



PRIMERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DÍA TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021 POR EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGUASCALIENTES

2019 -2021

Acta No. 33/2021

TÉC. FIN. EMILIO SANTOS MEDINA. — Buenos días miembros de este Honorable Cabildo de San Francisco de los Romo, bienvenidos sean todos Ustedes. De conformidad con los Artículos 21 Fracción I y 28 del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Aguascalientes y a efecto de iniciar los trabajos de la Primera Sesión Extraordinaria del mes de Septiembre, a la cual fuimos convocados en términos de Ley. Solicito al Lic. En Educ. Antonio Esquivel Santos, secretario del H. Ayuntamiento y Director General de Gobierno, se sirva pasar lista de asistencia, para que verifique e informe a esta Presidencia, si se encuentra cubierto el Quórum de Ley.

LIC. EN EDUC. ANTONIO ESQUIVEL SANTOS. – Con el permiso de esta mesa, procedo a realizar el pase de lista.

NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE	FALTA JUSTIFICADA
Téc. Fin. Emilio Santos Medina	X		
Lic. María Edith Rosales Luna	X		
Lic. Octavio Ramírez Gallegos.	X		
Lic. Ana Victoria Arteaga Gutiérrez	X		
Téc. Claudio Miguel Delgado Femat	X		
C. Carolina Beltrán Moreno	X		
C. Mario Alberto Sandoval Ruvalcaba	X		
Mtra. Amelia Castañeda Macías	X		
Lic. Irene Elizabeth Muñoz Padilla	X		
Mtra. Juana Silvia Santos Hernández	X		

Tengo a bien informarle Señor presidente que están presentes 8 Regidores, la Síndico Municipal y Usted, por lo que con fundamento en el Artículo 27 del Código Municipal de San Francisco de los Romo vigente, existe el Quórum legal requerido para la celebración de la presente Sesión.

TÉC. FIN. EMILIO SANTOS MEDINA. – Certificado el Quórum de ley que establece el Artículo 27 del Código Municipal de San Francisco de los Romo. Ags., siendo las once horas con trece



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO
DE LOS ROMO, AGS



Ayuntamiento de
SAN FRANCISCO DE LOS ROMO
2019 - 2021

minutos del día tres de Septiembre del año dos mil veintiuno, declaro formalmente instalados los trabajos de la Primera Sesión Extraordinaria de Cabildo del mes de Septiembre y válidos los acuerdos que en ella se tomen.

Habiendo agotado los dos primeros puntos de la presente Sesión, a continuación, someto ante la recta consideración de los miembros de este H. Cabildo, el Orden del Día, que se les dio a conocer.

ORDEN DEL DIA

- I. Pase de lista y verificación del quórum legal del Ayuntamiento.
- II. Declaración de apertura de la Sesión.
- III. Aprobación en su caso, del Orden del Día.
- IV. Lectura y aprobación, en su caso, del Acta de la Sesión Anterior.
- v. Se somete a su consideración, análisis y aprobación, en su caso; que el Municipio de San Francisco de los Romo desincorpore y entregue en dación de pago un terrero identificado como resto de la Subdivisión No. 1380/2010 del Lote 115, manzana 16 de Fraccionamiento, Rancho Santa Fe, con un valor aproximado y/o equivalente a la deuda que se tiene con el ISSSSPEA.
- VI. Clausura de la Sesión.

Compañeros Regidores, en votación económica, sírvanse manifestar si aprueban los puntos del Orden del Día.

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCION
Téc. Fin. Emilio Santos Medina	X		
Lic. María Edith Rosales Luna	X		
Lic. Octavio Ramírez Gallegos	X		
Lic. Ana Victoria Arteaga Gutiérrez	X		
Téc. Claudio Miguel Delgado Femat	X		
C. Carolina Beltrán Moreno	X		
G. Mario Alberto Sandoval Ruvalcaba	X		
Mtra. Amelia Castañeda Macías	X		
Lic. Irene Elizabeth Muñoz Padilla	X		
Mtra. Juana Silvia Santos Hernández	X		

LIC. EN EDUC. ANTONIO ESQUIVEL SANTOS. – Señor presidente, le informo que el Orden del Día que se nos ha dado a conocer ha sido aprobado **por unanimidad** de los presentes.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO
DE LOS ROMO, AGS



Ayuntamiento de
SAN FRANCISCO DE LOS ROMO
2019 - 2021

TÉC. FIN. EMILIO SANTOS MEDINA.– Para continuar con el punto IV del Orden del Día, se somete a su consideración la Lectura y aprobación, en su caso del Acta de la Sesión anterior.

