



**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO INMOBILIARIO Y COPRODER**

**R. AYUNTAMIENTO DE TORREON 2010 – 2013**

En sesión efectuada el día lunes 27 de Agosto a las 13:00 horas, por la COMISIÓN DE PATRIMONIO INMOBILIARIO Y COPRODER; C. Ma. Luisa Castro Mena (Presidenta), Lic. Martha Esther Rodríguez Romero (Secretaria), Lic. José Arturo Rangel Aguirre (Vocal), Profra. Blanca Alicia Maltos Mendoza (Vocal) y Lic. Ma. Margarita Del Río Gallegos (Vocal); en Sala adjunta a la Séptima Regiduría, ubicada en Avenida Escobedo No. 240 Oriente de esta ciudad. Y en apego a lo establecido por las disposiciones contenidas en el artículo 29 fracción II y IV, y demás relativos del Reglamento Interior Vigente para el Republicano Ayuntamiento de Torreón, dentro del Tercer punto del orden del día se llegó al siguiente acuerdo que por el presente se emite DICTAMEN, en los siguientes términos:

**ANTECEDENTES**

- **ÚNICO:** Analizar, discutir y en su caso aprobar la solicitud hecha por la C. MARÍA ESTHER JAIME JAQUEZ, en su carácter de administrador único de la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria San Fernando, S.A. de C.V.; a efecto de que se realice una permuta y/o compra venta sobre la fracción del lote de terreno numero 1-A de la Manzana "34" de la Zona 4 del ejido El Tajito de este Municipio de Torreón, con una superficie de 330.24 metros cuadrados, sobre el cuál se construyó la obra pública del puente que cruza el canal Del Coyote y que da acceso a la Universidad Autónoma de la Laguna, propiedad de la empresa en comento, para lo cual las direcciones de Patrimonio Inmobiliario y Urbanismo determinaron factible compensar mediante contrato de compra venta y/o permuta a dicha persona moral.

- Dicho predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

AL NOR ORIENTE: EN LINEA QUEBRADA EN 6.27 M., 2.99 M., 4.47 M., 4.91M., 5.78M., 5.06M., 8.29M., 4.36M., Y 5.49M., CON MISMA FRACCIÓN DE TERRENO DEL LOTE 1-A, MISMA MANZANA.

AL SUR PONIENTE: EN 45.83 METROS CON CALLE PRAXEDIS GUERRERO.

AL NOR PONIENTE: EN 15.46 METROS CON EXPROPIACIÓN DE CORETT, HOY PUENTE VEHICULAR.

Sec. Ayto  
 06/sep/12  
 13:22





CON UNA SUPERFICIE DE **330.24** METROS CUADRADOS.

**CONSIDERANDO**

**UNICO:** Una vez discutido y analizado el punto y con apego a lo establecido por las disposiciones contenidas en los artículos 94 y 95 del Reglamento Interior del R. Ayuntamiento de Torreón Coahuila, y en plena observación de lo previsto por el artículo 111, 112, 115 y demás relativos del Reglamento de Patrimonio Inmobiliario del Municipio; además de los dictámenes de la DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS, DICTAMEN DEL ÁREA JURÍDICA DE PATRIMONIO Y DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN JURÍDICA es factible Realizar el Contrato de Permuta y/o Compra Venta, sobre la solicitud hecha por la C. MARÍA ESTHER JAIME JAQUEZ, en su carácter de administrador único de la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria San Fernando, S.A. de C.V.

**ACUERDO**

**UNICO:** Se emite DICTAMEN en el cual y por las razones expuestas resulta procedente aprobar por mayoría de votos por parte de los integrantes de la Comisión: C. Ma. Luisa Castro Mena (Presidenta), Lic. José Arturo Rangel Aguirre (Vocal), Profra. Blanca Alicia Maltos Mendoza (Vocal) y Lic. Ma. Margarita Del Río Gallegos (Vocal); y contando con un voto de abstención por parte de la Lic. Martha Esther Rodríguez Romero (secretaria), el contrato de Compra-Venta respecto a la solicitud realizada por la C. MARÍA ESTHER JAIME JAQUEZ, en su carácter de administrador único de la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria San Fernando, S.A. de C.V.; a efecto de que se realice la Compra-Venta sobre la fracción del lote de terreno numero 1-A de la Manzana "34" de la Zona 4 del ex ejido El Tajito de este Municipio de Torreón, dicha afectación será cubierta por la cantidad de \$429,312.00 (SON CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS 00/100 M.N.) por la afectación de 330.24 metros cuadrados a razón de \$1300.00 según avalúo practicado por perito valuador federal con residencia en la plaza del Estado de Coahuila. Bien cuya descripción, medidas y colindancias se precisan en el Antecedente Único del presente Dictamen, teniéndolos como si a la letra se insertasen y cuyo avalúo obra agregado al acta correspondiente.

