

SALINIDAD

MUY MARCADA EN AREA DE PLAYAS.

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

DADA LA EXTENSION DE TERRENO DE 270-00-00 HAS, OBJETO DEL PRESENTE AVALUO SE HACE NECESARIO EMPLEAR EL METODO RESIDUAL, YA QUE EL PREDIO Y LOS QUE LE RODEAN SON CONSIDERADOS ACTUALMENTE COMO RESERVA TURISTICA DEBIDO A LA CERCANIA CON LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, QUE LOS HACE TENER UNA VOCACION INTESA SIMILAR A LOS QUE SE ENCUENTRAN A LO LARGO DE LOS 10 KM., QUE SEPARAN LA ZONA DONDE SE UBICA EL PREDIO Y LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA.

COMO PARTE FUNDAMENTAL DE UN ANALISIS POR EL METODO RESIDUAL ES EL CONTAR CON UN PROYECTO APLICABLE AL PREDIO EN CUESTION SE PARTE DE UN ESTUDIO DE MEGAPROYECTO EFECTUADO POR LOS ACTUALES PROPIETARIOS EN DONDE SE CONTEMPLA INFRAESTRUCTURA DE UN DESARROLLO TURISTICO PARA CAMPO DE GOLF, HOTELERIA Y ZONA HABITACIONAL, QUE SE COMPLEMENTA CON RESTAURANTE, ALBERCAS, ASOLEADEROS, AREAS VERDES E INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACION, QUE HACE FUNCIONAL AL CONJUNTO; DE DONDE TOMANDO UNICAMENTE INFORMACION DE LA ZONA HABITACIONAL Y EL RESULTADO DEL RESIDUAL OBTENIDO LO COMPARAMOS, PARA LAS SUPERFICIES DESTINADAS AL HOTEL Y AL CAMPO DE GOLF, EN BASE A LOS VALORES QUE SE HAN DADO PARA OTROS MEGAPROYECTOS DEL PAIS CUYO COMPORTAMIENTO SE TRADUCE EN UN PROMEDIO Y QUE EN ESTE CASO NOS SIRVE PARA ESTIMAR EL VALOR DE OTRAS AREAS DESTINADAS AL HOTEL Y CAMPO DE GOLF.

VALOR REBIDUAL.

PARA EL ANALISIS DE LAS 270-00-00 HECTAREAS, DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "QUIMIXTO", QUE TIENE COMO LINDEROS NORTE 2,700 MTS., CON EL OCEANO PACIFICO, SE HACE NECESARIO PARTIR DE UN VALOR MAXIMO DETERMINADO MEDIANTE UN ANALISIS DE VALOR RESIDUAL BASADO EN MEGAPROYECTO EXISTENTE PARA EL PREDIO EN CUESTION, Y LOS QUE LE CIRCUNDAN DE LOS CUALES EN EL PRESENTE ESTUDIO NO SE DEFINEN EN VALOR, PROYECTO AL CUAL SE TUVO ACCESO EN FORMA SUPERFICIAL DADA LA CONFIDENCIALIDAD MISMO POR PARTE DE LOS ACTUALES PROPIETARIOS.

DE ESTO ANTERIOR SE DEFINE QUE EL MERCADO DE INDUSTRIAS

~~W. A. Ing, David A. Johnson, L.
Ged Pytl, 0200000 Rev. 1.0.0.0~~



FORMA APROXIMADA QUE 90-00-00 HECTAREAS SE DESTINARAN A RESIDENCIAS, CONDOMINIOS Y VILLAS, OTRAS 90-00-00 HECTAREAS A CAMPO DE GOLF, Y LAS ULTIMAS 90-00-00 A INFRAESTRUCTURA HOTELERA Y COMERCIAL, SIN QUE ESTO SUPONGA AREA O SUPERFICIES EXACTAMENTE DIVIDIDAS Y DESTINADAS PARA LOS USOS MENCIONADOS YA QUE LOS DESTINOS DE USOS SERAN MEZCLADOS EN EL TOTAL DEL PREDIO APROVECHANDO EL CAMPO DE GOLF COMO PANORAMICA DE LAS RESIDENCIAS O VILLAS, ASI COMO LA INFRAESTRUCTURA DEL HOTEL COMBINADA CON AREAS COMERCIALES QUE TAMBIEN APOYAN EL AREA DE RESIDENCIAS Y VILLAS Y QUE COMPLEMENTAN EL POSIBLE MEGAPROYECTO.

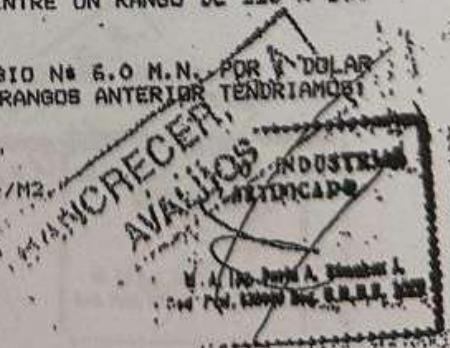
AGREGADO LO ANTERIOR OMAMOS EN CONSIDERACION QUE DE ACUERDO A LOS ESQUEMAS DE INVERSION, LA UTILIDAD PARA EL INVERSIONISTA PROVENDRA DE LA VENTA DE LA TIERRA YA URBANIZADA, DE DONDE ATENDIENDO A QUE EN ALGUNOS MEGAPROYECTOS EN DONDE SE LLEVA A CABO UN PROCESO DE URBANIZACION EXISTEN YA PARAMETROS EN CUANTO A VALOR DE PREDIOS SEGUN EL USO DEL SUELTO, ABI COMO CONDICIONES DE VENTA DE LOS MISMOS. SERAN EL MARCO DE REFERENCIA PARA PARTIR DE UN VALOR DE VENTA YA URBANIZADO Y ACONDICIONADO AL PROYECTO YA MENCIONADO.

AUN CUANDO NO ES FACIL EQUIPARAR UN MEGAPROYECTO CON OTRO CON RESPECTO A SU DEFINICION DE USO DE SUELTO EN ESTOS DESARROLLOS EL PRECIO DE VENTA PROMEDIO MINIMO ES DE N\$ 420.- /M². (70 DLS./M²), MIENTRAS EL PRECIO PROMEDIO MAXIMO PUEDE SER DE HASTA N\$ 1,800.-/M² (300 DLS./M²), ATENDIENDO A ESTO MISMO Y AGRUPANDO LOS DIVERSOS USOS DE SUELTO TENEMOS QUE:

- EL COMERCIAL FLUCTUA ENTRE RANGOS DE 100 A 250 DLS./M².
- EL HOTELERO FLUCTUA ENTRE RANGOS DE 100 A 250 DLS./M².
- EL RESIDENCIAL CAMPO DE GOLF DE 130 A 200 DLS./M².
- EL CONDOMINAL DE 90 A 200 DLS. M².
- EL CONDOMINAL LACUSTRE FLUCTUA ENTRE UN RANGO DE 225 A 300 DLLS.-/M².

DE DONDE TOMANDO COMO TIPO DE CAMBIO N\$ 6.0 M.N. POR DOLAR Y COLOCANDONOS EN LA MEDIA DE LOS RANGOS ANTERIOR TENDRIAMOS:

COMERCIAL N\$ 1,050.00/M²,
HOTELERO N\$ 1,050.00/M²,
RESIDENCIAL CAMPO DE GOLF N\$ 990.-/M².





GOBIERNO DEL
ESTADO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

OFICINA NÚMERO DOCE

PUERTO VALLARTA

Jalisc

El presente documento fue presentado para su registro a las 14.25 horas
del día 31 de OCTUBRE de 1995, y quedó registrado
a favor de BANCO MEXICANO S.A.

