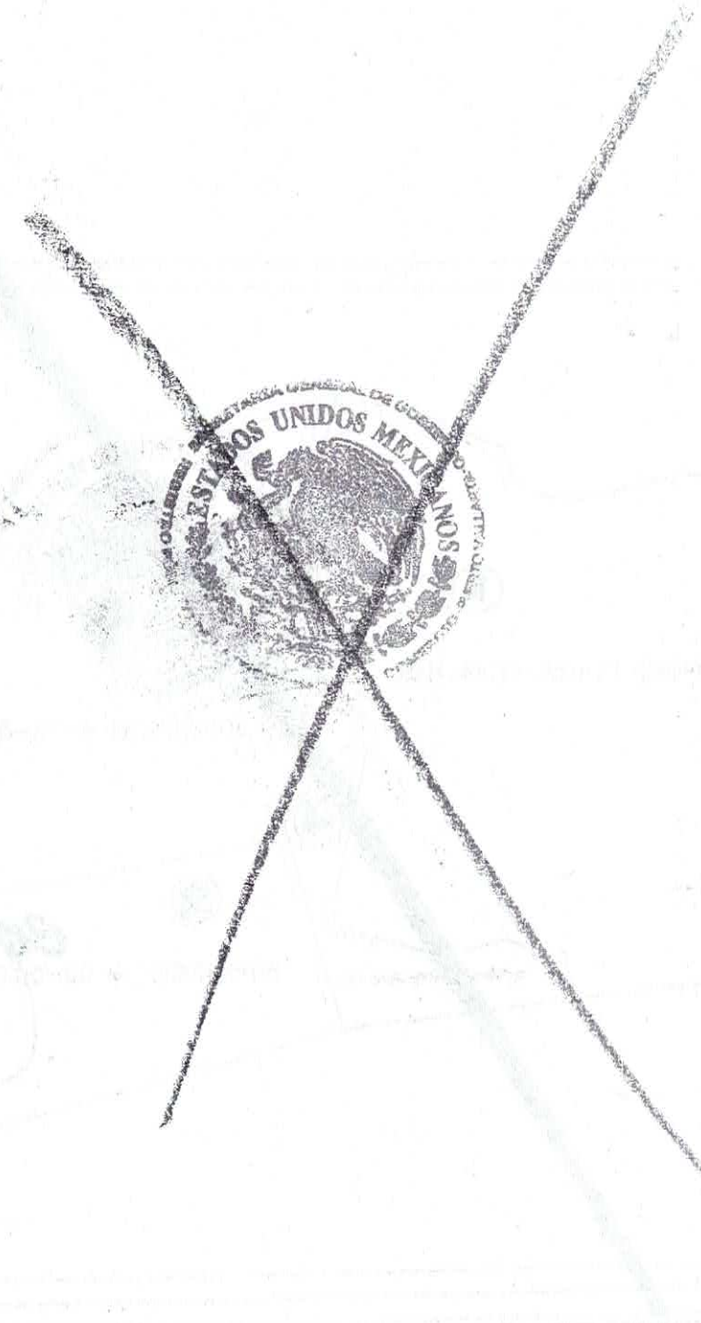
LICENCIADO ELIAS AMEZCUA GONZALEZ

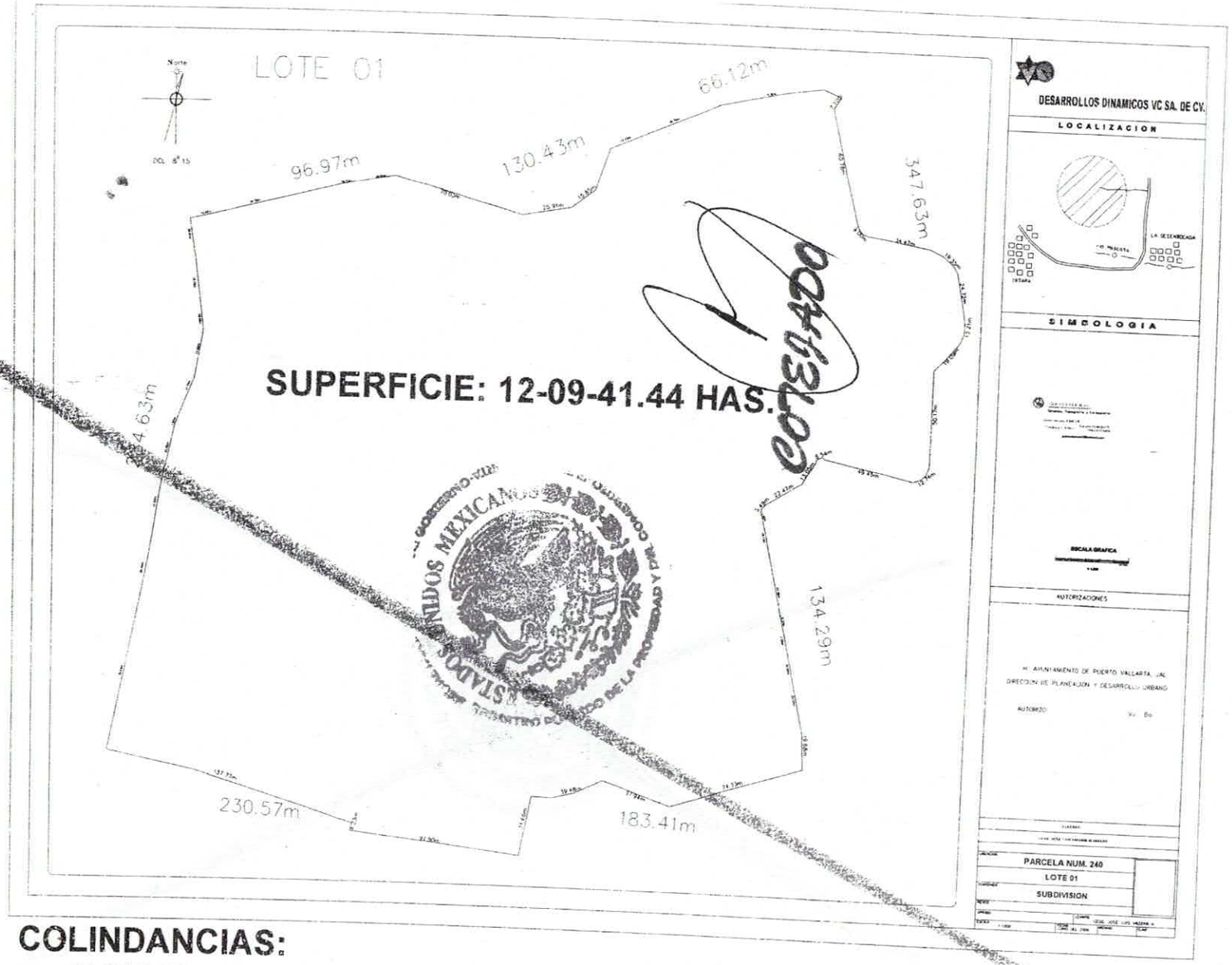


9



CAMINO DE SERVIDUMBRE DE 6.00 MTS DE ANCHO POR 387.00 MTS DE LARGO APROX. LAS SUBDIVISIONES 1, 2, 3 Y 4 RESPECTIVAMENTE.


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



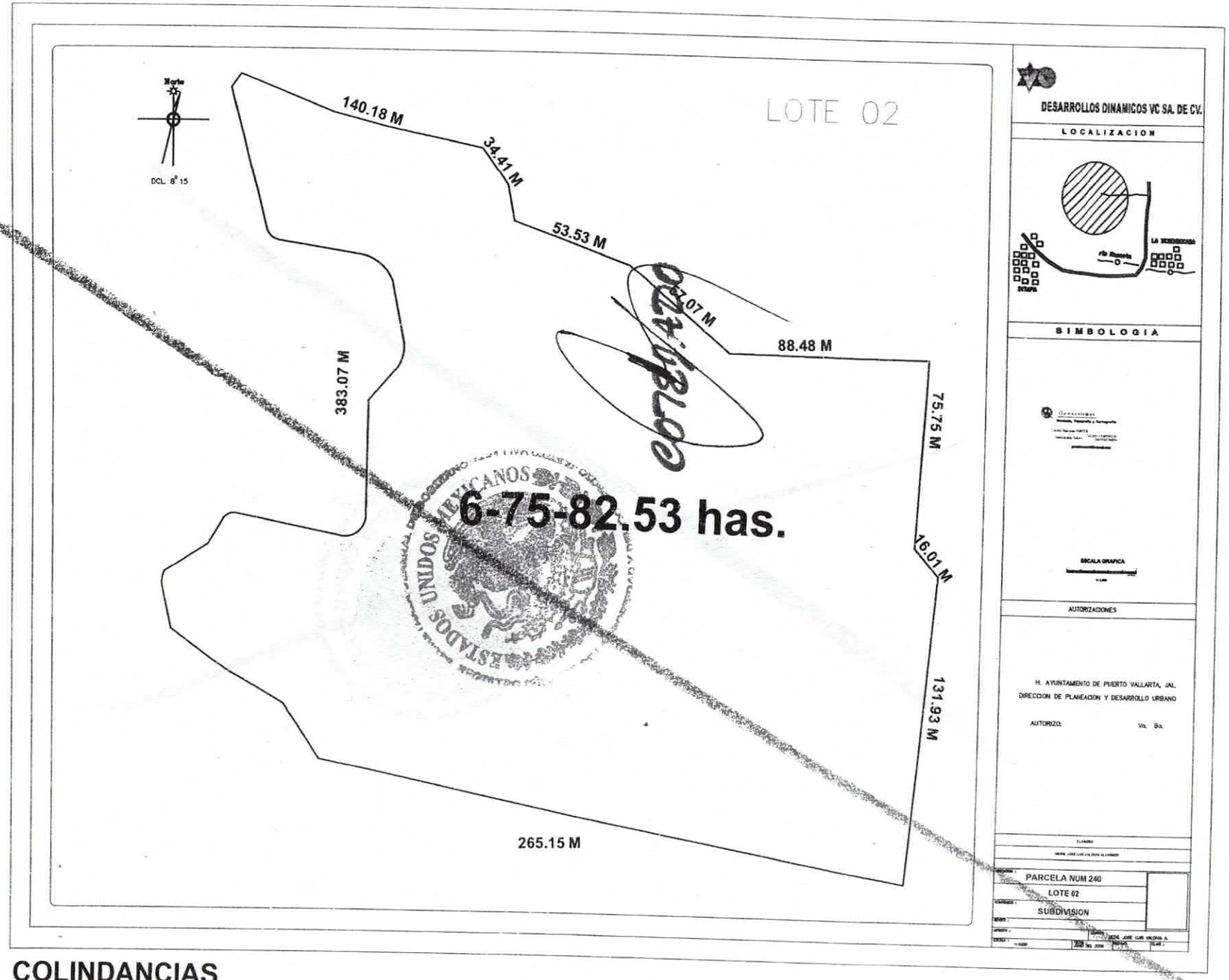
COLINDANCIAS:

NORTE: 96.97 MTS. CON BRECHA; 130.43 MTS EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 229 Y 66.12 MTS CON BRECHA

SUR: 230.57 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON EJIDO EL COLESIO Y 183.41 MTS EN LINEA QUEBRADA CON MISMA PROPIEDAD PARCELA 240

ORIENTE: 347.63 MTS + 134.29 MTS EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA DE SERVIDUMBRE

PONIENTE: 284.63 MTS EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA



COLINDANCIAS

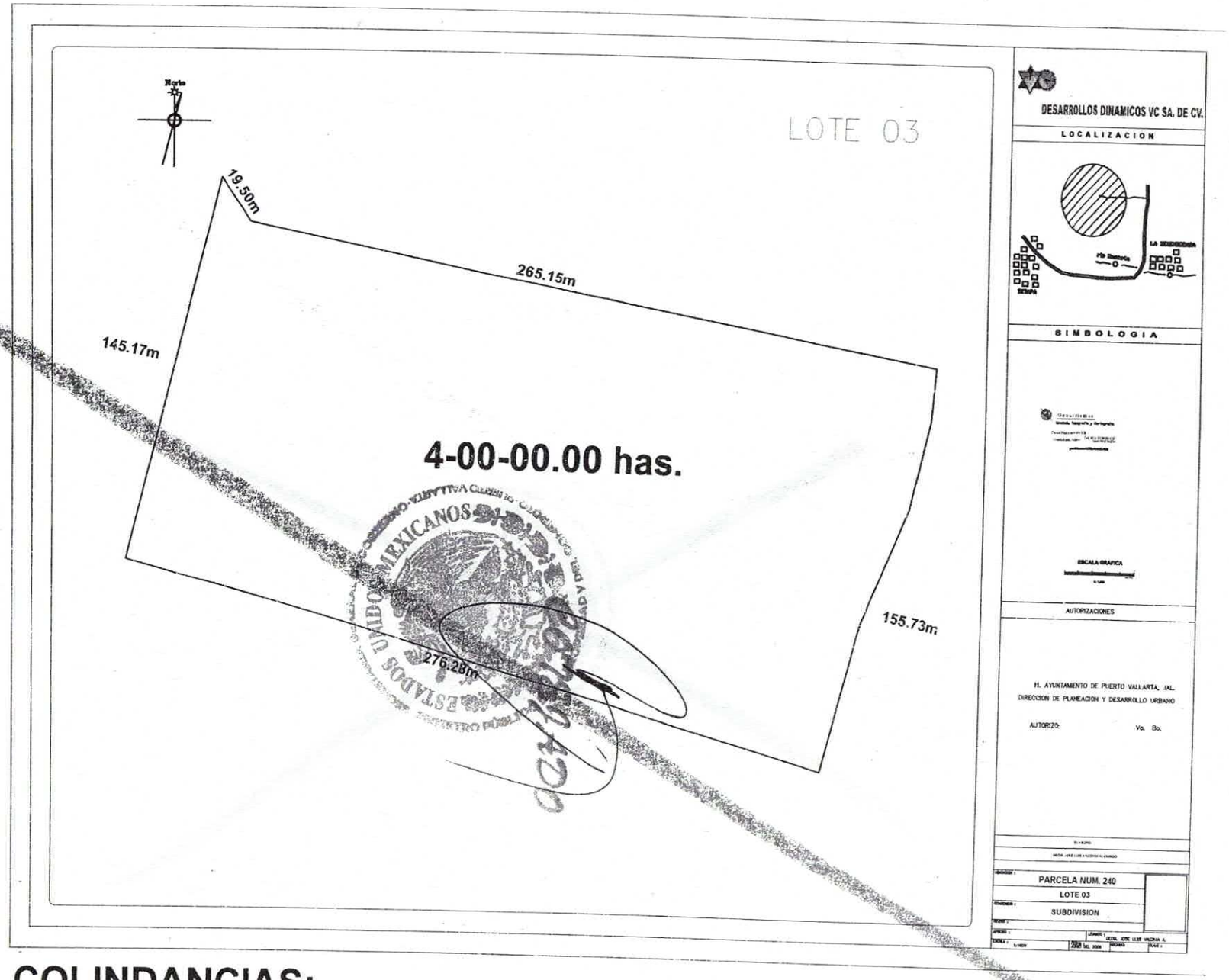
NORTE: 140.18 MTS CON PARCELA 219 Y 233.49 MTS EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 220

SUR: 265.15 MTS CON MISMA PROPIEDAD PARCELA 240

ORIENTE: 75.75 MTS CON PARCELA 225 Y 147.54 EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 241

PONIENTE: 383.07 MTS EN LINEA QUEBRADA CON

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



COLINDANCIAS:

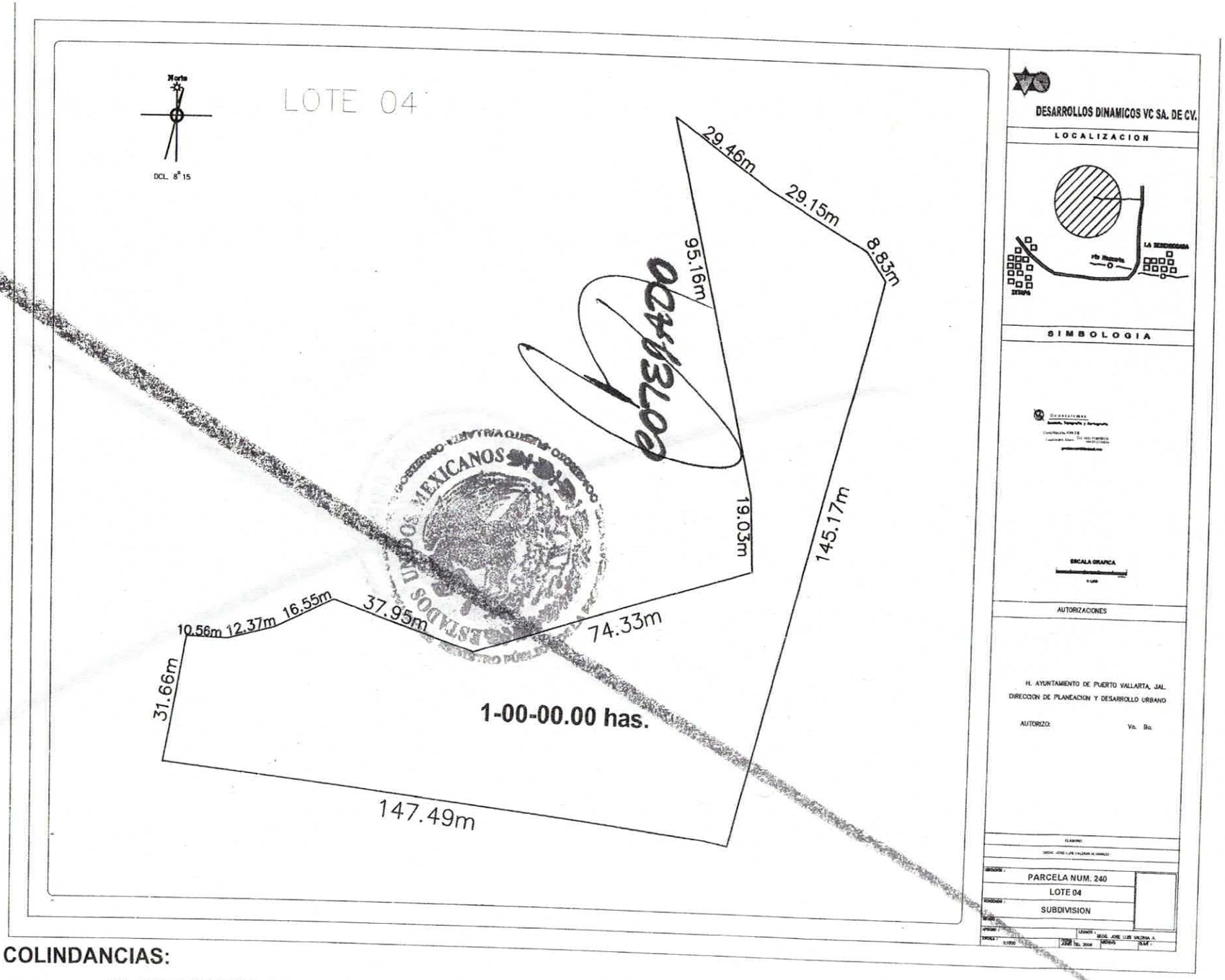
AL NORTE EN 19.50 MTS CON BREDA DE SERVIDUMBRE + 265.15 MTS COLINDANTE CON MISMA PROPIEDAD PARCELA 240

