

SAMAPA

Sistema Administrativo Municipal de Agua Potable y Alcantarillado

de Ixtlahuacán de los Membrillos



OFICIO SAMAPA/0609/2026

ASUNTO: Se Contesta Evaluación De Armonización Contable

**TITULAR DE LA UNIDAD DE LA FISCALIZACION SUPERIOR LOCAL
PRESENTE**

Por medio de la presente me permito saludarle y en su caso aprovecho para hacer de su conocimiento que en este Organismo Público Descentralizado denominado (SAMAPA), **Manifiesta que durante los meses de Abril a Junio del 2026, no se compraron bienes inmuebles, no obstante en el tercer trimestre del año 2025 se adquirió un terreno con valor catastral de \$333,300.00**

Sin más por el momento me despido agradeciendo su atención a la presente.

Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco a 23 de Julio del 2026.

“2026, Año de la Conmemoración del 442 Aniversario de la Fundación de la Hacienda de San Juan de los Cedros y del Centenario del Natalicio del Torero Don Manuel Capetillo Villaseñor”

FIRMA

Lic. Luis Ramón Pérez Bravo
Director de SAMAPA



Av. Santiago No. 155 Col. Centro C.P 45850
Ixtlahuacán de los Membrillos
Tel. 01-376- 6900716
01-376- 6902192

samapa@membrillos.gob.mx
samapaixtlahuacan@gmail.com

IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS
TESORERIA MUNICIPAL
Estado de cuenta de impuesto predial

Fecha impresión: 23/07/2026
Hora impresión: 10:11 am
Usuario: (014)-LRF

CONTRIBUYENTE: SAMAPA DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO
UBICACION PREDIO: ABASOLO 21 L- F-21

COLONIA: RAMIREZ MORA

CUENTA: U007469
URBANO
CLAVE CATASTRAL
14-012-044-01-0001-003-003-00060-00-0000

SUP. TERRENO: 219.01 MTS2	VALOR TERRENO:	\$250,203.80
SUP. CONSTRUCCIÓN: 0.00 MTS2	VALOR CONSTRUCCIÓN:	\$0.00
	VALOR CATASTRAL:	\$250,203.80

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

Periodo bimestral	Concepto	Importe	Recargos	Recargos rezago	Actualización	Actualización rezago	Subtotal
2021/1 - 2021/6	IMPUESTO PREDIAL	\$468.00	0.00	300.30	0.00	0.00	768.30
2022/1 - 2022/6	IMPUESTO PREDIAL	\$468.00	0.00	235.56	0.00	0.00	703.56
2023/1 - 2023/6	IMPUESTO PREDIAL	\$574.20	0.00	218.20	0.00	0.00	792.40
2024/1 - 2024/6	IMPUESTO PREDIAL	\$574.20	0.00	149.30	0.00	0.00	723.50
2025/1 - 2025/6	IMPUESTO PREDIAL	\$551.70	0.00	77.23	0.00	0.00	628.93
2026/1 - 2026/6	IMPUESTO PREDIAL	\$568.08	15.15	0.00	0.00	0.00	583.23
		3,204.18	15.15	980.59	0.00	0.00	4,199.92

Impuesto:	3,204.18
Recargos:	15.15
Recargos rezago:	980.59
Actualización:	0.00
Actualización rezago:	0.00
Total:	4,199.92
Descuento:	0.00
Condonación:	0.00
GRAN TOTAL \$	4,199.92

Nota: Recargos, actualización, multas y demás aprovechamientos son actualizados mensualmente.

IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS
TESORERIA MUNICIPAL
Estado de cuenta de impuesto predial

Fecha impresión: 23/07/2026
Hora impresión: 10:12 am
Usuario: (014)-LRF

CONTRIBUYENTE: SAMAPA DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO
UBICACION PREDIO: PREDIO RUSTICO SN

CUENTA: R000091
RUSTICO
CLAVE CATASTRAL

COLONIA: LA CAPILLA

SUP. TERRENO: 3.03 HAS
SUP. CONSTRUCCION: 0.00 MTS2

VALOR TERRENO: \$333,300.00
VALOR CONSTRUCCION: \$0.00
VALOR CATASTRAL: \$333,300.00

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

Periodo bimestral	Concepto	Importe	Recargos	Recargos rezago	Actualización	Actualización rezago	Subtotal
----------------------	----------	---------	----------	--------------------	---------------	-------------------------	----------

Impuesto:
Recargos:
Recargos rezago:
Actualización:
Actualización rezago:

Total:
Descuento:
Condonación:

GRAN TOTAL \$

Nota: Recargos, actualización, multas y demás aprovechamientos son actualizados mensualmente.

IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS
TESORERIA MUNICIPAL
Estado de cuenta de impuesto predial

Fecha impresión: 23/07/2025
Hora impresión: 10:12 am
Usuario: (014)-LRF

CONTRIBUYENTE: SAMAPA DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO
UBICACION PREDIO: ACUEDUCTO F-1

COLONIA: IXTLAHUACAN

CUENTA: R003597
RUSTICO
CLAVE CATASTRAL
14-012-044-04-0038-005-007-00005-00-0000

SUP. TERRENO: 0.12 HAS
SUP. CONSTRUCCION: 300.00 MTS2

VALOR TERRENO: \$117,000.00
VALOR CONSTRUCCION: \$606,000.00
VALOR CATASTRAL: \$723,000.00

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

Periodo bimestral	Concepto	Importe	Recargos	Recargos rezago	Actualización	Actualización rezago	Subtotal
2020/1 - 2020/6	IMPUESTO PREDIAL	\$384.72	0.00	297.52	0.00	0.00	682.24
2021/1 - 2021/6	IMPUESTO PREDIAL	\$1,047.60	0.00	672.21	0.00	0.00	1,719.81
2022/1 - 2022/6	IMPUESTO PREDIAL	\$1,047.60	0.00	527.29	0.00	0.00	1,574.89
2023/1 - 2023/6	IMPUESTO PREDIAL	\$1,047.60	0.00	398.09	0.00	0.00	1,445.69
2024/1 - 2024/6	IMPUESTO PREDIAL	\$1,047.60	0.00	272.38	0.00	0.00	1,319.98
2025/1 - 2025/6	IMPUESTO PREDIAL	\$1,403.16	0.00	196.44	0.00	0.00	1,599.60
2026/1 - 2026/6	IMPUESTO PREDIAL	\$1,431.84	38.18	0.00	0.00	0.00	1,470.02
		7,410.12	38.18	2,363.93	0.00	0.00	9,812.23

Impuesto:	7,410.12
Recargos:	38.18
Recargos rezago:	2,363.93
Actualización:	0.00
Actualización rezago:	0.00
Total:	9,812.23
Descuento:	0.00
Condonación:	0.00
GRAN TOTAL \$	9,812.23

Nota: Recargos, actualización, multas y demás aprovechamientos son actualizados mensualmente.

SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO (SAMAPA)

Libro de Inventarios de Bienes

Muebles e Inmuebles

Al 30/06/2026

(Cifras en Pesos)

Numero de inventario	Descripción	Cantidad	Costo Unitario	Unidad de Medida	Monto
5890001-0000001	TERRENO UBICADO EN LA CALLE ZARAGOZA MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO CON LA SUPERFICIE DE 200 MTS2 CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS AL NORTE; 10 MTS CON FRACCION 23, AL SUR; 10 MTS CON CALLE HONDA, AL ORIENTE; 20MTS CON LA FRACCION 20, AL PONIENTE; 20 MTS CON CALLE PASEO HONDO	1	\$310,000.00	PZA	\$310,000.00
5890001-0000002	TERRENO CONSTRUIDO CON UNA SUPERFICIE DE DE 1,170.49 MIL CIENTO SETENTA METROS PUNTO CUARENTA Y NUEVE DECIMETROSCUADRADOS CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS; AL NORTE; 32.60 MTS CON EL RESTO DEL INMUEBLE AL SUR; 37.40 MTS CON ACUEDUCTO GUADALAJARA-CHAPALA, AL ORIENTE; 27 MTS CON FRACCIONAMIENTO PARAISO ESCONDIDO AL PONIENTE; 39.60MTS CON CALLE UBICADA CON EL RESTO DE LA PROPIEDAD	1	\$2,500,000.00	PZA	\$2,500,000.00
5810003-0000001	Terreno	1	\$9,800,000.00	PZA	\$9,800,000.00

Lic. Luis Ramon Pérez Bravo
DIRECTOR

C. Gabriela Barajas Solís
JEFE ADMINISTRATIVO

17/07/2026

Página 1 de 1
www.gobratio.com

SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO (SAMAPA)

Libro de Inventarios de Bienes
Muebles e Inmuebles
Al 30/06/2026
(Cifras en Pesos)

Numero de inventario	Descripción	Cantidad	Costo Unitario	Unidad de Medida	Monto
5890001-00000001	TERRENO UBICADO EN LA CALLE ZARAGOZA MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO CON LA SUPERFICIE DE 200 MTS2 CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS AL NORTE: 10 MTS CON FRACCION 23, AL SUR: 10 MTS CON CALLE HONDA, AL ORIENTE: 20MTS CON LA FRACCION 20, AL PONIENTE: 20 MTS CON CALLE PASEO HONDO	1	\$310,000.00	PZA	\$310,000.00
5890001-00000002	TERRENO CONSTRUIDO CON UNA SUPERFICIE DE DE 1,170.49 MIL CIENTO SETENTA METROS PUNTO CUARENTA Y NUEVE DECIMETROSCUADRADOS CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: AL NORTE: 32.60 MTS CON EL RESTO DEL INMUEBL E AL SUR: 37.40 MTS CON ACUEDUCTO GUADALAJARA-CHAPALA, AL ORIENTE: 27 MTS CON FRACCIONAMIENTO PARAISO ESCONDDO AL PONIENTE: 39.80MTS CON CALLE UBICADA CON EL RESTO DE LA PROPIEDAD	1	\$2,500,000.00	PZA	\$2,500,000.00
5810003-00000001	Terreno	1	\$9,800,000.00	PZA	\$9,800,000.00




Lic. Luis Ramon Pérez Bravo
DIRECTOR


C. Gabriela Barajas Solís
JEFE ADMINISTRATIVO

17/07/2026



SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO 2026 INMUEBLES TERRENOS

#	TIPO DE USO	DESCRIPCION DEL P	LOCALIDAD	UBICACIÓN	SITUACION LEGAL	TIPO DE PREDIO
1	OFICINA	OFICINA AREA	IXTLAHUACAN	CARRETERA A	COMPRA-VEN	RURAL
2	POZO	POZO #3 TER	IXTLAHUACAN	ABASOLO 21 I	COMPRA-VEN	URBANO
3	PLANTA DE TR	PROYECTO PT	LA CAPILLA	PREDIO RUST	CV	RUSTICO

MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

CUENTA CATASTRAL	NOMBRE VENDEDOR.	BSERVACIONE	FOLIO	VALOR CATASTRAL	FECHA ADQUISICIO	COSTO DE ADQUISICIO
R-003597	ESCRITURA		CV-INM-01	\$ 723,000.00	13/02/2020	#####
U-007469	SAMAPA		CV-INM-02	\$ 219,010.00	21/04/2020	#####
R-91	MARTHA AUR	ESCRITURADO	CV-INM-04	\$ 333,300.00	08/08/2025	#####

**LINK DE
EVIDENCIA**

https://drive.google.com/file/d/1-c9b_pL-svnxl3PBuT_XN4JskYrxEOd/view?usp=drive_link

https://drive.google.com/file/d/14aBgElMaQT858uBArITCMWFODUYz077X/view?usp=drive_link

https://drive.google.com/file/d/165ytRcPxDATnx86Ju40fW6ke5VSRJ1vf/view?usp=drive_link

**SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y
ALCANTARILLADO (SAMAPA)**

Resguardo Interno de Activo Fijo

INVENTARIO DE BIENES BAJO LA CUSTODIA DEL TITULAR

UNIDAD ADMINISTRATIVA:

DEPARTAMENTO DE BIENES MUEBLES: AREA TECNICA

FECHA DE ELABORACIÓN

24/06/2026

FOLIO

CV-INM-04

NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE DE LA CUSTODIA DEL ACTIVO FIJO

LIC. LUIS RAMON PEREZ BRAVO
DIRECTOR GENERAL DE SAMAPA

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

NÚMERO DE INVENTARIO 1	DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO FIJO	IMPORTE
CV-INM-04 	PREDIO RUSTICO, UBICADO EN EL PREDIO RUSTICO, COLONIA LA CAPILLA EN EL MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 03-03-00 (TRES HECTÁREAS, TRES ÁREAS, CERO CENTIÁREAS) QUE TIENE LA CUENTA CATASTRAL RUSTICA 91 ANTE LA JEFATURA DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO Y ESTÁ INSCRITO ANTE EN REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO BAJO FOLIO 3688537 CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: AL NORESTE: EN 132.00 CIENTO TREINTA Y DOS METROS CON EL RIO SANTIAGO Y EN 302.00 TRESCIENTOS DOS METROS EN LINEA QUEBRADA CON CANAL; AL SURESTE: EN 19.00 DIECINUEVE METROS CON EL CANAL; AL SUROESTE: EN 373.00 TRESCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CON PROPIEDAD PARTICULAR; AL NORESTE: EN 126.00 CIENTO VEINTISÉIS METROS CON CAMINO DE BRECHA.	SUB TOTAL: \$8,232,000.00 IVA: \$1,568,000.00 TOTAL: \$9,800,000.00



LIC. CINTIA CAROLINA AGUILERA ARREOLA
NOMBRE Y FIRMA
DEL RESPONSABLE DE PATRIMONIO

LIC. LUIS RAMON PEREZ BRAVO
NOMBRE Y FIRMA DEL SERVIDOR PÚBLICO
TITULAR DE LA CUSTODIA Y ENCARGADO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA

NOTA: EN CASO DE CAMBIO, EXTRAVÍO O ROBO, FAVOR DE AVISAR AL RESPONSABLE DE CONTROL DE ACTIVO FIJO. DE LO CONTRARIO, EL TITULAR DE LA CUSTODIA TENDRÁ LA RESPONSABILIDAD DE REPONER EL BIEN POR OTRO DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS, CALIDAD Y MARCA.

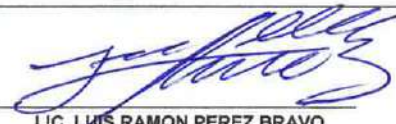


**SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y
ALCANTARILLADO (SAMAPA)**

Resguardo Interno de Activo Fijo		
INVENTARIO DE BIENES BAJO LA CUSTODIA DEL TITULAR		
UNIDAD ADMINISTRATIVA: DEPARTAMENTO DE BIENES INMUEBLES: DIRECCION GENERAL	FECHA DE ELABORACIÓN 24/06/2026	FOLIO CV-INM-01
NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE DE LA CUSTODIA DEL ACTIVO FIJO LIC. LUIS RAMON PEREZ BRAVO DIRECTOR GENERAL	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	

NÚMERO DE INVENTARIO 1	DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO FIJO	IMPORTE
CV-INM-01 	OFICINAS AREA TECNICA TERRENO DE 35.5 MTS FRENTE X 50 MTS. DE LARGO OFICINAS 7 MTS DE FRENTE X 15 MTS. DE LARGO Y TEJABAN PARA ESTACIONAMIENTO DE 11.5 MTS DE FRENTE X 22 MTS. DE LARGO TECHADO CON LAMINA DE ASBESTO LAT. 20.354474 LONG - 103.190990 UBICACIÓN: CARRETERA A CHAPALA Y ACUEDUCTO, IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS CUENTA CATASTRAL: R- 003597	 SUB TOTAL:\$2,100,000.00 IVA: \$400,000.00 TOTAL: \$2,500,000.00