En base a lo anterior, es procedente someter a consideración del H. Cabildo para su estudio, discusión y en su caso aprobación de lo relativo a dicha petición y acuerdo; y en caso de ser positivo al C. Presidente Municipal de esta ciudad de Torreón Coahuila, con autorización del H. Congreso del Estado, del Ayuntamiento y firma de autenticación del Secretario del Ayuntamiento Celebren Contrato de Compra Venta a favor único y exclusivo de la persona moral de Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V. , el cual tendrá que reunir los requisitos de forma que todo acto jurídico de tal magnitud requiere.





Remítase por conducto de la Secretaria de esta Comisión oficio dirigido a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de esta ciudad, a fin de que se incluya en la próxima Sesión de Cabildo para su análisis, discusión y posible aprobación de conformidad con lo establecido en los artículos 73 y siguientes del capítulo IX Sección Cuarta y del artículo 119 Fracción I y II del Reglamento Interior del R. Ayuntamiento de Torreón Coahuila.

<b>PRESIDENTE</b>	 C. MA LUISA CASTRO MENA
<b>SECRETARIO</b>	 LIC. MARTHA ESTHER RODRIGUEZ ROMERO
<b>VOCALES</b>	 LIC. JOSE ARTURO RANGEL AGUIRRE
	 LIC. MA. MARGARITA DEL RÍO GALLEGOS
	 PROFRA. BLANCA ALICIA MALTOS MENDOZA





PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Torreón, Coahuila.

ASUNTO: DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD.  
NUMERO DE OFICIO: DGU/02815/2011  
EXPEDIENTE: 05T/0115-11/AM.  
CLASIFICACIÓN: PÚBLICO  
FECHA: 05 DICIEMBRE DEL 2011.

Dirección del Patrimonio Inmobiliario del Municipio.  
Edificio de Servicios Públicos Municipales.  
Blvd. Revolución y Ciza. Colón.  
Ciudad.-

En atención a su oficio numero SRA/DPI/RPM/AT/051/2011, referente al expediente 046/2011, en el que nos solicitan Dictamen Técnico de Factibilidad respecto de la petición que hace la C. Maria Esther Jaquez de Cocho, en su carácter de Administrador Único de la Empresa denominada CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAN FERNANDO S.A. DE C.V., quien solicita se indemnice o permute la afectación vial a lote 1-a de la manzana 34 de la zona 4 del Ejido El Tajito, esta Dirección de Urbanismo con base en el artículo 115 del Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio cumple con las especificaciones y dictamen siguiente:

- 1.-El régimen de Dominio Publico o Privado a que pertenezca el inmueble: La superficie afectada es de 330.24 m<sup>2</sup> y es de propiedad privada.
- 2.- El servicio público a que este afectado el inmueble: El predio es afectado por la ampliación de la sección vial de la calle Praxedis Guerrero para dar acceso vehicular al puente denominado "Álamos", es decir infraestructura urbana.
- 3.- Las prohibiciones Legales Vigentes para enajenar, concesionar o gravar el inmueble de que se trate: De conformidad a lo acordado con la Dirección del Patrimonio Inmobiliario este punto será contestado por la Dirección Jurídica del Municipio.
- 4.-Las diferencias que pueden surgir entre los datos de la solicitud y las características materiales del inmueble: El solicitante propone se le indemnice o se le permute una afectación vial de 330.24 m<sup>2</sup>.
- 5.- Los efectos del acto en el Desarrollo Social o Económico y las causas por las que se solicitó la enajenación o concesión: Esta solicitud se hace para compensar la afectación vial a la propiedad lote 1-a manzana 34 de la zona 4 del Ejido El Tajito causadas por la ampliación de la sección vial de la calle Praxedis Guerrero. Lo que es de gran beneficio para toda la ciudadanía ya que mejoró el congestionamiento vial que se provocaba en el sector. Así como la seguridad ya que las fuerzas del orden pueden acceder al sector con más rapidez.
- 6.-La regularización de la tenencia de la tierra: La superficie afectada es propiedad privada.
- 7.- El Uso de Suelo: El uso de suelo señalado por el Plan Director de Desarrollo Urbano es de Habitacional (H5).

Bld. Independencia 75 Ote. Torreón, Coahuila. 27000  
www.torreón.gob.mx



**TORREÓN**  
gentetrabajando



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Torreón, Coahuila.