C. CAROLINA BELTRAN MORENO.– Propongo que se omita la lectura del Acta de la Sesión Anterior.

TÉC. FIN. EMILIO SANTOS MEDINA.– Quienes estén por la propuesta que hace la Regidora Carolina Beltrán Moreno, sírvanse manifestarlo de manera económica.

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCION
Téc. Fin. Emilio Santos Medina	X		
Lic. María Edith Rosales Luna	X		
Lic. Octavio Ramírez Gallegos	X		
Lic. Ana Victoria Arteaga Gutiérrez	X		
Téc. Claudio Miguel Delgado Femat	X		
C. Carolina Beltrán Moreno	X		
C. Mario Alberto Sandoval Ruvalcaba	X		
Mtra. Amelia Castañeda Macías	X		
Lic. Irene Elizabeth Muñoz Padilla	X		
Mtra. Juana Silvia Santos Hernández	X		

LIC. EN EDUC. ANTONIO ESQUIVEL SANTOS.– Señor Presidente, le informo que, según el resultado de la votación, se aprueba **por unanimidad** de los presentes la dispensa de la lectura del Acta de las Sesión anterior.

TÉC. FIN. EMILIO SANTOS MEDINA.– Una vez que se ha aprobado la dispensa de la lectura someto a su consideración el contenido de la misma en lo general y en lo particular. Para lo cual, solicito manifiesten en forma económica su aprobación.

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCION
Téc. Fin. Emilio Santos Medina	X		
Lic. María Edith Rosales Luna	X		
Lic. Octavio Ramírez Gallegos	X		
Lic. Ana Victoria Arteaga Gutiérrez	X		
Téc. Claudio Miguel Delgado Femat	X		



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS



Ayuntamiento de SAN FRANCISCO DE LOS ROMO 2019 - 2021

ABM

C. Carolina Beltrán Moreno	X		
C. Mario Alberto Sandoval Ruvalcaba	X		
Mtra. Amelia Castañeda Macías	X		
Lic. Irene Elizabeth Muñoz Padilla	X		
Mtra. Juana Silvia Santos Hernández	X		

LIC. EN EDUC. ANTONIO ESQUIVEL SANTOS.- Señor Presidente le informo que el contenido del Acta de la Sesión Anterior, en lo particular y en lo general es aprobada **por unanimidad** de los presentes.

TÉC. FIN. EMILIO SANTOS MEDINA.- Damos seguimiento al orden del Día, continuamos con el punto No. V.

Se somete a su consideración, análisis y aprobación, en su caso; que el Municipio de San Francisco de los Romo desincorpore y entregue en dación de pago un terrero identificado como resto de la Subdivisión No. 1380/2010 del Lote 115, manzana 16 de Fraccionamiento, Rancho Santa Fe, con un valor aproximado y/o equivalente a la deuda que se tiene con el ISSSSPEA.

[Handwritten signature]

Para lo cual, cedo el uso de la voz al Director de Asuntos Jurídicos; Lic. Jorge Enrique Martínez Cruz.

LIC. JORGE ENRIQUE MARTÍNEZ CRUZ.-

Que en virtud de que los municipios se rigen por el principio de gobierno abierto, por lo cual tiene la obligación de ejercer una administración pública transparente, y dado el compromiso de la presente administración municipal con los servidores públicos que gozan de la prestación del ISSSSPEA, es de suma importancia realizar las aportaciones de los trabajadores, siendo un compromiso de esta entidad, estar al corriente del pago de dichas cuotas, y tomando en consideración que hasta el día de hoy se tiene registrado una omisión a las aportaciones de esta entidad, esto, por lo que respecta al año correspondiente al 2013, encabezada por el entonces Presidente Municipal Francisco Javier Guel Sosa, y de la cual se ha generado un adeudo hasta el día 23 de agosto 2021 por la cantidad de:

[Handwritten signature: Amelia Castañeda Macías]

CUOTAS Y RETENCIONES	ACTUALIZACION	RECARGOS	TOTAL
\$6,659,454.08	\$2,212,413.00	\$6,594,885.00	\$15,466,752.08

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark: @]

[Handwritten mark: H]

[Handwritten mark: S]

[Handwritten mark: pt]

CBM



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS



Ayuntamiento de SAN FRANCISCO DE LOS ROMO 2019 - 2021

A pesar de que dicho adeudo no corresponde a la actual administración municipal, y pensando en los trabajadores es importante estar al corriente del pago de dichas aportaciones por lo que se han tenido pláticas con personal del ISSSSPEA para adquirir el compromiso de finiquitar dicho adeudo, ofreciendo el Ayuntamiento de San Francisco de los Romo, ofrecer en Dación de pago un predio propiedad de este municipio, para lo cual es importante se dé la desincorporación del mismo para cumplir con los requisitos que solicita la Dirección Jurídica del ISSSSPEA, esto, para estar en posibilidades de que el predio pueda ser aceptado, y de esta forma estar en condiciones de regularizar la situación de pago, y evitar que la deuda se siga incrementando y evitar un menoscabo mayor a la hacienda municipal, cabe mencionar, que el municipio actualmente no cuenta con la solvencia económica para poder pagar la cantidad de lo adeudado, por ello, la importancia de regularizar a la brevedad la deuda con dicho instituto.