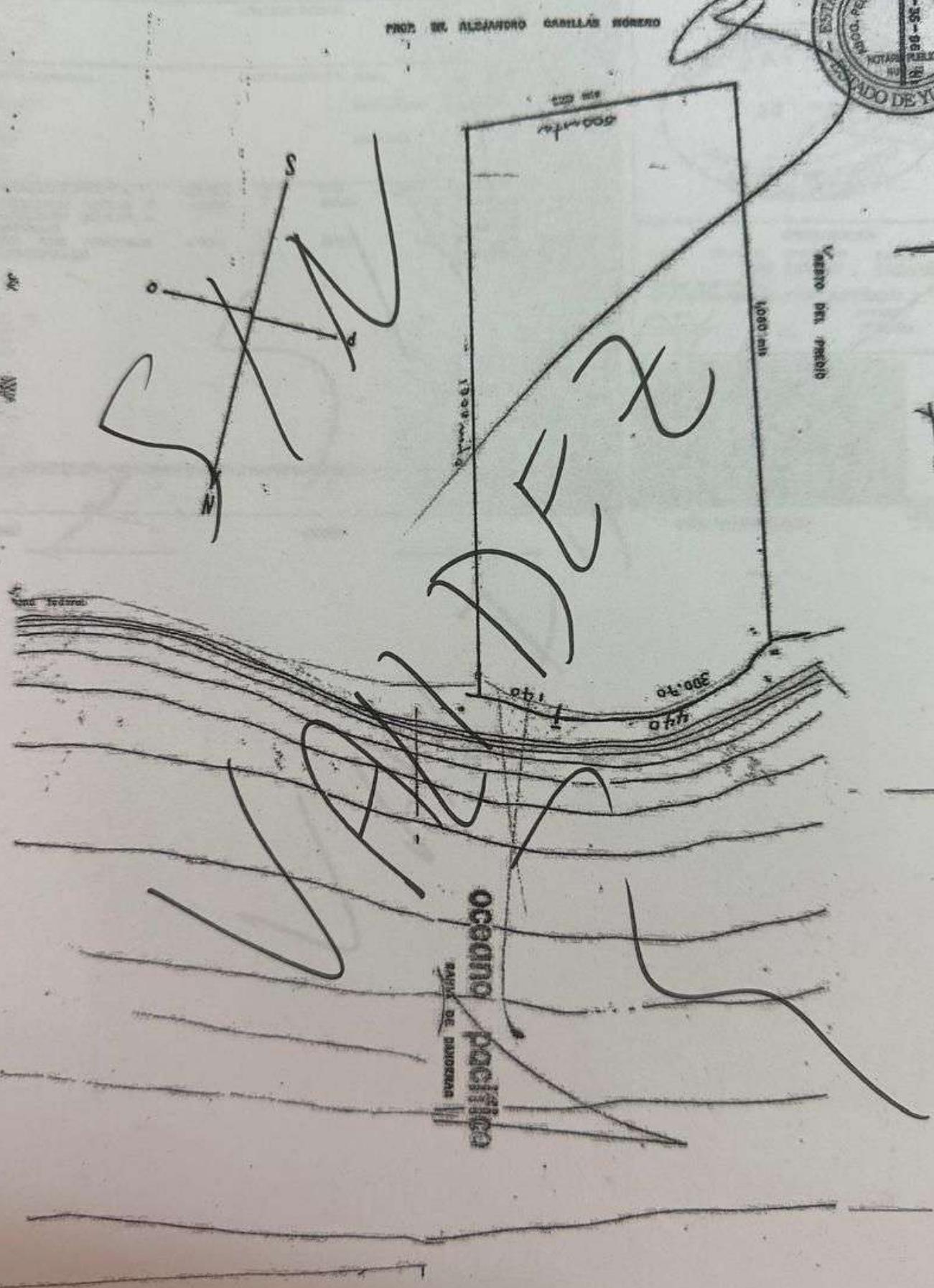
con el número de orden 30,111 parte de 1, 2306 a las 13.00 horas
del día 6 de NOVIEMBRE de 1995, mediante
incorporación bajo el documento número 3 folios del 22
33 del Libro número 706 de la Sección Primera de esta
Oficina. El inmueble en los términos del documento que se incorpora

Los derechos por el registro fueron abonados bajo Ref. Ing. No. (\$) P-3626767

por \$ 35.00

EL C. JEFA DE OFICINA NÚMERO DOCE DEL REGISTRO PÚBLICO DE
PROPIEDAD DE PUERTO VALLARTA LIC. JOSÉ JULIO GARCÍA HUJAR

LIC. JOSÉ JULIO GARCÍA HUJAR





ALICIO JOSE MIGUEL ANGEL DE LA TORRE LAGUNA.

DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE
MERIDA, YUCATAN

PUERTO VALLARTA, JALISCO.

PRESENTE.



ABOGADO PEDRO VICENTE SOLIS CANO, de nacionalidad mexicana por nacimiento, mayor de edad legal, casado, Abogado y Notario Público del Estado de Yucatán, señalando como domicilio para recibir notificaciones el predio marcado con el número quinientos dieciséis de la calle veintitrés de la colonia Alcalá Martín de la ciudad de Mérida, Yucatán, ante usted comparezco y expongo:

Que mediante acta número ciento veintiséis, de fecha doce de abril del año dos mil seis, ante el suscrito Notario se otorgó un contrato de compraventa entre los señores Arturo Solís de la Torre, Susana Villanueva Guerrero y Amín Michel Farah Martín, en el cual los dos primeros enajenaron al segundo el inmueble que a continuación de describe:

-- PREDIO RUSTICO BALDIO DENOMINADO BOCA DE TOMATLAN, UBICADO EN LA POBLACION DE EL TUITO, MUNICIPIO DE CABO CORRIENTES, ESTADO DE JALISCO, A INMEDIACIONES DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 48-41-00 HECTAREAS (CUARENTA Y OCHO HECTAREAS CUARENTA Y UN AREA CERO CENTIAREAS) Y CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:

-- AL NORTE, en línea quebrada de poniente a oriente 300.70 metros (trescientos metros setenta centímetros), más 140 (ciento cuarenta) metros, para totalizar 440 (cuatrocientos cuarenta) metros, con Zona Federal Marítima.

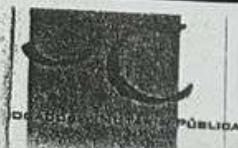
-- AL SUR, de poniente a oriente, en 500 (quinientos) metros, con propiedad del señor Alejandro Casillas Moreno.

-- AL ORIENTE, en 1000 (mil) metros, con el resto de la propiedad de la cual éste predio se desmembra, hoy propiedad de Grupo Mercofin, Sociedad Anónima de Capital Variable.

-- AL PONIENTE, en 1060 (mil sesenta) metros, colinda con otro predio propiedad de la señora Sofía Dipp Moreno.

Por causas ajenas a mi voluntad, omiti anexar al testimonio de escritura publica que he presentado para su inscripción, el comprobante original del pago del 2% sobre transmisión de dominio y el certificado de libertad de gravamen del inmueble objeto de la operación, razón por la cual, acompaña al presente memorial los originales de los documentos mencionados junto con copias fotostáticas de los mismos.

Despacho Solís Cano y Asociados, S.C.P.



ABOG. PEDRO VICENTE SOLÍS CANO
TITULAR DE LA
NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 63

CALLE 23 #516 COL. ALCALA MARTIN. COSTADO SUR ESTADIO SALVADOR ALVARADO
TELS. (999) 925-58-01 9-25-63-19 9-25-10-22 FAX: 9-25-75-76
MERIDA, YUCATÁN, MÉXICO
e-mail: despechosaliscano@hotmail.com

TESTIMONIO QUE CONTIENE:

UNO DE DOS PRIMEROS TESTIMONIOS QUE CONTIENE: COMPRAVENTA DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO BOCA DE TOMATLAN, UBICADO EN LA POBLACION DE EL TUITO, MUNICIPIO DE CABO CORRIENTES, ESTADO DE JALISCO, QUE OTORGADA EL SEÑOR ARTURO SOLIS DE LA TORRE A FAVOR DEL SEÑOR AMIN MICHEL FORBES MARTIN, POR LA CANTIDAD DE \$200,000.00 PESOS, MONEDA NACIONAL.

MERIDA, YUCATÁN, MÉXICO
12 de Abril de 2006

TOMO LXXXVI VOLUMEN "B" FOLIO 71 ACTA 126/06

Público # 63 Lic. Pedro Vicente Solís Cano, en la Ciudad de Mérida, Yucatán, donde el Sr. Solís de la Torre Arturo transmite a favor del Sr. Amín Michel Farah Martín, una fracción del predio rustico denominado Boca de Tomatlán, ubicado en el Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco, el cual tiene una superficie de 48-41-00 hs. con las siguientes medidas y linderos:

Al Norte: en 440.00mts. con Zona Federal Marítimo Terrestre.
Al Sur: en 500.00 mts. con Alejandro Casillas Moreno.
Al Oriente: 1,000.00 mts, con resto del predio.
Al Poniente: en 1,060.00 mts con resto del predio.

El Inmueble anteriormente descrito lo adquirió el vendedor lo adquirió de la Sra. Sofía Dipp el día 2 de febrero 2006.

Se extiende el presente en El Tuito, Jalisco el día 15 de diciembre de 2010 en base al Artículo 13 Fracción XXI, 41 de la Ley de Catastro Municipal y a solicitud de C. Arq. Remberto Quintero Gutiérrez bajo comprobante N° 254371 A.

ATENTAMENTE.

"Sufragio Efectivo No Reección"

El Tuito, C. Ctes. Jal. 15 de enero del Año 2010

DEPTO. DE INGRESOS

C. Edm. Gómez Bañuelos



Lic. Conrado Cevallos Ponce

NOTARIO PUBLICO TITULAR N° 60

Cevallos Ponce y Asociados, S.C.