DIRECCION DE URBANISMO.

ASUNTO: DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD.  
NUMERO DE OFICIO: DGU/02815/2011  
EXPEDIENTE: 05T/0115-11/AM.  
CLASIFICACIÓN: PÚBLICO  
FECHA: 05 DICIEMBRE DEL 2011.

8.-La densidad de Construcción y población de la ubicación del inmueble: La densidad de construcción y población en el sector es de un 80%.

9.-La Existencia de los servicios públicos en el lugar de la ubicación: el predio a la fecha se encuentra urbanizado.

10.-Los otros requisitos que las normas aplicables establezcan: El solicitante presentó: solicitud y escrituras del lote afectado.

11.-El valor comercial de Inmueble determinado por el perito autorizado: El valor comercial de la afectación es de \$429,312.00 (Cuatrocientos veintinueve mil trescientos doce pesos m.n.) De acuerdo a Avalúo Comercial elaborado por Lic. Carlos L. Romo Vázquez de fecha 18 de Noviembre del 2011. Para el Lote 01, manzana 34, Zona 4 Ejido El Tajito.

12.-El dictamen se expedirá acompañado de un plano del inmueble: Esta Dirección de Urbanismo Dictamina procedente una indemnización o una permuta inmobiliaria

Sin otro asunto en lo particular por el momento, me despido de usted

ATENTAMENTE  
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"  
C. DIRECTOR GRAL., DE URBANISMO

*[Handwritten signature]*

ARQ. ARTURO LOZANO AYALA  
SECIÓN GENERAL  
DE URBANISMO  
Torreón, Coah.

*[Handwritten signature]*

Archivo





**TORREÓN**  
gentetrabajando

**OF. NO./SRA/DJ/027/2012**  
**ASUNTO.-Se emite dictamen**

**LIC. EMILIO RIVERA LUNA**  
**DIRECTOR DE PATRIMONIO INMOBILIARIO**  
**PRESENTE.-**

POR ÉSTE CONDUCTO ME PERMITO EMITIR DICTÁMEN JURÍDICO CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 113 FRACCIÓN XI DEL REGLAMENTO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO, INTEGRADO CON MOTIVO DE LA SOLICITUD DE COMPENSACIÓN REALIZADA POR LA C. MARÍA ESTHER JAIME JAQUEZ, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA EMPRESA DENOMINADA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAN FERNANDO, S.A. DE C.V., A EFECTO DE QUE SE REALICE UNA PERMUTA Y/O COMPRA VENTA SOBRE LA FRACCIÓN DEL LOTE DE TERRENO NÚMERO 1-A DE LA MANZANA "34" DE LA ZONA 4 DEL EJIDO EL TAJITO DE ESTE MUNICIPIO DE TORREÓN, COAHUILA, CON UNA SUPERFICIE DE 330.24 M2, SOBRE EL CUAL SE CONSTRUYO LA OBRA PÚBLICA DEL PUENTE QUE CRUZA EL CANAL DEL COYOTE Y QUE DA ACCESO A LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE LA LAGUNA, PROPIEDAD DE LA EMPRESA EN COMENTO, PARA LO CUAL LAS DIRECCIONES DE PATRIMONIO INMOBILIARIO Y URBANISMO DETERMINARON FACTIBLE COMPENSAR MEDAINTE CONTRATO DE COMPRAVENTA Y/O PERMUTA A DICHA PERSONA MORAL.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que la C. María Esther Jaime Jaquez, en su carácter de Administrador único de la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V., mediante escrito de fecha 23 de Noviembre de 2011, solicitó a Director de Patrimonio Inmobiliario Municipal, la indemnización correspondiente por la cantidad de \$429,312.00, por la afectación de la fracción de terreno propiedad de la empresa en cometo identificado como fracción del lote número 1-A de la manzana "34" de la zona 4 del Ejido El Tajito en este Municipio de Torreón, Coahuila, con una superficie de 330.24 m2, sobre el cual se construyó la obra





**TORREÓN**  
gentetrabajando

pública del puente que cruza el Canal del Coyote y que da acceso a la Universidad Autónoma de la Laguna, a efecto de que se le compense o se indemnice por su lote de terreno afectado.

