



**TORREÓN**  
gente trabajando

**“DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE HACIENDA PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA**

**R. AYUNTAMIENTO DE TORREÓN, COAHUILA 2010-2013**

**SEXAGESIMA QUINTA SESIÓN DEL DÍA 02 DE ABRIL DEL AÑO 2013, A LAS 11:00HRS (once).**

En Torreón, Coahuila siendo las 11:00 (once) horas del día 02 de Abril del año 2013, en la Sala de Juntas de Regidores ubicada en el Interior del Edificio de la Sala de Regidores se reunió la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, integrada por el C. José Elías Ganem Guerrero, Presidente; José Reyes blanco Guerra, Vocal; Lic. Arturo Rangel Aguirre, Vocal; CP. Luz Natalia Virgil, con el objeto de emitir dictamen de la Solicitud presentada por el C. Lic. Rodolfo Cuahutemoc Ontiveros López, representante Legal de la Constructora e Inmobiliaria H. de Durango SA. De CV., los cuales solicitan a esta comisión la desincorporación del dominio público Municipal y posterior a esta la enajenación a título oneroso de un Lote de Terreno propiedad del Municipio, ubicado en Lote 1 de la manzana 1 del fraccionamiento Villas las Margaritas con una superficie de 5,459.73 m<sup>2</sup>. Y dentro del octavo punto de la Orden del día y en apego a lo establecido por las disposiciones contenidas en el Artículo 107 y 102 Fracción VI y VII del Código Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza, 114 fracción IV del Reglamento Interior del Municipio de Torreón, Coahuila. Se llegó al siguiente acuerdo que por el presente se emite dictamen en los siguientes términos:

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.-** Se somete al análisis, discusión y en su caso aprobación la Solicitud presentada por el C. Lic. Rodolfo Cuahutemoc Ontiveros López, en su carácter de apoderado general para acto de administración, de la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria H. de Durango S.A. De CV., los cuales solicitan a esta comisión la desincorporación del dominio público municipal y posterior a esta la enajenación a título oneroso de un Lote de Terreno propiedad del Municipio, ubicado en Lote 1 de la manzana 1 del fraccionamiento Villas las Margaritas con una superficie total de 5,459.73 m<sup>2</sup>.

**SEGUNDO.-** Que el citado inmueble es susceptible de enajenación, según lo establecido por el Acuerdo de Cabildo de la quincuagésima sesión extraordinaria celebrada el 07 de Febrero del presente año; en el que el cabildo aprueba el Dictamen de la Comisión de Comercio, Turismo y Fomento Económico, a través del cual se confirma, por el H. cabildo el uso de suelo Comercial del predio ubicado en Carretera Torreón\_ San Pedro.

**TERCERO.-** Que en el plan de Desarrollo Municipal 2010-2013, el Ayuntamiento estableció como uno de sus ejes prioritarios tener “Un Torreón Competitivo”, lo cual implica la promoción de inversiones, otorgando facilidades para las mismas y en su caso, por ser de interés general, el destinar recursos públicos, ya sea económicos, físicos o materiales, para promover la atracción de inversiones productivas en la Ciudad.



Que en el aludido predio a desincorporar y posteriormente a enajenar se pretende realizar la construcción de un proyecto comercial denominado "Plaza Comercial Hacienda del Rosario", se considera un proyecto clave para continuar apuntalando comercialmente el corredor de la Autopista Torreón - San Pedro, en su tramo hasta el Territorio Santos Modelo.

Que el proyecto "Plaza Comercial Hacienda del Rosario", contempla una inversión superior a los 20 millones de pesos, lo cual representa una de las inversiones comerciales mas significativas del sector.

Que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto, fue adquirido por el Ayuntamiento de Torreón, de conformidad con el artículo 178 y 231 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Coahuila de Zaragoza, según consta en la Escritura Publica no. 759 de fecha 10 de Agosto de 1999, pasada ante la fe de Notario Publico No. 55 en Torreón, Lic. Armando Martínez Herrera.