AL SUR EN 276.28 MTS COLINDANTE CON EJIDO EL COLESIO

AL ORIENTE EN 155.73 MTS COLINDANTE CON PARCELAS 241 Y 242

AL PONIENTE 145.17 MTS COLINDANTE CON MISMA PROPIEDAD PARCELA 240

13



COLINDANCIAS:

AL NORTE EN LINEA QUEBRADA 10.56M+12.37M+16.55M+37.95M+74.33M+19.03M+95.16M +29.46M+29.15M+8.83M COLINDANTE CON BRECHA DE SERVIDUMBRE
AL SUR 147.4 MTS COLINDANTE CON EJIDO EL COL IO
AL ORIENTE 147.17 MTS COLINDANTE CON MISMA PROPIEDAD PARCELA 240
AL PONIENTE 31.66 MTS COLI


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

14

TITULO DE PROPIEDAD

No. 000000003992

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL **C. VICENTE FOX QUESADA**, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 27 FRACCION VII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 81 Y 82 DE LA LEY AGRARIA, ASI COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, QUE AMPARA LA PARCELA No. 240 Z1 P3/4,

DEL EJIDO IXTAPA,

MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA,

ESTADO DE JALISCO, CON SUPERFICIE DE 23 - 85 - 23.97 HA.,

VEINTITRES HECTAREAS, OCHENTA Y CINCO AREAS, VEINTITRES PUNTO NOVENTA Y SIETE CENTIAREAS.

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORTE 96.97 MTS. CON BRECHA; 130.43 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 229; 66.12 MTS. CON BRECHA; 140.18 MTS. CON PARCELA 219 Y 233.49 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 220.
ESTE 75.75 MTS. CON PARCELA 225; 243.26 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 241 Y 58.73 MTS. CON PARCELA 242.
SUR 649.77 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON EJIDO EL COLESIO.
OESTE 284.63 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 239.

EN FAVOR DE ROSALES HERNANDEZ CARLOS,

DE 61 AÑOS, ORIGINARIO DE EL CABREL, TOMATLAN, JALISCO,

ESTADO CIVIL CASADO, OCUPACION AGRICULTOR,

CON DOMICILIO EN MADERO 123, IXTAPA, PTO. VALLARTA, JAL.

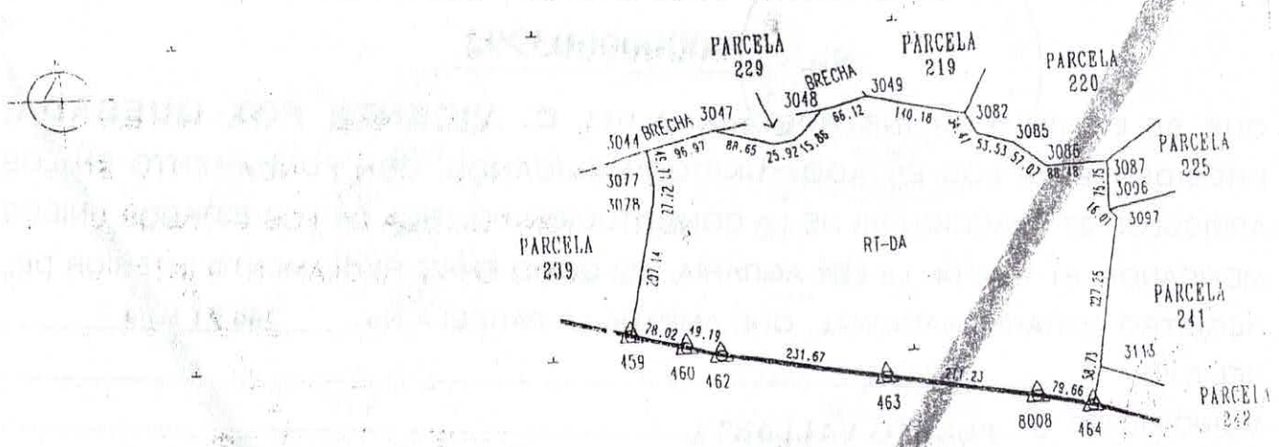
DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 28 DE MAYO DE 2000,

EN CONSECUENCIA, SE CANCELA LA INSCRIPCION QUE OBRA EN EL FOLIO 14FD00116573, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICION DEL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

GUADALAJARA, JAL. A 06 DE JULIO DE 2006.

C. LIC. GERMAN ARTURO PELLEGRINI PEREZ
DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

No. D 74331



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO (EST-P.V.)	AZIMUT (GGG/MM/SS.SSS)	DISTANCIA (m.)	COORDENADAS TME (m.) X	Y	CONVERGENCIA (GGG/MM/SS.SSS) A	M	FACTOR DE ESCALA LINEAL
3049 - 3087	103/34/22.036	140.18	499955.416	2294808.060	-0/00/00.546	-0/00/00.000	1.00000000
3087 - 3084	156/04/21.632	34.41	500001.582	2294856.163	0/00/01.123	-0/00/00.000	1.00000000
3084 - 3085	109/21/26.210	53.53	500035.639	2294823.700	0/00/01.293	-0/00/00.000	1.00000000
3085 - 3086	129/42/54.109	57.07	500156.147	2294805.863	0/00/01.912	-0/00/00.000	1.00000000
3086 - 3087	88/36/50.563	88.48	500200.045	2294769.498	0/00/02.449	0/00/00.000	1.00000000
3087 - 3096	181/43/34.731	75.75	500288.497	2294771.092	0/00/03.532	-0/00/00.000	1.00000000
3096 - 3097	137/21/02.724	16.01	500289.215	2294696.173	0/00/03.504	-0/00/00.000	1.00000000
3097 - 3113	189/59/33.807	227.25	500297.041	2294684.379	0/00/03.837	-0/00/00.000	1.00000000
3113 - 466	197/54/15.160	58.73	500257.608	2294460.581	0/00/03.154	-0/00/00.000	1.00000000
464 - 8008	282/38/35.555	79.66	500244.492	2294403.332	0/00/02.893	0/00/00.000	1.00000000
8008 - 463	280/38/51.275	231.23	500166.766	2294429.762	0/00/02.941	0/00/00.000	1.00000000
463 - 462	280/38/50.362	231.67	499959.174	2294458.795	-0/00/00.500	-0/00/00.000	1.00000000
462 - 460	287/03/34.690	49.19	499731.495	2294502.599	-0/00/03.787	-0/00/00.000	1.00000000
460 - 459	285/09/18.381	78.02	499684.468	2294517.830	-0/00/03.863	-0/00/00.000	1.00000000
459 - 3078	11/47/35.372	207.14	499609.359	2294537.432	-0/00/04.785	-0/00/00.000	1.00000000
3078 - 3077	3/48/44.618	27.72	499651.109	2294740.288	-0/00/04.271	-0/00/00.000	1.00000000
3077 - 3044	353/05/46.931	49.77	499653.032	2294767.321	-0/00/04.248	-0/00/00.000	1.00000000
3044 - 3047	73/30/20.670	96.97	499647.050	2294817.326	-0/00/04.321	-0/00/00.000	1.00000000
3047 - 3048	106/48/56.398	88.65	499740.023	2294844.865	-0/00/03.183	0/00/00.000	1.00000000
3048 - 3080	79/22/43.063	25.92	499821.879	2294819.320	-0/00/02.144	-0/00/00.000	1.00000000
3080 - 3081	52/22/11.818	15.86	499850.356	2294823.998	-0/00/01.832	-0/00/00.000	1.00000000
3081 - 3048	38/30/34.959	16.40	499867.919	2294833.082	-0/00/01.676	-0/00/00.000	1.00000000
3048 - 3049	74/08/21.423	66.12	499881.818	2294868.109	-0/00/01.325	-0/00/00.000	1.00000000

CUADRO DE DISTRIBUCION DE SUPERF[illegible]
RESULTADO DEL LEVANTAMIENTO

TIPO DE AREA	SUPERFICIE HA.
PARCELA	23-85-[illegible]
INFRAESTRUCTURA	0-00-00.[illegible]
RIOS, ARROYOS Y CUERPOS DE AGUA	0-00-00.[illegible]
AREAS ESPECIALES	0-00-00.[illegible]
SUPERFICIE TOTAL	23-85-[illegible]

EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 84 Y 86 DE LA LEY AGRARIA, PARA LA PRIMERA ENAJENACION DE LA PROPIEDAD AMPARADA POR ESTE TITULO, DEBERA RESPETARSE EL DERECHO DEL TANTO Y QUE DICHA VENTA SE EFECTUE CUANDO MENOS AL PRECIO DE REFERENCIA QUE ESTABLEZCA LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES O CUALQUIER INSTITUCION DE CREDITO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 87 Y 89 DE LA LEY AGRARIA Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE ENCONTRARSE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL AREA DE CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACION, SU INCORPORACION AL DESARROLLO URBANO DEBERA SUJETARSE A LAS LEYES, REGLAMENTOS Y PLANES VIGENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y RESPETARSE EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO.

15

GOBIERNO
DE JALISCO

PODER EJECUTIVO

SECRETARIA GENERAL

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El presente documento fue presentado para su registro a las 09:30 horas del día 18 de JULIO de 2006, y a las 09:31 horas del día 18 de JULIO de 2006, mediante su incorporación bajo documento número 87 folios del 174 al 175 del libro 1539 de la sección INMOBILIARIA, quedó registrado ATENTO A LO DISPUESTO POR LA FRACCION IV DEL ARTICULO 1258 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO, COMO DE PRIMERA INSCRIPCION EN FAVOR DE:

ROSALES HERNANDEZ CARLOS

CON NUMERO DE ORDEN: 95383

EL TITULO DE PROPIEDAD DE ORIGEN PARCELARIO No. 3992 EXPEDIDO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y ARTICULOS 81 Y 82 DE LA LEY AGRARIA; ELLO EN LOS TERMINOS DEL MISMO Y CUYAS CARACTERISTICAS SE DAN AQUI POR REPRODUCIDAS INTEGRAMENTE POR LOS EFECTOS DE ESTE REGISTRO.

EL DIRECTOR DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA

COTEJADO

LIC. JOSE MIGUEL ANGEL DE LA TORRE LAGUNA

JALISCO

Los derechos por los registros fueron cubiertos bajo Ref. Ing. No(s)

EXENTA por $

16

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO

1806954

GOBIERNO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES
ANTECEDENTE REGISTRAL

INGRESO 12042010 12:23 1826 FOLIO REAL 4006132 ID. GENERICO 1

DATOS DE REGISTRO:
LIBRO 1539 SECCION INMOBILIARIA OFICINA 12 DOCUMENTO 87 ORDEN 95383, FECHA DE REGISTRO 18-JUL-06

PROPIETARIO	% Dominio Directo	% Usufructo
CONYUGE DE CARLOS ROSALES HERNANDEZ	50	50
CARLOS ROSALES HERNANDEZ	50	50

EN LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO A LAS 12:30 DEL 12 DE ABRIL DE 2010

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.

UBICACION
PARCELA 240 Z1 P3/4 DEL EJIDO IXTAPA

ESTADO JALISCO MUNICIPIO PUERTO VALLARTA SUPERFICIE 23-85-23.97 HAS

DESCRIPCION:
NORTE: 96.97 M. CON BRECHA; 130.43 M. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 229; 66.12 M. CON BRECHA; 140.18 M. CON PARCELA 219 Y 233.49 M. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 220.- ESTE: 75.75 M. CON PARCELA 225; 243.26 M. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 241 Y 58.73 M. CON PARCELA 242.- SUR: 649.77 M. EN LINEA QUEBRADA CON EJIDO EL COLESIO.- OESTE: 284.63 M. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 239.

CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS.
EN CUANTO A LOS GRAVAMENES REPORTA LO SIGUIENTE : **No Reporta Gravamen**
EN CUANTO A LIMITACIONES DE DOMINIO REPORTA LO SIGUIENTE :
No Reporta Limitaciones

COTEJADO

SOLICITANTE: CARLOS RASALES
IMPRIMIO: MIVELIA AVIÑA SANCHEZ

RECIBO No. A29497516

LIC. RICARDO ERNESTO PONCE IBARRIA
JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO

Lic. J. Carlos Rodríguez Pedroza
Notaria Pública No. 4
Puerto Vallarta Jal.

--- **ESCRITURA NUMERO 4,211 CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE.-**

--- **LIBRO 8 OCHO.- TOMO XV QUINCE.**- -

--- **OTORGAMIENTO DE PODER.**- -

--- En la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, a los (27) veintisiete días del mes de Marzo del año (2006) dos mil seis, Ante mí, Licenciado J. CARLOS RODRIGUEZ PEDROZA, Notario Público número (4) cuatro de ésta Municipalidad, compareció el señor **CARLOS ROSALES HERNANDEZ**, acompañado de su esposa la señora **ROSARIO RENDON**, también conocida como **ROSARIO RENDON DE ROSALES**, a quienes doy fe conocer, cuyas generales posteriormente se especifican y me manifestaron:- -

--- Que por su propio derecho y en los términos más amplios de lo dispuesto por los Artículos del 2205 dos mil doscientos cinco al 2208 dos mil doscientos ocho, 2215 dos mil doscientos quince, 2236 dos mil doscientos treinta y seis y 2245 dos mil doscientos cuarenta y cinco, del Código Civil del Estado de Jalisco y el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, CONFIERE Y OTORGA **PODER ESPECIAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO** con carácter de **IRREVOCABLE**, a favor del señor **VALENTIN CASILLAS URRUTIA** con domicilio en Carretera a Las Palmas número 2240 dos mil doscientos cuarenta, Colonia Las Flores, en la Delegación de Ixtapa, de este Municipio, para ejercitarlo con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial sin limitación alguna, conforme a la Ley, únicamente respecto del siguiente inmueble:- - - - - -

--- Parcela 240 Z1 P3/4 doscientos cuarenta, letra "Z", uno, letra "P", tres, diagonal cuatro, ubicada en el Ejido de Ixtapa, de este Municipio, con superficie de 23-85-23.97 veintitrés hectáreas, ochenta y cinco áreas, veintitrés punto noventa y siete centiáreas, con las siguientes medidas colindancias: AL NORTE, en 96.97 noventa y seis metros noventa y siete centímetros, colinda con brecha; 130.43 ciento treinta metros cuarenta y tres centímetros, colinda con parcela 229 doscientos veintinueve; 66.12 sesenta y seis metros doce centímetros, colinda con brecha; 140.18 ciento cuarenta metros dieciocho centímetros, colinda con parcela 219 doscientos diecinueve y 233.49 doscientos treinta y tres metros cuarenta y nueve centímetros, en línea quebrada y colinda con parcela 220 doscientos veinte: AL ESTE, en 75.75 setenta y cinco metros setenta y cinco centímetros y colinda con parcela número 225 doscientos veinticinco; 243.26 doscientos cuarenta y tres metros

COTEJADO

COTEJADO

veintiséis centímetros, en línea quebrada y colinda con parcela 241 doscientos cuarenta y uno; y 58.73 cincuenta y ocho metros setenta y tres centímetros, con parcela 242 doscientos cuarenta y dos; AL SUR, en 649.77 seiscientos cuarenta y nueve metros setenta y siete centímetros, en línea quebrada y colinda con Ejido el Colesio; AL OESTE, en 284.63 doscientos ochenta y cuatro metros sesenta y tres centímetros, en línea quebrada y colinda con parcela 239 doscientos treinta y nueve; teniendo el Apoderado las siguientes:- - - - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - - - - **FACULTADES JUDICIALES** - - - - - - - - - - - - - - -

--- I.- Iniciar y proseguir toda clase de juicios y acciones ante Autoridades Federales, Estatales, Municipales y desistirse de la acción o de la instancia, según proceda, presentar denuncias, querellas penales, otorgar perdón y coadyuvar con el Ministerio Público, prorrogar jurisdicción, recusar y alegar incompetencias, renunciar al fuero del domicilio de los mandantes y someterlo a otra competencia, ofrecer y rendir pruebas y tachar las del contrario, articular y absolver posiciones, en los términos de los artículos 310 trescientos diez, 319 trescientos diecinueve y aplicables del Enjuiciamiento Civil vigente en el Estado, promover toda clase de incidentes, consentir sentencias, interponer recursos ordinarios y extraordinarios y desistirse de ellos, aún del Juicio de Amparo, asistir a remates, hacer posturas pujas y mejoras, pedir adjudicación de bienes, transigir, comprometer en árbitros o arbitradores, pactar procedimientos convencionales en los casos permitidos por la Ley; hacer y recibir pagos a nombre de los Mandantes; firmar solicitudes e instancias y cualquier clase de documentos públicos o privados que sean necesarios y convenientes para el debido cumplimiento de éste Mandato.- -