**SEGUNDO.-** Que la C. María Esther Jaime Jaquez, en su carácter de Administrador único de la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V., acredita tanto la constitución de la misma como su personalidad, así como la propiedad del lote de terreno número 1-A de la manzana "34" de la zona 4 del Ejido El Tajito en este Municipio de Torreón, Coahuila, con una superficie de 330.24 m<sup>2</sup>, con copia simple del Certificado de Libertad de Gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad y copia simple de la escritura pública número 251, Volumen XI, de fecha 28 de agosto de 2007, pasada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 43, Lic. José María Iduñate Guzman, con ejercicio en este Distrito Notarial, de los cuales se desprende que la empresa Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V., es propietaria del predio señalado identificado como fracción del lote número 1-A de la manzana "34" de la zona 4 del Ejido El Tajito en este Municipio de Torreón, Coahuila, con una superficie de 330.24 m<sup>2</sup>, con las mediadas y colindancias que se especifican en el certificado de libertad de gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad, que obra en el expediente correspondiente integrado por la Dirección de Patrimonio Inmobiliario Municipal, a nombre de a nombre de la empresa Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V., e inscrito bajo la partida 81811, Libro 819, Sección I de fecha 25 de Septiembre de 2007, así como acredita ser el Administrador Único de la mencionada empresa con la escritura en comento.

**TERCERO.-** Que la Dirección General de Urbanismo mediante oficio número DGU/02815/2011, expediente 05T/015-11/A.M. de fecha 05 de diciembre de 2011, emitió dictamen Factible una indemnización o una permuta inmobiliaria al solicitante Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V., propietario del lote de terreno número 1-A de la manzana "34" de la zona 4 del Ejido El Tajito en este Municipio de Torreón, Coahuila, con una superficie de 330.24 m<sup>2</sup>, dicho predio fue afectado por la ampliación de la sección vial de la calle Praxedis Guerrero para dar acceso vehicular al puente denominado Álamos, que es infra estructura urbana, además los efectos sociales y económicos son de gran beneficio para toda la ciudadanía ya que mejoró el congestionamiento vial que se provocaba en el sector. Así como la seguridad ya que las fuerzas del orden pueden acceder al sector con más rapidez, sobre el predio afectado se amplió la sección vial de la Calle Praxedis Guerrero.





**CUARTO.-** Que la Dirección de Patrimonio Inmobiliario Municipal, bajo el expediente número 46/2012 de fecha 13 de diciembre del 2011, emitió dictamen factible jurídicamente someter a consideración del H. Cabildo para su estudio, discusión y en su caso aprobación celebrar el acto de **CONTRATO DE PERMUTA O CONTRATO DE COMPRA VENTA** a favor único y exclusivo de la persona moral de **Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V.**, el cual tendrá que reunir los requisitos de forma que todo acto jurídico de tal magnitud requiere una vez que se aprobado por el Cabildo dicho acto y además de que dicho acto deberá estar condicionado a que efectivamente se le dé el uso por el que se solicita dicha área y que para el supuesto de que no se cumpla con el fin solicitado el mencionado bien inmueble se revierta al Patrimonio del Municipio, dejando sin efectos la **PERMUTA** solicitada por lo que propone se realice en su momento un **CONTRATO DE PERMUTA o CONTRATO DE COMPRA VENTA**, con la persona moral solicitante, misma que deberá de reunir los requisitos que señala el Código Civil Vigente en el Estado de Coahuila. No se indica propuesta de predio de propiedad municipal para permuta.

**QUINTO.-** Obra en el presente expediente, copia simple de Avalúo No. 4,654/2011 de fecha 18 de noviembre de 2011, emitido por el Lic. Carlos Romo Vazquez, Corredor Público número 3, Fedatario Mercantil y Perito Valuador, respecto de la fracción de terreno del lote número 1-A de la manzana "34" de la zona 4 del Ejido El Tajito en este Municipio de Torreón, Coahuila, con una superficie de 330.24 m<sup>2</sup>, que resultó afectada por la ampliación de la sección vial de la calle Praxedis Guerrero para dar acceso vehicular al puente denominado Álamos, otorgándole un valor comercial de **\$429,300.00 (SON CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**

**SEXTO.-** Que obra en el presente expediente, copia simple de recibo emitido por la Tesorería Municipal de Torreón, con número de folio 529309, de fecha 17 de enero de 2011, a nombre del solicitante y referente al predio que le fue afectada la fracción por la vialidad señalada en el cuerpo del presente dictamen, y del cual se desprende que el valor catastral de la totalidad del predio es de **\$112,082.25 (SON CIENTO DOCE MIL OCHENTA Y DOS PESOS 25/100 M.N.)**.