**CONSIDERANDO:**

UNICO.- Que una vez revisada la solicitud presentada por el C. Lic. Rodolfo Cuahutemoc Ontiveros López, en su carácter de apoderado general para acto de administración, de la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria H. de Durango S.A. De CV., los cuales solicitan a esta comisión la desincorporación del dominio público municipal y posterior a esta la enajenación a título oneroso de un Lote de Terreno propiedad del Municipio, ubicado en Lote 1 de la manzana 1 del fraccionamiento Villas las Margaritas con una superficie de 5,459.73 m<sup>2</sup>. y recepcionándose los comentarios pertinentes, Se somete a votación por el C. José Elías Ganem Guerrero, en su carácter de Presidente de la Comisión, obteniéndose un resultado de la siguiente manera:

**DICTAMEN:**

UNICO.- Una vez votado, la Comisión aprueba por 3 Votos a favor del C. José Elías Ganem Guerrero, (Presidente) Lic. Arturo Rangel Aguirre (vocal), Lic. José Reyes Blanco Guerra (vocal), y 1 voto en contra de la CP. Luz Natalia Virgil Orona (vocal), la cual razona su voto de la siguiente manera: que por tratarse de un bien inmueble considerado como equipamiento urbano, es jurídicamente imposible ser susceptible de enajenación.

Se aprueba por mayoría de votos la desincorporación del dominio público municipal y posterior a esta la enajenación a título oneroso a favor de la empresa denominada Constructora e Inmobiliaria H. de Durango S.A. De CV. del bien inmueble ubicado en lote 1 de la manzana 1 del Fraccionamiento Las Margaritas de esta Ciudad de Torreón, Coahuila. Con una superficie de: 5,459.37 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:





Al sur oeste con 26.67 metros con avenida san Ignacio  
Al sureste con 65.94 metros con autopista torreón \_ san pedro  
Al e4ste en tres líneas que miden 6.95 metros, 23.54 metros y 13.33 metros vialidad existente  
Al oeste con 52.38 metros lote 3 y fracción lote 4.

Lo anterior con fundamento en el Artículo 276 Fracción II del Código Financiero para el Estado de Coahuila de Zaragoza, Artículo 102 fracción II numeral 2 del Código Municipal para el Estado de Coahuila de Zaragoza, 114 Fracción II del Reglamento Interior de R. Ayuntamiento de Torreón, Coahuila; y demás relativos  
Turnándose a la Secretaria del R. Ayuntamiento para su inclusión en el orden del día de la próxima sesión de cabildo, para su Análisis, discusión y posible aprobación del R. Ayuntamiento de Torreón, Coahuila.

**ATENTAMENTE**  
**TORREON, COAHUILA. A 03 DE ABRIL DE 2013**  
**COMISION DICTAMINADORA**

 C. JOSÉ ELÍAS GANEM GUERRERO PRESIDENTE	 LIC. MARGARITA DEL RÍO GALLEGOS VOCAL
LIC. JOSÉ REYES BLANCO GUERRA VOCAL	LIC. ARTURO RANGEL AGUIRRE VOCAL
 CP. NATALIA VIRGIL ORONA VOCAL	





AVALUOS

# CERVANTES

## AVALUO

### I.- ANTECEDENTES.

**Solicitante:** Constructora e Inmobiliaria H de Durango, S.A. de C.V.  
**Valuador:** Arq. Luis Felipe Cervantes Reyes. (Inmuebles 1975-2012).  
**Fecha del avalúo:** 29 de Junio del 2012.  
**Inmueble que se valúa:** Terreno urbano, baldío.  
**Régimen de propiedad:** Municipal.  
**Propietario del inmueble:** Municipio de Torreón, Coahuila.  
**Objeto del avalúo:** Estimar valor comercial.  
**Propósito o Destino del avalúo:** Para toma de decisiones.  
**Ubicación del inmueble:** En el acceso, lado derecho del Fraccionamiento Villas Las Margaritas.  
(Esquina de Autopista Torreón-San Pedro y Av. San Ignacio).  
Torreón, Coah. C.P. 27105

**Numero de cuenta predial:**  
**Clave catastral:**  
**Número de Cuenta de Agua:**

### II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.

**Clasificación de la zona:** En desarrollo; habitacional, comercio y servicios.  
Corredor Urbano (CU-1.1) Autopista Torreón-San Pedro.