NOTARIA PUBLICA No. 60
Colomos No. 2500 Fracc. Providencia, Guadalajara, Jalisco.
Teléfonos: 842-52-40 y 041-00-54

Lic. Salvador Pérez Gómez

NOTARIO PUBLICO ASOCIADO A LA N° 6

originario de Ixtlapech Oaxaca en donde nació el dia 26 veintiseis de Julio de 1952 mil novecientos cincuenta y dos y con domicilio en Avenida Independencia Norte número 102 ciento dos primer Piso en toluca, Mexico y de paso en ésta Ciudad.

--- El señor SIAHOU SITTON QUINDI, casado, mexicano, mayor de edad industrial, Avénida Ejercito Nacional número 579 PH Colonia Granada, Ciudad de México, Distrito Federal.

--- c).- Con relación al pago del impuesto sobre la renta los comparecientes me manifestaron estar al corriente de dicho impuesto sin habérme lo comprobado habiéndoles advertido de las penas en que incurren los que declaran con falsedad a este respecto.

--- LEIDA, la presente escritura por mí el notario a los comparecientes y advertidos de su valor, alcance y consecuencias legales se manifestaron conformes con su contenido la ratificaron y firmaron ante mí siendo las 19.30 horas del dia de su otorgamiento.- Firmado.- 4 CUATRO FIRMAS ILEGIBLES.- ANTE EL SUSCRITO NOTARIO QUE AUTORIZA Y DA FE.

--- A continuación el suscrito notario que actuó en este instrumento hace constar y da fe que el poder del apoderado de la fideicomitente quedó debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad de Guadalajara, Jalisco, bajo el número para todos los efectos legales a que haya lugar.

--- Al calce del protocolo existe la siguiente nota:

--- Bajo los números 36,204 treinta y seis mil doscientos cuatro, y siguientes del apéndice de este tomo, agrego respectivamente los duplicados de los avisos que di al Archivo de Instrumentos Públicos, al Registro Público de la Propiedad, y el Delegado cuyos derechos serán cubiertos por el Fideicomisario en primer lugar.- Firmado.- Lic. Conrado Cevallos Ponce.- Mi sello de Autorizar.

--- Los anteriores insertos concuerdan fielmente con sus originales que tuve a la vista.

--- FIRMADO.- LIC. CONRADO CEVALLOS PONCE.- MI SELLO DE AUTORIZAR.

--- ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU MATRIZ QUE EN ESTAS 9 NUEVE HOJAS UTILES DERIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS EXPIDO PARA EL FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR SEÑOR ALBERTO GUINDI SIDAUÍ.

--- GUADALAJARA, JALISCO, OCTUBRE 31 TREINTA Y UNO DE 1995 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.



001 31 14:25

CEVALLOS

Lo enajenado constituye una parte de la propiedad que la Sra. Epifanía Vda. de Estrada, adquirió por herencia de su finado esposo Sr. Nabor Estrada el 11 de Agosto de 1926.

En comprobante 20/1959 en escritura 941 de 5 de agosto de 1959, por orden del Juzgado Primero de lo Civil y de Hacienda de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco. Se protocoliza las operaciones de inventario, Avalúo y Adjudicación desprendidas de los autos del juicio de Intestado a bienes del Sr. Ignacio Villarreal Garza en cuyo juicio se declaró como únicos y universales herederos a Rosa Cárdenas Viuda de Villarreal, Nancy, Paz e Ignacio Villarreal Cárdenas del Predio Rustico denominado Quimixto, Ubicado en la Municipalidad de Cabo Corrientes, con una extinción superficial aproximada de 4,223.94-12 hs. y los siguientes linderos:

Al Norte: con la Zona Marítima del Océano Pacífico
Al Oriente: con terrenos de la Unión de Cuale
Al Sureste y al Sur: con terrenos del Carrizal Sra. Epifanía Peña Vda. de Estrada.
Al Poniente: con terrenos baldíos.

Este predio lo adquirió el autor de la sucesión por compra que hizo a la señora Epifanía Peña Vda. de Estrada el 25 de diciembre de 1928 y fue afectado con 1,160 hectáreas para la Comunidad Agraria de Boca de Tomatlán de este mismo Estado con fecha 7 de julio de 1938, según registro público de la propiedad de Mascota, Jalisco en donde se encontraba registrado.

En comprobante 15/1963 se registra una fracción por compraventa a favor de el Sr. Gabriel Casillas Moreno al Cual le transmite los Sr. Ignacio Villarreal Cárdenas, Paz Villarreal Cárdenas, y Nancy Villarreal Cárdenas bajo escritura de fecha del 2 de enero de 1963; el predio rustico denominado Boca de Tomatlán ubicado en el Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco. Con una Superficie de 520.40 hs. de agostadero cerril y monte que linda:

Al Oriente: Río Boca de Tomatlán de por medio con el Ejido definitivo de Boca de Tomatlán o Miamaloya.
Al Poniente: cauce del Río Quimixto de por medio con María Cristina Dipp Moreno.
Al Sur: con el predio La Cumbre de Alejandro Casillas Moreno
Al Norte: con la Bahía de Banderas del Océano Pacífico.

El Predio antes descrito antigua mente forma parte del extinto Rancho Quimixto que correspondía a la Municipalidad de Puerto Vallarta hoy perteneciente a la Municipalidad de Cabo Corrientes y lo adquirieron los vendedores por herencia a bienes de su padre el Sr. Ignacio Villarreal Garza en hijuela de adjudicación hereditaria otorgada bajo el numero 941 en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, el dia 5 de Agosto de 1959 ante el notario publico N° 36 Lic. Gabriel Alcázar quedando

Jr. Conrado Cavallos Pérez.

Cavallos Pérez y Asociados, S.C.

NOTARIO PÚBLICO TITULAR No. 60

NOTARIA PÚBLICA No. 60

Callejones No. 259B Fracc. Providencia Guadalajara, Jalisco.

Teléfonos: 642-52-40 y 641-09-54

Jr. Salvador Pérez

NOTARIO PÚBLICO ASOCIADO A U.

El "FIDUCIARIO" podrá descontar del patrimonio fideicomitido cualesquiera de las cantidades que le correspondan de conformidad a lo establecido en esta cláusula.

--- Independientemente de los ajustos que se efectúen conforme a lo establecido en el punto 2 de esta misma cláusula, el "FIDUCIARIO" se reserva la facultad de modificar sus honorarios anualmente.

--- 10.- Todos los honorarios del "FIDUCIARIO" están sujetos al pago del Impuesto al Valor agregado.

--- VIGÉSIMA.- DOMICILIOS.

--- Las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

--- 1.- "FIDEICOMITENTE". Avénida Hidalgo número 1605-4 mil seiscientos cinco, guion cuatro, colonia Americana de esta ciudad.

--- 2.- "FIDUCIARIO".- Avénida Independencia Oriente número 102 ciento dos, primer piso colonia Centro Toluca, Estado de México, C.P. 50000.

--- 3.- "COMITÉ TÉCNICO" Avénida Ejército Nacional número 579 quinientos setenta y nueve P.H. Colonia Granada Delegación Miguel Hidalgo Ciudad de México, Distrito Federal.

--- 4.- "FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR". Providencia 1124 mil ciento venticuatro, colonia del Valle Delegación Benito Juárez, Ciudad de México, Distrito Federal.

--- Cualquier cambio de domicilio deberá ser comunicado por las partes, por escrito, mediante carta o telegrama con acuse de recibo, en la inteligencia de que toda comunicación que este dirigida al último domicilio registrado, surtirá todos los efectos legales.

--- VIGESIMA PRIMERA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

--- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Tlancapantla, Estado de México, o México, Distrito Federal a elección del "FIDUCIARIO", renunciando desde ahora al fuero de los que les pudiera corresponder por razón de su domicilio o vecindad.

COTIZADO

PERSONALIDAD:

--- Me comprobó su personalidad y facultades con que comparece a la firma de esta escritura el señor MANUEL BRAVO ORTIZ, con el primer testimonio de la escritura pública número setenta y nueve mil novecientos cincuenta y siete, otorgada en México, Distrito Federal, el 30 treinta de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ante la fé del licenciado IGNACIO SOTO BORJA, Notario, titular de la Notaría número ciento veintinueve del Distrito Federal, la cual en su parte relativa dice,

“compareció el señor licenciado ALONSO CUEVAS DEL VILLAR, en representación de “BANCO MEXICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, y dijo :

” Que solicita del susrito Notario, protocolice en lo conducente el Acta de Sesión del



Jr. Conrado Cavallos, Pérez
NOTARIO PÚBLICO TITULAR No. 60

Cavallos, Pérez y Asociados, S.C.
NOTARIA PÚBLICA No. 60
Colomos No. 2508 Piso. 1. Providencia. Guadalajara, Jalisco.
Teléfonos: 042-52-40 y 041-00-54

Jr. Salvador Pérez
NOTARIO PÚBLICO ASOCIADO

aboque a la defensa correspondiente, por conducto de los apoderados designados conforme a lo establecido en el párrafo anterior. Cuando el "FIDUCIARIO" reciba alguna notificación, demanda judicial o cualquier información relacionado con los bienes o derechos fideicomitidos, lo hará del conocimiento del "COMITÉ TÉCNICO" o del Apoderado designado por él mismo, para que se aboque a la defensa del patrimonio fideicomitido, con este aviso cesará toda la responsabilidad del "FIDUCIARIO". Asimismo el

"FIDUCIARIO" no será responsable de la actuación de los apoderados o del pago de sus honorarios profesionales o gastos de actuación, siendo estos a cargo exclusivo de los "FIDEICOMISARIOS".