 LIC. CINTIA CAROLINA AGUILERA ARREOLA NOMBRE Y FIRMA DEL SERVIDOR PÚBLICO ENCARGADA DE PATRIMONIO	 LIC. LUIS RAMON PEREZ BRAVO NOMBRE Y FIRMA DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE DEL ACTIVO Y DIRECTOR GENERAL DE SAMAPA
--	---

NOTA: EN CASO DE CAMBIO, EXTRAVÍO O ROBO, FAVOR DE AVISAR AL RESPONSABLE DE CONTROL DE ACTIVO FIJO, DE LO CONTRARIO, EL TITULAR DE LA CUSTODIA TENDRÁ LA RESPONSABILIDAD DE REPONER EL BIEN POR OTRO DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS, CALIDAD Y MARCA.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 10,922

DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINDOS

TOMO 25.- LIBRO X.- FOLIOS DEL 21,832 AL 21,834

--- En la Ciudad de Ixtlán del Río, Estado de Nayarit, a los 05 cinco días del mes de Agosto del año 2025 dos mil veinticinco, ANTE MÍ, LICENCIADO ENRIQUE HERNÁNDEZ QUINTERO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO CUATRO, de la Quinta Demarcación Notarial, como me identifiqué con mi credencial expedida por la Dirección Estatal del Notariado de la Secretaría de Gobierno del Estado de Nayarit, con residencia en esta ciudad, HAGO CONSTAR Y:

CERTIFICO:

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

--- Que celebran, por una parte como parte VENDEDORA los Señores MARTHA AURORA RAMOS RICO y HECTOR COVARRUBIAS RAMOS, siendo la primera como copropietaria del inmueble que más adelante se menciona, así como cónyuge superviviente y heredera de la Sucesión Intestamentaria a Bienes del Señor ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA, el segundo comparece como Albacea de la Sucesión Intestamentaria en referencia y dicho carácter lo tienen reconocido dentro de los autos del Juicio Sucesorio Intestamentario tramitado ante el Juzgado Primero de lo Civil con sede en Chapala, Jalisco, bajo el número de expediente 491/2022.

--- Y por otra parte, como COMPRADOR comparece el organismo denominado SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO, quien es representado por su Director General el Licenciado LUIS RAMÓN PÉREZ BRAVO.

--- Quienes manifiestan bajo protesta de conducirse con verdad en lo que van a declarar y celebrar, previamente enterados por el suscrito Notario Público de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, como lo establece el artículo 112 Fracción XII Decima Segunda 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 Mí Fe, de conformidad con los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:

ANTECEDENTES:

I.- DE LA PROPIEDAD Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

A).- DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO JURÍDICO.

--- La Parte Vendedora manifiesta que es propietaria del siguiente inmueble: Predio Rústico, ubicado en el Predio Rústico, Colonia La Capilla en el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, que tiene la Cuenta Catastral Rústica 91 (noventa y uno) ante la Jefatura de Catastro del Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, asimismo, está inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Chapala, Jalisco, bajo Folio 3688537 (tres, seis, ocho, ocho, cinco, tres, siete) con una superficie de 03-03-00 (tres hectáreas, tres áreas, cero centiáreas), con las siguientes medidas y linderos:

--- AL NORESTE: En 132.00 ciento treinta y dos metros con el Río Santiago y el 302 trescientos dos metros en línea quebrada con Canal;

--- AL SURESTE: En 19.00 diecinueve metros con el Canal;

--- AL SUROESTE: En 373.00 trescientos setenta y tres metros con propiedad particular;

--- AL NOROESTE: En 126.00 ciento veintiséis metros con camino de brecha;

B).- DE PROPIEDAD

--- El inmueble fue adquirido por el Señor ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA (casado), tal y como se acredita con la Escritura Privada de compraventa de fecha veintisiete de junio de mil novecientos setenta y seis, emitida ante el Licenciado Guillermo Salvador Padilla Romo, Notario Público número 6 seis de Guadalajara, Jalisco.

--- C).- DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL. El bien inmueble en cita, se encuentra debidamente inscrito bajo el Folio 3688537 (tres, seis, ocho, ocho, cinco, tres, siete) en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Chapala, Jalisco.

--- Escritura (Antecedente de Propiedad), que yo el Suscrito Notario certifico haber tenido a la vista, en original, mismo que previamente examine y del que no tengo indicio o conocimiento de su falsedad y agrego en copias al apéndice del presente instrumento, bajo la Letra "A".

--- D).- INSCRIPCIÓN CATASTRAL. A este inmueble le corresponde la Cuenta Predial Rústica: 91

COTEJADO

noventa y uno ante la Jefatura de Catastro Municipal del H. Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.

--- 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. Recibo predial que Yo, el Suscrito Notario certifico haber tenido a la vista, en original, mismo que previamente examine y de los que no tengo indicio alguno o conocimiento de su falsedad y agrego en copias al apéndice legajo del presente instrumento, **bajo la Letra "B".**

--- F).- **COPIAS CERTIFICADAS DEL EXPEDIENTE 491/2022 DEL JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE LA CIUDAD DE CHAPALA, JALISCO, QUE CONTIENEN NOMBRAMIENTO DE ALBACEA, ASI COMO DECLARATORIA DE HEREDEROS DE LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA.**

--- Auto que en su parte relativa dice: Chapala, Jalisco, a 23 veintitrés de mayo del año 2022 dos mil veintidós: NOMBRA ALBACEA.- Tocante a su petición de que se designe un albacea dadas las manifestaciones realizadas por los denunciante y a efecto de defender los intereses del autor de la sucesión, se designa ALBACEA de la presente sucesión al denunciante HÉCTOR COVARRUBIAS RAMOS, a quien se le discierne el cargo conferido en virtud de las aceptación y protesta que realiza del mismo, eximiéndose de otorgar fianza, toda vez que la ocurso se encuentra dentro de los supuestos del artículo 3051 del Código Civil del Estado, lo anterior con fundamento en el numeral 817 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco en correlación a los numerales 3022, 3050 y 3052 del Código Civil para el Estado de Jalisco.- Así lo resolvió el Titular del Juzgado Primero de lo Civil del Segundo Partido Judicial del Estado de Jalisco, quien actúa y firma ante la presencia de la Secretario de Acuerdos, quien autoriza y da fe dentro de los autos del expediente 491/2022 en acuerdo del 23 veintitrés de mayo del años 2022 dos mil veintidós. JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL, LICENCIADO RUBEN AYAX POZOS ANGULO. LA SECRETARIO DE ACUERDOS LICENCIADA YADIRA PENELOPE HERNANDEZ PIÑONES. Dos firmas ilegibles.

--- Auto que en lo que respecta dice: Chapala, Jalisco, a 30 treinta de noviembre del año 2022 dos mil veintidós: EXHIBE ACUSES, ALLEGA OFICIOS DE LA DIRECCIÓN DE ARCHIVO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, ASIMISMO DEL AREA DE ARCHIVO Y AVISO NOTARIALES NO LOCALIZAN REGISTROS A NOMBRE DEL DE CUJUS, ANEXA PUBLICACIÓN DE EDICTOS, EXHIBE DESPACHO, SE LEVANTA CERTIFICACIÓN, SE EMITE DECLARATORIA DE HEREDEROS.- Analizada la cuenta que rinde la Secretario de este Juzgado con los 02 dos escritos signados por HECTOR COVARRUBIAS RAMOS, ANTONIO COVARRUBIAS RAMOS, MARISOL COVARRUBIAS RAMOS y MARTHA AURORA RAMOS RICO (denunciante), los cuales se ordena agregar a los autos para los efectos legales conducentes.- Ahora bien por razón de orden y método jurídico en los siguientes términos: SE EMITE DECLARATORIA DE HEREDEROS.- En consecuencia de lo anterior, debidamente fundado y motivado, se impone **declarar como únicos y universales herederos de la sucesión Intestamentaria a bienes de ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA: (1) HECTOR COVARRUBIAS RAMOS.- (2) ANTONIO COVARRUBIAS RAMOS.- (3) MARISOL COVARRUBIAS RAMOS.- (J.E.C.R.)** representada por su madre **MARTHA AURORA RAMOS RICO.-** En su calidad de hijos del autor de la sucesión. Artículo 846 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco. SE RECONOCE COMO CÓNYUGE SUPERSTITE. - Reconociéndole de igual forma el carácter de cónyuge supérstite a la compareciente **MARTHA AURORA RAMOS RICO**, al tenor de lo dispuesto en los artículos 2911 y 2930 del Código Civil del Estado.- Así lo resolvió el Titular del

sesenta y un fojas útiles certifico, concuerda fielmente con su original deducido del juicio sucesorio INTESTAMENTARIO a bienes de ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA denunciado por HECTOR COVARRUBIAS RAMOS y OTROS expediente número 491/2022 de donde se compulsaron por mandato judicial.- Certificación que se expide haciendo del conocimiento a los peticionarios que las presentes copias contienen datos personales y el uso o manejo de ellas queda bajo su estricta responsabilidad.- Chapala, Jalisco, a 14 catorce de marzo del 2023 dos mil veintitrés. LA SECRETARIO DE ACUERDOS LA LICENCIADA YADIRA PENELOPE HERNANDEZ PIÑONES, una firma ilegible. -----