Para todo lo anterior, me permito mencionar la fundamentación jurídico legal:

Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

PRIMERO. - Que es facultad de los Municipios en los términos del Artículo 115 Fracción II, Inciso b, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, "...Manejar su patrimonio conforme a la ley..." y "...Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal..." Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los Ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal..."

SEGUNDO. - Que de igual forma el Artículo 68 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes menciona que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes estatales, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones.

El objeto de las Leyes de competencia municipal, será establecer:

II.- Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los Ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento.

TERCERO. - En el artículo 69, hace mención de que los Municipios se regirán por el principio De gobierno Abierto, por lo cual tienen la obligación de ejercer una administración Pública Transparente.

**LEY MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES
CAPITULO TERCERO**

Artículo 60.- Los Ayuntamientos requieren el acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes para:

III.- Desincorporar del dominio público los bienes inmuebles del Municipio;

384



Artículo 61.- El dictamen de transmisión de la propiedad o la posesión de un inmueble del Municipio deberá contener los siguientes datos:

- I. Superficie, medidas, linderos y ubicación exacta del inmueble;
- II. La documentación que acredite la propiedad del inmueble;
- III. Valor fiscal y comercial del inmueble, esto último certificado por perito autorizado en la materia;
- IV. Condiciones de la operación y motivos que se tengan para realizarla;
- V. Comprobación de que el inmueble no está destinado a un servicio público municipal y que no tiene un valor arqueológico, histórico o artístico, certificado por la autoridad competente;
- y
- VI. El destino que se dará a los fondos que se obtengan de la enajenación.

Artículo 73.- Los municipios a través de sus ayuntamientos podrán celebrar convenios con el Ejecutivo del Estado, para que éste se haga cargo de las funciones relacionadas con la administración de contribuciones, los cuales deberán, cuando menos, observar las siguientes bases:

- I. Presentar el proyecto respectivo ante el Ayuntamiento, en el que se justifiquen plenamente las necesidades y beneficios para el Municipio, para que deban ser administradas, las contribuciones propuestas por el Ejecutivo;
- II. Obtener la aprobación del convenio cuando menos por las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento;
- III. Conformar una comisión de vigilancia de entre los integrantes del Ayuntamiento, a fin de dar seguimiento al convenio aprobado;
- IV. Aprobar este tipo de convenios únicamente cuando los beneficios sean mayores para el municipio de operar como se propone en el convenio o cuando exista una imposibilidad real de éste para ejercitar dichas contribuciones; y
- V. Cuando desaparezcan o cesen las causas que dieron origen al convenio que se menciona, éste quedará sin efectos y deberá retomar su ejercicio el municipio respectivo, debiendo preverse así en el documento correspondiente.

TÉC. FIN. EMILIO SANTOS MEDINA.- Si no hay más comentarios, sírvanse manifestar de manera nominal, su aprobación, para lo cual instruyó al Lic. en Educ. Antonio Esquivel Santos haga lo conducente y nos dé cuenta del resultado.

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCION
Téc. Fin. Emilio Santos Medina	X		
Lic. María Edith Rosales Luna	X		
Lic. Octavio Ramírez Gallegos	X		

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS



Ayuntamiento de SAN FRANCISCO DE LOS ROMO 2019 - 2021

CB-1

Lic. Ana Victoria Arteaga Gutiérrez	X		
Téc. Claudio Miguel Delgado Femat	X		
C. Carolina Beltrán Moreno	X		
C. Mario Alberto Sandoval Ruvalcaba	X		
Mtra. Amelia Castañeda Macías	X		
Lic. Irene Elizabeth Muñoz Padilla	X		
Mtra. Juana Silvia Santos Hernández	X		

LIC. EN EDUC. ANTONIO ESQUIVEL SANTOS.— Señor Presidente, le informo que según el resultado de la votación se aprueba **por unanimidad** de los presentes, que el Municipio de San Francisco de los Romo desincorpore y entregue en dación de pago un terrero identificado como resto de la Subdivisión No. 1380/2010 del Lote 115, manzana 16 de Fraccionamiento, Rancho Santa Fe, con un valor aproximado y/o equivalente a la deuda que se tiene con el ISSSSPEA.