--- II.- **FACULTADES DE ADMINISTRACION Y DOMINIO**: Queda facultado expresamente el Apoderado para ejecutar cualquier acto que implique administración y dominio respecto del bien inmueble antes descrito del cual son propietarios los Mandantes y cuyos derechos tienen debidamente reconocidos por el Registro Agrario Nacional, mediante Certificado Parcelario número 000000120391 seis ceros, uno, dos, cero, tres, nueve, uno; incluyendo la facultad de escriturarse a sí mismo, o de la persona que el apoderado indique, una vez que le sea entregado el título de propiedad a los Mandantes; pudiendo firmar toda clase de documentos públicos o privados que sean necesarios y convenientes para el debido cumplimiento de éste Mandato.- - - - - - - -

--- III.- Asimismo podrá sustituir el presente poder y revocar sustituciones, reservándose no obstante su ejercicio.- - - - - - - - - - - - - -

--- IV.- El presente poder se confiere con el carácter de IRREVOCABLE, en los términos del Capitulo VI sexto, artículo 2245 dos mil doscientos cuarenta y cinco, del Código Civil del Estado de Jalisco, y su correlativo el 2596 dos mil quinientos noventa y seis del Código Civil vigente para el Distrito Federal y sus concordantes de los demás Códigos Civiles, en donde se ejercite el Poder, por ser medio para el cumplimiento de una obligación bilateral previamente contraída por los Mandantes, con el Apoderado.- -

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

--- YO, el Notario, Certifico y Doy Fe:- -

--- a).- De que conozco a los otorgantes, quienes se identificaron plenamente ante mí con su credencial de elector folio números 21682250 dos, uno, seis, ocho, dos, dos, cinco, cero, y 21655328 dos, uno, seis, cinco, cinco, tres, dos, ocho, y en mi concepto tienen capacidad legal para este acto.- -

--- b).- De que por sus generales los comparecientes señores CARLOS ROSALES HERNANDEZ y ROSARIO RENDON, también conocida como ROSARIO RENDON DE ROSALES, manifestaron ser Mexicanos, casados, mayores de edad, con domicilio en calle Madero número 123 ciento veintitrés, en la Delegación de Ixtapa, de este Municipio, el primero agricultor, nacido el día 4 cuatro de Noviembre de 1944 mil novecientos cuarenta y cuatro, en El Cabrel, Municipio de Tomatlán, Jalisco, y la segunda dedicada a las labores propias de su hogar, nacida el día 6 seis de Julio de 1947 mil novecientos cuarenta y siete, en este Puerto.- -

--- c).- Que los comparecientes, al manifestarme su situación legal en relación al Impuesto Sobre la Renta, lo hicieron previa las advertencias legales respectivas.- -

--- d).- De que leído y explicado que fue el presente Poder a sus otorgantes y advertidos que fueron de su alcance y consecuencias legales, se manifestó conforme con su contenido, el cual ratifican en todas sus partes, firmando para constancia a las (09:30) nueve horas treinta minutos del día siguiente al de su otorgamiento, ante el suscrito Notario que autoriza desde luego y Da Fe.- Firmado: Carlos Rosales H.- Rosario Rendón.- Licenciado J. Carlos Rodríguez Pedroza.- Rúbrica.- El Sello de autorizar.- -

- - - - - - - - - - - - - - - - **NOTA RELATIVA**: - - - - - - - - - - - - - - - - -

--- Agrego al apéndice correspondiente de éste Tomo del Protocolo, bajo los números de 2643 dos mil seiscientos cuarenta y tres al 2645 dos mil seiscientos cuarenta y cinco; copia de los Avisos que di al

Archivo de Instrumentos Públicos, al Delegado de Hacienda del Estado, el Recibo de pago al Estado que causó el Impuesto de $90.00 noventa pesos moneda nacional.- Puerto Vallarta, Jalisco, a (29) veintinueve de Marzo del año (2006) dos mil seis.- Mi Rúbrica.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - **REGIMEN LEGAL DEL MANDATO**:- - - - - - - - - - - - - -

--- Los artículos del 2205 dos mil doscientos cinco, al 2208 dos mil doscientos ocho, 2215 dos mil doscientos quince y 2216 dos mil doscientos dieciséis, del Código Civil del Estado de Jalisco, y el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, (Reformado) dicen:- -

--- ARTICULO 2205: El mandato puede ser general o especial.- - - - - - -

ARTICULO 2206: Son mandatos generales: I.- Poder judicial.- II.- Poder para administrar bienes; y III.- Poder para ejercer actos de dominio.- - - -

--- ARTICULO 2207: En los Poderes Generales Judiciales, bastará decir que se otorgan con ese carácter, para que el Apoderado pueda representar al Poderdante en todo negocio de Jurisdicción voluntaria, mixta y contenciosa, desde su principio hasta su fin, siempre que no se trate de actos que conforme a las leyes requieran Poder Especial, en tal caso se consignarán detalladamente las facultades que se confieran con su carácter de especialidad.- Este tipo de poderes solo podrá otorgarse a personas que tengan el título de abogado, licenciado en derecho o a quien no tenga ese carácter se encuentre asesorado necesariamente por profesionales del derecho, quien deberá suscribir y actuar conjuntamente con el apoderado, en todos los trámites judiciales.- - - - -

--- ARTICULO 2208: Cuando se quieran limitar las facultades del apoderado deberán consignarse expresa y claramente las limitaciones.-

--- ARTICULO 2215: Para hacer factible la sustitución del apoderado en el contrato de mandato, deberá de señalarse en forma expresa dicha facultad.- -

--- ARTICULO 2216: La sustitución de mandatario deberá hacerse con la misma formalidad con la cual se otorgó el mandato, señalándose expresamente el nombre del nuevo mandatario. Salvo el caso de que se trate de mandato otorgado en escritura pública, la sustitución, podrá hacerse constar en el primer testimonio.- -

--- ARTICULO 2245: El mandante no podrá revocar el mandato, ni el mandatario podrá renunciar a su ejercicio cuando su otorgamiento se hubiera estipulado como condición en un contrato bilateral de vigencia determinada como medio para cumplir una obligación contraída.- - - - - -

--- ARTICULO 2554: En todos los Poderes Generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades

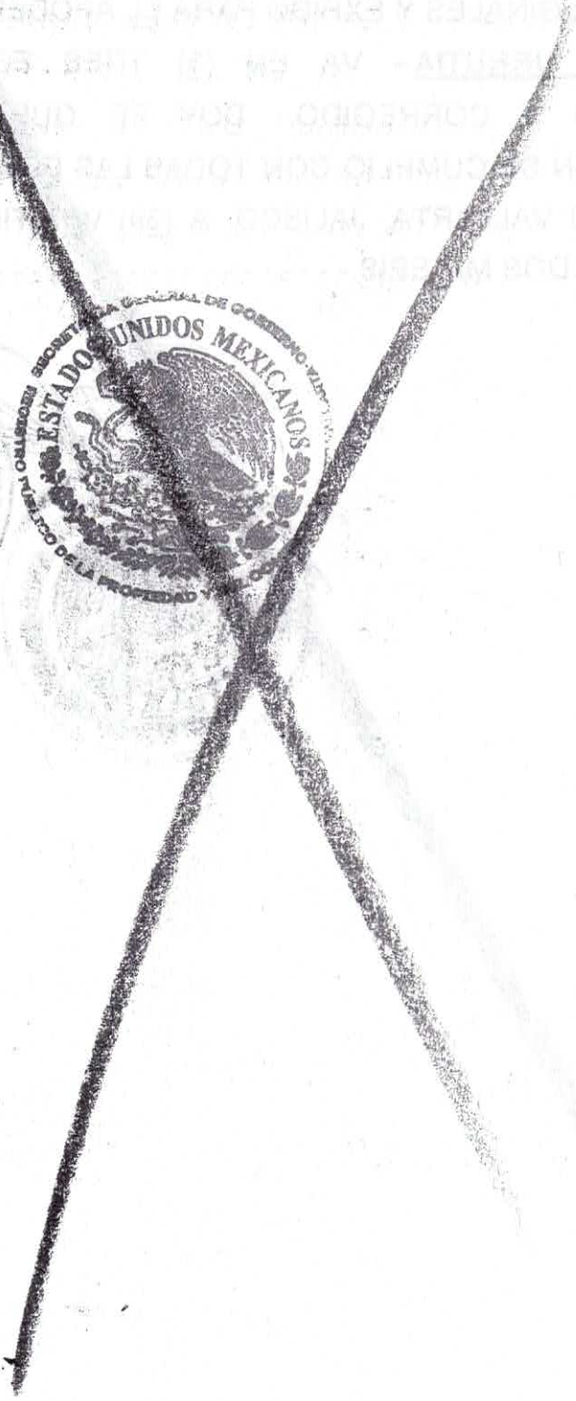
generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de el Apoderado, se consignarán expresa y claramente las limitaciones de los poderes, los cuales se extenderán especiales.- Los Notarios insertarán éste artículo en los testimonios de los Poderes que otorguen".-

--- Doy fe que los anteriores insertos concuerdan fielmente en lo conducente con su original.- -

--- ES **PRIMER TESTIMONIO**, PRIMERO EN SU ORDEN, QUE COMPULSO DE SUS ORIGINALES Y EXPIDO PARA EL APODERADO SEÑOR **VALENTIN CASILLAS URRUTIA**.- VA EN (3) TRES FOJAS UTILES.- QUEDA COTEJADO Y CORREGIDO.- DOY FE QUE PREVIAMENTE A SU EXPEDICION SE CUMPLIO CON TODAS LAS FORMALIDADES DE LEY.- - -

--- PUERTO VALLARTA, JALISCO, A (29) VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO (2006) DOS MIL SEIS.- -

COTEJADO


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

20

[redacted]

H. Ayuntamiento
2007 • 2009

H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA
DIRECCIÓN DE PLANEACION URBANA
DEPARTAMENTO DE DICTAMINACIÓN
DICTAMEN IMPROCEDENTE

PUERTO VALLARTA

NO. DE EXP. 4998-09
RG-316-09

PROPIETARIO: C. CARLOS ROSALES HERNANDEZ.
UBICACIÓN DEL PREDIO: PARCELA 240 Z1 P3/4 DEL EJIDO DE IXTAPA.
SUPERFICIE: 23-85-23.97 HAS **SEGÚN:** SOLICITUD DE TRAZOS, USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS.

EN ATENCIÓN A SU SOLICITUD DEL **" DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS "**, EN EL CUAL PRETENDE DESARROLLAR EL TRAMITE DE **"SUBDIVISIÓN"**.

EN BASE AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE PUERTO VALLARTA, JAL. REGISTRADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE JALISCO NO. 17 TOMO CCCXXVII CON FECHA DE OCTUBRE 17 DE 1997; SU PREDIO SE LOCALIZA EN EL:

FUERA DEL LIMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN.

SE LE INFORMA QUE SU DICTAMEN ES:

" IMPROCEDENTE "

DEBIDO A QUE:

SU PARCELA SE ENCUENTARA FUERA DEL LIMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN.

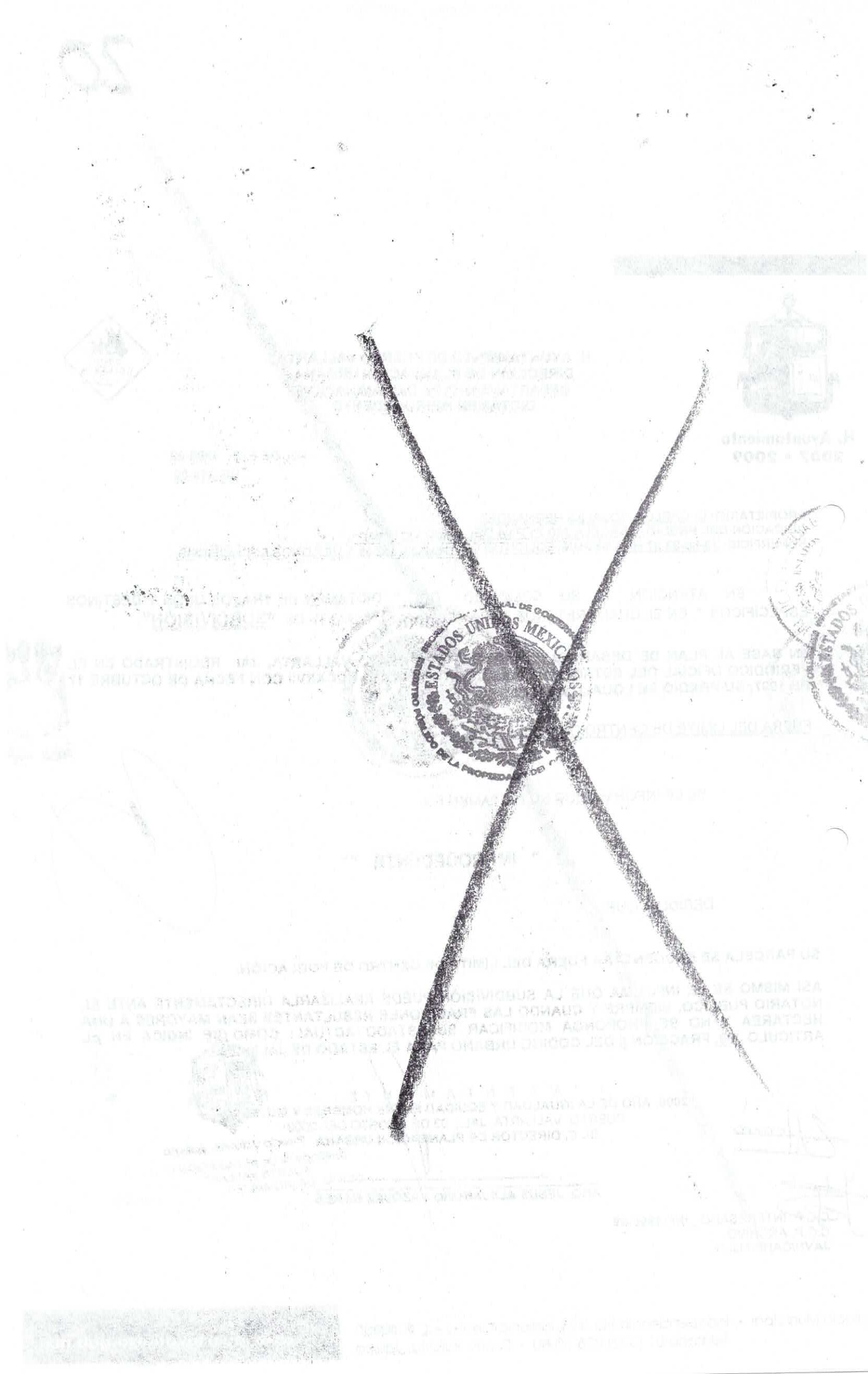
ASI MISMO SE LE INFORMA QUE LA SUBDIVISIÓN PUEDE REALIZARLA DIRECTAMENTE ANTE EL NOTARIO PUBLICO, SIEMPRE Y CUANDO LAS FRACCIONES RESULTANTES SEAN MAYORES A UNA HECTAREA Y NO SE PROPONGA MODIFICAR SU ESTADO ACTUAL; COMO SE INDICA EN EL ARTICULO 309, FRACCIÓN II DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

A T E N T A M E N T E
"2009, AÑO DE LA IGUALDAD Y EQUIDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES"
PUERTO VALLARTA, JAL.; 03 DE AGOSTO DEL 2009
EL C. DIRECTOR DE PLANEACIÓN URBANA

Puerto Vallarta, Jalisco
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA
PUERTO VALLARTA
DEPTO. DE URBANIZACIÓN

ARQ. JESUS ALEJANDRO VÁZQUEZ NARES

C.C.P. INTERESADO._INF-4998-09
C.C.P. ARCHIVO.
JAVN/CAHR/MJLP.