DECLARACIONES:

--- I.- Los Comparecientes declaran, que con relación al inmueble materia de la presente operación: -----
--- A). - Es destinado a bien de servicio municipal. -----

--- 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.- **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.** - Los contratantes, manifiesta que el inmueble que es materia de la presente compraventa se encuentra Libre de Gravamen y sin limitación alguna, por lo que se transmite a La Parte Compradora sin ningún gravamen ni reserva de dominio. Las partes manifiestan su conformidad para prescindir de la inserción del Certificado de Libertad de Gravamen, en virtud del acto Jurídico que representa esta Operación, de conformidad con el artículo 87 ochenta y siete, Inciso V quinto, de la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit, relevando al suscrito Notario de responsabilidad alguna por el otorgamiento del presente instrumento. -----

--- 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. -----

--- V.- **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO.** -----

--- Que las partes me han manifestado: Que el inmueble objeto del presente contrato, no se encuentra afectado por declaratoria alguna de las relativas a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y De Desarrollo Urbano correspondiente al Estado de Jalisco, en el que no existe declaratoria alguna sobre provisiones, usos, reservas y destinos sobre la Totalidad del inmueble. -----

--- VI.- **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, dado que es la copropietaria, herederos y albacea quien celebra este acto, además de contar con el permiso de los otros coherederos. -----

--- VII.- **RÉGIMEN FISCAL.** -----

--- a). - **IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR).** -----

--- Con apego a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no se pagará el impuesto dado que la presente operación está exenta, de conformidad con el artículo 93, fracción XXII de la Ley en referencia. -----

--- 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 TRANSMISIONES PATRIMONIALES.** -----

--- En cuanto a este impuesto, la **PARTE COMPRADORA** se hará cargo del pago conforme la Ley de Ingresos para el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco. -----

--- Con los Antecedentes y Declaraciones expresados, los comparecientes sujetan y otorgan el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, al tenor de las siguientes: -----

CLAU S U L A S

--- **PRIMERA.**- La señora **MARTHA AURORA RAMOS RICO**, como copropietaria, cónyuge supérstite y heredera, así como el Señor **HECTOR COVARRUBIAS RAMOS**, Albacea y heredero de la Sucesión Intestamentaria a Bienes del Señores **ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA**, ha determinado **VENDER** el Predio Rústico, ubicado en el Predio Rústico, Colonia La Capilla en el Municipio de Ixtlahuacán de

los Membrillos, Jalisco, que tiene la Cuenta Catastral Rústica 91 (nueve, uno) ante la Jefatura de Catastro el Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Chapala, Jalisco, bajo Folio 3688537 (tres, seis, ocho, ocho, cinco, tres, siete) con una superficie de 03-03-00 (tres hectáreas, tres áreas, cero centiáreas) y cuyas medidas y linderos, obran descritas y precisadas en los Antecedentes I primero, Inciso A de esta Escritura, las cuales se tienen por reproducidas como si a la letra se tratase en obvio de repetición en esta cláusula, en favor del organismo denominado **SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO**, quien manifiesta que **COMPRA, ACEPTA Y ADQUIERE**, el bien inmueble en cita con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde.----- **SEGUNDA.**- El precio base para esta operación es la cantidad de: **\$9'800,000.00 (Nueve Millones, Ochocientos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)**, misma que fue autorizada esa erogación de dinero por la VII Sesión Ordinaria del propio organismo y que se pagará por transferencia a la cuenta de la VENDEDORA con número de clabe interbancaria 014320605887575968 del Banco Santander México, S.A., por lo tanto manifiesta la VENDEDORA, que los tiene por recibidos y esta cláusula la hace las veces de formal recibo.-----

--- **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.-----

--- **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 renunciaciones se contiene en el Código Civil Vigente en el Estado.-----

--- **SÉXTA.** - 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 llegare a causarse serán por cuenta de la enajenante o VENDEDORA. -----

----- **GENERALES:** -----

--- Por sus generales los comparecientes manifestaron ser: La Señora **MARTHA AURORA RAMOS RICO**, mexicana, docente, viuda, originaria de Guadalajara, Jalisco, donde nació el 28 veintiocho de julio de 1977 mil novecientos sesenta y siete, con Registro Federal de Contribuyentes **RARM770728959** y Clave Única de Registro de Población número **RARM770728MJCRC07**, con domicilio en Calle Real de los Cafetos número 748, Residencial Camichines en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco y de paso por esta ciudad, quien se identifica con su Credencial para votar número **2320520596** (dos, tres, dos, cero, cinco, dos, cero, cinco, nueve, seis) expedida por el Instituto Nacional Electoral; El Señor **HECTOR COVARRUBIAS RAMOS**, mexicana, abogado, soltero,

veintiuno de Octubre del 2016 dos mil dieciséis, realizada en el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, asimismo, acredita su carácter con el Nombramiento de Director General que le fue otorgado por el Presidente del Consejo del organismo en referencia con fecha ocho de octubre del año dos mil veinticuatro y quien cuenta con Registro Federal de Contribuyentes **SAM160702KK9**, así mismo que se menciona en el Acta de la Séptima Sesión Ordinaria con fecha del día 10 de julio del año 2025 dos mil veinticinco que se aprueba por unanimidad de votos el proyecto de la compra del terreno, en el documentos que me exhiben en original y agrego en copias certificadas al apéndice correspondiente.- Director General Señor **LUIS RAMÓN PÉREZ BRAVO**, manifiesta ser mexicano, casado, profesionista, originario de Guadalajara, Jalisco y cuenta con Registro Federal de Contribuyentes **PEBL7509214P6** y Clave Única de Registro de Población **PEBL750921HJCRRS02**, quien se identifica con su Credencial para votar número **1901583201** (uno, nueve, cero, uno, cinco, ocho, tres, dos, cero, uno) expedida por el Instituto Nacional Electoral y tiene su domicilio en la finca marcada con el número 02 de la Calle Efraín González Luna, en la localidad de Atequiza el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco y de paso por esta ciudad.

--- **IDENTIFICACIONES**, Constancia de Situación Fiscal, Constancia de la Clave Única de Registro de Población y Credencial para Votar, como actuaciones del Juicio Sucesorio, Constitución del Organismo, Nombramiento y Transferencia, que Yo, el Suscrito Notario certifico haber tenido a la vista, en originales, mismas que previamente examine y de las que no tengo indicio alguno o conocimiento de su falsedad y agrego en copias al apéndice, legajo del presente instrumento, bajo las Letras "C", "D", "E", "F", "G", "H".

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

--- **I).- IDENTIFICACIÓN DEL NOTARIO.** - De que me identifique plenamente como la Persona Titular de esta Notaría 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.

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

--- **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 consigné y relacioné en el apartado correspondiente de este Instrumento y agregué 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 ciento doce, Fracción IV cuarta, V quinta, VI sexta de la Ley del Notariado para el Estado.