El Honorable Cabildo del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., manifiesta el siguiente:

ACUERDO

- I. El costo de las escrituras, del terreno en cuestión, será cubierto por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Servidores Públicos del Estado de Aguascalientes; en caso de aceptar esta dación de pago.
- II. Considerando el tiempo de conclusión de la presente acción, las actualizaciones y recargos de la deuda estarán a la par del avalúo del predio antes descrito.

TÉC. FIN. EMILIO SANTOS MEDINA.— Dando seguimiento al último punto del Orden del Día, declaro clausurados los trabajos de la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo, siendo las once horas con cincuenta y tres minutos del día tres de septiembre del dos mil veintiuno, por lo que quedan válidos los acuerdos aquí tomados y solicito al C. Secretario del H. Ayuntamiento elabore el Acta correspondiente, recabe las firmas de quienes intervinieron en ella y proceda a su guarda para todos los efectos legales a que haya lugar.

TEC. FIN. EMILIO SANTOS MEDINA
PRESIDENTE MUNICIPAL SUPLENTE

LIC. EN EDUC. ANTONIO ESQUIVEL SANTOS
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO Y
DIRECTOR GENERAL DE GOBIERNO

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

[Handwritten signatures and initials on the bottom left margin]

[Handwritten signature and initials on the bottom right margin]

CB4



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS



Ayuntamiento de SAN FRANCISCO DE LOS ROMO 2019 - 2021

[Handwritten signature]

LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA
SINDICO MUNICIPAL

[Handwritten signature]
LIC. OCTAVIO RAMIREZ GALLEGOS
PRIMER REGIDOR

[Handwritten signature]

LIC. ANA VICTORIA ARTEAGA GUTIÉRREZ
SEGUNDO REGIDOR

[Handwritten signature]
TÉC. CLAUDIO MIGUEL DELGADO FEMAT
TERCER REGIDOR

[Handwritten signature]
C. CAROLINA BELTRAN MORENO
CUARTO REGIDOR

[Handwritten signature]
C. MARIO ALBERTO SANDOVAL RUVALCABA
QUINTO REGIDOR

[Handwritten signature]
MTRA. AMELIA CASTAÑEDA MACIAS
SEXTO REGIDOR

[Handwritten signature]
LIC. IRENE ELIZABETH MUÑOZ PADILLA
SÉPTIMO REGIDOR

[Handwritten signature]
MTRA. JUANA SILVIA SANTOS HERNANDEZ
OCTAVO REGIDOR

HOJA QUE CONTIENE LAS FIRMAS DE LOS ASISTENTES A LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, POR EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, ADMINISTRACIÓN 2019-2021.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



SEGUOT
SECRETARÍA DE GESTIÓN URBANÍSTICA,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
REGISTRAL Y CATASTRAL

CBM

Dependencia: SEGUOT
Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes

No. de Oficio: ICEA-005-04434/2021

Asunto: Avalúo Comercial

LIC. MA. EDITH ROSALES LUNA
SÍNDICO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO
DE LOS ROMO, AGUASCALIENTES.
Presente.

Aguascalientes, Ags. 18 de mayo del año 2021.

En atención a su oficio 043 recibido en esta Dependencia en el cual solicita el Avalúo Comercial del inmueble ubicado en Carretera a La Escondida, M-16 L-115 resto de la subdivisión No. 1380/2010, Fracc. Rancho Santa Fe, Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., al respecto le informo lo siguiente:

[Handwritten signature]

Adjunto al presente sírvase encontrar el dictamen solicitado.

Sin otro particular agradezco las atenciones que se sirva prestar al presente.

Atentamente

Director General del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes

LIC. LEONARDO ANDRÉS GUTIÉRREZ DÍAZ

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

c.c.p. Depto. de Archivo. Oficina
 c.c.p. Expediente
 Elaboró y revisó: Jefe del Depto. de Valuación, Ing. Francisco Javier Villanueva Román

"Año del Bicentenario del Natalicio de Jesús Terán Peredo"

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

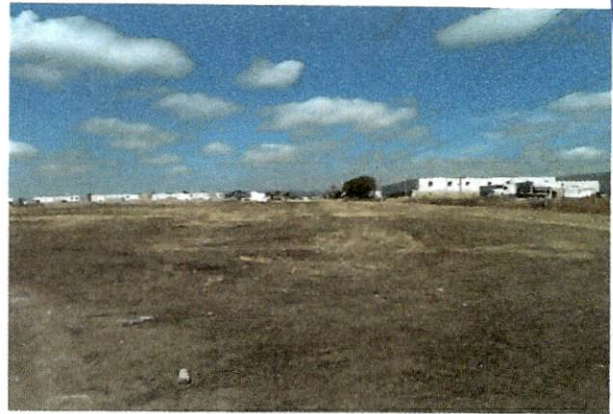
[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