21

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
CASILLAS
URRUTIA
VALENTIN

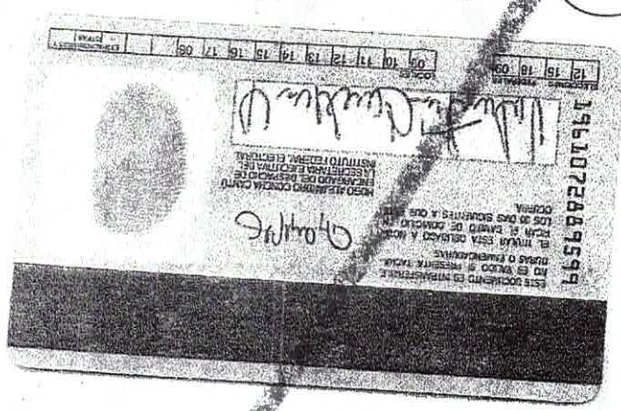
EDAD 50
SEXO H

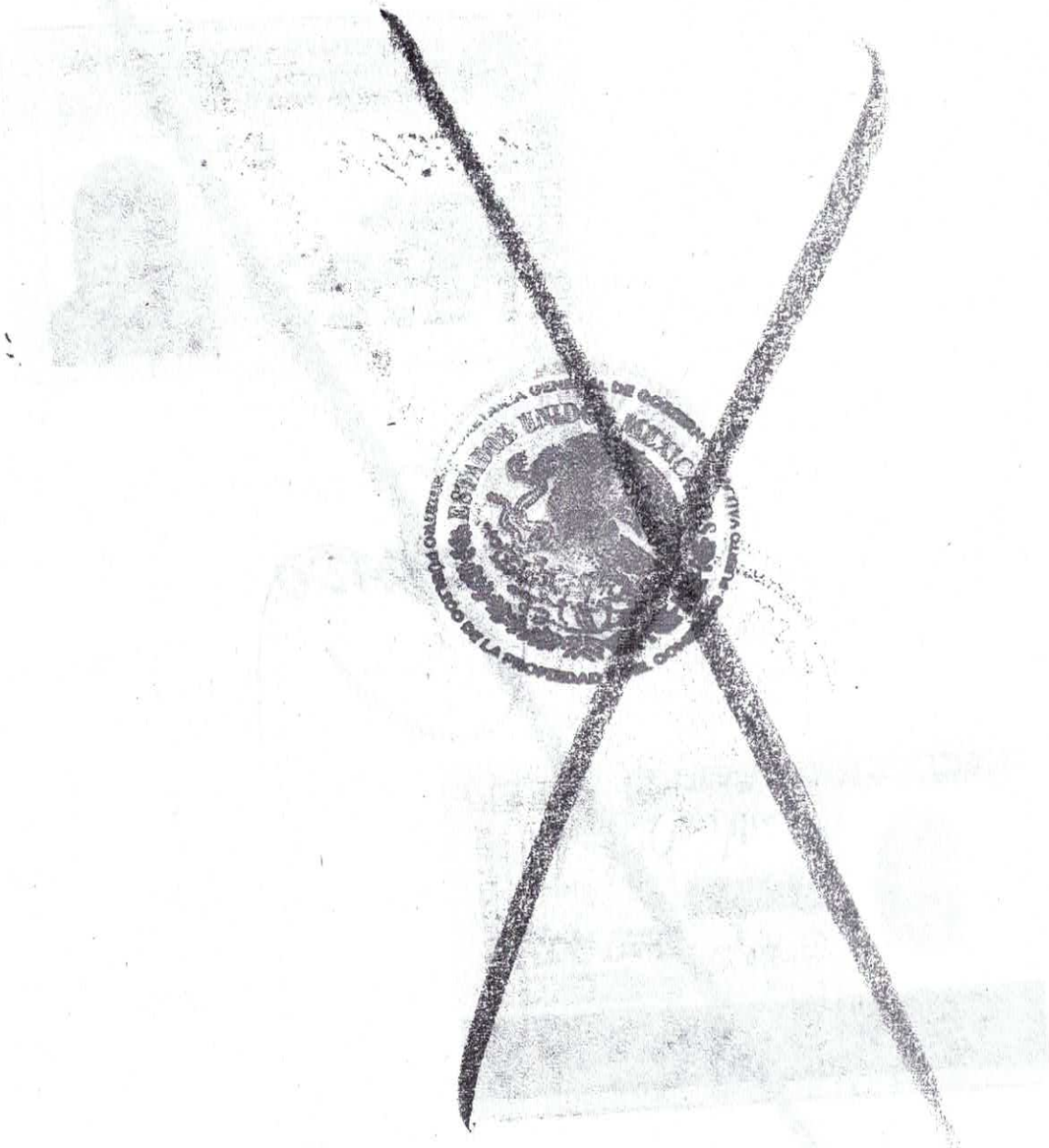
DOMICILIO
C SIERRA ACONCAGUA 276
COL LAZARO CARDENAS 48330
PUERTO VALLARTA ,JAL

FOLIO 0000089453968 AÑO DE REGISTRO 1994
CLAVE DE ELECTOR CSUIRVL57122618H100
ESTADO 14 DISTRITO
MUNICIPIO 069 LOCALIDAD 0901 SECCION 1969

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

COTEJADO





GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

22

GOBIERNO DEL
ESTADO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

BOLETA REGISTRAL

Antecedente: **Prelación:** 71778

LIBRO 1539 SECCION INMOBILIARIA OFICINA 12 DOCUMENTO 87 ORDEN 95383

Folio Real: 4006132 **Lugar:** PUERTO VALLARTA, JALISCO

Derechos de Inscripción $641.00 **Boleta de Pago No.:** 9071287

Se presento para su registro el 09 **de** FEBRERO **de** 2012 **a las** 02:20 PM

Ubicación:

PARCELA 240 Z1 P3/4 DEL EJIDO IXTAPA

Titular:	**% D.D.**	**% U.V.**
CARLOS ROSALES HERNANDEZ	50	50
CONYUGE DE CARLOS ROSALES HERNANDEZ	50	50

Se registraron los siguientes movimientos: **Asiento**

Subdivision de predio **15-FEB-12 09:22 AM 126-1**

Quedando inscrito en:

FOLIO 4006132 Fedatario Lic CARLOS RODRIGUEZ PEDROZA con sede en PUERTO VALLARTA, JALISCO

MEXICANO, SOLTERO, NACIO 26/12/1957.

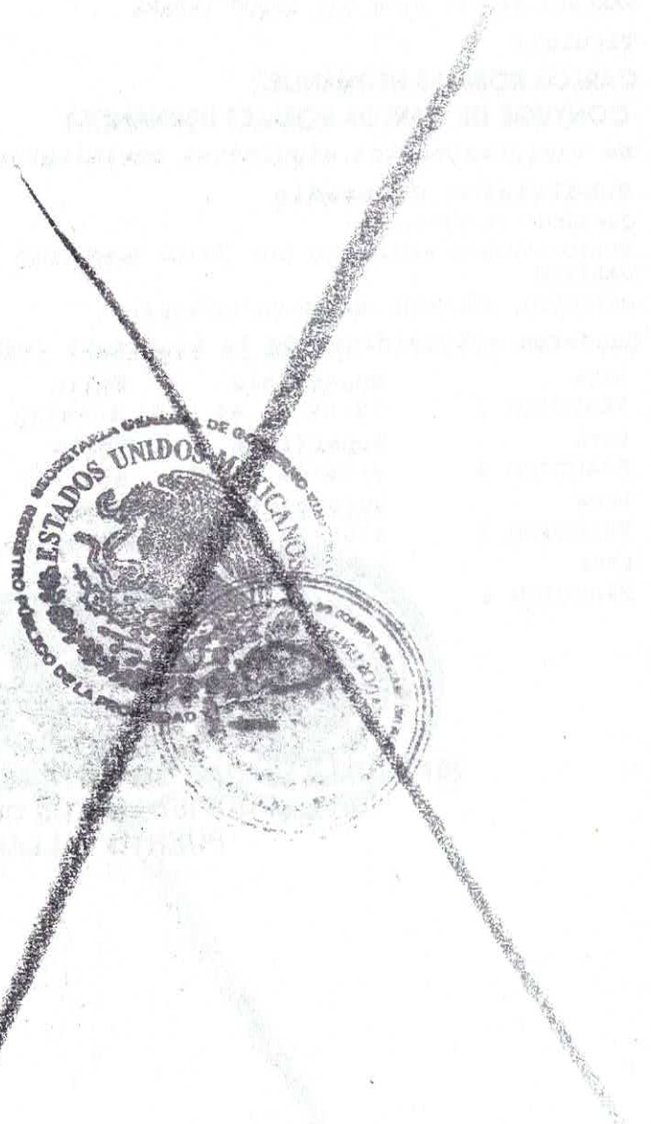
Quedaron subdivididos de la siguiente forma:

Lote	Superficie	Folio
FRACCION 1	12-09-41.44 HAS	4044730
FRACCION 2	6-75-82.53 HAS	4044731
FRACCION 3	4-00-00.00 HAS	4044732
FRACCION 4	4-00-00.00 HAS	4044733

LIC. RICARDO ERNESTO PONCE IBARRIA
JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN
PUERTO VALLARTA, JALISCO

Revisó y elaboro:

CARDOSO ESCOTO MARIA DE LA LUZ


ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Secretaría
General de Gobierno
GOBIERNO DE JALISCO

Jalisco
GOBIERNO DEL ESTADO

LA C. JEFA DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 22, FRACCION I, II Y XX, 23 FRACCION II, III Y 24 DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO, Y 41 DEL REGLAMENTO DE LA LEY EN CITA. HAGO CONSTAR Y:----------

---------- **C E R T I F I C O:** ----------

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTATICAS CONCUERDAN FIELMENTE CON SUS ORIGINALES DE DONDE FUERON COMPULSADAS Y EXPEDIDAS, MISMAS QUE OBRAN EN EL **FOLIO REAL 4006132,** MISMO QUE CORRESPONDE A UNA SUBDIVISION Y SE EXPRESAN EN 22 HOJAS ÚTILES.

A SOLICITUD DE: JOSE ANGEL ESTRADA HUIZAR, LOS DERECHOS SE CUBRIERON MEDIANTE RECIBO NÚMERO A 57244109 POR LA CANTIDAD DE $593.00, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO NUMERO 16 FRACCION V, INCISO M) PUNTO 1 DE LA LEY DE INGRESOS DEL ESTADO DE JALISCO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022.

PUERTO VALLARTA, JALISCO, SIENDO LAS **13:20** HORAS DEL DÍA **29** DE **SEPTIEMBRE** DEL AÑO **2022.**

LIC. DULCE ANAHY PALOMERA RIVERA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

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

1435945

Jalisco
GOBIERNO DEL ESTADO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES
ANTECEDENTE REGISTRAL

Ingreso 13/10/2021 08:54 125 **Folio** 4044730 **Prelación** 11/10/2021 12:54:38 537780

Datos de registro

PROCEDE DEL FOLIO 4006132 FOLIO 4044730, FECHA DE REGISTRO 15-FEB-12

Propietario	% Dom. Directo	% Usufructo
CARLOS ROSALES HERNANDEZ	50	50
CONYUGE DE CARLOS ROSALES HERNANDEZ	50	50

En la ciudad de PUERTO VALLARTA, JALISCO **a las** 09:19 **del** 13 **de** OCTUBRE **de** 2021

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 1 RESULTANTE DE LA SUBDIVISION DE LA PARCELA NUMERO 240 Z1 P3/4 DEL EJIDO IXTAPA MUNICIPIODE PUERTO VALLARTA, JALISCO

Estado JALISCO **Municipio** PUERTO VALLARTA **Superficie** 12-09-41.44 HAS

Medidas y linderos

AL NORTE: EN 96.97 M, CON BRECHA, 130.43 M, EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 229 Y 66.12 M, CON BRECHA.- AL SUR: EN 230.57 M, EN LINEA QUEBRADA CON EJIDO EL COLESIO Y 183.41 M, EN LINEA QUEBRADA CON MISMA PROPIEDAD PARCELA 240.- AL ORIENTE: EN 347.63 M, MAS 134.29 M, EN LINEA QUEBARDA CON BERCHA DE SERVIDUMBRE.- AL PONIENTE: EN 284.63 M, EN LINEA QUEBRADA CON PARECLA 239.

Cuyos antecedentes registraies son los arriba indicados.

En cuanto a los gravamenes reporta lo siguiente : **No Reporta Gravamen**

En cuanto a limitaciones de dominio reporta lo siguiente :

No reporta limitaciones

Solicitante JOSE ANGEL ESTRADA HUIZAR **Recibo de pago** 55228302

Revisó y elaboró MIVELIA AVIÑA SANCHEZ

LIC. DULCE ANAHY PALOMERA RIVERA
JEFA DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.

Página 1 de 1

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

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

1436072

Jalisco
GOBIERNO DEL ESTADO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES
ANTECEDENTE REGISTRAL

Ingreso 14/10/2021 10:56 979 **Folio** 4044731 **Prelación** 11/10/2021 12:55:28 537786

Datos de registro

PROCEDE DEL FOLIO 4006132 FOLIO 4044731, FECHA DE REGISTRO 15-FEB-12

Propietario	% Dom. Directo	% Usufructo
CARLOS ROSALES HERNANDEZ	50	50
CONYUGE DE CARLOS ROSALES HERNANDEZ	50	50

En la ciudad de PUERTO VALLARTA, JALISCO **a las** 11:04 **del** 14 **de** OCTUBRE **de** 2021

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 2 RESULTANTE DE LA SUBDIVISION DE LA PARCELA NUMERO 240 Z1 P3/4 DEL EJIDO IXTAPA MUNICIPIODE PUERTO VALLARTA, JALISCO

Estado JALISCO **Municipio** PUERTO VALLARTA **Superficie** 6-75-82.53 HAS

Medidas y linderos

AL NORTE: EN 140.18 M, CON PARCELA 219 Y 233.49 M, EN LINEA QUEBRADA CON PACELA 220.- AL SUR: EN 265.15 M, CON MISMA PROPIEDAD PARCELA 240.- AL ORIENTE: EN 75.75 M, CON PACELA 225 Y 147.94 M, EN LINEA QUEBRADA CON PACELA 241.- AL PONIENTE: EN 383.07 M, EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA DE SERVIDUMBRE.

Cuyos antecedentes registrales son los arriba indicados.

En cuanto a los gravamenes reporta lo siguiente : **No Reporta Gravamen**

En cuanto a limitaciones de dominio reporta lo siguiente :

No reporta limitaciones

Solicitante JOSE ANGEL ESTRADA HUIZAR **Recibo de pago** 55228301

Revisó y elaboró KARLA MARIA GUTIERREZ CRUZ

LIC. DULCE ANAHY PALOMERA RIVERA
JEFA DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.

Página 1 de 1

Av. Prol. Alcalde No. 1855
Edificio de Archivos, Primer Piso.
Col. Miraflores, C.P. 44270
Guadalajara, Jalisco, México.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

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

Jalisco
GOBIERNO DEL ESTADO

2609603

CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES
ANTECEDENTE REGISTRAL

Ingreso 07/02/2024 18:11 3573 **Folio** 4006131 **Prelación** 07/02/2024 13:04:44 74215

Datos de registro

FOLIO 4006131, FECHA DE REGISTRO 31-JAN-24

Propietario	% Dom. Directo	% Usufructo
RAUL GONZALEZ ROSALES	100	100

En la ciudad de PUERTO VALLARTA, JALISCO **a las** 18:20 **del** 07 **de** FEBRERO **de** 2024

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

PARCELA 225 Z1 P3/4 DEL EJIDO IXTAPA

Estado JALISCO **Municipio** PUERTO VALLARTA **Superficie** 1-69-06.92 HAS

Medidas y linderos

ORTE: 68.89 M. CON PARCELA 220.- ESTE: 118.61 M. CON PARCELA 221.- SURESTE: 165.67 M. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 241.- OESTE: 75.75 M. CON PARCELA 240.- NOROESTE: 111.74 M. CON PARCELA 220.

Cuyos antecedentes registrales son los arriba indicados.

En cuanto a los gravamenes reporta lo siguiente : **No Reporta Gravamen**

En cuanto a limitaciones de dominio reporta lo siguiente :

No reporta limitaciones

Solicitante RAUL GONZALEZ **Recibo de pago** 6743084

Revisó y elaboró YOLANDA MENDOZA ORDAZ

MTRA. DULCE ANAHY PALOMERA RIVERA
JEFA DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.

Página 1 de 1

Av. Prol. Alcalde No. 1855
Edificio de Archivos, Primer Piso.
Col. Miraflores, C.P 44270
Guadalajara, Jalisco, México.

No. DE OFICIO: **SCPVR/2209/2022**

ASUNTO: **CERTIFICADO CATASTRAL CON HISTORIA**

El que suscribe **LIC. AUGUSTO ALCARAZ VALENCIA,** Subdirector de Catastro Municipal de este H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco.

HACE CONSTAR

Que: **EL C. CARLOS ROSALES HERNANDEZ,** tiene registrado un predio rustico, ubicado en **CAMINO AL CANTON,** identificado como **FRACCION RESTO** de la **PARCELA 240 Z1 P3/4**, que correspondía al **EJIDO IXTAPA** en esta municipalidad, registrado en cuenta predial No. **2354,** con clave catastral **067-01-0001-019-968-000240-00-0000,** con un valor fiscal de **$3'991,590.17** tasa **0.20** al millar, con una superficie de **18-85-23.00 Has.,** acreditando la propiedad respecto de una superficie inicial de 23-85-23.97 Has., mediante Título de Propiedad No. **3992** de fecha 06 de Julio del 2006, expedido por el Lic. German Arturo Pellegrini Pérez, Delegado del Registro Agrario Nacional de Guadalajara, Jalisco, inmueble sobre el cual se registró rectificación de la superficie de terreno y valor fiscal en virtud de que se segregaron 04-00-00.00 Has., a la cuenta rustica 3600 mediante Escritura Pública No. **3,049** de fecha 23 de Mayo del 2012,otorgada por el Lic. Elías Amezcua González, Notario Público No. 07 de esta ciudad, seguidamente se registró otra rectificación de la superficie de terreno y valor fiscal en virtud de que se segrego otra fracción con superficie de 01-00-00.00 Has., a la cuenta 7627 rustica mediante Escritura Pública No. **4,365** de fecha 15 de Agosto del 2014 otorgada por el Lic. Elías Amezcua González, Notario Público No. 07 de esta ciudad, registrada en comprobante catastral **2413/19** en relación con los anexos de comprobante catastral 2410/19, se omiten medidas y linderos en virtud de carecer de documentación donde se describan las mismas.

DATOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, respecto al Título de Propiedad No. 3992 de fecha 06 de Julio del 2006, como sigue:

FOLIO REAL: 4044733

LOS MOVIMIENTOS HISTORICOS, SON COMO SIGUEN:

En comprobante 3888/10 se registró apertura de la cuenta presente a nombre del C. CARLOS ROSALES HERNANDEZ, segregada de la cuenta 105 rustica mediante Título de Propiedad No. 3992 de fecha 06 de Julio del 2006, expedido por el Lic. German Arturo Pellegrini Pérez, Delegado del Registro Agrario Nacional de Guadalajara, Jalisco, con efectos del 5° bimestre del 2006, con un valor fiscal de $2'576,059.00, tasa 0.20 al millar, con superficie de 23-85-23.97 Has.