--- **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 Fotografías, expedidas por el Instituto Nacional Electoral e Instituto Federal Electoral, 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, 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.-----

--- 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.---

-VENDEDORES.- LA SEÑORA MARTHA AURORA RAMOS RICO como copropietaria del inmueble, así como cónyuge supérstite y heredera de la Sucesión Intestamentaria a Bienes del Señor ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA. --- FIRMADO. --- **EL SEÑOR HECTOR COVARRUBIAS RAMOS** como Albacea de la Sucesión Intestamentaria a Bienes del Señor ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA. --- FIRMADO. --- **SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO**, quien es representado por su Director General el Licenciado **LUIS RAMÓN PÉREZ BRAVO** --- 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.- FIRMADO- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

NOTAS COMPLEMENTARIAS

- 1.- AVALUO CATASTRAL, 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 "F".----- 2.- EJEMPLAR DE AVISO DE TRASLADO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, QUE YO EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICO HABER TENIDO A LA VISTA, MISMO QUE AGREGO AL APENDICE DEL LEGAJO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, BAJO LA LETRA "G".----- 3.- E PAGO DE ISR DE ACUERDO A LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS, BAJO LA LETRA "H".----- 4.- RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES, QUE SE AGREGA EN COPIA AL APÉNDICE DE ESTE INSTRUMENTO, BAJO LA LETRA "I".----- ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE SACA DE SU MATRIZ, O SEA DEL TOMO 25 VEINTICINCO, LIBRO X, A CARGO DEL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO, PARA SER ENTREGADO A SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO, VA EN (03) TRES FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y FIRMADAS POR EL SUSCRITO NOTARIO. DOY FE. IXTLAN DEL RIO, NAYARIT, A LOS 05 CINCO DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2025 DOS MIL VEINTICINCO.-----

RECAUDADORA No: IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO
NÚMERO DE CUENTA: RÚSTICA 91
CLAVE CATASTRAL:

SE ANEXA:

DESLINDE ☐AVALÚO 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 DE IXTLÁN DEL RÍO.

NATURALEZA DEL ACTO DE LA ADQUISICIÓN COMPRAVENTA

ESCRITURA No. 10,922
veinticinco.

LUGAR Y FECHA DE OTORGAMIENTO: Ixtlán del Río, Nayarit, 05 cinco de Agosto del año 2025 dos mil

EN SU CASO FECHA DE LA RESOLUCIÓN ADJUDICATORIA:

TRANSMITENTE: MARTHA AURORA RAMOS RICO y HECTOR COVARRUBIAS RAMOS, copropietaria, cónyuge supérstite y heredera, como albacea y heredero de la Sucesión Intestamentaria a Bienes del Señor ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA.

DOMICILIO: Real de los Cafetos número 748, Residencial Camichines en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco.

GENERALES: mexicana, docente, viuda, originaria de Guadalajara, Jalisco, donde nació el 28 veintiocho de julio de 1977 mil novecientos sesenta y siete, asimismo, mexicano, abogado, soltero, originario de Guadalajara, Jalisco, donde nació el 15 quince de diciembre de 1998 mil novecientos noventa y ocho.

ADQUIRIENTE: SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO. quien es representado por su Director General el Licenciado LUIS RAMÓN PÉREZ BRAVO

LUGAR Y FECHA DE CONSTITUCIÓN: Se Constituyó mediante Acta de Ayuntamiento de la Séptima Sesión Extraordinaria del día 21 veintiuno de Octubre del 2016 dos mil dieciséis, realizada en el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.

DOMICILIO: Avenida Santiago número 155, Colonia Centro en Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.

REG. FEDERAL DE CONTRIBUYENTES O CURP SAM160702KK9

CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE TRANSMITIDO

URBANO

RÚSTICO ☒ siBALDÍO ☐ si

CONSTRUIDO

UBICACIÓN, MEDIDAS Y LINDEROS: Predio Rústico, ubicado en el Predio Rústico, Colonia La Capilla en el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, que tiene una superficie de 03-03-00 (tres hectáreas, tres áreas, cero centiáreas), con las siguientes medidas y linderos:

--- AL NORESTE: En 132.00 ciento treinta y dos metros con el Río Santiago y el 302 trescientos dos metros en línea quebrada con Canal;

--- AL SURESTE: En 19.00 diecinueve metros con el Canal;

--- AL SUROESTE: En 373.00 trescientos setenta y tres metros con propiedad particular;

--- AL NOROESTE: En 126.00 ciento veintiséis metros con camino de brecha.

PROCEDENCIA O ANTECEDENTES DE LA ADQUISICIÓN --- El inmueble fue adquirido por el Señor ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA (casado), tal y como se acredita con la Escritura Privada de compraventa de fecha veintisiete de junio de mil novecientos setenta y seis, emitida ante el Licenciado Guillermo Salvador Padilla Romo, Notario Público número 6 seis de Guadalajara, Jalisco. --- El bien inmueble se encuentra inscrito bajo Folio 3688537 (tres, seis, ocho, ocho, cinco, tres, siete) en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Chapala, Jalisco.

LO TRANSMITIDO CONSTITUYE:

FRACCIÓN ☐RESTO ☐TOTALIDAD ☒

EN RELACIÓN CON TÍTULO INMEDIATO ANTERIOR

VALORES

CATASTRAL	DE LA OPERACIÓN	DE AVALÚO	VALOR DEDUCIBLE	VALOR TOTAL DEL PREDIO EN CASO DE FRACCIÓN
\$333,300.00	\$9'800,000.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS CERO MIL NOVECIENTOS CERO)	\$9'800,000.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS CERO MIL NOVECIENTOS CERO)		

VEINTICIENTOS Y DOS 00/100 MONEDA NACIONAL)	MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)	MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)		
---	--------------------------------------	--------------------------------------	--	--

LIQUIDACIÓN				CLAVE	IMPORTE	CLAVE
IMPUESTO AL MUNICIPIO 0.00	AL 0.00	%	BASE \$		\$ 0.00	
RECARGOS	AL	%			\$	
MULTA					\$	
COSTO DE LA FORMA					\$ 0.00	
TOTAL					\$ 0.00	

DISPOSICIONES APLICABLES EN CASO DE EXENCIÓN:

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

EN CASO DE ESCRITURA PÚBLICA:

LIC. ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 4
QUINTA DEMARCACIÓN NOTARIAL

NOMBRE Y FIRMA DEL NOTARIO

RECAUDADORA No: IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO
NÚMERO DE CUENTA: RÚSTICA 91
CLAVE CATASTRAL:

SE ANEXA:

DESLINDE ☐AVALÚO 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 DE IXTLÁN DEL RÍO.

NATURALEZA DEL ACTO DE LA ADQUISICIÓN COMPRAVENTA

ESCRITURA No. 10,922
veinticinco.

LUGAR Y FECHA DE OTORGAMIENTO: Ixtlán del Río, Nayarit, 05 cinco de Agosto del año 2025 dos mil

EN SU CASO FECHA DE LA RESOLUCIÓN ADJUDICATORIA:

TRANSMITENTE: MARTHA AURORA RAMOS RICO y HECTOR COVARRUBIAS RAMOS, copropietaria, cónyuge supérstite y heredera, como albacea y heredero de la Sucesión Intestamentaria a Bienes del Señor ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA.

DOMICILIO: Real de los Cafetos número 748, Residencial Camichines en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco.

GENERALES: mexicana, docente, viuda, originaria de Guadalajara, Jalisco, donde nació el 28 veintiocho de julio de 1977 mil novecientos sesenta y siete, asimismo, mexicano, abogado, soltero, originario de Guadalajara, Jalisco, donde nació el 15 quince de diciembre de 1998 mil novecientos noventa y ocho.

ADQUIRIENTE: SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO. quien es representado por su Director General el Licenciado LUIS RAMÓN PÉREZ BRAVO

LUGAR Y FECHA DE CONSTITUCIÓN: Se Constituyó mediante Acta de Ayuntamiento de la Séptima Sesión Extraordinaria del día 21 veintiuno de Octubre del 2016 dos mil dieciséis, realizada en el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.