CBM

AVALÚO COMERCIAL



INMUEBLE:	Lote baldío.
PROPIETARIO:	Municipio de San Francisco de los Romo.
UBICACIÓN:	Carretera a La Escondida, M-16 L-115 resto de la Subd. No. 1380/2010, Fracc. Rancho Santa Fe, San Francisco de los Romo, Ags.
VALOR COMERCIAL:	\$15,215,000.00
FECHA:	18 de mayo de 2021

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CBM

**Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral.
Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes**

I.- ANTECEDENTES

- A) SOLICITANTE: Lic. Ma. Edith Rosales Luna, Síndico Municipal del Municipio de San Francisco de los Romo, Aqs.
- B) PROPIETARIO: Municipio de San Francisco de los Romo.
- C) FECHA DE INSPECCIÓN: 17 de mayo de 2021
- D) INMUEBLE QUE SE VALUA: Lote baldío.
- E) UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Carretera a La Escondida, M-16 L-115 resto de la Subd. No. 1380/2010, Fracc. Rancho Santa Fe, San Francisco de los Romo, Aqs.
- F) NÚMERO DE CLAVE CATASTRAL: 11-021-01-0142-115-000.
- G) NUMERO DE CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 01-000-011-35-0019-001-010-00002-00-0000
- H) REGIMEN DE PROPIEDAD: Privada (Particular)
- I) PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: Considerar el valor comercial del terreno.
- J) OBJETO DEL AVALUO: Determinar el valor comercial del terreno.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

- A) UBICACIÓN DENTRO DE LA CIUDAD: Norte.
- B) CLASIFICACIÓN DE LA ZONA DE ACUERDO AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE AGUASCALIENTES 20-30: Industrial, equipamiento y servicios.
- C) USO DE SUELO PREDOMINANTE EN LA ZONA: Industrial.
- D) ÍNDICE DE SATURACIÓN APRECIADO EN LA ZONA: 65% **NIVEL SOCIO ECONÓMICO:** Medio.
- E) DENSIDAD HABITACIONAL: No aplica.
- F) CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Contaminación del aire y ruido por vehículos automotores e industria vecina.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

AW @ S. OH

CBM

**Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral.
Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes**

G) SERVICIOS PÚBLICOS:

Incompletos: Sólo cuenta con pavimento de asfalto y también pasa por el frente una línea eléctrica de C.F.E.

H) EQUIPAMIENTO URBANO (en un radio máximo de 2,000 mts. de distancia):

Iglesia:	No	existe	Parques o jardines:	Si	existe
Mercado:	No	existe	Escuelas:	Si.	existe
Plaza pública:	Si	existe	Hospitales:	No	existe

I) APRECIACIÓN DE FALLA GEOLÓGICA DE ACUERDO AL PROGRAMA SIFAGG EDITADO POR LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES:

NO

III.- TERRENO

F) MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN:

Manifestación de Predio.

NORTE:	306.385	mts.	Con Carretera a La Escondida.
SUR:	320.091	mts.	Con lotificación (fracción del lote 31 hasta el lote 82 manzana 16).
ORIENTE:	42.610	mts.	Con limite del fraccionamiento.
PONIENTE:	33.104	mts.	Con predio 1.

SUPERFICIE DE TERRENO: 11,523.056 m²

Manifestación de Predio.