En comprobante 3889/10 se registró una actualización de valores por avaluó técnico, con efectos del 1er. bimestre del 2007, con un valor fiscal de $3'100,812.00, tasa y superficie igual a la anterior, así como también en comprobante:

3890/10 con efectos del 1er. bimestre del 2008, con un valor fiscal de $3'255,852.00, tasa y superficie igual a la anterior.

3891/10 con efectos del 1er. bimestre del 2009, con un valor fiscal de $3'418,048.00, tasa y superficie igual a la anterior.

En comprobante 79938/11 se registró un valuación masiva, con efectos del 1er. bimestre del 2011, con un valor fiscal de $3'588,950.40, tasa y superficie igual a la anterior.

En comprobante 12560/12 se registró rectificación de la superficie de terreno y valor fiscal en virtud de que se segregaron 04-00-00.00 Has., a la cuenta rustica 3600 mediante Escritura Pública No. 3,049 de fecha 23 de Mayo del 2012,otorgada por el Lic. Elías Amezcua González, Notario Público No. 07 de esta ciudad, con efectos del 4° bimestre del 2012, quedando la presente con un valor fiscal de $2'987,771.15, tasa 0.20 al millar, con superficie de 19-85-23.97 Has.

Con fecha 1° de enero del 2016, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2016, con efectos del 1er. bimestre del 2016, con un valor fiscal de $3'137,159.71, tasa y superficie igual a la anterior.

Con fecha 1° de enero del 2017, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2017, con efectos del 1er. bimestre del 2017, con un valor fiscal de $3'294,017.70, tasa y superficie igual a la anterior.

Con fecha 1° de enero del 2018, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2018, con efectos del 1er. bimestre del 2018, con un valor fiscal de $3'458,718.59, tasa y superficie igual a la anterior.

Con fecha 1° de enero del 2019, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2019, con efectos del 1er. bimestre del 2019, con un valor fiscal de $3'631,654.52, tasa y superficie igual a la anterior.

En comprobante 2413/19 se registró rectificación de la superficie de terreno y valor fiscal en virtud de que se segrego una fracción con superficie de 01-00-00.00 Has., a la cuenta 7627 rustica mediante Escritura Pública No. 4,365 de fecha 15 de Agosto del 2014 otorgada por el Lic. Elías Amezcua González, Notario Público No. 07 de esta ciudad, con efectos del 1er. bimestre del 2019, quedando la presente con un valor fiscal de $3'448,085.67, tasa 0.20 al millar, con superficie de 18-85-23.00 Has.

Con fecha 1° de enero del 2020, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2020, con efectos del 1er. bimestre del 2020 con un valor fiscal de $3'620,489.95 tasa 0.20 al millar, con una superficie de 18-85-23.00 Has.

Con fecha 1° de enero del 2021, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2021, con efectos del 1er. bimestre del 2021 con un valor fiscal de $3'801,514.45, tasa y superficie igual a la anterior.

Con fecha 1° de enero del 2022, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2022, con efectos del 1er. bimestre del 2022 con un valor fiscal, tasa y superficie como se describe al inicio de este oficio.

Se extiende el presente con base a lo indicado por el Artículo 13 Fracción XX y XXI, 41 y 42 de la Ley de Catastro Municipal del Estado y a solicitud del **C. JOSE ANGEL ESTRADA HUIZAR.**

A T E N T A M E N T E

"2022, AÑO DE LA ATENCION INTEGRAL A LAS NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES CON CANCER EN JALISCO"
PUERTO VALLARTA JALISCO, A 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2022

LIC. AUGUSTO ALCARAZ VALENCIA
SUBDIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

PAGO LOS DERECHOS CON RECIBO OFICIAL No. **491752 FOLIO 19022.**

C.b.p. archivo.

PEM/sic/orc.

No. DE OFICIO: **SCPVR/2210/2022**

ASUNTO: **CERTIFICADO CATASTRAL CON HISTORIA**

El que suscribe **LIC. AUGUSTO ALCARAZ VALENCIA,** Subdirector de Catastro Municipal de este H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco.

HACE CONSTAR

Que: **LA C. MARIA FLORENCIA HERNANDEZ MARTINEZ,** tiene registrado un predio rustico, identificado como **PARCELA 225 Z1 P3/4**, que correspondía al Ejido **IXTAPA** en esta municipalidad, registrado en cuenta predial No. **7744,** con clave catastral **067-01-0001-019-968-00225-00-0000,** con un valor fiscal de **$421,261.27** tasa **0.20** al millar, con una superficie de **01-69-06.92 Has.,** acreditando la propiedad mediante Título de Propiedad No. **3991** de fecha 06 de Julio del 2006, expedido por el Lic. German Arturo Pellegrini Pérez, Delegado del Registro Agrario Nacional de Guadalajara, Jalisco, registrada en comprobante catastral **861/2020,** con las siguientes medidas y linderos descritos en el Título de Propiedad antes mencionado, como sigue:

AL NORTE:	En 68.89 mts. con parcela 220.
AL ESTE:	En 118.61 mts. con parcela 221.
AL SURESTE:	En 165.67 mts. en línea quebrada con parcela 241.
AL OESTE:	En 75.75 mts. con parcela 240.
AL NOROESTE:	En 111.74 mts. con parcela 220.

DATOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, respecto al Título de Propiedad No. 3991 de fecha 06 de Julio del 2006, como sigue:

FOLIO REAL: 4006131

LOS MOVIMIENTOS HISTORICOS, SON COMO SIGUEN:

En comprobante 861/2020 se registró apertura de la cuenta presente por fracción a nombre de la C. MARIA FLORENCIA HERNANDEZ MARTINEZ, segregada de la cuenta 92 rustica en base a Título de Propiedad No. 3991 de fecha 06 de Julio del 2006, expedido por el Lic. German Arturo Pellegrini Pérez, Delegado del Registro Agrario Nacional de Guadalajara, Jalisco, con efectos del 1er. bimestre del 2020, con un valor fiscal de $382,093.39, tasa 0.20 al millar, con superficie de 01-69-06.92 Has.

Con fecha 1° de enero del 2021, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2021, con efectos del 1er. bimestre del 2021 con un valor fiscal de $401,201.21, tasa y superficie igual a la anterior.

Con fecha 1° de enero del 2022, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2022, con efectos del 1er. bimestre del 2022 con un valor fiscal, tasa y superficie como se describe al inicio de este oficio.

Se extiende el presente con base a lo indicado por el Artículo 13 Fracción XX y XXI, 41 y 42 de la Ley de Catastro Municipal del Estado y a solicitud del **C. JOSE ANGEL ESTRADA HUIZAR.**

ATENTAMENTE

"2022, AÑO DE LA ATENCION INTEGRAL A LAS NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES CON CANCER EN JALISCO"
PUERTO VALLARTA JALISCO, A 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2022

LIC. AUGUSTO ALCARAZ VALENCIA
SUBDIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

DIRECCION DE CATASTRO · PUERTO VALLARTA, JAL.

PAGO LOS DERECHOS CON RECIBO OFICIAL No. **491757 FOLIO 19020.**

C.c.p. archivo.

PEM/slc/orc.

0846

PUERTO VALLARTA
GOBIERNO MUNICIPAL

GOBIERNO EN MOVIMIENTO

H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO
FICHA TÉCNICA DE INSPECCIÓN FÍSICA
COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN
PUERTO VALLARTA, JALISCO, A 24 DE ENERO DEL 2014.

Artículo 8.- Para autorizar la regularización de los fraccionamientos o predios y otorgar los beneficios previstos en el presente decreto, será necesario que la Comisión realice las gestiones necesarias a fin de:
II.- Realizar los estudios que acrediten tanto en lo técnico, económico y social la factibilidad de la regularización de los fraccionamientos o predios donde exista un asentamiento irregular, en lo particular de acuerdo a las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación patrimonial y prestación y administración de los servicios públicos

Estudio técnico

Nombre del Asentamiento Humano: **"EL MIRADOR"**
Superficie total aproximada del predio: **DE ACUERDO A DOCUMENTO 255,430.89 m^2**
Superficie de acuerdo a Proyecto: **205,184.24 m2**
Número de lotes: **634 Lotes**
Superficie de lotes ocupados aproximadamente, al momento de la elaboración del presente reporte: **5 Lotes con un 1 % aprox.**

Superficie de Áreas de cesión para destino según la legislación vigente en la fecha de la constitución del Asentamiento Humano: **30,777.636 m2**

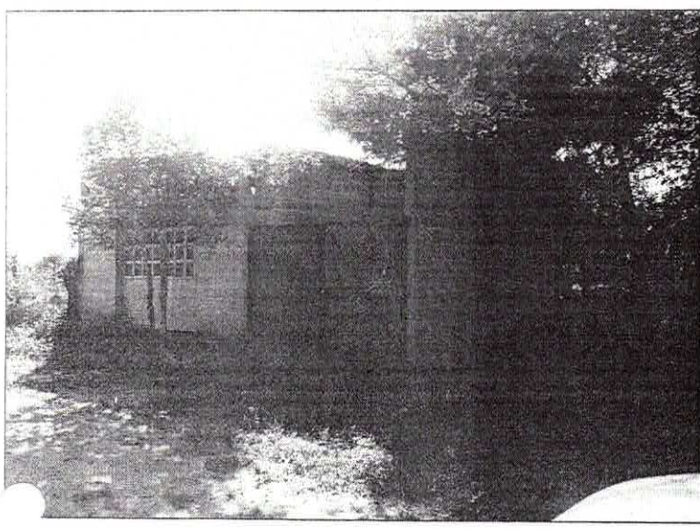
A: Ley de fraccionamientos:	5% superficie total, mas el 15% área neta (descontar vialidades)
	2.33% superficie total, mas el 15% área neta (descontar vialidades)
B: Ley de Desarrollo Urbano:	15% superficie total

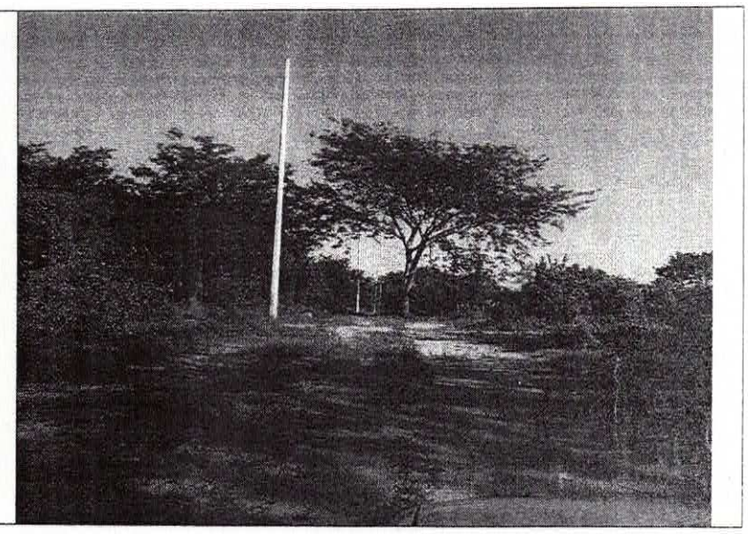
Área total de cesión para destino resultante	**30,777.836 M^2**
Área total de cesión para destino existente en el asentamiento humano	**25,874.32 M^2**
Área total de cesión para destino permutas existentes	**no existe**
Área total de cesión para destino faltantes	**4,903.516 M^2**

0057

Elementos físicos naturales

Topográficos: **Pendiente aproximada promedio menos del 2%.**
Hidrológicos: **No se identificaron escurrimientos o cuerpos de agua al momento de elaboración del presente reporte.**
Geológicos y edafológicos: **Aparentemente el terreno es apto para la edificación.**





Condiciones de seguridad

Conformación del suelo: **No se observo a simple vista algún riesgo en la conformación del suelo.**

Protección al equilibrio ecológico: **El predio en materia ambiental se encuentra impactado.**

Elementos Físicos Artificiales de Restricción

Oleoductos: **No se observaron**

Gasoductos: **No se observaron**

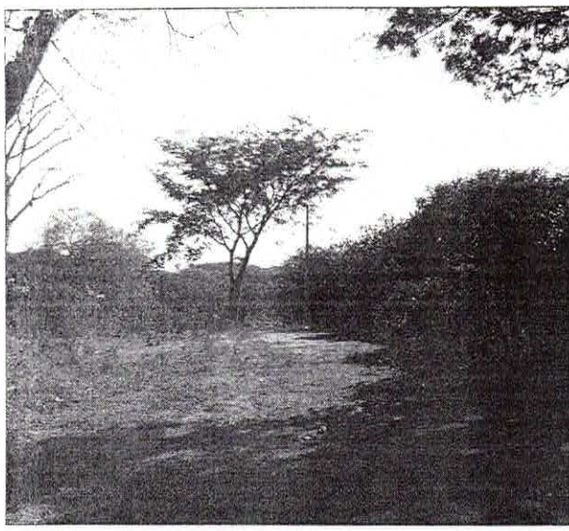
Líneas subtransmisoras C.F.E.: **No se observaron**

Pozos de agua: **No se observo**

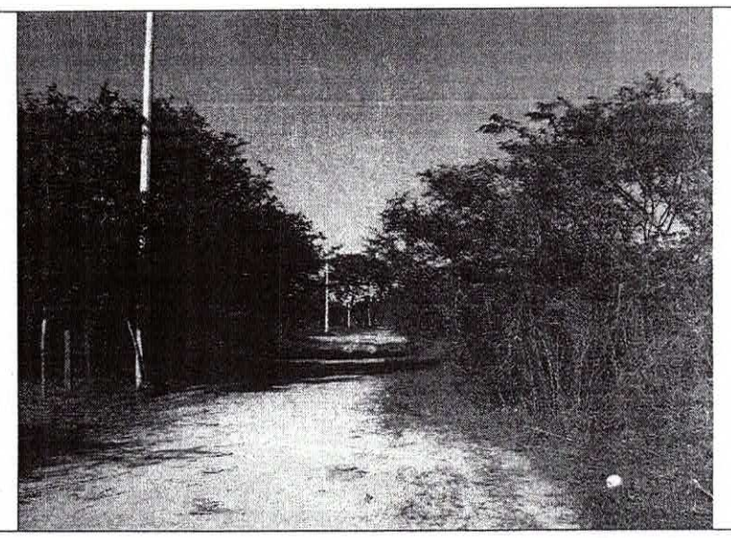
Acueducto: **No se observaron**

Colectores: **No se observaron**

Zonas de restricción por vías de comunicación: **No se observaron.**



0088



Servicios públicos

Prestación y administración de los servicios públicos: **No cuentan con recolección de basura ni vigilancia policiaca por parte del H. Ayuntamiento.**

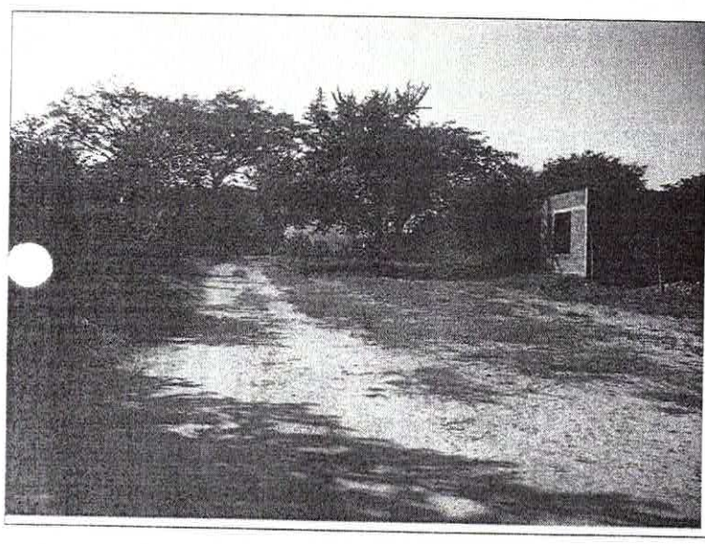
Transporte público: **No se observaron rutas de transporte público dentro del asentamiento.**

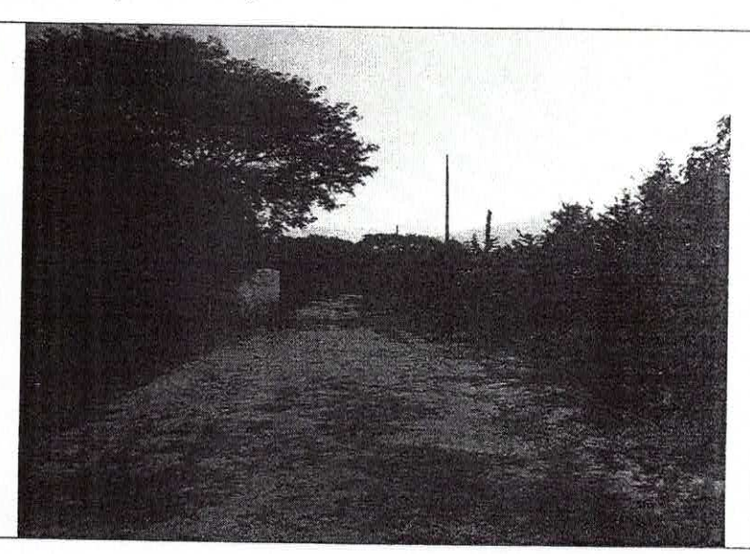
Consolidación del asentamiento humano

Número de Viviendas: **5 viviendas.**

Equipamiento existente **No se observó.**

Sistema de validad: **Sistema vial existente rustico (terracería)**





0079

Descripción de las Obras de urbanización existentes y la factibilidad de las faltantes:

Red de abastecimiento de agua potable: **No existe**

Red de alcantarillado sanitario: **No existe**

Sistema de drenaje pluvial: **No existe**

Red de electrificación con servicio de baja tensión: **No existe**

Red de alumbrado público: **No existen**

Red telefónica: **No existe**

Guarniciones: **No existen**

Banquetas: **No existe**

Pavimentos: **No existen**

Antigüedad del asentamiento humano: **5 años aprox. De acuerdo a los testimonios por los vecinos de la colonia.**

Conclusiones

De lo anterior se desprende que según lo observado el Asentamiento Humano Acredita tanto en lo Técnico, Económico y Social la Factibilidad de la Regularización por medio del Decreto 20920 del H. Congreso del Estado del 28 de Julio del 2005., por lo que esta Dirección recomienda se tomen encuentra los argumentos descritos en el presente documento y se de continuidad al proceso de regularización;

ATENTAMENTE,
2013, AÑO DEL BELIZARIO DOMINGUEZ Y 190 ANIVERSARIO
DE LA FUNDACION DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE JALISCO.
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION."
PUERTO VALLARTA, JALISCO, A 27 DE ENERO DE 2014.
SECRETARIO TECNICO DE LA COMUR

ARQ. EFRAIN ISRAEL ALCALA MORALES
CCP ARCHIVO
ARQ. RAUL H. PADILLA

N° de Control: 05-0912
N° de Expediente VTA-18/14

VISTO PARA EMITIR DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN URBANISTICA POR OBJETIVO SOCIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO O ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO "EL MIRADOR", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, DEL ESTADO DE JALISCO; ATENDIENDO A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

1. La Comisión Municipal de Regularización del Gobierno de **Puerto Vallarta, Jalisco,** con fecha del 03 de Marzo de 2014, remite el expediente del fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado **"EL MIRADOR",** a este Organismo Público para su revisión, y de proceder, emitir el dictamen de procedencia de la acción de regularización respectivo, conforme al articulo N° 12 fracción IV capítulo I del Decreto N° 20,920 del H. Congreso del Estado.