**SÉPTIMO.-** Que analizado los documentos antes descritos se desprende que las Direcciones tanto la de Patrimonio Inmobiliario como la de Urbanismo dictaminan







**TORREÓN**  
gentetrabajando

factible Jurídica y técnicamente celebrar un **CONTRATO DE PERMUTA O CONTRATO DE COMPRA VENTA** como Compensación por la disposición de la fracción de terreno propiedad del solicitante **Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V.**, en el Ejido El Tajito en esta ciudad, así mismo el solicitante acredita ser propietario de la fracción de terreno afectado por la obra pública mencionada en el presente dictamen, sin embargo de la escritura pública número pública número 251, Volumen XI, de fecha 28 de agosto de 2007, de la cual se desprende que el solicitante adquirió el lote de terreno número 1-A de la manzana "34" de la zona 4 del Ejido El Tajito en este Municipio de Torreón, Coahuila, con una superficie de **1,009.75 M2**, por la cantidad de **\$100,000.00 (SON CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)** resaltando que la compraventa se hizo aproximadamente hace cuatro años, aunado a esto el valor catastral estipulado en el recibo de predial sobre el cual el solicitante a estado pagando dicho impuesto asciende a la cantidad de **\$112,082.25 (SON CIENTO DOCE MIL OCHENTA Y DOS PESOS 25/100 M.N.)**, y nos estamos refiriendo a toda la superficie que es de 1,009.75 M2, en consecuencia resulta incongruente y desproporcionado el avalúo presentado por la empresa solicitante de que una fracción del mismo terreno concretamente **330.24 m2**, tenga un valor de **\$429,300.00 (SON CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, en consecuencia se deberá verificar fehacientemente el valor del inmueble afectado mediante avalúo que haga por su parte el R. Ayuntamiento, a efecto de que se determine un precio real y justo para ambas partes de la fracción de terreno afectada, a efecto de evitar el menoscabo al patrimonio Municipal.

En virtud de los anterior esta Dirección jurídica

#### DICTAMINA:

**PRIMERO.-** Que toda vez que existe incongruencia y discrepancia en el valor de la fracción del predio afectado contenida en el avalúo presentado por la empresa solicitante, y a efecto de que se otorgue un valor justo y real a dicha fracción de terreno, se deben agregar al presente expediente los avalúos tanto el catastral como el comercial por parte del R. Ayuntamiento; tomándose en consideración que de la escritura pública número 251, Volumen XI, de fecha 28 de agosto de 2007, se desprende que el solicitante adquirió el lote de terreno número 1-A de la manzana "34" de la zona 4 del Ejido El Tajito en este Municipio de Torreón, Coahuila, con una superficie de **1,009.75 M2**, por la cantidad de **\$100,000.00 (SON CIEN MIL**





**TORREÓN**  
gentetrabajando

PESOS 00/100 M.N.) hace apenas cuatro años, aunado a esto el valor catastral estipulado en el recibo de predial sobre el cual el solicitante a estado pagando el impuesto de predial asciende a la cantidad de **\$112,082.25 (SON CIENTO DOCE MIL OCHENTA Y DOS PESOS 25/100 M.N.)**, y nos estamos refiriendo a toda la superficie que es de **1,009.75 M2**, por lo que resulta incongruente y desproporcionado que una fracción del mismo terreno concretamente **330.24 m2**, tenga un valor de **\$429,300.00 (SON CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, en consecuencia se deberá verificar fehacientemente el valor del inmueble afectado mediante avalúo que haga por su parte el R. Ayuntamiento, a efecto de que se determine un precio real y justo para ambas partes de la fracción de terreno afectada, a efecto de evitar el menoscabo al patrimonio Municipal; Una vez hecho lo anterior, será **PROCEDENTE** someter a la consideración del H. Cabildo para su estudio, discusión y, en su caso, aprobación, el **CONTRATO DE COMPRA VENTA O PERMUTA**, en caso de que se proponga algún bien inmueble propiedad Municipal a favor de la **Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V**, por la fracción de terreno afectada, lo anterior previa validez que autorice el Congreso del Estado.

**SEGUNDO.-** Que para los efectos correspondientes se comunique al solicitante el resultado del presente Dictamen.

Lo anterior con fundamento en la Fracción IX del artículo 17 del Reglamento Interior de la Dirección Jurídica del Municipio de Torreón, Coahuila

**LO QUE COMUNICO A USTED PARA DEBIDO CONOCIMIENTO Y EFECTOS LEGALES PROCEDENTES.**

ATENTAMENTE  
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"  
Torreón, Coahuila, a 12 de Enero de 2013  
EL C. DIRECTOR JURIDICO MUNICIPAL

  
LIC. MARTÍN LOZANO TORRES  
  
DIRECCION JURIDICA



**DICTAMEN JURÍDICO REALIZADO POR LA DIRECCIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE ACUERDO A LO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 117 DEL REGLAMENTO RESPECTIVO.**