DOMICILIO: Avenida Santiago número 155, Colonia Centro en Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.

REG. FEDERAL DE CONTRIBUYENTES O CURP SAM160702KK9

CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE TRANSMITIDO

URBANO

RÚSTICO ☒ síBALDÍO ☐ sí

CONSTRUIDO

UBICACIÓN, MEDIDAS Y LINDEROS: Predio Rústico, ubicado en el Predio Rústico, Colonia La Capilla en el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, que tiene una superficie de 03-03-00 (tres hectáreas, tres áreas, cero centiáreas), con las siguientes medidas y linderos:

— **AL NORESTE:** En 132.00 ciento treinta y dos metros con el Río Santiago y el 302 trescientos dos metros en línea quebrada con Canal;

— **AL SURESTE:** En 19.00 diecinueve metros con el Canal;

— **AL SUROESTE:** En 373.00 trescientos setenta y tres metros con propiedad particular;

— **AL NOROESTE:** En 126.00 ciento veintiséis metros con camino de brecha.

PROCEDENCIA O ANTECEDENTES DE LA ADQUISICIÓN — El inmueble fue adquirido por el Señor ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA (casado), tal y como se acredita con la Escritura Privada de compraventa de fecha veintisiete de junio de mil novecientos setenta y seis, emitida ante el Licenciado Guillermo Salvador Padilla Romo, Notario Público número 6 seis de Guadalajara, Jalisco. — El bien inmueble se encuentra inscrito bajo Folio 3688537 (tres, seis, ocho, ocho, cinco, tres, siete) en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Chapala, Jalisco.

LO TRANSMITIDO CONSTITUYE:

FRACCIÓN ☐RESTO ☐TOTALIDAD ☒

EN RELACIÓN CON TÍTULO INMEDIATO ANTERIOR

VALORES

CATASTRAL	DE LA OPERACIÓN	DE AVALÚO	VALOR DEDUCIBLE	VALOR TOTAL DEL PREDIO EN CASO DE FRACCIÓN
\$333,300.00	\$9'800,000.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS MIL)	\$9'800,000.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS MIL)		

TRESCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)	MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)	MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)		
---	--------------------------------------	--------------------------------------	--	--

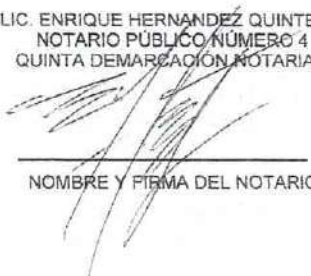
LIQUIDACIÓN				CLAVE	IMPORTE	CLAVE
IMPUESTO AL MUNICIPIO 0.00	AL 0.00	%	BASE \$		\$ 0.00	
RECARGOS	AL	%			\$	
MULTA					\$	
COSTO DE LA FORMA					\$ 0.00	
TOTAL					\$ 0.00	

DISPOSICIONES APLICABLES EN CASO DE EXENCIÓN:

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

EN CASO DE ESCRITURA PÚBLICA:

LIC. ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 4
QUINTA DEMARCACIÓN NOTARIAL



NOMBRE Y FIRMA DEL NOTARIO

HACIENDA
PÚBLICA

RECAUDADORA No: IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO
NÚMERO DE CUENTA: RÚSTICA 91
CLAVE CATASTRAL:

SE ANEXA:

DESLINDE ☐AVALÚO 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 DE IXTLÁN DEL RÍO.

NATURALEZA DEL ACTO DE LA ADQUISICIÓN COMPRAVENTA

ESCRITURA No. 10,922
veinticinco.

LUGAR Y FECHA DE OTORGAMIENTO: Ixtlán del Río, Nayarit, 05 cinco de Agosto del año 2025 dos mil

EN SU CASO FECHA DE LA RESOLUCIÓN ADJUDICATORIA:

TRANSMITENTE: MARTHA AURORA RAMOS RICO y HECTOR COVARRUBIAS RAMOS, copropietaria, cónyuge superviviente y heredera, como albacea y heredero de la Sucesión Intestamentaria a Bienes del Señor ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA.

DOMICILIO: Real de los Cafetos número 748, Residencial Camichines en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco.

GENERALES: mexicana, docente, viuda, originaria de Guadalajara, Jalisco, donde nació el 28 veintiocho de julio de 1977 mil novecientos sesenta y siete, asimismo, mexicano, abogado, soltero, originario de Guadalajara, Jalisco, donde nació el 15 quince de diciembre de 1998 mil novecientos noventa y ocho.

ADQUIRIENTE: SISTEMA ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO. quien es representado por su Director General el Licenciado LUIS RAMÓN PÉREZ BRAVO

LUGAR Y FECHA DE CONSTITUCIÓN: Se Constituyó mediante Acta de Ayuntamiento de la Séptima Sesión Extraordinaria del día 21 veintiuno de Octubre del 2016 dos mil dieciséis, realizada en el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.

DOMICILIO: Avenida Santiago número 155, Colonia Centro en Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.

REG. FEDERAL DE CONTRIBUYENTES O CURP SAM160702KK9

CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE TRANSMITIDO

URBANO ☐ RÚSTICO ☒ si ☐ BALDÍO ☐ si ☐ CONSTRUIDO

UBICACIÓN, MEDIDAS Y LINDEROS: Predio Rústico, ubicado en el Predio Rústico, Colonia La Capilla en el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, que tiene una superficie de 03-03-00 (tres hectáreas, tres áreas, cero centáreas), con las siguientes medidas y linderos:

--- AL NORESTE: En 132.00 ciento treinta y dos metros con el Río Santiago y el 302 trescientos dos metros en línea quebrada con Canal;

--- AL SURESTE: En 19.00 diecinueve metros con el Canal;

--- AL SUROESTE: En 373.00 trescientos setenta y tres metros con propiedad particular;

--- AL NOROESTE: En 126.00 ciento veintiséis metros con camino de brecha.

PROCEDENCIA O ANTECEDENTES DE LA ADQUISICIÓN --- El inmueble fue adquirido por el Señor ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA (casado), tal y como se acredita con la Escritura Privada de compraventa de fecha veintisiete de junio de mil novecientos setenta y seis, emitida ante el Licenciado Guillermo Salvador Padilla Romo, Notario Público número 6 seis de Guadalajara, Jalisco. --- El bien inmueble se encuentra inscrito bajo Folio 3688537 (tres, seis, ocho, ocho, cinco, tres, siete) en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Chapala, Jalisco.

LO TRANSMITIDO CONSTITUYE:

FRACCIÓN ☐

RESTO ☐

TOTALIDAD ☒

EN RELACIÓN CON TÍTULO INMEDIATO ANTERIOR

VALORES

CATASTRAL	DE LA OPERACIÓN	DE AVALÚO	VALOR DEDUCIBLE	VALOR TOTAL DEL PREDIO EN CASO DE FRACCIÓN
\$333,300.00	\$9'800,000.00 (NUEVE MIL OCHO CIENTOS MIL)	\$9'800,000.00 (NUEVE MIL OCHO CIENTOS MIL)		

00/100 MONEDA NACIONAL)	MONEDA NACIONAL)	MONEDA NACIONAL)		
-------------------------	------------------	------------------	--	--

LIQUIDACIÓN				CLAVE	IMPORTE	CLAVE
IMPUESTO AL MUNICIPIO 0.00	AL 0.00	%	BASE \$		\$ 0.00	
RECARGOS	AL	%			\$	
MULTA					\$	
COSTO DE LA FORMA					\$ 0.00	
TOTAL					\$ 0.00	

DISPOSICIONES APLICABLES EN CASO DE EXENCIÓN:

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

EN CASO DE ESCRITURA PÚBLICA:

LIC. ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 4
QUINTA DEMARCACIÓN NOTARIAL

NOMBRE Y FIRMA DEL NOTARIO



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL

HACIENDA MUNICIPAL DE _____

DIRECCION DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL:

RECIBIMOS DE:

SAMAPA

DOMICILIO:

93555

AV. SANTIAGO 151

POR LOS SIGUIENTES CONCEPTOS:

CENTRO:

1

FORMA IMPRESA

CTA R81

ESCRITURA N°10.922

RECIBO OFICIAL
DE SERVICIOS CATASTRALES

2554

DIA

MES

AÑO

7

8

20

CLAVE

IMPORTE



ATLHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS
2024 - 2027
GOBIERNO MUNICIPAL

07 AGO 2025

TOTAL \$

PAGADO
HACIENDA PUBLICA



MJ850101925-2024-2027



SELLO HACIENDA
MUNICIPAL

ATLHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS
2024 - 2027
GOBIERNO MUNICIPAL

**HACIENDA
PUBLICA**

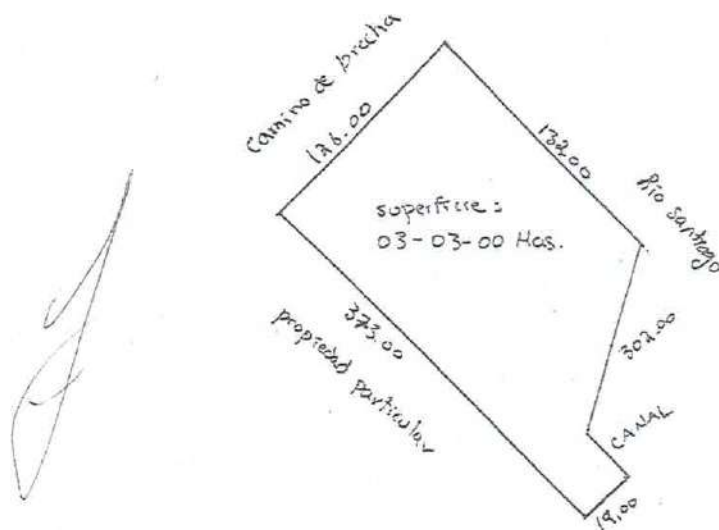
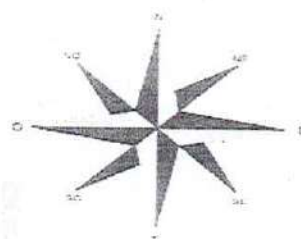
LAE BRUNO GERMAN ENCISO GUILLEN
FUNCIONARIO ENCARGADO
DE LA HACIENDA MUNICIPAL
CONTRIBUYENTE

ESTE RECIBO NO ES VALIDA SIN LA CERTIFICACION DE LA MAQUINA
REGISTRADORA O SELLO Y FIRMA DEL CAJERO AUTORIZADO



"CROQUIS"

ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 10,922



**SUPERFICIE
APROXIMADA**

03-03-00 HAS.

--Predio Rústico, ubicado en el Predio Rústico, Colonia La Capilla en el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, que tiene una superficie de 03-03-00 (tres hectáreas, tres áreas, cero centiáreas), que tiene la Cuenta Catastral Rústica 91 ante la Jefatura de Catastro del Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco y está inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Chapala, Jalisco, bajo Folio 36 88537), con las siguientes medidas y linderos:

-- **AL NORESTE:** En 132.00 ciento treinta y dos metros con el Río Santiago y en 302.00 trescientos dos metros en línea quebrada con Canal; _____

-- **AL SURESTE:** En 19.00 diecinueve metros con el Canal; _____

-- **AL SUROESTE:** En 373.00 trescientos setenta y tres metros con propiedad particular; _____

-- **AL NOROESTE:** En 126.00 ciento veintiséis metros con camino de brecha; _____



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
BOLETA REGISTRAL

Antecedente:

PRIMER REGISTRO

Prelación: 421172

Folio electrónico: 3688537 Lugar: IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO

Derechos de inscripción : Exento de Pago Boleta de pago : EXENTO

Se presentó para su registro el 08 de AGOSTO de 2025 a las 11:46 AM

Ubicación:

PREDIO RUSTICO, UBICADO EN EL PREDIO RUSTICO, COLONIA DE LA CAPILLA, EN EL MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO.

Titular:

% D.D.

% U.V.

. ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y
ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS
MEMBRILLOS JALISCO

100

100

Se registraron los siguientes movimientos:

Traslativos de dominio

Asiento

08-AGO-25 03:11 PM 2788 - 1

Quedando inscrito en:

3688537 Escritura no. 10922 Fedatario Lic ENRIQUE HERNANDEZ QUINTERO con sede en IXTLAN DEL RIO, NAYARIT

Generales del(los) adquirentes:

MEXICANO, MAYOR DE EDAD. CASADO, PROFESIONISTA

LIC. MOISES ALEJANDRO ANAYA AGUILAR
JEFE DE LA OFICINA REGISTRAL
CON SEDE EN CHAPALA, JALISCO.

Revisó y elaboró:

JOSEFINA PADILLA RAMIREZ

Página 1 de 1 08-08-2025 15:20:00



Mapa sin título

Escribe una descripción para tu mapa

Río Santiago

Leyenda

Medición de

Google Earth

© 2025 Alpine

300 m

AVALUO COMERCIAL

I ANTECEDENTES

PERITO VALUADOR: ING. ROBERTO GUTIERREZ ALFARO FECHA DEL AVALÚO: 9 DE JULIO DEL 2025			
NOMBRE DE SOLICITANTE:	SISTEMA ADMVO. DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE IXT. DE LOS		
ATENCIÓN DE:	DIRECTOR LUIS RAMON PEREZ BRAVO		
NOMBRE DEL PROPIETARIO:	ANTONIO COVARRUBIAS MEJIA.		
OBJETO DEL AVALÚO:	Estimar el valor comercial del inmueble.		
PROPÓSITO:	Estimar el valor comercial del inmueble.		
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	PREDIO RUSTICO.		
UBICACIÓN:	NOROESTE DE "LA CAPILLA" MPIO. DE IXT. DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO.		
POBLACIÓN:	LA CAPILLA	ESTADO:	Jalisco MUNICIPIO: IXT. MEMB.
CLAVE CATASTRAL:		CUENTA PREDIAL:	
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Particular.	CÓDIGO POSTAL:	

II CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	RUSTICO	
INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA :	20.00%	DENSIDAD DE POBLACIÓN: ESCASA
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	INDUSTRIAL	
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:		NO TIENE ☒
AGUA : POZO PROFUNDO		
ELECTRIFICACIÓN: Postes de Madera		
MACUELOS, BANQUETAS Y PAVIMENTOS:	TERRACERIA	
OTROS SERVICIOS: NO TIENE		
TRANSPORTE PÚBLICO :	Por INGRESO A LA POBLACION DE LA CAPILLA	
USO DEL SUELO:	RIEGO DE TEMPORAL	
VÍAS DE ACCESO IMPORTANTES:	INGRESO A LA POBLACION DE LA CAPILLA	
EQUIPAMIENTO URBANO DE ZON/ INDUSTRIAS		
ESTRATO SOCIO ECONOMICO:	Medio Bajo.	
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No existe contaminación Ambiental.	

III TERRENO

MEDIDAS Y LINDEROS APROX. SEGÚN :	Piano	
AL NORESTE:	CON EL RIO SANTIAGO Y FRACCION DEL MISMO PREDIO.	
AL SURESTE:	CON CANAL	
AL SUROESTE:	CON PROPIEDAD PRIVADA	
AL NOROESTE:	CON PROPIEDA	
SUPERFICIE DEL TERRENO:	30,300.00 M2	
AREA TOTAL:	30,300.00 M2	M2 Según : CATASTRO
AREA MEDIDA (O DE FACTOR DE INDIVISO):		M2 100.00%
TERMINADO	☒	AVANCE A LA FECHA: 100.00%

III TERRENO

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	CONSIDERABLEMENTE PLANO Y DE FORMA IRREGULAR
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	BUENAS
DENSIDAD HABITACIONAL:	20%
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	2%
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:	Las que determina el Reglamento Municipal.