2. La Asociación de Colonos denominada "ASOCIACIÓN EL MIRADOR" Representada por el consejo de administración, el C. VALENTÍN CASILLAS URRUTIA en su calidad de presidente, con fecha 17 de Diciembre de 2013, solicita la regularización del fraccionamiento "**EL MIRADOR**" ante la comisión municipal de regularización del municipio de Puerto Vallarta, adhiriéndose al Decreto 20920. atendiendo lo dispuesto por sus artículos 3 fracción II y 7 fracción II capítulo I, emitido por el H. Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco,* el 28 de julio del 2005, para efectos de su regularización.

3. Que se acredita la propiedad mediante copia fotostática del Título de Propiedad expedido por instrucciones del C. VICENTE FOX QUESADA, presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos al delegado del registro agrario nacional Lic. GERMAN ARTURO PELLEGRIN PEREZ número **03992** tres mil novecientos noventa y dos, de fecha 06 de Julio de 2006, a favor de C. CARLOS RODALES HERNÁNDEZ, que ampara la parcela 240 Z1 P3/4 del ejido IXTAPA, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie aproximada de 23-85-23.97 hectáreas; y la copia fotostática del Título de Propiedad expedido por instrucciones del C. VICENTE FOX QUESADA, presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos al delegado del registro agrario nacional Lic. GERMAN ARTURO PELLEGRIN PEREZ número **03991** tres mil novecientos noventa y uno, de fecha 06 de Julio de 2006, a favor de C. CARLOS RODALES HERNÁNDEZ, que ampara la parcela 225 Z1 P3/4 del ejido IXTAPA, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie aproximada de 1-69-06.92 hectáreas.

4. El **18 de Julio de 2006**, quedó registrado el Título de Propiedad de Origen Parcelario No. 03991, en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio registrado con sede en **Puerto Vallarta, Jalisco**, mediante su incorporación bajo documento número **86**, folios del **172** al **173** del libro **1539** de la sección inmobiliaria, a favor de "C. CARLOS ROSALES HERNÁNDEZ", con número de orden **95382**.

5. El 09 de Febrero de 2012 se expide una Boleta Registral con el registro de la subdivisión del predio en 4 partes Fracción 1 con superficie de 12-09-41.44 Has. Folio 4044730; Fracción 2 con superficie de 6-75-82.53 Has. Folio 4044731; Fracción 3 con superficie de 4-00-00.00 Has. Folio 4044732; Fracción 4 con superficie de 1-00-00.00 Has. Folio 4044733; registrado a favor de Carlos Rosales Hernández con Folio Real **4006132**, por el Lic. RICARDO ERENESTO PONCE IBARRAN, Jefe de la Unidad

Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco.

6. Forma parte del expediente el plano general de lotificación del fraccionamiento irregular denominado "EL MIRADOR", y que se encuentra, ubicado en Ixtapa, Puerto Vallarta, Jalisco, que se anexa al expediente en estudio, conteniendo la extensión superficial a regularizar de **205,184.24 m^2**, con **634 lotes** fraccionados.

7. Que con fecha 05 de Noviembre de 2012 se Reinstaló la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos y cuyos puntos han quedado totalmente satisfechos, tal y como lo establece el Artículo 6 del Decreto 20,920.

8. Con fecha 07 de Febrero de 2014, en reunión de la Comisión Municipal de Regularización del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, aprobó el Expediente de Regularización del Fraccionamiento "EL MIRADOR" Para que proceda iniciar con los trámites de Regularización.

9. El 28 de Enero de 2014, la Comisión Municipal de Regularización del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, informó a este organismo público mediante Ficha Técnica de Inspección Física del fraccionamiento "EL MIRADOR", sobre las condiciones físicas y las obras de urbanización existentes, mismas que se indican a continuación:

- Superficie total del fraccionamiento 205,184.24 M^2;
- Número de Lotes 634
- Áreas de cesión para destinos: Resultantes 30,777.83 m^2, Existentes 25,874.32 m^2;
- Área de Cesión para destinos faltantes: 4,903.51 m2
- Elementos Físicos Naturales: Barrancas: No; Pendientes mayores al 30%: No; Arroyos: Ninguno; Cuerpos de agua: Ninguno;
- Riesgos de Tipo Natural: Suelos colapsables: No; Zonas inundables temporal: No; Terreno de relleno: No;
- Elementos Físicos Artificiales: Oleoductos: No; Gasoductos: No; Líneas Subtransmisoras C.F.E.: No; Acueductos: No; Colectores: No; Zonas de restricción por vías de comunicación: No;
- Consolidación del Fraccionamiento: Viviendas: 1%;
- Sistemas de vialidad: Rustico (terracería)
- Red de abastecimiento de agua potable: No, Existe 0%;
- Red de alcantarillado sanitario: No, Existe 0%;
- Red de drenaje pluvial: No Existe 0%;
- Red de electrificación: con servicio de baja tensión: : No Existe 0%;
- Red de alumbrado público: No; Existe 0%
- Red telefónica con instalación aérea: No; Existe 0%;
- Guarniciones prefabricadas: : No Existe 0%;
- Banquetas: de concreto hidráulico o similar: No, Existe; 0%;
- Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado: No; existe 0%
- Antigüedad del Asentamiento Humano: 5 Años
- Acreditando el asentamiento humano tanto en lo técnico, económico y social la regularización.

De lo anterior se desprenden los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Que conforme al Decreto Nº 20,920 del H. Congreso del Estado, son susceptibles de regularizar: *los predios o fraccionamientos urbanos y rurales de propiedad privada, mediante su conversión en acciones urbanísticas de objetivo social, en los centros de población del Estado de Jalisco, los cuales se localicen en Áreas de Reserva a Corto Plazo, Áreas Urbanizadas de Urbanización Progresiva o de Renovación Urbana o estén incluidos en el inventario integrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano o por la Procuraduría de Desarrollo Urbano que sea aprobado por los respectivos Ayuntamientos o bien los titulares de lotes o predios podrán comparecer en cualquier momento ante el Ayuntamiento de su localidad, a fin de solicitar la inclusión del fraccionamiento o predio en dicho inventario para lograr el beneficio de este Decreto, siempre y cuando acredite con documento idóneo su existencia anterior al 31 de diciembre del 2000 y que cuenten con una ocupación habitacional del 50% como mínimo;* condiciones que cumple el fraccionamiento "**EL MIRADOR",** localizado en el Municipio de **PUERTO VALLARTA, JALISCO**.

II. En lo referente a identificar y delimitar el área propuesta como objeto de regularización, el Gobierno Municipal de **PUERTO VALLARTA, JALISCO**, cuenta con el plano del fraccionamiento **" EL MIRADOR",** donde se señala el área a regularizar, y se delimitan los lotes, con sus linderos, cumplimentando lo establecido en el Artículo 8, fracción I, del Decreto Nº 20,920.

III. Con relación a los estudios que fundamentan, tanto en lo económico y social como en lo relativo a su factibilidad la incorporación urbana en los predios donde se haya realizado una urbanización irregular, realizó los estudios respectivos del fraccionamiento **"EL MIRADOR",** dando con esto la viabilidad para continuar con el trámite de regularización, contemplado en el artículo 8, fracción II, del Decreto Nº 20,920.

IV. Con referencia al estudio técnico, respecto a las condiciones de seguridad para su urbanización, conformación del suelo y protección del equilibrio ecológico, el Gobierno Municipal de **PUERTO VALLARTA, JALISCO,** manifiesta que no existen condiciones de riesgo, según lo requerido en el artículo 8 fracción II, del Decreto Nº 20,920.

V. Que se cuenta con la debida individualización e identificación del predio sujeto a regularización y de sus respectivos titulares, de conformidad al artículo 8 fracciones III, del Decreto Nº 20,920.

VI. Que este mismo instrumento promueve, a través de la Comisión Municipal de Regularización del Gobierno de **PUERTO VALLARTA, JALISCO**, las acciones desprendidas de la fracción IV del artículo 8 del mencionado Decreto.

VII. La Comisión Municipal de Regularización del Gobierno de **PUERTO VALLARTA, JALISCO,** determinará el cumplimiento de lo manifestado en el artículo 13 fracción III del Decreto Nº 20,920 del H. Congreso del Estado.

VIII. En relación a las áreas de cesión para destinos del fraccionamiento **"EL MIRADOR"**, el Gobierno de **PUERTO VALLARTA, JALISCO,** deberá asegurar que se cumpla con dicha obligación en cuanto a su formalización, cumplimentando lo dispuesto en artículo 19 del Decreto Nº 20,920. En relación a las obras de urbanización del fraccionamiento citado deberán firmarse los convenios en caso de que estas no estén concluidas, por lo que se recomienda que el Gobierno de **PUERTO VALLARTA, JALISCO**, verifique su existencia a fin de que se promueva lo previsto por el articulo 13 fracción IV y articulo 14 del Decreto Legal antes invocado.

DICTAMEN

Considerando los antecedentes y fundamentos vertidos, esta Procuraduría concluye:

I.- QUE LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO ES COMPETENTE PARA EMITIR DICTAMEN EN EL PRESENTE EXPEDIENTE, RELATIVO A LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL ESTADO DE JALISCO, SEGÚN LAS FACULTADES QUE LE OTORGAN LOS ARTÍCULOS 4, 9 Y 12 FRACCIÓN V DEL DECRETO Nº 20,920 DEL H. CONGRESO DEL ESTADO, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "*EL ESTADO DE JALISCO*" CON FECHA 28 DE JULIO DE 2005.

II.- TODA VEZ QUE SE PROCEDIÓ A REALIZAR UNA MINUCIOSA VALORACIÓN DE LAS CONSTANCIAS Y DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE EN ESTUDIO, Y QUE LAS MISMAS SON EL ELEMENTO PRIMORDIAL Y FUNDATORIO DE LA PRESENTE ACCIÓN, SE DESPRENDE, QUE TANTO EN LO JURÍDICO, ECONÓMICO Y SOCIAL ES FACTIBLE LA PROCEDENCIA DE LA INCORPORACIÓN URBANA DEL FRACCIONAMIENTO EN CUESTIÓN, EN VIRTUD DE QUE CUMPLE CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN LOS ARTÍCULOS 1, 3, 5, 7, 8 Y 10 DEL DECRETO Nº 20,920 DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

EN CONSECUENCIA, ESTA PROCURADURÍA, RESUELVE EMITIR EL DICTAMEN CORRESPONDIENTE CONFORME A LAS SIGUIENTES:

P R O P O S I C I O N E S:

PRIMERA.- LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO CONSIDERA QUE LA ACCIÓN SOLICITADA EN EL EXPEDIENTE DEL FRACCIONAMIENTO IRREGULAR DE ORIGEN PRIVADO **"EL MIRADOR"**, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE **PUERTO VALLARTA, JALISCO,** ES **PROCEDENTE** POR LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SE DEJAN SEÑALADOS EN LOS CONSIDERANDOS.

SEGUNDA.- PARA LOS EFECTOS DE DECLARAR FORMALMENTE REGULARIZADO EL FRACCIONAMIENTO DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO **"EL MIRADOR"**, SE RECOMIENDA AL GOBIERNO MUNICIPAL DE **PUERTO VALLARTA, JALISCO,** TOMAR EN CONSIDERACIÓN LO EXPUESTO EN EL CONSIDERANDO VII y VIII.

TERCERA.- REMÍTASE EL PRESENTE DICTAMEN A LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DEL GOBIERNO DE **PUERTO VALLARTA, JALISCO,** PARA QUE EN SU CASO APRUEBE EL PRESENTE DICTAMEN PARA DAR CONTINUIDAD A LOS TRÁMITES DE REGULARIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL DECRETO Nº 20,920 DEL 28 DE JULIO DE 2005, DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

GUADALAJARA, JALISCO, A 26 DE MAYO DE 2014.

EL PROCURADOR DE DESARROLLO URBANO

ING. Y LIC. GABRIEL IBARRA FÉLIX

GIF/IGMRA/GPU.

"EL MIRADOR"

Dictamen de procedencia para la continuación de las gestiones de Regularización del fraccionamiento denominado **"EL MIRADOR"**, localizado en ésta municipalidad, conforme a las siguientes consideraciones.

ANTECEDENTES COMUR:

Que en la Reunión Ordinaria de la **COMUR** se presentó el expediente del fraccionamiento **"EL MIRADOR".**

Los integrantes de la COMUR acuerdan lo que a continuación se transcribe *"los integrantes de la COMUR, aprueban se envíe copia del expediente "***EL MIRADOR***", a efecto de que la PRODEUR emita el Dictamen correspondiente respecto a la Procedencia de la Acción de Regularización, conforme lo establece el artículo 9 nueve del Decreto 20,920 veinte mil novecientos veinte."*

ANTECEDENTES PRODEUR:

Que la **PRIMERA y TERCERA** de las **PROPOSICIONES** del **DICTAMEN** de Procedencia de la Acción de Regularización del Fraccionamiento Irregular de Propiedad Privada denominado **"EL MIRADOR"** emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano el **26 de Mayo del 2014** -- mismo que se presenta y se anexa a este instrumento como parte integral del mismo -- y dicen.....

PRIMERA.- LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO CONSIDERA QUE LA ACCIÓN SOLICITADA EN EL EXPEDIENTE DEL FRACCIONAMIENTO IRREGULAR DE ORIGEN PRIVADO **"EL MIRADOR"**, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE **PUERTO VALLARTA, JALISCO,** ES **PROCEDENTE** POR LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SE DEJAN SEÑALADOS EN LOS CONSIDERANDOS.

TERCERA.- REMÍTASE EL PRESENTE DICTAMEN A LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO DE **PUERTO VALLARTA, JALISCO,** PARA QUE EN SU CASO APRUEBE EL PRESENTE DICTAMEN Y DAR CONTINUIDAD A LOS TRÁMITES DE REGULARIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL DECRETO No. 20,920 DEL 28 DE JULIO DE 2005, DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

Considerando los antecedentes vertidos, ésta Comisión Municipal de Regularización del Municipio de **Puerto Vallarta, Jalisco (COMUR**), acuerda lo siguiente:

ACUERDOS:

PRIMERO.- Que como se establece en los artículos 4, 9 y 13 del Decreto Nº 20,920 se aprueba en todas y cada una de sus partes el Dictamen de Procedencia de la Acción de Regularización del fraccionamiento **"EL MIRADOR"** emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO.- Se aprueba la procedencia de regularizar y se continúe con el proceso de regularización del fraccionamiento denominado **"EL MIRADOR"**, apegándose al Decreto Nº 20,920 a fin de que en tiempo y forma se realicen los trabajos necesarios para la elaboración del **Convenio de Regularización** en el cual se establezcan las obligaciones correspondientes.

TERCERO.- La Comisión Municipal de Regularización COMUR fijará como Crédito Fiscal de la Urbanización en el Convenio respectivo, a cargo de EL PROPIETARIO Y LOS VECINOS del fraccionamiento **"EL MIRADOR"**, los siguientes conceptos:

1. Por revisión del proyecto definitivo de urbanización por hectárea o fracción.

2. Por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio sea propiedad individual o en condominio, por metro cuadrado, según su cartografía.

3. Por aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría.

Lo anterior conforme a los artículos 8, 14, 19 y 20 del Decreto Nº 20,920, así como lo establece la Ley de Ingresos vigente.