**VISTO:** el expediente número 46/2011 integrado con motivo de la solicitud contenida en el escrito dirigido a ésta Dirección por la C. Maria Esther Jaime Jaquez de Cocho, en su carácter de Administrador Único de la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C. V. propietaria de las fracción de terreno del lote 1 de la manzana 34 del Ejido El Tajito, de este Municipio, quien hace la petición de indemnización y/o permuta de la superficie de afectación por la obra pública del puente que cruza el Canal del Coyote y que da acceso a la Universidad Autónoma de la Laguna y en el cual la Dirección General de Urbanismo dictamina procedente una indemnización o una permuta Inmobiliaria, en virtud de lo anterior los efectos sociales y económicos de celebrarse contrato de Permuta, o indemnización económica es en beneficio de los habitantes de este sector de la ciudad, beneficiando la comunicación vial, por lo anteriormente señalado el legítimo propietario hace la petición para obtener la permuta o indemnización, el uso de suelo señalado para la fracción de terreno afectado por el paso de la obra vial del Puente es de Vialidad tipo "par vial" por el Plan Director de Desarrollo Urbano, vigente, con las medidas y colindancias que más adelante se detallan.

Con fundamento en el artículo 117 relativo al Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Torreón, Coahuila, el Departamento Jurídico de la Dirección del Patrimonio Inmobiliario del Municipio, en uso de sus facultades concedidas por dicho ordenamiento legal citado, emite el Dictamen Jurídico respectivo en los siguientes términos:

Siguiendo el propio orden que detalla el artículo de referencia, se resuelve lo siguiente:

**L.- REVISAR INTEGRALMENTE EL EXPEDIENTE PARA VERIFICAR QUE REÚNA LOS REQUISITOS DE FONDO Y FORMA:** Por lo que concierne a éste primer punto, y en atención a la documentación que integra el expediente a dictaminar, se desprende del mismo lo siguiente:





a).- **Solicitud o Petición** hecha ante ésta Dirección por la C. Maria Esther Jaime Jaquez de Cocho, en representación de la empresa Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V. , la cual reúne todos y cada uno de los requisitos señalados por el artículo 111 y 112 del Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Torreón, Coahuila.

b).- **Personalidad del Solicitante:** acredita su personalidad de conformidad al Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Suscripción de Títulos de Créditos.

c).- **Croquis** de localización que contiene medidas y colindancias del área solicitada, el cual una vez que se verificaron las mismas, efectivamente corresponden al área solicitada, tanto en dimensiones como en ubicación.

d).- Comprobante de domicilio del solicitante,

e).- Fotografías, del predio afectado.

f).- **Copia del** Certificado de Libertad de Gravámenes del lote 1-A, de la manzana 34 de la zona 4 del Ejido el tajito con superficie de 1,009.75 m<sup>2</sup>, de fecha 25 de Noviembre del 2011, indicando que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 81811, libro 819, sección primera de fecha 25 de Septiembre del 2007.

g).- Copia simple del Pago del Impuesto Predial del predio con domicilio en calle Praxedis Guerrero s/n, con clave catastral 050-287-001-000, pagado hasta el 6° bimestre del 2011.

h).- Copia simple de la Escritura de Propiedad N°. 251, pasada ante la Fe del Lic. José Maria Iduñate Guzmán, titular de la Notaria Pública N°. 43, para este Distrito Judicial, que justifica la propiedad adquirida por la empresa Constructora e Inmobiliaria San Fernando S. A., de C.V. inscrita ante el Registro Público de la propiedad, siendo la superficie afectada 330.24 m<sup>2</sup>, las cuales cuentan con las siguientes medidas y colindancias:





AL NOR ORIENTE: EN LINEA QUEBRADA EN 6.27 M., 2.99 M., 4.47 M., 4.91 M., 5.78 M., 5.06 M., 8.29 M., 4.36 M., Y 5.49 M., CON MISMA FRACCIÓN DE TERRENO DEL LOTE 1-A, MISMA MANZANA.

AL SUR PONIENTE: EN 45.83 METROS CON CALLE PRAXEDIS GUERRERO.

AL NOR PONIENTE: EN 15.46 METROS CON EXPROPIACIÓN DE CORETT, HOY PUENTE VEHICULAR.

i).- Avalúo Comercial del Terreno, elaborado por el Lic. Carlos L. Romo Vázquez, corredor público N°. 3 para el estado de Coahuila, México, señalando como valor por la afectación \$ 429,300.00

No se indica propuesta de predio de propiedad municipal para permuta.