**Tipo de construcción dominante:** Unifamiliar, moderno-mediano y bueno.

**Índice de saturación en la zona:** 40%

**Población:** Concentrada en áreas habitacionales.

**Contaminación ambiental:** La producida por circulación vehicular intensa.

**Uso de suelo:** Según Plan Director de Desarrollo Urbano; campestre, habitacional, turístico.

**Vías de acceso e importancia de las mismas:** Autopista Torreón-San Pedro y otras del sector (accesos a fraccionamientos).

**Servicios municipales:** En el Fraccionamiento Villas Las Margaritas: Agua potable y alcantarillado mixto, electrificación, Aérea pavimentos asfálticos, Líneas telefónicas aéreas, alumbrado público, vías de acceso pavimentadas, recolección basura y transporte urbano.

**Equipamiento urbano:** \*Nomenclatura y señalización: Deficiente en el área.  
\*Áreas comerciales, de auto servicio, de abasto, escuelas, hoteles, hospitales, restaurantes, iglesias, gasolineras, bancos, áreas comerciales, etc. en un radio de 3,000.m.

Arq. Luis Felipe Cervantes Reyes



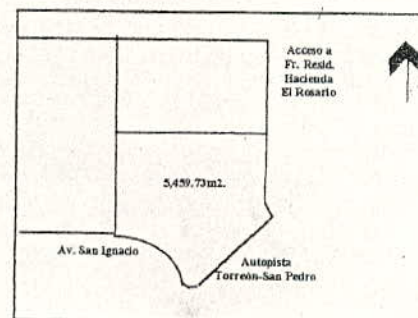
AVALUOS

# CERVANTES

## III.- TERRENO.

**Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:** Esquina de Autopista Torreón-San Pedro, Av. San Ignacio y vialidad existente Czda. Hacienda del Rosario. Aceras al Sur, Sureste, Suroeste y Este.

**Medidas y colindancias según:** Copia de Documento (parte de Escritura) Lic. Armando Martínez Herrera.



### Lote 1, Mzna. 1.

Al Norte	94.23m. con Lote 2.
Al Sur	Línea curva con 14.22m. con Autopista Torreón-San Pedro.
Al Suroeste	26.67m. con Av. San Ignacio.
Al Sureste	65.94m. con Autopista Torreón-San Pedro.
Al Este	Tres líneas de 6.95m., 23.54 y 13.33m. con vialidad existente y
Al Oeste	52.38m. con Lote 3 y Fracción del Lote 4.

**Área total:** 5,459.73m2. Según: Copia de Documento (parte de Escritura) Lic. Armando Martínez Herrera.

**Topografía y configuración:** Plana-irregular.

**Características panorámicas y descripción general de la zona:** Sector habitacional y comercial en desarrollo.

**Densidad habitacional:** Campestre, habitacional, turístico.

**Intensidad de construcción:** CUS/COS/Niveles; 04/0.4/1-2.

**Servidumbre y/o restricciones:** Aparentemente no hay y restricciones las que reglamentan los departamentos oficiales correspondientes.

**Consideraciones adicionales:** Se observa en éste fraccionamiento; abandono, hundimientos y mal estado de: Pavimento, cordonería, cunetas para desagüe pluvial y alumbrado público.

## IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

**Uso actual y descripción:** Terreno urbano baldío.

**TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:** No hay.

**Calidad y clasificación de la construcción:**

**Número de niveles:**

**Edad aproximada de la construcción:**

**Vida útil remanente:**

**Vida útil total:**

**Estado de conservación:**

**Calidad del proyecto:**

**Unidades rentables o susceptibles a rentarse:** Una.

Arq. Luis Felipe Cervantes Reyes



AVALUOS  
**CERVANTES**

**V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION.**  
No hay.

*ML*

**A).- OBRA NEGRA O GRUESA:**

Cimientos:  
Estructura:  
Muros:  
Entrepisos:  
Techos:  
Azoteas:  
Bardas:

**B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:**

Aplanados:  
Plafones:  
Lambrines:  
Pisos:  
Zoclos:  
Escaleras:  
Pintura:  
Recubrimientos especiales:

**C).- CARPINTERIA:**

**D).- INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:**

Red hidráulica:  
Cuadro medidor:  
Drenaje sanitario:  
Muebles de baño:

**E).- INSTALACIONES ELÉCTRICAS:**

**F).- PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS:**

Ventanería:

Puertas y marcos:

Herrería:

**G).- VIDRIERIA:**

**H).- CERRAJERÍA:**

**I).- FACHADA:**

**J).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS  
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

Arq. Luis Felipe Cervantes Reyes



AVALUOS

# CERVANTES

## VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

### Metodología para la aplicación de los valores:

#### Terreno:

Para estimar el valor unitario del terreno se realizó una investigación en el área o semejantes, detectando ofertas de terrenos con uso **similar**, homologándolos según sus características con respecto al bien valuado. El valor obtenido se considerará en el enfoque físico.

#### Aspectos Relevantes del Mercado:

#### Definiciones:

##### \* Enfoque de Costos:

Considera que el valor máximo del bien para el comprador, será la cantidad necesaria para adquirir o construir un nuevo bien igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a los métodos depreciación y obsolescencia comúnmente utilizados.

También implica el supuesto que un comprador bien informado, no pagaría más por un bien que el costo de un bien sustituto.

##### \*Enfoque Comparativo de Mercado:

Se basa éste en el principio económico de sustitución, el cual considera que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otra propiedad similar, involucra la recopilación de información de mercado de inmuebles similares valuado, para con ésta información y aplicando los ajustes que procedan, se estime un valor de mercado.

##### \* Valor comercial (estimado):

Es la cantidad más probable en que una propiedad sería vendida en un mercado abierto y competitivo, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, con un plazo razonable de exposición en el mercado inmobiliario, con un ofertante y demandante libres de presiones y bien informados.

**Comentarios Generales:** El fraccionamiento donde se ubica el terreno que se analiza, se observa con deterioro en infraestructura: Hundimientos y daños en el pavimento, cordonería destruida, cunetas para desagüe pluvial en mal estado montado con arbustos de la región y alumbrado deficiente. La densidad habitacional es mínima de hace tiempo y así se conserva. Se puede considerar con un lento desarrollo y nulo mantenimiento.

#### Condiciones Limitantes y Excepciones:

Arq. Luis Felipe Cervantes Reyes



AVALUOS  
**CERVANTES**

**VII.- VALOR DE MERCADO.**  
(Enfoque comparativo de mercado. **TERRENO**)

a) TERRENO:

OFERTAS Y/O VENTAS. TERRENO						
Referencia	Ubicación	Área	Valor Unit.	Valor Total	Teléfono	Fecha
1.-	Czda. Hda. del Rosario (en el acceso al Fr) Fr. Res. Hda. El Rosario. TRC.	5,000.	\$2,000.	\$10'000,000.	Agente Inmobiliario	02/Jul/2012
2.-	Cda. Padre Pro. Fr. Villas Las Margaritas (2 lotes de 2,400.m2. c/u TRC.	4,800.	\$1,300.	\$ 6'240,000.	Agente Inmobiliario	02/Jul/2012
3.-	Perif. Raúl López Sánchez frente a la Puerta Amarilla y Prox. Edif. Coahuila. TRC.	9,500.	\$ 720.	\$ 6'840,000.	Agente Inmobiliario	02/Jul/2012

Homologación:

FACTORES											
Referencia	Valor Unitario	Zona F1	Ubic. F2	Frente F3	Forma F4	Sup. F5	Topo. F6	Otro F7	Fre.	\$jm2.	Ponderación
1.-	\$2,000.	0.80	1.10	1.00	0.90	1.00	1.00	0.75	0.59	\$1,180.	33%
2.-	\$1,300.	1.00	1.10	1.05	0.90	1.00	1.00	0.75	0.78	\$1,014.	33%
3.-	\$ 720.	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	\$ 792.	34%

Superficie de terreno del bien analizado: **5,459.73m2.**

\* Factor **Otro**: Infraestructura y Equipamiento Urbano.