CUARTO.- Que se firme un convenio entre el Ayuntamiento de **Puerto Vallarta, Jalisco,** y las partes involucradas para la realización de la acción urbanística por objetivo social, a fin de programar y determinar las obras de urbanización faltantes y otras obras necesarias que en el Convenio se especifiquen, apegadas a las normas vigentes, tal como lo establece el artículo 325 al 332 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Firman de conformidad los integrantes de la Comisión Municipal de Regularización de **Puerto Vallarta, Jalisco.**

PROCURADOR DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO

LIC. E ING. GABRIEL IBARRA FÉLIX

REGIDOR REPRESENTANTE DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

L.C.P. HUMBERTO MUÑOZ VARGAS

REGIDOR REPRESENTANTE DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL

C. ADRIÁN MÉNDEZ GONZÁLEZ

REGIDOR REPRESENTANTE DEL PARTIDO MOVIMIENTO CIUDADANO

C. LUIS ERNESTO MUNGUÍA GONZÁLEZ

REGIDOR REPRESENTANTE DEL PARTIDO VERDE DE MÉXICO

LIC. AGUSTIN ALVAREZ VALDIVIA

SINDICO MUNICIPAL

LIC. ROBERTO ASCENCIO CASTILLO

EL SUBDIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

L.C.P. RICARDO RENÉ RODRÍGUEZ RAMÍREZ

EL DIRECTOR GENERAL DE ECOLOGÍA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PRESIDENTE DE LA COMUR

ING. FRANCISCO JAVIER ALTAMIRANO GONZÁLEZ

NO. DE EXPEDIENTE: **3612/18**
OFICIO: DOTDU/JRG/3041/2025
ASUNTO: DICTAMEN TECNICO **"EL MIRADOR"**

HONORABLE H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

Presente.

El suscrito Arq. José Domingo Valdés Aguilar, en mi carácter de Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco de conformidad a lo que prevé el diverso 60 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, por medio del presente hago de su conocimiento el Dictamen Final derivado de la revisión al expediente del Asentamiento Humano Irregular denominado "EL MIRADOR", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

I. Plano de Localización, referenciado al plano de la cabecera Municipal, cabe mencionar que, de acuerdo a los folios reales:

Folio Real 4044730, correspondiente a la parcela 240 Z1 P3/4, fracción 1, cuenta con una superficie de 12-09-41.44 hectáreas.
Folio Real 4044731, correspondiente a la parcela 240 Z1 P3/4, fracción 2, cuenta con una superficie de 6-75-82.53 hectáreas.
Folio Real 4006131 correspondiente a la parcela 225 Z1 P3/4, cuenta con una superficie 1-69-06.92 hectáreas.

El área a regularizar, según el Proyecto Definitivo es de 208,113.00 m2, la cual se aprecia dentro del polígono total, junto con sus medidas generales.

II. Plano de Usos y Destinos, por lo que respecta al uso del suelo se informa que no se encontró observaciones, pues el uso predominante de la zona actualmente cuenta con el uso de suelo H2 Habitacional bajo, mismo uso de suelo propuesto en el Proyecto Definitivo; y se señalan también las Áreas de Cesión para destinos.

III. Plano de Vialidades, debidamente requisitado, pues aparecen todos los nombres de las vialidades que conforman a la colonia El Mirador y se observan sus medidas.

IV. Plano de Lotificación, en este plano se aprecian todas las manzanas numeradas, así como todos los lotes que la integran con sus medidas particulares y superficies, también se pueden apreciar los cuadros de superficies de manzanas y de superficies totales de la colonia.

Por todo lo antes expuesto esta Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a mi cargo y después de realizar el análisis al expediente presentado por el C. Raúl González Rosales en calidad de gestor de la colonia El Mirador se emite el presente Dictamen Técnico, proponiendo el siguiente punto:

Único. – La Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco dictamina que el asentamiento humano denominado Colonia El Mirador, cuenta con el uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-U), que las vialidades cumplen con las dimensiones mínimas indispensables, por lo tanto, no se tiene ningún inconveniente en dar una **Opinión Favorable**, para que se regularice integralmente el asentamiento humano que llevara por nombre Colonia "El Mirador".

Sin más por el momento y en espera de su valioso apoyo, quedo a su disposición y atención procedente.

Atentamente.
Puerto Vallarta, Jalisco, 22 de octubre de 2025.

Arq. José Domingo Valdés Aguilar
Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

C.c.p. Jefatura de Regularización.
JSVA/PDR/SCNM

Av.Mezquital #604 Col.Portales. 2do Piso UMA
322 226 80 80 | 322 178 80 00 | Ext 1230
desarrollo.urbano@puertovallarta.gob.mx
www.puertovallarta.gob.mx

NO. DE EXPEDIENTE: **3612/18**
OFICIO: DOTDU/JRG/3041/2025
ASUNTO: DICTAMEN TECNICO **"EL MIRADOR"**

HONORABLE H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

Presente.

El suscrito Arq. José Domingo Valdés Aguilar, en mi carácter de Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco de conformidad a lo que prevé el diverso 60 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, por medio del presente hago de su conocimiento el Dictamen Final derivado de la revisión al expediente del Asentamiento Humano Irregular denominado "EL MIRADOR", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

I. Plano de Localización, referenciado al plano de la cabecera Municipal, cabe mencionar que, de acuerdo a los folios reales:

Folio Real 4044730, correspondiente a la parcela 240 Z1 P3/4, fracción 1, cuenta con una superficie de 12-09-41.44 hectáreas.
Folio Real 4044731, correspondiente a la parcela 240 Z1 P3/4, fracción 2, cuenta con una superficie de 6-75-82.53 hectáreas.
Folio Real 4006131 correspondiente a la parcela 225 Z1 P3/4, cuenta con una superficie 1-69-06.92 hectáreas.

El área a regularizar, según el Proyecto Definitivo es de 208,113.00 m2, la cual se aprecia dentro del polígono total, junto con sus medidas generales.

II. Plano de Usos y Destinos, por lo que respecta al uso del suelo se informa que no se encontró observaciones, pues el uso predominante de la zona actualmente cuenta con el uso de suelo H2 Habitacional bajo, mismo uso de suelo propuesto en el Proyecto Definitivo; y se señalan también las Áreas de Cesión para destinos.

III. Plano de Vialidades, debidamente requisitado, pues aparecen todos los nombres de las vialidades que conforman a la colonia El Mirador y se observan sus medidas.

IV. Plano de Lotificación, en este plano se aprecian todas las manzanas numeradas, así como todos los lotes que la integran con sus medidas particulares y superficies, también se pueden apreciar los cuadros de superficies de manzanas y de superficies totales de la colonia.

Por todo lo antes expuesto esta Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a mi cargo y después de realizar el análisis al expediente presentado por el C. Raúl González Rosales en calidad de gestor de la colonia El Mirador se emite el presente Dictamen Técnico, proponiendo el siguiente punto:

Único. – La Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco dictamina que el asentamiento humano denominado Colonia El Mirador, cuenta con el uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-U), que las vialidades cumplen con las dimensiones mínimas indispensables, por lo tanto, no se tiene ningún inconveniente en dar una **Opinión Favorable**, para que se regularice integralmente el asentamiento humano que llevara por nombre Colonia "El Mirador".

Sin más por el momento y en espera de su valioso apoyo, quedo a su disposición y atención procedente.

Atentamente.
Puerto Vallarta, Jalisco. 22 de octubre de 2025.

Arq. José Domingo Valdés Aguilar
Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

C.c.p. Jefatura de Regularización.
JSVA/PDR/SCNM

Av.Mezquital #604 Col.Portales. 2do Piso UMA
322 226 80 80 | 322 178 80 00 | Ext 1230
desarrollo.urbano@puertovallarta.gob.mx
www.puertovallarta.gob.mx

Número de Oficio: COMUR/2874/2025
Asunto: Créditos Fiscales
Colonia: **El Mirador**

Lic. Raúl González Rosales
Presente

Por medio de este conducto le envió un cordial saludo y a su vez aprovecho para hacer de su conocimiento del concepto de los Créditos Fiscales, de acuerdo al artículo 65 de la ley de ingresos, que se describirán en el convenio de obras faltantes para la regularización de la colonia "El Mirador" que a continuación se describen:

CONCEPTO	COSTO	RESULTADO
Por revisión del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción II).	208, 113.00 m2	$ 104, 056.50
Por autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio, por metro cuadrado según su uso de suelo: Habitacional Bajo (artículo 65 sesenta y cinco, fracción V quinta	208, 113.00 m2	$ 1, 873, 017.06
Por la Licencia de subdivisión, lotificación y constitución de régimen de condominio; por cada unidad resultante: (artículo 62 sesenta y cinco, fracción VI sexta, habitacional bajo.	698 lotes	$ 225, 464.00
Por substitución de la obligación de aportar áreas de cesión para destinos por metro cuadrado. (artículo 67 sesenta y siete, fracción V quinta) (artículo 24 fracción III de la ley de regularización) Tabla de valores catastrales 2025 El Mirador	2, 071.70 m2	$ 36,089.01
Subtotal:		**$ 2, 238, 626.57**

En base al artículo 147 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; Se aplicará una reducción de cuando menos el 50% cincuenta por ciento de las cuotas y tarifas para determinar los derechos de las acciones urbanísticas relativas a la vivienda de interés social y popular, promovidas o financiadas por las dependencias, organismos, fideicomisos y fondos públicos para la vivienda. Por lo que los créditos fiscales que se establecerán en el convenio será el siguiente:

Subtotal	$ 2, 238, 626.57
Reducción 50%	$ 1, 119, 313.28
Total	$ 1, 119, 313.29

(Un millón ciento diez y nueve mil trecientos trece pesos 29/100 M.N.)

Sin otro asunto en particular, quedo a sus apreciables órdenes para cualquier duda o aclaración.

ATENTAMENTE
Puerto Vallarta, Jalisco; a 03 de octubre de 2025
"2025, AÑO DE LA ELIMINACIÓN DE LA TRANSMISIÓN MATERNO INFANTIL DE ENFERMEDADES INFECCIOSAS"

Arq. José Domingo Valdés Aguilar
Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización

Recibí oficio 04-octubre 2025
Raúl González

Ccp. *Archivo
JDVA/PDR/Aleli

CONVENIO DE OBRAS FALTANTES PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA COLONIA "EL MIRADOR"

Convenio para la regularización, realización de las obras de urbanización faltantes y pago de créditos fiscales de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "EL MIRADOR", que celebran por una parte **el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco,** representado en este acto por el **Arq. Luis Ernesto Munguía González, Abogado José Juan Velázquez Hernández, Médico José Francisco Sánchez Peña y Raúl Rodrigo Pérez Hernández,** en su carácter de Presidente Municipal , Secretario General, Síndico y Tesorero Municipal respectivamente, a quienes en lo sucesivo se les denominará como **"El Municipio"** por otra parte el **C. Valentín Casillas Urrutia**, en su carácter de propietario del predio en el cual se encuentra asentada la colonia materia del presente acto, quien comparece a través de su apoderado legal la **C. Raúl González Rosales**, a quien en lo sucesivo se denominará **"El Promotor"**, quienes manifiestan expresamente su voluntad de celebrar el presente **CONVENIO**, de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

Antecedentes:

1.- Que el día 04 de diciembre de 2024, se instaló la **Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco**; que tiene como función la regularización de colonias o asentamientos humanos irregulares en predios de propiedad privada.

2.- Que la colonia denominada "**El Mirador**", cuenta con una superficie a regularizar de **208,113.00 m2**; doscientos ocho mil siento trece metros cuadrados, se localiza en el Distrito Urbano El Colorado, perteneciente al ejido Ixtapa en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que ampara el título de propiedad Número 000000003991, en el que se manifiesta la propiedad a favor del **C. María Florencia Hernández Martinez,** de la parcela Nº 225 Z1 P3/4 del ejido Ixtapa, del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; y el título de propiedad Número 000000003992, en el que manifiesta la propiedad a favor del **C. Carlos Hernández Rosales,** la fracción uno y dos de la parcela 240 Z1 P3/4 del ejido Ixtapa del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; actualmente es un asentamiento humano irregular que presentó solicitud para iniciar su proceso de regularización de conformidad con la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

3.- Que la Procuraduría de Desarrollo Urbano, el día 26 veintiséis de mayo de 2014 dos mil catorce, emitió el **dictamen de procedencia** de la acción de regularización de la colonia **"El Mirador"**, convertido en una **Acción Urbanística por Objetivo Social**, de conformidad con los artículos 20 fracción II y 21 fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, siendo ratificado mediante el dictamen que declara la procedencia de regularización de la colonia **"El Mirador"** emitido por la Comisión Municipal de Regularización el día 11 once de julio de 2014 dos mil catorce.

4.- Que el día 17 diecisiete de octubre de 2025 dos mil veinticinco, la secretaría técnica de la comisión municipal de regularización (COMUR), realizó el inventario de los espacios públicos y obras de infraestructura y equipamiento urbano en la colonia **"El Mirador"**, determinando que las obras realizadas son: electrificación, alumbrado público y la conformación del terreno para señalar las vialidades públicas, por lo que las obras mínimas que se exigirán son las siguientes: a)Aprovisionamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas, y b) Red de

alcantarillado sanitario; los adquirientes de los lotes de la colonia "El Mirador" serán obligados solidarios, quienes serán representados por **"La Junta Vecinal"** que se constituirá una vez que se regularice la colonia, la cual será responsable de dar cumplimiento oportuno a las obligaciones contraídas en este convenio, por lo que se obliga a ejecutar en lo referido a la colonia las **Obras Mínimas de Urbanización,** lo anterior de conformidad en el **artículo 327 fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco** mediante la acción urbanística por objetivo social, debiendo solicitar previamente a la autoridad municipal competente su supervisión; sometiéndose para ello a las disposiciones técnicas de carácter urbanístico que determine la misma, para que en su momento se efectué la recepción final de las obras de urbanización conforme a lo dispuesto por el artículo antes citado, en relación con los artículo 299, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

5.- Que con fecha 22 veintidós de octubre de 2025 dos mil veinticinco, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, emitió el dictamen técnico mediante el cual autorizó el proyecto definitivo de urbanización de la colonia denominada "El Mirador", mismo que determina las áreas de cesión para destinos y vialidades que deberán ser transmitidas a "El Municipio", mediante escritura pública o título de propiedad mismas que se especifican en la cláusula segunda de este instrumento jurídico.

6.- Con fundamento en el artículo 62 y articulo 65 de la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2025 dos mil veinticinco, en relación con el artículo 11, fracción VI; de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; La secretaria técnica de la comisión Municipal de Regularización determinó por concepto de créditos fiscales los siguientes costos:

CONCEPTO	COSTO (M2)	RESULTADO
Por revisión del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción II segunda).	208,113.00 m2	**$104,056.50**
Por autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio, por metro cuadrado según su uso de suelo: Habitacional BAJO (artículo 65 sesenta y cinco, fracción V quinta)	208,113.00 m2	**$1,873,017.06**
Por la Licencia de subdivisión, lotificación y constitución de régimen de condominio; por cada unidad resultante: (artículo 62 sesenta y dos, fracción VI sexta, habitacional bajo.	698 lotes	**$225,464.00**
Por sustitución de la obligación de aportar áreas de cesión para destinos por metro cuadrado. (articulo 67 sesenta y siete, fracción V quinta) (articulo 24 fracción III de la ley de regularización) Tabla de valores catastrales 2025 El Mirador.	2,071.70m2	**$36,089.01**
Subtotal:		**$2,238,626.57**

(Dos millones doscientos treinta y ocho mil seiscientos veintiséis 57/100m.n.)

7.- Mediante oficio **2874/2025** de fecha 03 tres de octubre 2025 dos mil veinticuatro, se le dio a conocer a **"El Promotor"**, la propuesta de deducciones y descuentos a los créditos fiscales, señaladas en el punto número 6 del presente capitulo; aprobando la Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco el descuento del 50% cincuenta por ciento en los pagos por derechos que establece la ley de ingresos del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para el ejercicio Fiscal 2025 dos mil veinticinco, por lo que el 50% cincuenta por ciento restante correspondiente a $1´119,313.28 (un millón ciento diez y nueve mil trescientos trece pesos 28/100m.n.) cantidad a pagar, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 11, fracción VI, de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, así como lo dispuesto en el artículo 147 de la ley de Hacienda Municipal, por tratarse de una acción urbanística por objetivo social.

8.- Por lo anterior con fecha de 26 veintiséis de septiembre de 2025 dos mil veinticinco, **"El Promotor",** ingresó una propuesta dirigida el **C.P. Manuel de Jesús Palafox Carrillo**, Tesorero Municipal del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, donde describe lo siguiente:

> *Por lo cual del total anterior según el artículo 147 se aplicara una reducción de cuando menos el 50% cincuenta por ciento de las cuotas y tarifas, para determinar los derechos señalados en el artículo anterior, respecto a las acciones urbanísticas relativas a la vivienda de interés social y popular promovidas o financiadas por las dependencias, organismos, fideicomisos y fondos públicos para la vivienda, quedando un total de $1´119,313.28 (un millón ciento diez y nueve mil trescientos trece pesos 28/100m.n.) como el total a pagar para concretar la regularización de la colonia antes mencionada.*
>
> *Con la finalidad de hacer más accesibles los pagos y cumplir con la responsabilidad, propongo pagar en 12 parcialidades mensuales de $83,948.49 (ochenta y tres mil novecientos cuarenta y ocho pesos 49/100 M.N.) mismas que serán cubiertas cada mes hasta liquidar su totalidad. Los citados pagos se realizarán una vez que se emita el acuerdo de regularización pertinente.*

9.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 176, fracción I, del Código Urbano para el estado de jalisco, que establece las disposiciones sobre las superficies destinadas a áreas de cesión para destinos, LAS PARTES acuerdan reservar la superficie para áreas de cesión para destino, del predio objeto de regularización. Conforme al **proyecto definitivo aprobado por la autoridad competente**, dicho porcentaje corresponde a un quince punto cero por ciento (15.00%) de la superficie total a regularizar, equivalente a treinta y un mil doscientos veintiséis punto treinta y ocho metros cuadrados (31,226.38 m2) mismos que se destinaran como áreas de cesión para destinos, identificadas y descritas a continuación: ACD 1 con una superficie de 27,297.61 m2, ACD 2 con una superficie de 473.37 m2, ACD 3 con una superficie de 1,598.82 m2 y ACD 4 con una superficie de 1,856.58 m2.

Las áreas de cesión señaladas se destinarán conforme a los fines establecidos en la normativa aplicable para el Estado de Jalisco.