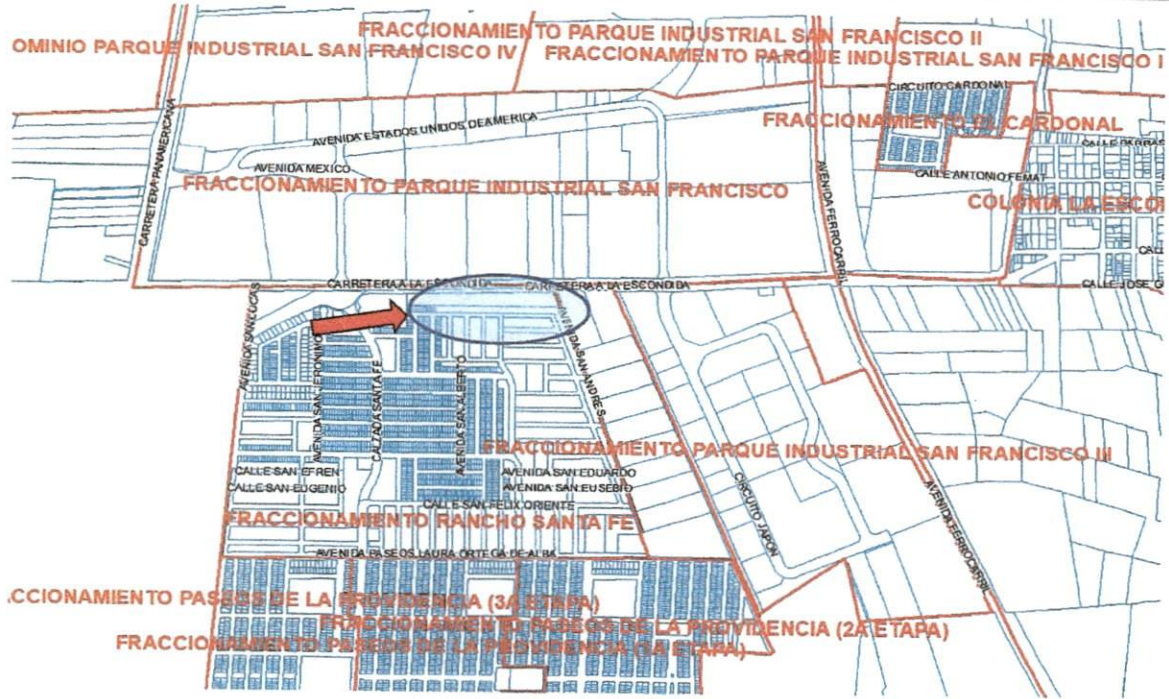
G) COORDENADAS GEOGRAFICAS:

**X - 781481.12
Y - 2438973.05
1903 msnm**

Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral.
 Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes

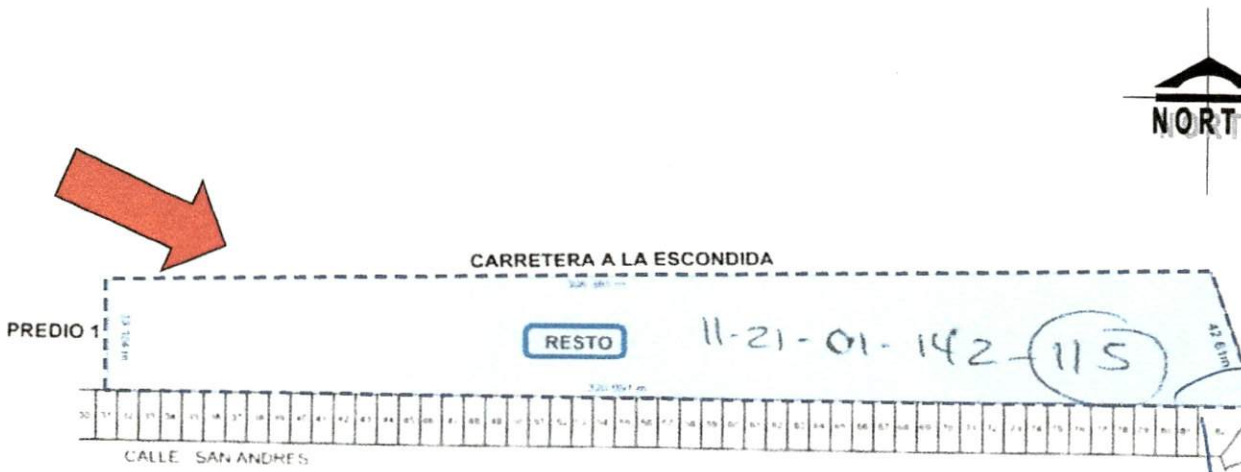
CBM

MACRO LOCALIZACION



[Handwritten signature]

MICRO LOCALIZACION



[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature: Janelia Castorena]

[Handwritten initials: AW]

[Handwritten initials: ca]

[Handwritten initials: G. W.]

CB4

**Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral.
Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes**

IV.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

A) USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble sujeto a este dictamen es un terreno baldío ubicado a pie de Carretera (306.385 mts. de frente al Parque Industrial San Francisco) y de acuerdo a la subdivisión de la que se desprende, es un predio destinado a servicios.

V.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

• MÉTODO DE VALUACIÓN	Estudio de mercado
VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO	Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.
• VALOR DEL TERRENO	Se estimo mediante estudio de mercado.
VALOR COMERCIAL	El precio mas probable en el que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevaecientes a la fecha del avalúo, dentro de un plazo razonable de exposición, y en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones y bien informados

VI.- SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:

El personal de el Instituto Catastral realizo la inspección física de la propiedad sujeto de este informe, la superficie del inmueble se toma de la Manifestación de Predio No. 176/2010.