Valor Resultante Homologado \$ 993.00m2.  
Valor Unitario en N.R. \$1,000.00m2

**VII.- VALOR DE MERCADO.**  
(Enfoque comparativo de mercado. **RENTAS**)

b) RENTA DE CONSTRUCCIONES:

Referencia	Ubicación	Edad	Area T (m2.)	Area C(m2.)	Valor Total	Valor Unitario	Informó	Teléfono
1.-								
2.-								
3.-								

Homologación:

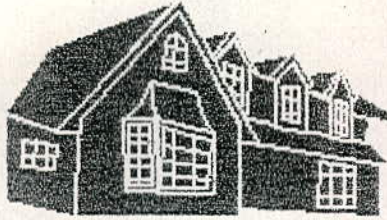
Referencia	Valor Unitario	Sup. F1	Ubic. F2	Conserv. F3	Proy. F4	Edad F5	Neg. F6	Otro F7	Factor Result.	Valor Homolog.	Ponderación
1.-											
2.-											
3.-											

\* Este apartado no se analiza, ya que no se pretende conocer su Valor Comercial por los ingresos que podría generar el bien.

Valor Resultante Homologado \$  
Valor Unitario en N.R. \$

Arq. Luis Felipe Cervantes Reyes





AVALUOS  
**CERVANTES**

**VIII.- AVALUO FISICO O DIRECTO.**

(Enfoque de Valores)

**a).- DEL TERRENO:**

**LOTE TIPO O PREDOMINANTE:** No hay.

Fracción	Área M2.	Valor Unitario (Homolog.)	Coef. (Ajuste)	Motivo del (Coef. Ajuste)	Valor Parcial
1.-	5,459.73	\$1,000.00	1.00	Homologación	\$5'459,730.00
Totales:	5,459.73m2.				
SUBTOTAL (a)					\$5'459,730.00

**b).- DE LAS CONSTRUCCIONES: No hay.**

Tipo	Edad de la Const.	Vida Útil Total	Fact. Edo. Conserv.	Área M2.	V.R.N. Unitario	Demto.	V.N.R. Unitario	Valor Parcial
$Fed = (0.1 \times V.U.T.) + (0.9 \times V.U.R.) / V.U.T. =$ ; $Fco =$ ; $Fre =$ V.U.T. = años V.U.R. = años								
SUBTOTAL (b)								\$

**c).- DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS  
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: No hay.**

Tipo	Indiviso	Cantidad	Unidad	V.R.N.	Demto.	V.N.R.	Valor
SUBTOTAL (c)							\$
<b>Valor fisico o directo (a)</b>							<b>\$5'459,730.00</b>

**IX.- RESUMEN.**

Valor Fisico o Directo (Enfoque de Costos)	N.R.	\$5'460,000.00
Valor de Mercado (Enfoque Comparativo de Mercado)		\$5'460,000.00
Valor por Capitalización de Rentas (Enfoque de Ingresos)		-----

Arq. Luis Felipe Cervantes Reyes



AVALUOS

# CERVANTES

## X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION.

Este análisis considera la influencia negativa y el deterioro en la infraestructura urbana del fraccionamiento de su ubicación. Este dictamen fue elaborado según mi leal saber y entender, conforme a los elementos de juicio de que dispuse, por lo cual, la estimación del valor del inmueble es la siguiente.

## XI.- CONCLUSION.

Valor Comercial

\$5'460,000.00

Son: (Cinco millones, cuatrocientos sesenta mil pesos 00/100 M.N.)

Esta cantidad representa el Valor Comercial estimado del inmueble al día 29 de Junio del 2012 y servirá de base para toma de decisiones.

Torreón, Coah., 04 de Julio del 2012.

Especialidad en Valuación Inmobiliaria e Industrial.

Arq. Luis Felipe Cervantes Reyes.

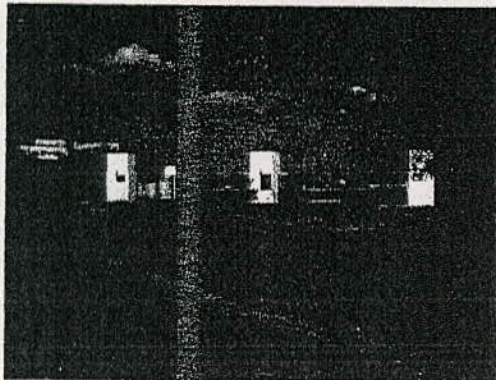
Arq. Luis Felipe Cervantes Reyes



AVALUOS  
**CERVANTES**

**Solicitante:** Constructora e Inmobiliaria H de Durango, S.A. de C.V.

**Ubicación del inmueble:** En el acceso, lado derecho del Fraccionamiento Villas Las Margaritas.  
(Esquina de Autopista Torreón-San Pedro y Av. San Ignacio).  
Torreón, Coah. C.P. 27105