Declaraciones:
Declara "El Municipio"

I.- Ser un nivel de gobierno y que de conformidad con lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 2 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, que está investido de personalidad jurídica y capacidad para obligarse conforme a la ley y lo dispuesto en el artículo 299, 300 y 301, así como los demás relativos y aplicables al Código Urbano para el Estado de Jalisco, en relación con el numeral 14 del Decreto 20920 emitido por el Congreso del Estado de Jalisco.

II.- Que tiene su domicilio en la calle Independencia número 123 ciento veintitrés, en esta ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco.

Declara "El Promotor"

I.- El **C. Raúl González Rosales** en su carácter de apoderado legal de los predios que amparan los títulos de propiedad con el número 000000003991 de la parcela Nº 225 Z1 P3/4 del ejido Ixtapa, y el número 000000003992 de la fracción uno y dos de la parcela 240 Z1 P3/4 del ejido Ixtapa del municipio de Puerto Vallarta, quien se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave del lector GORR65032514H001, misma que se tiene a la vista y se glosa copia simple al expediente conformado con motivo del presente convenio y quien manifiesta ser mexicano, mayor de edad, con domicilio en la Colonia Lomas del Coapinole en Puerto Vallarta, Jalisco.

II.- Que cuenta con un poder general con facultades especiales para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio limitado de la parcela Nº 240 Z1 P3/1 fracción 1 y 2 del Ejido Ixtapa, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, según consta la escritura pública Nº 8,815 ochomil ochocientos quince de fecha 17 diecisiete de julio del año 2023 dos mil veintitrés, mismo que se encuentra debidamente registrado, mediante el Folio Real 4044730 (fracción 1) y 4044731 (fracción 2) en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco con sede en Puerto Vallarta, Jalisco.

III.- De la cual la colonia denominada **"El Mirador"** ocupa una superficie a regularizar de **208,113.00 M2** doscientos ocho mil ciento trece punto cero metros cuadrados, superficie determinada en el proyecto definitivo de urbanización de acuerdo con el levantamiento topográfico que obra en el expediente.

IV.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 327, fracción IV, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se realizó el inventario de los espacios públicos y obras de infraestructura y equipamiento urbano existentes y faltantes, por personal de la autoridad municipal competente, documento que es citado en el antecedente número 4 cuatro del presente convenio.

V.- Manifiesta que renuncia en forma voluntaria a cualquier derecho que pudiera corresponder por cada uno de los lotes correspondientes al proyecto definitivo de urbanización y que forman parte de la colonia motivo de regularización, asimismo declara que no tiene ningún inconveniente en que los poseedores que conforman la acción urbanística por objetivo social denominada **"El Mirador"**, una vez declarada formalmente regularizada, inicien el procedimiento de titulación individual contemplado en el Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el

Estado de Jalisco, Capítulo Cuarto, para que en su momento sean declarados por el municipio, como los legales propietarios en virtud de haber acreditado la posesión, de acuerdo con el artículo 37 y sus fracciones derivadas, de la Ley.

Clausulas:

Primera. - "El Municipio", declarará la procedencia de la acción de regularización, respecto de la colonia, **"El Mirador"**, convertido en una **Acción Urbanística por Objetivo Social**, en congruencia con el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano de fecha 26 veintiséis de mayo de 2014 dos mil catorce, siendo ratificado mediante el Dictamen que declara la procedencia de regularización de la colonia **"El Mirador"**, emitido por la Comisión Municipal de Regularización el día 11 once de julio de 2014 dos mil catorce, teniendo como punto de acuerdo que se continúe con el proceso de regularización, apegándose a la **Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco** y se lleve a cabo la celebración del presente **Convenio**, para establecer las bases para la realización de las obras de urbanización faltantes y fijar el pago de los créditos fiscales exigibles para este tipo de acción urbanística.

Segunda.- "El Promotor" se obliga a transmitir a "El Municipio" mediante escritura pública la superficie de 31,226.38 m2 por concepto de áreas de cesión para destinos y la superficie de 56,387.58 m2, de vialidades identificadas en el proyecto definitivo como las calles:

1. **VL-1/CALLE CERRADA**: con una superficie de 1,134.30 m2;
2. **VL-2/CAPOMO**: con una superficie de 1,089.15 m2;
3. **VL-3/PALMERAS-TRAMO 1**: con una superficie de 1,499.00 m2;
4. **VL-3/PALMERAS-TRAMO 2**: con una superficie de 1,168.64 m2;
5. **VL-3/PALMERAS-TRAMO 3**: con una superficie de 876.72 m2;
6. **VL-3/PALMERAS-TRAMO 4**: con una superficie de 374.56 m2;
7. **VL-3/PALMERAS-TRAMO 5**: con una superficie de 921.90 m2;
8. **VL-3/PALMERAS-TRAMO 6**: con una superficie de 408.00 m2;
10. **VL-3/PALMERAS-TRAMO 7**: con una superficie de 408.00 m2;
11. **VL-3/PALMERAS-TRAMO 8**: con una superficie de 1,104.39 m2;
12. **VL-4/GUAYABILLO-TRAMO 1**: con una superficie de 1,283.14 m2;
13. **VL-4/GUAYABILLO-TRAMO 2**: con una superficie de 1,179.44 m2;
14. **VL-4/GUAYABILLO-TRAMO 3**: con una superficie de 1,002.54 m2;
15. **VL-4/GUAYABILLO-TRAMO 4**: con una superficie de 388.70 m2;
16. **VL-4/GUAYABILLO-TRAMO 5**: con una superficie de 427.26 m2;
17. **VL-4/GUAYABILLO-TRAMO 6**: con una superficie de 365.57 m2;
18. **VL-5/PRIMAVERA**: con una superficie de 2,558.06 m2;
19. **VL-6/CEIBA-TRAMO 1**: con una superficie de 1,193.92 m2;
20. **VL-6/CEIBA-TRAMO 2**: con una superficie de 4,616.40 m2;
21. **VL-7/CAOBA-TRAMO 1**: con una superficie de 1,208.07 m2;
22. **VL-7/CAOBA-TRAMO 2**: con una superficie de 861.09 m2;
23. **VL-8/CEDRO-TRAMO 1**: con una superficie de 331.21 m2;
24. **VL-8/CEDRO-TRAMO 2**: con una superficie de 995.68 m2;
25. **VL-9/AVENIDA DE LA PAROTA**: con una superficie de 4,702.77 m2;
26. **VL-10/PRIVADA PAROTA**: con una superficie de 642.98 m2;
27. **VL-11/PRIVADA PALMA REAL**: con una superficie de 1,341.22 m2;
28. **VL-12/COYUL-TRAMO 1**: con una superficie de 951.56 m2;
29. **VL-12/COYUL-TRAMO 2**: con una superficie de 601.98 m2;
30. **VL-13/CIRCUITO TABACHIN-TRAMO 1**: con una superficie de 2,728.64 m2;

31. **VL-13/CIRCUITO TABACHIN-TRAMO 2**: con una superficie de 374.00 m2;
32. **VL-14/PAPELILLO**: con una superficie de 2,739.94 m2;
33. **VL-15/PALMA DE COCO**: con una superficie de 2,759.94 m2;
34. **VL-16/DATIL-TRAMO 1**: con una superficie de 688.82 m2;
35. **VL-16/DATIL-TRAMO 2**: con una superficie de 867.00 m2;
36. **VL-17/BARCINO**: con una superficie de 2,443.24 m2;
37. **VL-18/PALAPA**: con una superficie de 2,448.24 m2;
38. **VL-19/ROSA MORADA**: con una superficie de 2,569.95 m2;
39. **VL-20/ABILLO**: con una superficie de 1,111.85 m2;
40. **VL-21/PRIVADA ABILLO-TRAMO 1**: con una superficie de 408.00 m2;
41. **VL-21/PROVADA ABILLO-TRAMO 2**: con una superficie de 732.36 m2;
42. **VL-22/PROLONGACION PALMERAS**: con una superficie de 1,579.48 m2;
43. **VL-23/TABACHIN**: con una superficie de 411.11 m2;

Por lo que, a través de este acto, hace entrega de la posesión física, conforme al proyecto definitivo de urbanización y al plano acotado de áreas de cesión, aprobados por la entonces Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco.

Tercera.- Los propietarios o adquirientes de lotes por conducto de **"La Junta Vecinal"** dará cumplimiento oportuno a las obligaciones contraídas en este convenio, por lo que se obliga a ejecutar en la referida colonia, las obras mínimas de urbanización que se establecen en el antecedente 4 y que son las exigidas conforme lo establece el artículo 327, fracción IV, en relación con los artículo 299, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, mediante la acción urbanística por objetivo social, debiendo solicitar previamente a la dependencia municipal competente su supervisión; sometiéndose para ello a las disposiciones técnicas de carácter urbanístico que determine la misma, para que en su momento se efectúe la recepción final de las obras mínimas de urbanización.

Cuarta.- "El Promotor" de conformidad al censo actualizado, que deberá remitir la Secretaría Técnica de la Comisión Municipal de Regularización a la Tesorería Municipal, se obliga a pagar el 50% cincuenta por ciento, del total de los créditos fiscales señalados en el punto 6 seis del capítulo de antecedentes, que suma un total de $1´119,313.28 (un millón ciento diez y nueve mil trescientos trece pesos 28/100m.n.) a cubrir una vez que se emita el acuerdo de regularización pertinente de conformidad al antecedente número 8.

Quinta.- "El Promotor" se obliga a entregar a **"El municipio",** mediante el procedimiento administrativo que establece la **Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco,** la superficie de **31,226.38 m2**, por concepto de áreas de cesión para destinos y la superficie de **56,387.58 m2**, correspondiente a vialidades.

Sexta. - "El Municipio" una vez declarado formalmente regularizada la colonia **"El Mirador"**, procederá a realizar la apertura de las cuentas catastrales, de conformidad al censo de poseedores que deberá de remitir la Secretaría Técnica de la Comisión Municipal de Regularización a la Tesorería Municipal.

Séptima. - "El Municipio" una vez declarado formalmente regularizado la colonia **"El Mirador",** se compromete a girar oficio al Registro Público de la Propiedad y Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, para efecto de que la colonia quede inscrita como área de urbanización progresiva y se realice la inscripción individual de los lotes.

Octava. - "La Comisión Municipal de Regularización" podrá realizar todos los actos administrativos tendientes a la presentación de la colonia **"El Mirador",** para su registro e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como, en Catastro Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco.

Los pagos que se generen a raíz de las contribuciones, derechos o cualquier otro concepto establecido por el catastro municipal serán responsabilidad exclusiva de los propietarios de los lotes.

Novena. - En caso de incumplimiento por parte del **"El Promotor",** respecto a las obligaciones contraídas en las cláusulas de este convenio, se procederán inmediatamente a ejercitar las acciones legales correspondientes, independientemente de la aplicación de las sanciones que correspondan por el incumplimiento de las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, asimismo. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 42, 43, 44, 45, 46, 49, 51, 52 y 54 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

Décima. - "El Promotor", o quienes adquieran derechos sobre los lotes de la colonia, serán obligados solidariamente de las responsabilidades derivadas del presente convenio, las obligaciones aquí adquiridas deberán consignarse en los títulos de propiedad que se expidan. Las inserciones de las obligaciones que se adquieren dejarán de surtir efecto al momento en que las obras faltantes de urbanización hayan sido concluidas y se levante el acta de recepción definitiva, lo anterior de conformidad a lo establecido en los artículos 331 y 332, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Décima Primera.- Las partes consideran que las condiciones establecidas en el presente convenio son justas y renuncian expresamente a las acciones de nulidad por error, dolo, lesión o mala fe que pudieran asistirle.

Décima Segunda.- Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de lo estipulado en este convenio, las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco, renunciando al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio actual o futuro.

Leído que fue el presente convenio por las partes que en él intervienen, conscientes de sus alcances, contenido y consecuencias legales, lo ratifican, en unión de los testigos que firman al calce para su debida y legal constancia.

"El Municipio"

Arq. Luis Ernesto Munguía González
Presidente Municipal y presidente de la Comisión Municipal de Regularización.

Abogado José Juan Velázquez Hernández
Secretario General

Medico José Francisco Sánchez Peña
Síndico Municipal

Lic. Raúl Rodrigo Pérez Hernández
Tesorero Municipal

"El Promotor"

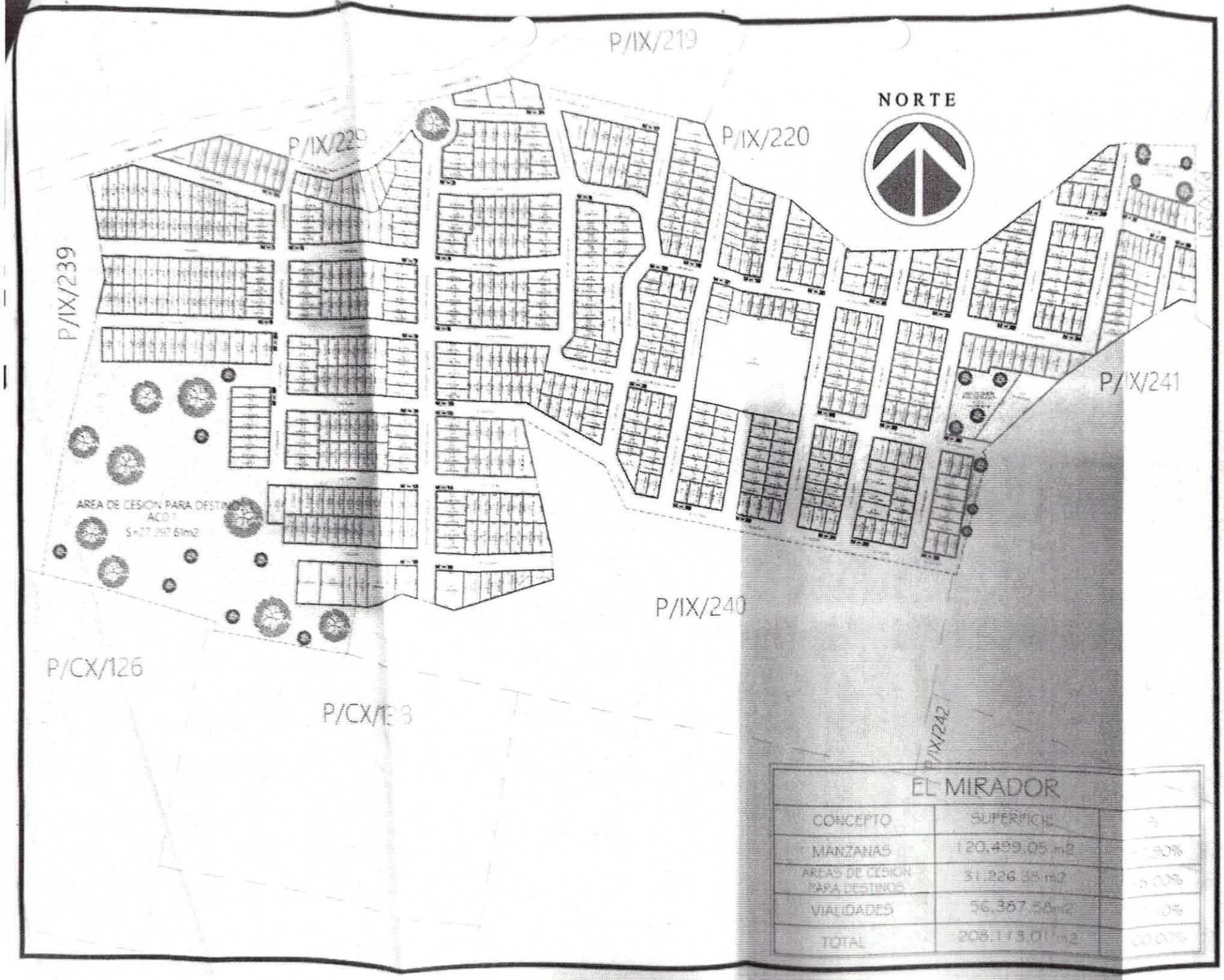
C. Raúl González Rosales
Apoderado Legal

Testigos

Dr. Noe Saul Ramos García
Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Arq. José Domingo Valdés Aguilar
Director Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Nota: la presente hoja de firmas forma parte integrante del convenio de regularización al cual pertenece la colonia El Mirador.



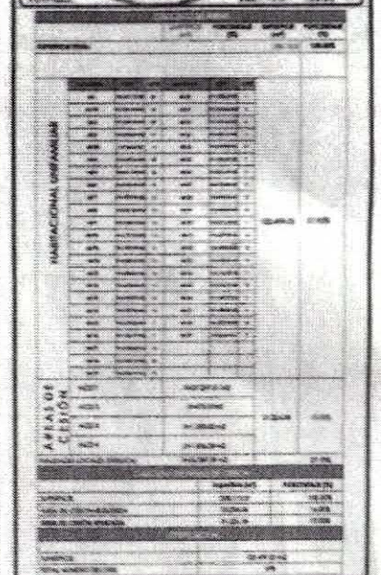
EL MIRADOR		
CONCEPTO	SUPERFICIE	%
MANZANAS	120,489.05 m2	58.00%
AREAS DE CESION PARA DESTINOS	31,226.38 m2	15.00%
VIALIDADES	56,397.58 m2	27.00%
TOTAL	208,113.01 m2	100.00%

PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION

C O L O N I A

EL MIRADOR

Ubicación



PROPIETARIO:

RAUL GONZALEZ GONZALEZ

UBICACIÓN:

FUSION RESULTANTE DE LA FRACCION 1 Y 2 DE LA PARCELA 249-Z1-P3/4 Y PARCELA 225-Z1-P3/4 DEL EJIDO EL ESTERO.

ESCALA:	FECHA:
1:200	SEPTIEMBRE 2025
SUPERFICIE: 208,113.01 m²	ACOTACION: EN METROS

CONTENIDO:

LOTIFICACIÓN

CLAVE:	LAMINA:
E5-LT	**06**