CBY

Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral.
Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes

VII.- ENFOQUE DE MERCADO

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS									
INMUEBLE SUJETO		TERRENO:		11,523.06		M2			
Lote baldío.									
UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS				OFERTA POR M2 (pesos)		FUENTE (nombre y teléfono)			
1.-	CARRETERA 45 NORTE, TERRENO COMERCIAL INDUSTRIAL PARQUE INDUSTRIAL SANTA FE, SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS. TERRENO: 5,866.29 m ²			\$2,386.80		INFORMACIÓN EN: PAGINA DE INTERNET 449-962-01-80 LA FIRMA REAL ESTATE			
2.-	LOTE INDUSTRIAL EN ESQUINA PARQUE INDUSTRIAL ALTEC, AGS. TERRENO: 15,926.00 m ²			\$1,800.00		INFORMACIÓN EN: PAGINA DE INTERNET 449-111-38-67 CON YOLANDA			
3.-	LOTE INDUSTRIAL PARQUE CHICHIMECO, JESUS MARIA, AGS. TERRENO: 18,000.00 m ²			\$1,500.00		INFORMACIÓN EN: PAGINA DE INTERNET 449-441-76-01 ENLAC BIENES RAICES			
4.-	CARRETERA 45 NORTE, TERRENO COMERCIAL INDUSTRIAL PARQUE INDUSTRIAL SATEXX, J. GOMEZ PORTUGAL, JESÚS MA., AGS. TERRENO: 4,866.00 m ²			\$2,500.00		INFORMACIÓN EN: PAGINA DE INTERNET 449-962-01-80 LA FIRMA REAL ESTATE			
CRITERIOS DE CALIFICACIÓN APLICABLES:									
	ALTO	1.20							
	MEJOR	1.10							
	IGUAL	1.00							
	REGULAR	0.90							
	BAJO	0.80							
ANÁLISIS DE MERCADO (homologación de valores y valoración del inmueble sujeto)									
(ÚNICAMENTE PARA TERRENOS)									
CONCEPTO	INMUEBLE SUJETO	OFERTA N° 1	OFERTA N° 2	OFERTA N° 3	OFERTA N° 4				
VALOR COMERCIAL OFERTADO \$		\$14,001,645.06	\$28,666,800.00	\$27,000,000.00	\$12,165,000.00				
SUPERFICIE m ²	11,523.06	5,866.29	15,926.00	18,000.00	4,866.00				
VALORES POR M2 \$		\$2,386.80	\$1,800.00	\$1,500.00	\$2,500.00				
FACTOR DE ZONA O LOCALIZACIÓN	1.00	1.10	0.91	1.05	0.95	0.95	1.05	1.10	0.91
FACTOR DE UBICACIÓN EN MANZANA	1.00	1.05	0.95	1.05	0.95	1.00	1.00	1.05	0.95
FACTOR DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	0.90	1.05	0.86	1.10	0.82	1.00	0.90	1.05	0.86
FACTOR DE FORMA	0.95	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	0.95
OTRO	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
FACTOR DE ÁREA	1.00	0.90	0.90	1.08	1.08	1.06	1.06	0.88	0.88
FACTOR DE MERCADO	1.00		0.90		0.90		0.90		0.90
FACTOR RESULTANTE	1.00		0.57		0.68		0.86		0.56
VALORES AJUSTADOS \$		\$1,365.75	\$1,229.40	\$1,283.29	\$1,402.99				
COMPARABLES	VALOR AJUSTADO	PONDERACIÓN		COMPONENTE DEL VALOR UNITARIO					
OFERTA 1	\$1,365.75	25.00%		\$341.44					
OFERTA 2	\$1,229.40	25.00%		\$307.35					
OFERTA 3	\$1,283.29	25.00%		\$320.82					
OFERTA 4	\$1,402.99	25.00%		\$350.75					
PONDERACIÓN DE VALORES AJUSTADOS POR M2				\$1,320.36					
VALOR COMERCIAL				\$16,214,549.92					

[Handwritten signatures and initials: AW, @, CH, and others]

CBM

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

- 1.- El Instituto no realizó el levantamiento de topografía e ingeniería, excepto lo establecido específicamente en los datos de superficies, los cuales fueron tomados de datos proporcionados por el propietario.
- 2.- El valor de mercado se definió en la sección de definiciones de la edición de 2000 las USPAP como: el precio más probable que puede obtener una propiedad en un mercado competitivo y abierto, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y vendedor cada uno actuando prudentemente y debidamente informado, suponiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido. implícita en esta definición es la consumación de una venta en una fecha determinada, y la transferencia del título del vendedor al comprador.

XI.- RESUMEN DE VALORES.