IV DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:	BALDIO	
TIPOS DE CONSTRUCCIONES:		
NUMERO DE PISOS:	EDAD DE LA CONSTRUCCION:	AÑOS
	VIDA UTIL REMANENTE :	
CALIDAD DE PROYECTO:		
ESTADO DE CONSERVACION:		
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:		
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:		

V ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

ESPECIFICACIONES PROPORCIONADAS Y OBSERVADAS EN LA VISITA A LA OBRA SALVO ERROR U OMISION

A) OBRA NEGRA O GRUESA :

A.1) CIMIENTOS:
A.2) ESTRUCTURA:
A.3) MUROS:
A.4) ENTREPISOS:
A.5) TECHOS:
A.6) BARDAS:

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

B.1) APLANADOS:
B.2) PLAFONES:
B.3) LAMBRINES:
B.4) PISOS:
B.5) PINTURA:
B.6) ESCALERA:
B.7) RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

C) CARPINTERIA:**D) INSTALACION SANITARIA:**

INSTALACIONES HIDRAULICA Y SANITARIA :

MUEBLES DE SANITARIOS

LLAVES:

ACCESORIOS :

E) MUEBLES DE COCINA:**F) INSTALACION ELECTRICA:****G) HERRERIA:****H) VIDRIERIA:****I) CERRAJERIA:****INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIA:****K) FACHADA :****VI CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO**

Para determinar el valor se realizó una investigación de mercado y de los antecedentes y condiciones actuales del inmueble, así como el aprovechamiento del mismo, el valor comercial, las rentas de inmuebles similares en la zona, así como el propósito del avalúo. Entiéndase por este como una opinión de valor apoyada en los costos unitarios que son analizados de acuerdo a datos de Prisma, Bimsa, CMIC de Jalisco, y archivos personales, considerando el valor unitario neto de reposición de acuerdo al demérito correspondiente por edad y estado de conservación. No fue motivo del presente estudio el verificar la propiedad legal, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre las unidades descritas.

VII DIVISION VIRTUAL PARA LA VALUACION

CONCEPTO	FRACCION	MEDIDA	COEFICIENTE
Edificio de Oficinas	1.00	30,300.00 M2.	1.0000
			1.0000
			1.0000

CROQUIS DEL TERRENO:

SUPERFICIE = 30,300.00 M2.

VIII AVALUO FISICO

Valores de calle o de zona:	Lote tipo predominante	\$600.00
-----------------------------	------------------------	----------

A.- PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE:

FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO \$ / M2	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL \$
1.00	30,300.00 M2.	\$501.00	1	Integro	15'180,300.00
AREA PRIVATIVA: 30,300.00					
SUPERFICIE TOTAL: 30,300.00					
PROINDIVISO: 100.000000% VALOR TOTAL DEL TERRENO					
SUPERFICIE TOTAL DE PROINDIVISO: 30,300.00 VALOR DEL TERRENO SEGÚN PROINDIVISO:					
COSTO PROMEDIO DE TERRENO POR M2:					
COSTO PROMEDIO POR M2 DE AREA PRIVATIVA:					

B.- DE LAS CONSTRUCCIONES :

ÁREAS SEGÚN: Medidas físicas					
TIPOS	ÁREA M2	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO	DEMÉRITO: % ROSS - HEIDECI	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL N\$
Unico					
TOTAL					VALOR DE CONSTRUCCIONES
COSTO PROMEDIO DE CONSTRUCCION:					
COSTO PREDOMINANTE DE CONSTRUCCION					

C.- DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES :

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	FACTOR	VALOR PARCIAL \$
VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES					
VALOR DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES:					
VALOR PROMEDIO POR M2 DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES:					
VALOR DE TERRENO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES:					
					\$15'180,300.00
					VALOR FISICO : \$15'180,300.00

VALOR PROMEDIO POR M2 DE CONSTRUCCIÓN CON RESPECTO AL VALOR FISICO	
VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO CON RESPECTO AL VALOR FISICO	\$501.00

IX AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTAS MENSUALES REALES O EFECTIVAS, ESTIMADAS DE MERCADO O COMBINADAS :

Renta estimada de acuerdo a mercado inmobiliario en la zona.

CONSTRUCCIÓN TIPO:

M2

P. U..

IMPORTE:

RENTA PROMEDIO POR M2 $\#; \text{DIV}/0!$

RENTA BRUTA MENSUAL

I DESALQUILERES.

II GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

III GASTOS DE OPERACIÓN.

IV IMPUESTOS Y PAGOS DE SERVICIOS.

TOTAL DE DEDUCCIÓN MENSUAL

Deducciones mensuales al:

$\#; \text{DIV}/0!$

Producto líquido mensual.

Producto líquido anual.

Capitalizando el producto líquido anual al:

$\#; \text{DIV}/0!$

tasa de valuación aplicable al caso

RESULTANDO UN INDICE DE CAPITALIZACION DE:

VALOR DE CAPITALIZACION

X R E S U M E N.

VALORES CALCULADOS EN NUMEROS REDONDOS.

VALOR FÍSICO

\$15'180,300.00

VALOR DE CAPITALIZACIÓN

VALOR DE MERCADO

FACTOR DE DEMÉRITO POR OBSOLESCENCIAS FUNCIONALES Y/ O ECONÓMICAS. (DOFE)

1.0000

Costo por M2 de terreno y construcciones con respecto al v: $\#; \text{DIV}/0!$

XI CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Se ha realizado la investigación del mercado de valores de terrenos, valores netos de reposición, de inmuebles en renta y de venta, de los antecedentes, condiciones actuales, perspectivas físicas. Asimismo se determino el valor neto de reposición, el valor de capitalización de rentas considerando el mejor aprovechamiento del inmueble, con las rentas brutas, reales, estimadas o combinadas y deducciones por desalquiles, gastos de administración, gastos de operación e impuestos y pagos de servicios, se calculó la tasa de capitalización de acuerdo al tipo de edificio, edad, uso, vida probable, oferta y demanda, calidad de construcciones estado de conservación, ubicación, zona de ubicación y por último en base a un exhaustivo análisis de lo anterior se concluye el valor comercial del inmueble.

XII CONCLUSION

VALOR COMERCIAL:

\$15'180,300.00

(QUINCE MILLONES CIENTO OCHENTA MIL, TRECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL A LA FECHA DE:

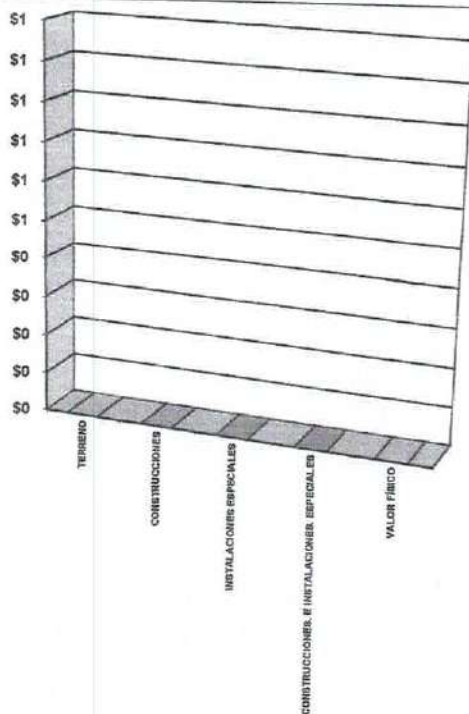
9 DE JULIO DEL 2025

FECHA DE VIGENCIA DEL AVALÚO:

6 (SEIS MESES)

La vigencia es valida siempre y cuando no sean alteradas las condiciones, físicas, o de proyecto del inmueble, por circunstancias políticas, sociales y o económicas actuales.

XII GRAFICAS ESTADISTICAS



CONSTRUCCIONES
TERRENO 7%
INSTALACIONES
ESPECIALES 0%

ING. ROBERTO GUTIERREZ ALFARO
CEDULA PROFESIONAL NO. 542289
REG. DE CATASTRO DEL ESTADO NO. 134
CEDULA PROFESIONAL DEL ESTADO NO. 950 (10-2).