DÉCIMA SEXTA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. El "FIDUCIARIO", en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 106, fracción XIX, inciso b, último párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, hace del conocimiento de las partes el contenido, valor y fuerza legal de las disposiciones que a continuación se transcriben:

"Artículo 106.- A las Instituciones de Crédito les estará prohibido:

Fracción XIX.- En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV. del Artículo 46 de la propia Ley.

--- b).- Responder a los Fideicomitentes, Mandantes o Comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones o garantizas la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomienda. Si al término del Fideicomiso, Mandato o Comisión constituidos para el otorgamiento de créditos estos no hubieren sido liquidados por los deudores la Institución deberá transferirlos al Fideicomitente o Fideicomisario según sea el caso, o al Mandante o Comitente absteniéndose de cubrir su importe. Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, no producirá efecto legal alguno.

DÉCIMA SÉPTIMA.- IMPUESTOS Y DERECHOS. Todos los gastos que se generen, por la constitución del presente contrato, serán por cuenta y a cargo del primer Fideicomisario, de conformidad a lo dispuesto por los ordenamientos que resulten aplicables. El "FIDUCIARIO" no será responsable por la falta de pago de los impuestos o derechos correspondientes.

DECIMA NOVENA. HONORARIOS.

El "FIDUCIARIO" por su intervención en el presente contrato tendrá derecho a percibir los honorarios siguientes:

1.- Por el estudio elaboración del contrato y aceptación del cargo, la cantidad de: NS 5,000.00 Cinco Mil Nuevos Pesos M.N. por una sola vez, pagaderos al



COTIZACIONES

J. de Enciso Ravellos Pérez

NOTARIO PÚBLICO TITULAR N° 60

Ravellos Pérez y Asociados, S.C.

NOTARIA PÚBLICA No. 60
Colomos No. 2590 Fracc. Providencia Guadalajara, Jalisco.
Teléfonos: 042-52-10 y 841-08-54

J. de Salvador Pérez Gómez

NOTARIO PÚBLICO ASOCIADO A LA N°

responsabilidad en relación a la actuación del Comité Técnico, conflictos que pudieran surgir entre sus integrantes o por la inadecuada realización de las convocatorias.

— DÉCIMA SEGUNDA.- FACULTADES DEL COMITÉ TÉCNICO.

El comité Técnico tendrá, para el cumplimiento de los fines establecidos en el presente contrato de Fideicomiso, las facultades que a continuación se indican:

a).- Todo aquello que se lo aplique en relación a los fines del fideicomiso.

b).- Designar a los "FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR".

c).- Instruir al "FIDUCIARIO", para que éste otorgue los poderes generales o especiales que lo requieren para la defensa del patrimonio fideicomitido.

d).- Instruir al "FIDUCIARIO", para que a través del apoderado que nombre el COMITÉ TÉCNICO celebre los actos que sean necesarios, en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, conforme a los términos de los mismos que sean autorizados y enviados con anterioridad por el Comité Técnico, sin responsabilidad de la fiduciaria por la actuación de dicho apoderado, ni estará obligado a cubrir los honorarios del mismo.

— El "FIDUCIARIO" se reserva en todos los casos, el derecho a solicitar las aclaraciones que juzgue pertinentes cuando las instrucciones recibidas en los términos aquí establecidos fueren imprecisas, confusas o no se ajuste a los fines establecidos en el presente contrato de Fideicomiso.

— DECIMA TERCERA. DURACIÓN.

El presente contrato tendrá una vigencia hasta el día 15 de Diciembre de 1995, pudiéndose prorrogar hasta el 25 de Marzo de 1996, debiendo existir comunicación escrita del señor ALBERTO GUIDI SIDAUY, a través de su apoderado especial el señor SIAHOU SITTON GUINDI.

Si llegado el vencimiento del plazo de prorroga es decir el 25 de Marzo de 1996, no se hubiere transmitido la materia fideicomitida en favor de los "FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR", el "FIDUCIARIO" sin que medie petición expresa, a nombre y por cuenta de la "FIDEICOMITENTE".

a).- Segregará de la materia fideicomitida, una fracción de terreno con una superficie de: 550,000 Mts² (Quinientos Cincuenta Mil Metros Cuadrados) con las medidas y colindancias que se especifican en el plano respectivo que se anexa como apéndice en el presente instrumento, mismas que se transmitirán en ejecución del fideicomiso en favor del señor SIAHOU SITTON GUINDI, o la persona física moral a quién el designe.

b).- Segregará de la materia fideicomitida, una fracción de terreno con una superficie de: 850,000 MTS² (Ochocientos Cincuenta Mil Metros Cuadrados) con las medidas y colindancias que se especifican en el plano respectivo que se anexa como apéndice al presente instrumento, mismas que se transmitirán en ejecución del presente fideicomiso al señor JOSÉ ANTONIO HERNANDEZ MEDINA, o la persona física o moral que el mismo designe.



Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Puerto Vallarta, Jal. El 9 de abril de 1960, bajo inscripción 122 del libro II de la Sección Primera.

En el movimiento 11/1988 se registra una fracción por compra venta en escritura pública N° 21,976 de fecha 9 de octubre de 1987 otorgada ante la fe del Notario Público # 4 Lic. Alejandro Vargas Bermúdez en la Ciudad de Guadalajara a favor de la Srita. Dipp Moreno Sofía a la cual le Transmite el Sr. Gabriel Casillas Moreno, un predio rural denominado Boca de Tomatlán, ubicado en el Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco, el cual tiene una superficie de 120-35-96 hs. con las siguientes medidas y linderos:

Al Norte: en linea quebrada de oriente a poniente en 80.00 mts. 80.00 mts. 240.00 mts. 50.00 mts., 170.00 mts. y 370.00 mts. con Zona Federal Marítimo Terrestre.

Al Sur: en linea quebrada de oriente a poniente en 500.00 mts y 520.00 mts. con Alejandro Casillas Moreno.

Al Oriente: en linea quebrada de norte a sur, en 560.00 mts, 90.00 mts y 500.00 mts. con resto del predio.

Al Poniente: en 1,060.00 mts con resto del predio.

El inmueble materia de la venta es la totalidad de lo que adquirió por la parte vendedora, por compra hecha al Sr. Ignacio Villarreal Cárdenas y la Sra. Paz Villarreal Cárdenas y Sra. Nancy Villarreal Cárdenas en escritura de fecha 2 de enero de 1963.

En el comprobante 15/06 se registra una fracción por compra venta en escritura pública N° 103 de fecha 2 de febrero de 2006 otorgada ante la fe del Notario Público # 17 Lic. Fausto Ricardo González Rodríguez, en la Ciudad de Maravatio de Ocampo, Michoacán donde la Sra Dipp Moreno Sofía transmite a favor del Sr. Solís de la Torre Arturo, una fracción del predio rural denominado Boca de Tomatlán, ubicado en el Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco, el cual tiene una superficie de 48-41-00 hs. con las siguientes medidas y linderos:

Al Norte: en 440.00mts. con Zona Federal Marítimo Terrestre.

Al Sur: en 500.00 mts. con Alejandro Casillas Moreno.

Al Oriente: 1,000.00 mts. con resto del predio.

Al Poniente: en 1,060.00 mts con resto del predio.

El inmueble anteriormente descrito lo adquirió a Gabriel Casillas Hernández y Teresa Inés Moreno Torres de Casillas el 9 de octubre de 1987 según escritura pública 21,976 tomo 116 Libro VI folio 84 otorgada por el Lic. Alejandro Vargas Garrido, Notario Número 4 en Tlaquepaque, Jal. Inscrita en el N° 13,227 parte 2,304 del 17 N° 1987 mediante incorporación N° 35 Folios del 301 al 306 libro 106 Sesión Primera de la Oficina # 12.

En el comprobante 20/06 se registra una fracción por compra venta en escritura pública N° 126 de fecha 12 de abril de 2006 otorgada ante la fe del Notario

Jde Conrado Levallas Ponce

Levallas Ponce y Asociados, S.C.

NOTARIO PÚBLICO TITULAR N° 60

NOTARIA PÚBLICA N° 60
Colomos No. 259B Fracc. Providencia Guadalajara, Jalisco.
Teléfonos: 0142-52-40 y 641-00-54

Jde Salvador Pérez Gómez

NOTARIO PÚBLICO ASOCIADO A LA N°

pasada ante la fó de del propio Notario que actúa con fecha 17 diecisiete de Octubre de 1995 mil novientos noventa y cinco, la cual en su parte relativa dice.....