A) VALOR DE MERCADO:

\$15,214,549.92

VALOR DE AMBOS PREDIOS A LA FECHA :

18 de mayo de 2021

\$15,215,000.00

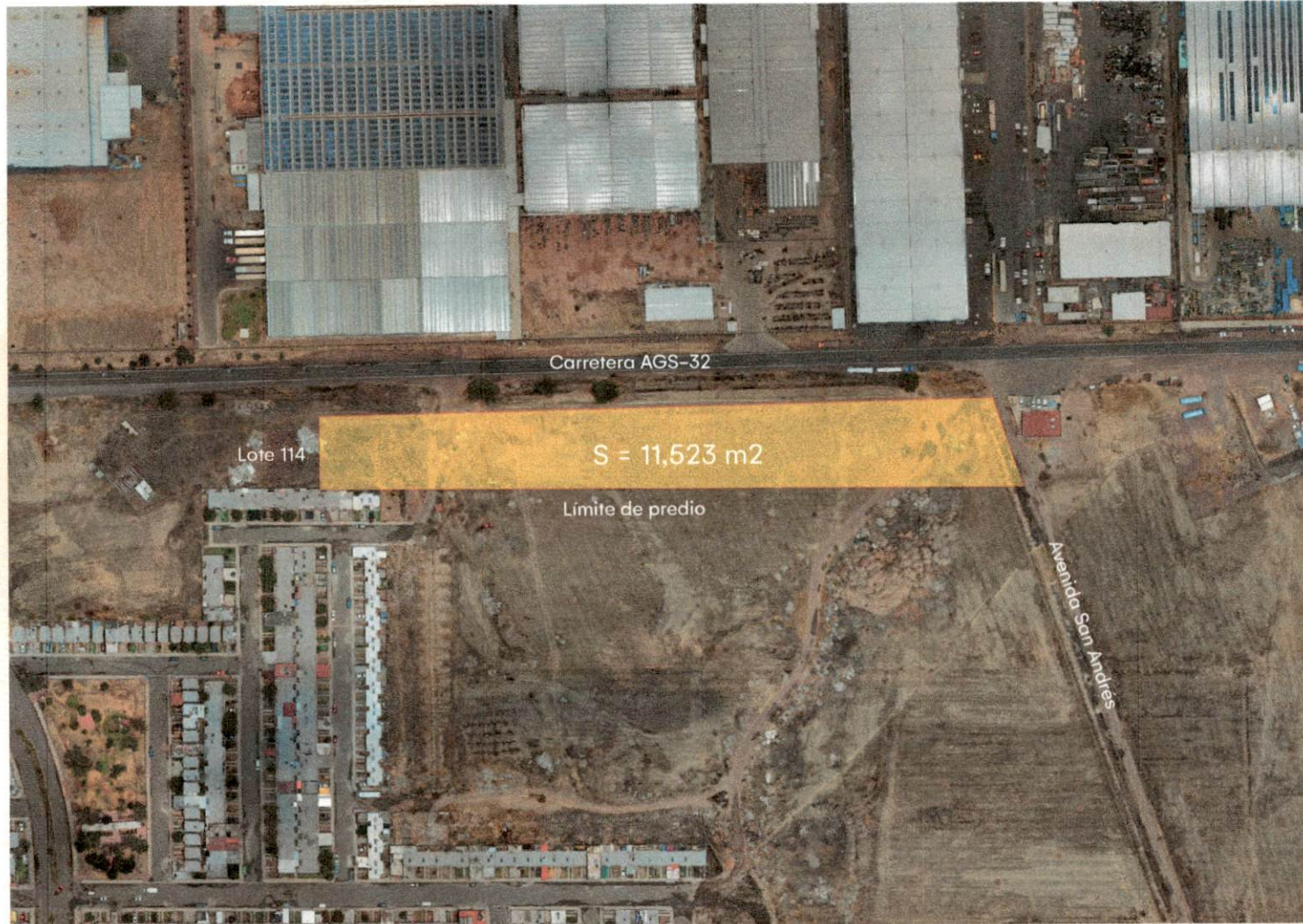
(QUINCE MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.)

ING. F. JAVIER VILLANUEVA ROMÁN
VALUADOR

LIC. LEONARDO ANDRÉS GUTIÉRREZ DÍAZ
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO CATASTRAL

1000

Micro-localización



DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO



Ayuntamiento de
SAN FRANCISCO DE LOS ROMOS
2019 • 2021

Colindancias

- Al norte: 360.59m con carretera a la escondida AGS-32
- Al sur: 374.28m con límite de predio
- Al oriente: 42.61m con Avenida San Andrés
- Al poniente: 33.10m con lote 114



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature
CSM

Micro-localización



**DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO**



Genelva Calhazada

Handwritten signature

@ S.



Vertical text or markings along the right edge of the page, possibly bleed-through or a scanning artifact.