De todo lo anterior se concluye que el expediente respectivo y del cual se dictamina, **SI reúne todos y cada uno de los requisitos de fondo y de forma** que señala el Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio, por lo que se considera que puede seguir su cauce legal.

**II.- CALIFICAR SI ES PROCEDENTE LA SOLICITUD DEL INTERESADO.-** Con base en que la solicitud presentada por el interesado, reúne todos y cada uno de los requisitos que el Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio señalado, haciendo la aclaración de que si se llegase a aprobar por el Cabildo **CONTRATO DE PERMUTA** y en su momento la autorización para el mismo por el Cabildo, quien comparezca en representación de la persona moral de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAN FERNANDO S. A. DE C.V.**, tendrá que justificar íntegramente su personalidad, con documento válido para tal efecto, de igual manera para el caso en que se indemnice de forma económica y se adquiera la propiedad en forma de **COMPRA-VENTA**.

**III.- DETERMINAR SI ES FACTIBLE JURÍDICAMENTE CELEBRAR CON EL INTERESADO EL ACTO PROPUESTO EN LA SOLICITUD.** La factibilidad jurídica del acto solicitado, se determina con base en que se cumplan





todos y cada uno de los requisitos tanto de forma como de fondo del acto jurídico que se pretende llevar a cabo, y en el presente caso, se tendrá que analizar en primer término la factibilidad técnica del **CONTRATO DE PERMUTA** de alguna área de propiedad del Municipio, y en segundo caso por medio de un **CONTRATO DE COMPRA-VENTA**, por lo que en relación a ése punto, la Dirección General de Urbanismo, mediante oficio número DGU/DAAU/02815/2011, EXP. 05T/0115-11/AM, de fecha 05 de Diciembre del 2011, determinó y resolvió la factibilidad de celebrar ya sea contrato de **PERMUTA** ó **CONTRATO DE COMPRA-VETA** por la superficie de 330.24 metros cuadrados solicitada, por lo que se determina factible jurídicamente celebrar tanto **CONTRATO DE PERMUTA, Ó CONTRATO DE COMPRA - VENTA** con la persona moral de **Constructora e inmobiliaria San Fernando S. A., de C.V.**, y de éste modo en cualquiera de los dos actos queda acreditada la legitimación por parte del mismo en el acto a celebrarse, siempre y cuando en dicho acto de Permuta o Indemnización el Municipio esté representado por dos o más. Apoderados con facultades específicas para celebrar en nombre del Municipio actos de dominio tal y como lo señalan las leyes de la materia.

Así mismo la Dirección de Urbanismo dictamina factible celebrar bajo el concepto de **CONTRATO DE PERMUTA, ó CONTRATO DE COMPRA VENTA** del inmueble, afectado a la empresa Constructora e Inmobiliaria San Fernando S.A. de C.V.

Por lo que respecta a la legitimación, capacidad y personalidad del solicitante, la misma quedó plenamente acreditada y reconocida, en virtud de que quien comparezca en representación del solicitante, tendrá que justificar íntegramente su personalidad, con su nombramiento en lo que se establezcan sus facultades ya sea el hoy compareciente o solicitante o alguien con la personalidad suficiente acreditado por el solicitante.

Con base en lo anterior, ésta Dirección considera **FACTIBLE JURÍDICAMENTE** someter a la consideración del H. Cabildo para su estudio, discusión y en su caso, aprobación celebrar el acto de **CONTRATO DE PERMUTA Ó CONTRATO DE COMPRA.VENTA** a favor único y exclusivo de la persona moral de "Constructora e Inmobiliaria San Fernando" S. A. de C. V. la cual tendrá que reunir los requisitos de forma que todo acto jurídico de tal magnitud requiere una vez que sea aprobado por el Cabildo dicho acto y





además de que dicho acto deberá de estar condicionado a que efectivamente se le de el uso por el cual se solicita dicha área y que para el supuesto de que no se cumpla con el fin solicitado el mencionado bien inmueble se revertirá al Patrimonio del Municipio, dejando sin efecto la permuta.

**IV.- PROPONER, EN SU CASO EL CONVENIO O CONTRATO QUE A SU JUICIO SEA MÁS ADECUADO.-** Se propone una vez que se acuerde por el H. Cabildo que se realice en su momento un Contrato de **PERMUTA**, ó **CONTRATO DE COMPRA VENTA**, con la persona moral solicitante, misma que deberán de reunir los requisitos que señala el Código Civil vigente en el Estado de Coahuila.

El presente dictamen se emite acorde a lo señalado por el Reglamento del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Torreón, Coahuila a los 13 días del mes de Diciembre de 2011.