" Comparecio la señora CRISTINA DIPP MORENO, quien manifestó que se presenta en este acto a otorgar un PODER GENERAL JUDICIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO, en carácter de IRREVOCABLE en favor del señor Licenciado NETZAHUALCOYOTL CALDERON LEGY.- Este poder se otorga de conformidad a las siguientes.- CLAUSULAS.-

--- PRIMERA. FACULTADES.- Con la amplitud que establecen los artículos 2,207 dos mil doscientos siete y 2,208 dos mil doscientos ocho del Código Civil del Estado de Jalisco, y el 2,554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, aplicables en materia federal en toda la República tendrá las siguientes facultades:

--- a) FACULTADES JUDICIALES: a fin de que lo represente ante toda clase de personas físicas o morales, funcionarios y autoridades judiciales, administrativas y del trabajo, ya sean de la Federación, de los estados o municipales; en toda clase de negocios y con todas las facultades generales y las especiales que conforme a la ley requieran mención, poder o cláusula especial, y las siguientes que no restringen en manera alguna el mandato y que solo enumeran ejercitar acciones, oponer excepciones, presentar denuncias penales, interponer recursos ordinarios y extraordinarios, desistirse de los mismos, promover y desistirse del Juicio de Amparo, allanarse en cualquiera de ellos, articular y absolver posiciones, transigir comprometer en arbitrios y arbitrajores, recurrir y prorrogar jurisdicción, hacer y recibir pagos, asistir a remates haciendo posturas, pujas y mejoras, pedir adjudicación de bienes por falta de postores, otorgar y firmar los documentos públicos y privados que sean necesarios para el ejercicio del mismo mandato, dar poderes especiales, substituir total o parcialmente el presente conservando su ejercicio, revocar substituciones y hacer otras de nuevo, concediendo esas mismas facultades a los substitutos, y hacer en suma cuanto legalmente pueda efectuar de acuerdo con los términos indicados.

--- b) FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN: El apoderado tendrá toda clase de facultades administrativas sobre los bienes y derechos del podordante.

--- c) FACULTADES DE DOMINIO: Podrá actuar como propietario en lo relativo a los bienes del podordante, así como en su defensa.

--- SEGUNDA. DURACIÓN.- La duración de este poder no podrá ser mayor de 5 cinco años, sólo en caso de que durante la vigencia del mandato se hubiera iniciado un negocio cuya duración trascienda el término de su vigencia, se entenderá por prorrogado en cuanto no se concluya el negocio, quedando comprendido en este supuesto la de intentar el Juicio de Amparo, ello de conformidad al artículo 2,214 dos mil doscientos catorce del Código Civil del Estado de Jalisco.

--- TERCERA. SUSTITUCIÓN DE MANDATARIO.- En el presente poder se faculta al Apoderado a realizar la sustitución de apoderado por el mandatario, de



COTIZADO

El que suscribe C. Edgar Gómez Dávila, Jefe de Ingresos Municipal de Cabo Corrientes, Jalisco expide el siguiente:

CERTIFICADO CON HISTORIAL CATASTRAL

Después de realizar una revisión minuciosa en los archivos de esta dependencia a mi cargo, se encontró registrado un inmueble rural a nombre de la C. Amin Michel Farah Martin como propietario del predio denominado QUIMIXTO del sector rural, registrado en la cuenta predial N° 1,037 R, con una superficie actual de 48-41-00 hectáreas, valor fiscal de \$ 91,514.00, tasa 1.50 al millar bajo comprobantes catastrales números 14/28-29, 15/28-29, 20/59, 15/63, 1/88, 16/06 y 20/06.

LOS MOVIMIENTOS HISTÓRICOS SON COMO SIGUEN:

En comprobante 14/1928-1929 se registra bajo el número 227 y por disposición del Juzgado de Letras de Ameca en comisión del Juzgado de Letras de Mascota, el lic. Y Notario Francisco H. Amescua de la Ciudad de Ameca en oficio 223 de fecha 5 de octubre de 1928 protocoliza la adjudicación de bienes de la testamentaria de Don Nabor Estrada, constando en ellos haberse adjudicado a la cónyuge supérstite Sra. Epifanía Peña Vda de Estrada, como única heredera, de los bienes raíces que se expresan a continuación: párrafo 14º un terreno denominado Quimixto con una extensión de 4,223 hectáreas, 94 áreas y 12 centiáreas, están como a 25 kilómetros al norte de el Pueblo de El Tuito y sus linderos son:

- Al Oriente: terrenos con terrenos de la Compañía Unión de Cuale
- Al Poniente: con terrenos baldíos
- Al Suroeste: con terrenos de El Carrizal
- Al Norte con la Zona Marítima del Océano Pacífico.

Como ante antecedente de este movimiento se menciona el aviso 5 de 1907 al 1908, mismos que no se encontraron registrados en esta oficina.

En comprobante 15/1928-1929 se registra mediante Escritura Privada de fecha 25 de diciembre de 1928 en la cual manifiesta el Sr. Ignacio Villarreal haber adquirido de la Sra. Epifanía Peña Vda. de Estrada por medio de compra venta la totalidad de un predio rural denominado Quimisto con una extensión de 4,223 hectáreas 94 áreas, 12 centiáreas y linda:

- Al Norte: con la Zona Marítima del Océano Pacífico
- Al Oriente: con terrenos de la Unión de Cuale
- Al Sureste y al Sur: con terrenos del Carrizal Sra. Epifanía Peña Vda. de Estrada
- Al Poniente: con terrenos baldíos.

Jr. Conrado Cevallos Ponce.

Cevallos Ponce y Asociados, S.C.

NOTARIO PÚBLICO TITULAR No. 00

NÓTAHIA PÚBLICA No. 00
Calle No. 2598 Fracc. Providencia, Guadalajara, Jalisco.
Teléfonos: 842-52-10 y 841-00-54

Jr. Salvador Pérez Gómez

NOTARIO PÚBLICO ASOCIADO A LA No. 1



--- Los "FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR" tendrán la posesión del inmueble materia del fideicomiso así como el uso, aprovechamiento y la administración del mismo, en los términos del presente fideicomiso, por lo que podrán transmitir su uso, mediante contrato de comodato o de arrendamiento, para estos últimos efectos solicitarán por escrito a la fiduciaria expida a su cargo un poder especial para actuar en dichos actos jurídicos, y sin responsabilidad de la Fiduciaria por las contravenciones que pudieran suscitarse entre las partes por el incumplimiento de dichos actos jurídicos.

--- Los "FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR" se considerarán como depositarios judiciales del mismo para todos los efectos legales conducentes, sin perjuicio de seguirlo destinando al fin de que se encuentra afecto.

Los "FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR" en su carácter de depositario, de conformidad a lo señalado en el párrafo anterior, no tendrán derecho a percibir honorarios o retribución alguna por ese concepto.

--- El "FIDUCIARIO" no tendrá responsabilidad alguna derivada del depósito del inmueble fideicomitido, siendo única y exclusivamente a cargo de los "FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR" toda la responsabilidad por dicho depósito.

--- NOVENA.- MEJORAS DEL PATRIMONIO.

--- Los "FIDEICOMISARIOS" quedan facultados para tramitar todas las licencias y permisos necesarios tanto para la construcción y remodelación del inmueble, sin que el "FIDUCIARIO" sea responsable por falta de cumplimiento o contravenciones a la legislación vigente. Así como para realizar modificaciones y mejoras que más le convengan, entendiéndose que las mismas incrementaciones del patrimonio fideicomitido. La conservación y guarda del bien fideicomitido, el pago de toda clase de impuestos, derechos y demás que cause el inmueble de referencia serán por cuenta directa y exclusiva de los "FIDEICOMISARIOS".

--- DÉCIMA.- VALIDEZ DE LOS TÍTULOS.

--- EL "FIDUCIARIO" adquiere la propiedad fiduciaria del inmueble materia del presente fideicomiso, en base a la documentación exhibida por la "FIDEICOMITENTE" para acreditar la propiedad de dicho inmueble, así como en los antecedentes consignados en Registro Público de la Propiedad correspondiente, por lo tanto el "FIDUCIARIO" no será responsable en forma alguna ni frente a los "FIDEICOMISARIOS EN PRIMER LUGAR", ni frente a terceros, incluyendo aquellos a cuyo favor se transmita o grave el inmueble, por defectos o vicios que pudieran tener los documentos, ni por las impugnaciones que se hicieren a los derechos de propiedad acreditados por la "FIDEICOMITENTE".

--- DECIMA PRIMERA.- COMITÉ TÉCNICO.