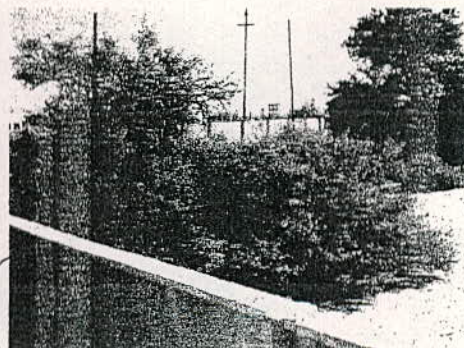
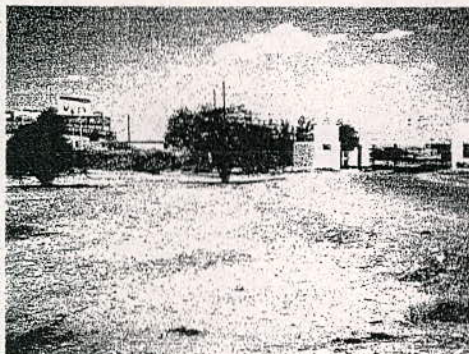
Torreón Coah, a 29 de Junio del 201

Arq. Luis Felipe Cervantes Reyes

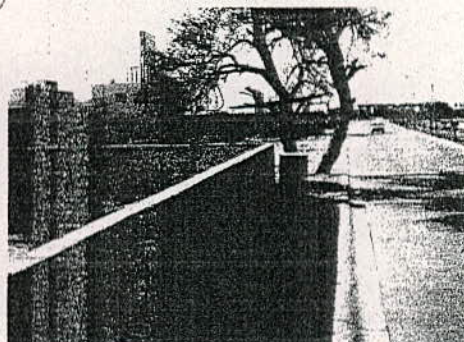


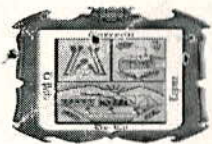
AVALUOS  
**CERVANTES**

En el acceso, lado derecho del Fraccionamiento Villas Las Margaritas.  
(Esquina de Autopista Torreón-San Pedro y Av. San Ignacio).  
Torreón, Coah. C.P. 27105



*Chave*





**TESORERIA MUNICIPAL DE TORREON  
DIRECCION DE INGRESOS  
CATASTRO MUNICIPAL  
AVALUO CATASTRAL**



**ADMINISTRACION 2010-2013**

CLAVE CATASTRAL: 052 020 037 000

NUMERO DE AVALUO:

FOLIO DE SOLICITUD:

UBICACIÓN DEL PREDIO:

AV. SAN IGNACIO S/N  
VILLAS LAS MARGARITAS  
No. DE MANZANA:

CP 27105

No. DE LOTE:

TIPO DE PROPIEDAD: BALDIO

1  
NOMBRE DEL PROPIETARIO: No. DE CUENTA: 83498  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE TORREON

TIPO DE AVUALUO: CATASTRO

FECHA: 10-OTUBRE-2012

TIPO DE OPERACIÓN: ACTUALIZACION

OBSERVACION:

DIRECCION DEL PROPIETARIO:  
MATAMOROS Y GAEANA N° 1 COL. CENTRO

**VALOR DE TERRENO**

DESCRIPCION VUS				VALOR x M² VUS	VALOR DEL TERRENO \$ 2,888,197.17
VILLAS LAS MARGARITAS				\$ 529.00	
SUPERFICIE DEL TERRENO	MERITOS	DEMERITOS		TOTALES	
FRACCION (M²) VUS	UBICACIÓN	GEOMETRIA	UBICACIÓN	SERVICIOS	
5,459.73 m²					
ELEMENTOS DE CONSTRUCCION	CUERPO:			CUERPO:	
	EDO. DE CONSERVACION	VUC		EDO. DE CONSERVACION	VUC
1 CIMIENTOS					
2 MUROS					
3 TECHOS					
4 PISOS					
5 ACABADOS					
6 FACHADA					
7 INSTALACION					