ATENTAMENTE  
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"

LIC. EMILIO RIVERA LUNA  
EL C. DIRECTOR DE PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL  
MUNICIPIO





PODER EJECUTIVO  
REGISTRO PUBLICO

Recibo No. : 751418485  
Pagina : 1



EL(LA) CIUDADANO(A) ING. ARMANDO EDUARDO HOYOS REYES,  
ADMINISTRADOR(A) LOCAL DEL REGISTRO PUBLICO DE TORREON DEL ESTADO DE  
COAHUILA DE ZARAGOZA.

CERTIFICA .-

QUE BAJO LA PARTIDA 81811, LIBRO 819, SECCION I, DE FECHA 25 DE  
SEPTIEMBRE DEL 2007.

SE ENCUENTRA INSCRITO EN FAVOR Y DOMINIO DE :

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAN FERNANDO, S.A. DE C.V.

EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE :

1.-LOTE DE TERRENO 1-A, DE LA MANZANA 34 DE LA ZONA 4 DEL EJIDO EL  
TAJITO DE ESTA CIUDAD.

SUPERFICIE : 1,009.75 METROS CUADRADOS

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS :

AL NORESTE, 63.01 METROS COLINDA CON CANAL EL COYOTE;

AL SURESTE, 16.52 METRSO COLINDA CON LOTE 1-B;

AL SUROESTE, 63.28 METROS CON EXPROPIACION DE CORET (C. PRAXEDIS  
GUERRERO);

AL NOROESTE, 15.48 METRS CON EXPROPIACION DE CORET.

A LA FECHA, LA REFERIDA PROPIEDAD REPORTA :

LIBRE DE GRAVAMEN

A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA Y PARA LOS USOS QUE AL MISMO  
CONVENGAN, SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE TORREON  
COAHUILA, A LOS 25 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2011 DOY FE.

EL(LA) C. SECRETARIO(A) OFICINA

EL(LA) C. ADMINISTRADOR(A) LOCAL  
DEL REGISTRO PUBLICO DE TORREON

LIC. ANTONIO CALVILLO PEREZ SECRETARIO OFICINA ING. ARMANDO EDUARDO HOYOS REYES

ELABORO : RESPONSABLE DE ELABORACION Y CERTIFICADO: OSCAR MARIO HOLGIN GARCIA



COLEADO





Tesorería Municipal de Torreón  
 C. Cepeda #175 sur esq. con Av. Morelos  
 Col. Centro, C.P. 27000  
 R.F.C. TMT 620101 EV4



FOLIO

29309

F

FECHA

17/01/2011

RECIBO OFICIAL

19-201101174157642

FP: 00356

Cuenta Causante : 1071516 Clave Catastral: 050-287-001-000  
 Nombre del Causante : CONSTRUCTORA E INMOBILIARIO SAN FERNANDO SA DE CV  
 Domicilio del Causante : INDEPENDENCIA No. 3883  
 Domicilio del predio : CALLE PRAXEDIS GUERRERO S/N COL. EJIDO EL TAJITO CP 27100  
 Predio : BALDIO

Periodo: 1 Bim 2011 al 6 Bim 2011  
 Val. Catastral: \$ 112,082.25  
 Imp. Bimestral: \$ 30.92

Año	Bim	Impuesto	Recargo y bonificación	Subtotal	Bonificación	Ceprofi	Total
		Total Rezago:	\$ .00	\$ .00	\$ .00	\$ .00	\$ .00
		Impuesto 2011 1-6	\$ 185.52	\$ 185.52	\$ .00	\$ 92.06	\$ 93.46
		Multas:	\$ .00	\$ .00	\$ .00	\$ .00	\$ .00
		Gastos de Ejecución:	\$ .00	\$ .00	\$ .00	\$ .00	\$ .00
		Aportación voluntaria para Bomberos 2011 :	\$ 1.17	\$ 1.17	\$ .00	\$ .00	\$ 1.17
		TOTAL A PAGAR:	\$	\$ 186.69	\$ .00	\$ 92.06	\$ 94.63

SON: NOVENTA Y CUATRO PESOS 63/100  
 ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN EL SELLO Y FIRMA DEL CAJERO. CAJERO: LORENA CHAVEZ NAVARRO  
 EL PAGO DE ESTE RECIBO NO LIBERA AL CAUSANTE DE ADEUDOS ANTERIORES "EL PAGO NO EXIME DE ACTUALIZACIONES AL VALOR  
 CATASTRAL". CONSERVE Y PRESENTE SUS RECIBOS PARA CUALQUIER ACLARACION. HASTA POR UN MINIMO DE CINCO AÑOS

COTEJADO

ORIGINAL