--- En este acto y de manera irrevocable, la "FIDEICOMITENTE" constituye en este acto un Comité Técnico, de conformidad a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo

COTIZADO

J. L. Corvado Cavallero Ponce

Cavallero Ponce y Asociados, S.C.

NOTARIO PÚBLICO TITULAR No. 60

NOTARIA PÚBLICA No. 60

Colomos No. 2510 Fracc. Providencia, Guadalajara, Jalisco.

Teléfono: 842-62-40 y 841-00-54

J. L. Salvador Pérez Jr.

NOTARIO PÚBLICO ASOCIADO A LA N.

----- CLAUSULAS -----

----- PRIMERA.- CONSTITUCIÓN.

---- La señora MARÍA CRISTINA DIPP MORENO, representada en este acto por su Apoderado General señor Licenciado NETZAHUALCOYOTL CALDERON LEGY en los términos convenidos y en su carácter de "FIDUCIARIO" constituye en este acto un Fideicomiso Irrevocable en el que designa como "FIDUCIARIO" a BANCO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO Y "FIDEICOMISARIOS" EN PRIMER LUGAR al señor ALBERTO GUINDI SIDAUY y/o a las personas que el Comité Técnico designe, transmitiéndole la propiedad del inmueble descrito en la cláusula tercera del presente instrumento.

---- EL "FIDUCIARIO" otorga su aceptación a su nombramiento, para destinar el presente Fideicomiso a los fines que se establecen en el mismo.

----- SEGUNDA.- PARTES.

---- Son partes del presente Fideicomiso las siguientes: "FIDEICOMITENTE" la señora MARÍA CRISTINA DIPP MORENO, actuando por conducto de su Apoderado General con Facultades de Dominio señor Licenciado NETZAHUALCOYOTL CALDERON LEGY, "FIDUCIARIO", BANCO MEXICANO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO; "FIDEICOMISARIOS": EN PRIMER LUGAR, el señor ALBERTO GUINDI SIDAUY y/o las personas físicas o morales que designe el "COMITÉ TÉCNICO" del presente Fideicomiso. EN SEGUNDO LUGAR El propio "FIDEICOMITENTE".

----- TERCERA.- MATERIAL.

---- La materia del presente Fideicomiso se integra con el inmueble descrito en el antecedente I de este Instrumento, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, cuya superficie, medidas, colindancias y antecedentes, registral, se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen en el concepto de que dicho inmueble no reporta gravamen alguno. La propiedad de dicho inmueble es transmitida por la "FIDEICOMITENTE" al "FIDUCIARIO".

----- CUARTA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.

La "FIDEICOMITENTE" se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley, respecto del inmueble materia del presente Fideicomiso, obligación que contará desde luego frente al "FIDUCIARIO", facultando a éste, para obligarlo en tales términos ante las personas físicas o morales a quien se transmite el inmueble fideicomitido. En todo caso bastará la firma del "FIDUCIARIO" en la escritura en la que se transmita el inmueble fideicomitido para que el "FIDEICOMITENTE" quede obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción frente a los terceros a los que se les transmite el inmueble materia del presente Fideicomiso, en los términos de esta cláusula.



COTIZADO

MEDIAS DE LOS RANGOS YA MENCIONADOS DE LOS DIVERSOS USOS DE SUELO TENEMOS:

- PARA LAS 180-00-00 HAS DESTINADAS AL USO RESIDENCIAL CAMPO DE GOLF EN PROPORCIÓN 50% 50%, EL VALOR DE TERRENO EN BRENA ES DE N \$ 59,-/M².

- PARA LAS 90-00-00 HAS DESTINADAS AL USO HOTELERO EL VALOR DE TERRENO EN BRENA N \$ 62.50 M². DADO QUE PARA ESTE USO LA MEDIA DEL RANGO AL QUE SALDRÍAN A LA VENTA SERÍA DE 1,050.00 POR LO QUE SUPONIENDO UN MISMO COMPORTAMIENTO QUE EL ÁREA ANTERIOR DESTINADA AL USO RESIDENCIAL CAMPO DE GOLF TENEMOS:

$$\begin{aligned} 1,050 \text{ M}^2 \times 59/\text{M}^2. \\ \hline &= 62.50 \\ 990/\text{M}^2 \end{aligned}$$

PONDERANDO AMBOS VALORES TENEMOS:

$$60.10 = 60/\text{M}^2 \text{ DE TERRENO EN BRENA}$$

ATENDIENDO A LA PARIDAD VIGENTE DE N \$ 6 PESOS M.N. - POR UN DÓLAR TENDRIAMOS EN DÓLARES \$ 10.00

POR LO TANTO EL VALOR DE LAS 270-00-00 HAS TIENEN UN VALOR DE - N \$ 2,700,000 X 60/M² = 162'000,000.

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

DEBIDO A QUE ESTE TIPO DE PREDIOS SE COTIZA A NIVEL INTERNACIONAL POR SU MAYOR Y MEJOR USO DESTINADO A MEGAPROYECTOS TURÍSTICOS SE PUEDE EXPRESAR UN VALOR EN DÓLARES, AUN CUANDO PARA ESTE CASO TOMANDO LA PARIDAD DE N \$ 6.-/1 DÓLAR LO EXPRESAMOS EN MONEDA NACIONAL.

SE UTILIZA EL MÉTODO COMPARATIVO DE INFORMACIÓN EXISTENTE PARA MEGAPROYECTOS SIMILARES CUYO RANGO SE ENCUENTRA COMBINADO, SIENDO ESTOS EL RESULTADO DE LA INTERACCIÓN DE LOS FACTORES FÍSICOS, POLÍTICOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES PARA ASISTIR AL DISEÑO, DETERMINAR LOS PARÁMETROS QUE MUESTRA EN MÉTODO COMPARATIVO DESARROLLADO.

DE LO ANTERIOR P = 0.15 QUE VIENE SIENDO EL PORCENTAJE DE APROVECHAMIENTO DEL SUELDO.

EL VALOR DE VENTA HA SIDO OBTENIDO DEL VALOR PROMEDIO PARA RESIDENCIAL CAMPO DE GOLF DE N º 990.-/M² QUE YA HEMOS MENCIONADO COMO MEDIA DE LOS RANGOS QUE PRESENTAN MEGAPROYECTOS AGRUPANDO LOS DIVERSOS USOS DE SUELDO QUE SE DAN EN LOS MISMOS, VALOR AL QUE SE SUPONE PODRIA SALIR A LA VENTA EL VALOR DE UN PREDIO YA URBANIZADO. SIENDO ESTE VALOR DEL QUE SE PARTIRA PARA EL CALCULO DADO QUE COMO YA SE MARCO LOS USOS SERAN MEZCLADOS, ES DECIR LAS VILLAS, RESIDENCIAS Y CONDOMINIOS AFROVECHARAN LAS PANORAMICAS DEL CAMPO DE GOLF, LO CUAL HACE EN ALGUNA FORMA DIFÍCIL SEPARAR ÁREAS ESPECÍFICAS PARA USO DETERMINADO.

PARA CONJUNTOS HABITACIONALES EN MEGAPROYECTO DE ESTE ESTILO SEGUN PROYECTO PRESENTADO EL COSTO DE URBANIZACION POR M² VENDIBLE ES DE 310.-/M² POR LO TANTO LOS DATOS ANTERIORES LOS PODEMOS SUSTITUIR EN LA FÓRMULA PRINCIPAL.

$$X = \frac{P(C - c)}{K}$$

$$X = 0.15 (990 - 310)$$

$$1.41$$

$$X = 0.15 (701 - 310)$$

$$X = 0.15 (391)$$

$$X = 58.65.-/M²$$

$$X = N º 59.-/M²$$

DE DONDE EL VALOR RESIDUAL DEL TERRENO EN QUESTIÓN PARA UN RESIDENCIAL CAMPO DE GOLF, ES DE 59.-/M² DE DONDE, CONFIRMANDO

$$U = 20\% \quad 1 + 0.20 \\ R = \frac{1}{1 - 0.15} = 1.41176 \\ t = 15\% \quad 1 - 0.15$$

COMO EL MEGAPROYECTO CONTEPLA 90-00-00 HECTAREA, DESTINADAS A LA CONSTRUCCION DE RESIDENCIAS VILLAS Y CONDOMINIOS ESTA SERA LA SUPERFICIE BASE DE CALCULO DEL RESIDUAL, AUN CUANDO LOS PORCENTAJE QUE TOMAREMOS SERAN LOS QUE EL PROYECTO TOMA PARA LA PRIMERA ETAPA DE CONSTRUCCION DE 175 CASAS Y QUE APPLICAREMOS AL TOTAL DE LAS 90-00-00 HECTAREAS Y QUE SE MUESTRAN EN LA GRAFICA NUMERO UNO, QUE ACOMPAÑA AL PRESENTE ESTUDIO (TOMADO DEL ESTUDIO DEL MEGAPROYECTO PROUESTO) DENOMINADO REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEFINIDA EN PORCENTAJES Y QUE SE COMPLEMENTA CON LA TABLA DOS Y TRES, DONDE SE MUESTRAN SUPERFICIE LIBRE, SUPERFICIE DE DESPLANTE AUTORIZADA, NO AUTORIZADA Y SUPERFICIE DE DESPLANTE UTILIZADA.