TOTAL					TOTAL				
SUPERFICIE	NIVELES	DEMERITO EDO CONS.	DEMERITO EDAD	VUC	SUPERFICIE	NIVELES	DEMERITO EDO CONS.	DEMERITO EDAD	VUC
VALOR APLICADO					VALOR APLICADO				

**VALOR DE LA CONSTRUCCION**

SUPERFICIE TOTAL DE LA CONSTRUCCION	VALOR DE LA CONSTRUCCION
0	\$ 0.00

DOS MILLONES, OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL, CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS 17/100 M.N.

RESPONSABLE VERIFICACION FISICA

JUAN ANGEL SALAS ROCHA

- 1.-CONTRIBUYENTE
- 2.-I.S.A.I
- 3.-CATASTRO MUNICIPAL

VALIDO POR SOLO 60 DIAS APARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICION, CUALQUIER INCONFORMIDAD PRESENTE DENTRO DE ESTE PLAZO

VALOR DE TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION
\$ 2,888,197.17	\$ 0.00
<b>VALOR CATASTRAL \$ 2,888,197.17</b>	

UNIDAD CATASTRAL MUNICIPAL



JEFE DE CATASTRO MUNICIPAL

LIC. ROBERO FLORES ZAMUDIO

ADMINISTRACION 2010 - 2013  
TORREÓN, COAHUILA

CATASTRO MUNICIPAL  
Pag. 1 de 1



R. AYUNTAMIENTO  
DE TORREÓN  
2010 - 2013



**TORREÓN**  
gentetrabajando

**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**  
**DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA**  
**DEPARTAMENTO DE ACCIONES URBANAS**

TORREÓN, COAH., A 1 de Abril de 2013  
NUMERO DE OFICIO: DGU/DAU/AU/0701/13  
EXPEDIENTE: 05T/325-13/U  
ASUNTO: Constancia de Uso de Suelo  
CLASIFICACIÓN: Público  
SEGUIMIENTO: Se entrega en Urbanismo.

**Lic. Rodolfo Cuauhtemoc Ontiveros López**

Constructora E Inmobiliaria H de Durango, S. A. de C. V.  
Presente.-

En atención a su solicitud de fecha 12 de marzo próximo pasado, de acuerdo al oficio SRA/348/2013 fechado el día 20 también próximo pasado en el que se contiene dar cumplimiento al Acuerdo de Cabildo del punto del Orden del Día de la Quinta Sesión extraordinaria Celebrada el 7 de febrero del presente año, en la que el Cabildo aprueba el Dictamen de la Comisión de Comercio, Turismo y Fomento Económico, en que se confirma, por el H. Cabildo el Uso de Suelo Comercial del predio ubicado en la Autopista Torreón - San Pedro, como se detalla:

Ubicación: Lote 1 de la manzana 1 del frac. Villa Las Margaritas  
C. Catastral: no acreditada  
Superficie: 5,459.73 m<sup>2</sup>

Esta Dirección General de Urbanismo en base al Acuerdo de Cabildo precitado que señala un uso de suelo de:

**COMERCIO**

Conforme lo que dicta el Reglamento de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Construcciones Municipal, corresponde para aplicarse el Art. 48, Norma 18, fracción II; Usos Permitidos, Numeral 11: Centro Comercial de mas de 5,000 m<sup>2</sup>. Para cualquier proyecto observara los lineamientos de la "Revisión y Actualización 2005 del Plan Director de Desarrollo Urbano de Torreón y la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado, además, deberá cumplir de manera irrestricta con los siguientes ordenamientos:

1. Cumplir con el área de estacionamiento dentro de su propiedad conforme señala el Art. 93, Norma 1, Fracción II Servicios, II.2.8 Centro Comercial: 1 cajón por cada 25 m<sup>2</sup> construidos
2. Cumplir con la Norma Oficial Mexicana en lo referente a la accesibilidad para las personas discapacitadas en cualquier obra de carácter público
3. El Visto Bueno de Protección Civil

"La presente Constancia de Uso de Suelo no implica una licencia funcionamiento ó construcción hasta que no se cumplan en su totalidad con las normas que apliquen a este tipo de trámites". La vigencia de la presente Constancia de Uso de Suelo es de 180 días. Sin otro particular quedo de Usted.