DE DONDE:

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELDO QUEDARIA:
1 % SUPERFICIE DE DESPLANTE AUTORIZADA NO UTILIZADA.

15% SUPERFICIE DE DESPLANTE UTILIZADA.

84% SUPERFICIE LIBRE.

QUE EN M2. TENEMOS PARA LAS 90-00-00 HAS

9,000 M2. SUPERFICIE DE DESPLANTE AUTORIZADA NO UTILIZADA.

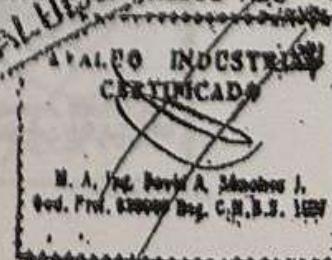
135,000 M2. SUPERFICIE DE DESPLANTE UTILIZADA

756,000 M2. SUPERFICIE LIBRE.

SIENDO 135,000 M2., AREA DE APROVECHAMIENTO DEL TERRENO EL CUAL EN PORCENTAJE CON RESPECTO AL AREA TOTAL DEL PREDIO DA LO SIGUIENTE:

135,000 M2.
----- = 0.15
900,000

- 14 -





CONDOMINAL N° 870,-/M²,
CONDOMINAL LACUSTRE N° 1,575.00/M²,

POR OTRO LADO DADO QUE LA INFORMACION CON LA QUE CONTAMOS PRECISAMENTE DEL MEGAPROYECTO EXISTENTE ES SOBRE LA IERA. ETAPA DE RESIDENCIA Y VILLAS ES QUE TOMAREMOS COMO PUNTO DE PARTIDA DEL ANALISIS RESIDUAL EL PRECIO DEL RESIDENCIAL CAMPO DE GOLF DE 990,-/M² (UNA DE NUESTRAS MEDIAS DE LOS RANGOS ANTERIORES) Y DEL RESULTADO OBTENIDO PARA EL TERRENO EN BRENA O RESIDUAL LO REFERIREMOS EN FORMA PROPORCIONAL A LOS VALORES MOSTRADOS COMO PROMEDIOS DE LOS OTROS POSIBLES USOS DE SUELDO. Y QUE SERAN EL RESULTADO FINAL DEL VALOR TOTAL DE LAS 270-00-00 HECTAREAS, MOTIVO DEL PRESENTE ESTUDIO.

VALOR RESIDUAL.

UTILIZANDO LA FORMULA SIGUIENTE:

$$X = \frac{V}{P(1 - C)}$$

EN DONDE:

- X= VALOR RESIDUAL EN N\$ / M².
- P= PORCENTAJE DE APROVECHAMIENTO DEL TERRENO.
- V= VALOR DE VENTA EN N\$ / M².
- C= COSTO DE URBANIZACION POR M². VENDIBLE EN N\$ / M².

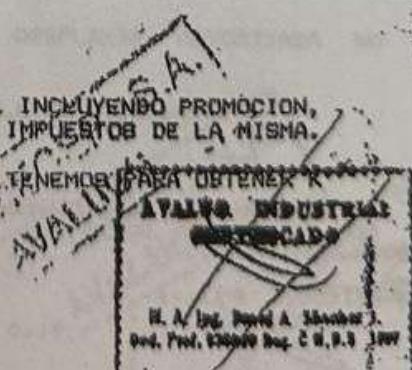
$$K = \frac{1 + u}{1 - t}$$

u= PORCENTAJE DE UTILIDAD.

t= PORCENTAJE SOBRE LA VENTA TOTAL INCLUYENDO PROMOCION, PUBLICIDAD Y GASTOS DE VENTA E IMPUESTOS DE LA MISMA.

DE DONDE TOMANDO COMO BASE LO ANTERIOR TENEMOS PARA OBTENER K SUBSTITUIMOS LOS VALORES SIGUIENTES:

- 19 -





Gobierno del
ESTADO DE
JALISCO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
D.G.P.U.E.J.
DIRECCION DE APOYO MUNICIPAL

DGPUEJ/191/96.

23 DE ABRIL DE 1996.

CLAVE EXPEDIENTE : 020-001/U-96 004
PROPIETARIO : SRA. CRISTINA DIPP MORENO
PROMOTOR : LIC. NETZAHUALCOYOTL CALDERON L.
PREDIO : "QUIMIXTO"
UBICACION: MUNICIPIO DE CABO CORRIENTES, JAL.
USO : TURISTICO
AREA : 384.00 HAS. APROX.

SRA. CRISTINA DIPP MORENO
PRESENTE.

EN VIRTUD A LA LOCALIZACION DEL PREDIO, PARA EL CUAL SOLICITA USO TURISTICO - HOTELERO, DENSIDAD MINIMA ESTA EN UNA ZONA DONDE LAS CARACTERISTICAS FISICAS Y NATURALES SON APTAS PARA EL USO SOLICITADO, LE NOTIFICAMOS QUE PUEDE CONTINUAR CON SU PROCESO DE AUTORIZACION, POR LO QUE DEBERA REALIZAR EL PLAN PARCIAL DE URBANIZACION CONFORME A LAS DISPOSICIONES DEL ART. 221 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO, ADEMOS DE LAS NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACION, QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEBENDO SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS :

- * UN AREA DE APLICACION CONFORME A LO ESTIPULADO EN LOS ART. 6º Y 122º DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL ESTADO DE JALISCO.
- * UNA DENSIDAD MAXIMA DE 15 CUARTOS POR HECTAREA.
- * SUPERFICIE MINIMA DE TERRENO 10,000 M2.
- * FRENTE MINIMO DE TERRENO 70.00 M2.
- * COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELDO DE 0.15.
- * COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELDO DE 0.30.
- * ALTURA MAXIMA 11.00 MTS.
- * RESPETAR 80% DE SERVIDUMBRE JARDINADA POR VIVIENDA.
- * DEBERA TENER UNA SERVIDUMBRE FRONTAL DE 10.
LATERAL DE 5.
POSTERIOR DE 10.

* EL MODO DE EDIFICACION DEBERA SER ABIERTO.

MAYO 10 1996 PARA EL DESEÑO DE LA VIALIDAD, DEBERA SUJETARSE A LO ESTABLECIDO EN EL CAPITULO XIX Y XX DEL REGLAMENTO ESTATAL DE ZONIFICACION.

REGIÓN DE CONTROL DE CONTEMPLAR AREAS DE CESION PARA DESTINOS, LAS QUE DEBERAN CALCULARSE A RAZON DE 10% EL AREA TOTAL, DE LA CUAL SE DESTINARA :

EL 8% PARA AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS.
EL 2% PARA OTROS EQUIPAMIENTOS.

Lic. Conrado Cevallos Ponce

NOTARIO PÚBLICO TITULAR No. 60

Levallos Ponce y Asociados, S.C.

NOTARIA PÚBLICA No. 60
Colomas No. 2509 Fracc. Providencia Guadalajara, Jalisco.
Teléfonos: 842-92-40 y 841-08-54

Lic. Salvador Pérez G.

NOTARIO PÚBLICO ASOCIADO A LA

Acta Const.
Autógrafo

COTIZACIONES

--- NUMERO.- 36,204 TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUATRO.-----
--- En la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo los 24 veintiuno días del mes de Octubre de 1995 mil novecientos noventa y cinco, YÓ, LICENCIADO CONRADO CEVALLOS PONCE, Notario Público número 60 sesenta de esta Municipalidad, HAGO CONSTAR el CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SEÑORA MARÍA CRISTINA DIPP MORENO, REPRESENTADA POR SU APODERADO ESPECIAL EL SEÑOR LICENCIADO NEZAHUALCOYOTL CALDERON LEGY QUIEN TENDRA EL CARÁCTER DE "FIDEICOMITENTE", por otra parte BANCO MEXICANO SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERMEXICO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO EL SEÑOR LICENCIADO MANUEL BRAVO ORTIZ, QUIEN TENDRÁ EL CARÁCTER DE "FIDUCIARIO, Y DE UNA TERCERA PARTE EL SEÑOR SIAHOU SITTON GUINDI como Apoderado del señor ALBERTO GUINDI DAUY, QUIEN TENDRÁ EL CARÁCTER DE FIDEICOMISARIO, MISMO QUE QUEDA SUJETO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:-----

----- ANTECEDENTES:-----

--- I.- Manifiesta la señora MARÍA CRISTINA DIPP MORENO, que es propietaria del siguiente inmueble:-----