**ATENTAMENTE**  
**"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"**  
**EL C. DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**

**ARQ. ARTURO LOZANO AYALA**

C.c.p. Archivo



Recibi  
Marinas  
14/45  
15 NOV 2012



TORREÓN  
gentetrabajando

*Martha Esther Rodríguez Romero*

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO INMOBILIARIO Y COPRODER

R. AYUNTAMIENTO DE TORREON 2010 - 2013

En sesión efectuada el día lunes 05 de Noviembre a las 10:00 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, ausente); 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:

*Margarita Del Río Gallegos*

ANTECEDENTES

- ÚNICO: Analizar, discutir y en su caso aprobar la solicitud hecha por el C. RODOLFO CUAUHTEMOC ONTIVEROS LÓPEZ, en su carácter de apoderado general para actos de administración, de la empresa denominada "Constructora e Inmobiliaria H De Durango, S.A. De C.V.", quien solicita la Enajenación a Título Oneroso del Lote de Terreno Número 1 de la Manzana "1" del Fraccionamiento Villas Las Margaritas de esta ciudad, propiedad del R. Ayuntamiento de Torreón, con una superficie total de 5,459.73 metros cuadrados, así mismo señala que de efectuarse la operación se destinaría dicho predio al desarrollo de las obras del proyecto del corredor Plaza Mayor al Mercado Juárez, con dos objetivos: uno para integrar un componente para la rehabilitación económica y cultural del centro histórico y otro para satisfacer el entorno urbano y comercial de mejor disfrute, con una primera etapa que dará fluidez mediante al par vial Blanco-Acuña que enlaza el Boulevard Independencia y Revolución.

- Dicho predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE: CON 94.23 METROS CON LOTE 2,
- AL SUR: CON LÍNEA CURVA QUE MIDE 14.22 METROS CON AUTOPISTA TORREÓN SAN PEDRO,
- AL SUROESTE: CON 26.67 METROS CON AVENIDA SAN IGNACIO,
- AL SURESTE: CON 65.94 METROS CON AUTOPISTA TORREÓN SAN PEDRO,

*[Firma]*

*Marta Maltos*





TORREÓN  
gentetrabajando

AL ESTE: EN TRES LINEAS QUE MIDEN 6.95 METROS, 23.54 METROS Y 13.33 METROS CON VIALIDAD EXISTENTE,

AL OESTE: CON 52.38 METROS LOTE 3 Y FRACCIÓN LOTE 4.

CON UNA SUPERFICIE DE 5,459.73 METROS CUADRADOS.

*Blanca A. Maltos*

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 Enajenar a Título Oneroso, sobre la solicitud hecha por la empresa denominada "Constructora e Inmobiliaria H. de Durango, S.A. De C.V".

*M. Antonio*

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 contando con un voto de abstención por parte de la Lic. Martha Esther Rodríguez Romero (secretaria); la Enajenación a título Oneroso respecto a la solicitud realizada por el C. RODOLFO CUAUHEMOC ONTIVEROS LÓPEZ, en su carácter de apoderado general para actos de administración, de la empresa denominada "Constructora e Inmobiliaria H. De Durango, S.A. De C.V.", a efecto de que se realice la Enajenación Onerosa del Lote de Terreno Número 1 de la Manzana "1" del Fraccionamiento Villas Las Margaritas de esta ciudad, por la cantidad de \$800 el metro cuadrado sumando una cantidad total de \$4,367,784.00 (SON CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.). 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.

*[Signature]*





TORREÓN  
gentetrabajando

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 la Enajenación a Título Oneroso a favor único y exclusivo de la persona moral de Empresa Constructora e Inmobiliaria H. De Durango S.A. de C.V., el cuál tendrá que reunir los requisitos de forma que todo acto jurídico requiere una vez que sea aprobado por el Cabildo deberá de estar condicionado a que efectivamente se le de el uso por el cuál 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 Enajenación a Título Oneroso.

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.

PRESIDENTE

  
C. MALUISA CASTRO MENA

SECRETARIO

  
LIC. MARTHA ESTHER RODRIGUEZ ROMERO