--- UNA FRACCION DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "QUIMIXTO" SITUADO EN LA MUNICIPALIDAD DE CABO CORRIENTES DEL ESTADO DE JALISCO, QUE TUVO ORIGINALMENTE UNA SUPERFICIE DE : 537.20 HECTAREAS, DE LAS CUALES SE SEGREGRÁ UNA SUPERFICIE DE 270.00 HECTAREAS, CON LAS SIGUIENTES MEDIAS Y LINDEROS:

--- AL NORTE; 2,700.00 dos mil setecientos metros, con Océano Pacífico.-----

--- AL SUR; en 2,700.00 dos mil setecientos metros, con Cerro de Garcia.-----

--- AL ORIENTE; en 1,000.00 mil metros, con resto de la propiedad.-----

--- AL PONIENTE; en 1,000.00 mil metros, con Ye'apa.-----

--- Que el inmueble precisado no tiene ninguna limitación de dominio, ni declarativa de uso o reserva especial emitida por alguna Autoridad Municipal, Estatal ó Federal, ni existe convenio, acuerdo, ó autorización en favor de persona alguna para ocupar dicho inmueble, por lo tanto siempre se ha ostentado y exhibido como legal, única y auténtica propietaria del predio.-----

--- Que el inmueble descrito es parte o resto de lo adquirido por la Fideicomitente mediante escritura privada otorgada en este ciudad, el dia 2 dos de enero de 1963 mil novecientos sesenta y tres, y registrada bajo el número 31 de Ordinal 2,306 del Libro XVI de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de Puerto Vallarta, Jalisco, documento que debidamente certificado se agrega al apéndice de la presente escritura.-----



Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, mediante su incorporación al documento número 33, folios del 289 al 294 del libro 186 de la Sección I, y así mismo se encuentra debidamente inscrito ante el departamento de Catastro del Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco.

b) **Gravamen.** Tal y como se desprende del oficio expedido por la Primera Junta Especial de la Local de conciliación y arbitraje de la ciudad de Guadalajara (*Anexo N*), sobre el predio antes citado pesa un embargo a favor del señor JORGE BALLESTERO MESA, por la cantidad de \$300,000.00 (trescientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) derivado del juicio número 104/2002 radicado en dicho Juzgado.

c) **Conclusiones:** Independientemente de la situación a que se refiere el punto anterior, coincidimos en que la propiedad del señor EDUARDO DIPP MORENO, es un bien inmueble que se encuentra en el comercio y que es susceptible de venta y compra, lo anterior en virtud de que este se encuentra desincorporado de la materia agraria, y el mismo se regula por las disposiciones civiles (en especial por las que regulan la propiedad privada), sin embargo en igual manera que los puntos anteriores, habrá que hacer énfasis especial que en cuanto al uso y destino del suelo del inmueble se estará a las restricciones y limitaciones que en su caso impongan la Leyes Urbanísticas y Planes de Desarrollo Urbano de la zona.

VI.- Dictaminación respecto de la posibilidad de constituir un camino Rural Ecológico sobre los predios antes citados: Así mismo, se nos ha solicitado dictaminemos la posibilidad de constituir un Camino Rural sobre alguna de las propiedades que por virtud del presente dictamen nos hemos referido; al efecto habrá que precisar, que a fin de constituir dicho camino rural ecológico, podría llevarse a cabo mediante la modificación al actual Plan Regional de Desarrollo Urbano de la Costa Norte, a fin de que en dicho plan se contemple el citado Camino Rural Ecológico, sin embargo el proyecto en dudo caso debería ser aprobado por la Comisión de Planeación Urbana correspondiente, y en dudo caso el costo que se generaría por la instalación del citado camino se solventaría mediante apoyos y subsidios que en su caso aporten los Gobiernos Municipales o Estatales, sin embargo habrá que precisar que tenemos entendido que el trámite anterior actualmente se encuentra autorizado, y el mismo se encuentra en trámite mediante expediente número 020-001/U-96 004 de la Dirección General de Planeación y Urbanización, de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado, así mismo en el lugar se encuentra físicamente un camino que ya se encuentra establecido por los planos de los Caminos y Puentes Federales, correspondiente de Río Tomatlán a la población de Quimixto; en igual sentido se ha recibido comunicación vía email de fecha 01 de agosto de 2002, por el señor José Ludwig Estrada Jefe de Turismo local, en el sentido de que el proyecto del camino rural ecológico de la población de Quimixto a Yelapa, se realizará a corto plazo.

VII.- Dictaminación respecto del uso el destino del suelo: Tenemos a la vista el oficio número DGPUJ/191/96 mediante el cual se desprende que el uso del predio denominado QUIMIXTO de 537 hectáreas (es decir propiedades de los señores MARÍA CRISTINA DIPH, MOISES SITTON SASSÓN, SIAU SITTON GUINDI, JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ MEDINA, JOSÉ RODOLFO TANGASSI MARTÍNEZ y/o INDUSTRIAL DE PLÁSTICOS DE TIJUANA S.A DE C.V), puede ser apto para el uso turístico hotelero, en virtud de que la zona donde se localiza el mismo, así como su densidad mínima, son aptas para dicho uso, así mismo se desprende que para tales efectos debería realizar plan parcial de urbanización sujeto a las siguientes lineamientos:

- Una densidad de 15 cuartos por hectárea.
- Superficie mínima de terreno 10,000 m²
- Frente mínimo de terreno 70,000 m².
- Coeficiente de ocupación de suelo de 0.15.
- Coeficiente de utilización de suelo 0.30
- Altura máxima 11.00 mts.
- Respetar 80% de servidumbre jardinada por vivienda

Al efecto habrá que hacer referencia, a que actualmente las normas y planes de desarrollo urbano de la zona, han sido modificadas aumentándose la densidad, y por tanto en dado caso la el uso y destino del suelo del inmueble, en su caso se sujetaría a las nuevas disposiciones.

El presente dictamen, fue elaborado en base a la documentación que nos fue proporcionada por Ustedes, y por tal motivo solo dichos documentos fueron sometidos a su análisis, estudio y consulta colegiada por los Abogados de este despacho de servicios jurídicos y el suscrito notario.

Sin mas que agregar quedamos de Usted a sus apreciables órdenes.

ATENTAMENTE

En Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit
Estados Unidos Mexicanos

LIC. TEODORO RAMIREZ VALENZUELA

NOTARIO TITULAR
Notaria Pública número dos
Primera Demarcación Territorial
Estado de Nayarit

y extinción parcial de fideicomiso, en favor del señor JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ MEDINA, la propiedad de 53-00-00 Hectáreas.

b) **Inscripción en el registro público de la propiedad:** Cabe destacar que el instrumento anteriormente citado, se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la población de Puerto Vallarta, Jalisco, mediante número de orden 62,646 del Libro 51 de la sección Inmobiliaria.

c) **Conclusiones:** Coincidimos en que la propiedad del señor JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ MEDINA, es un bien inmueble que se encuentra en el comercio y que susceptible de venta y compra, lo anterior en virtud de que esta se encuentra desincorporado de la materia agraria, y el mismo se regula por las disposiciones civiles (*en especial por las que regulan la propiedad privada*), sin embargo en igual manera que los puntos anteriores, habrá que hacer énfasis especial que en cuanto al uso y destino del suelo del inmueble se estará a las restricciones y limitaciones que en su caso impongan la Leyes Urbanísticas y Planes de Desarrollo Urbano de la zona.

IV. Dictaminación respecto del título de propiedad de la señora Sofía Dipp Moreno: Al efecto, en los títulos de propiedad que sometemos a su estudio, se detenta la propiedad de tres predios, los cuales estudiaremos en forma individual de la siguiente manera:

a) **Adquisición original del primer predio:** Mediante escritura pública número 21,0/6 de fecha 9 de octubre de 1987, pasada ante la fe del señor licenciado Alejandro Vargas Seurreta, notario titular a cargo de la notaría pública número 4 de la población de Tlaquepaque, Jalisco (*Anexo H*), la señora SOFIA DIPP MORENO por compraventa que le hiciera al señor GABRIEL CASILLAS HERNÁNDEZ y a su señora esposa TERESA INES MORENO TORRES, adquirió la propiedad de un inmueble que se identifica como "Fracción que resta de predio rústico denominado BOCA DE TOMATLAN, ubicado en la población del Tuito, Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco, con una extensión superficial aproximada de 120-35-96 hectáreas; el instrumento antes citado obra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, mediante su incorporación al documento número 35, folios del 301 al 306 del libro 166 de la Sección I, y así mismo se encuentra debidamente inscrita ante el departamento de Catastro del Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco.

b) **Transmisión de propiedad:** Tal y como se desprende del certificado de Libertad de Gravamen de fecha 12 de julio de 2000 expedido por la oficina del registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco (*Anexo I*), mediante escritura pública número 1,031, se segregó una fracción del inmueble de 11-86-90, a favor de banco UNIÓN DE CRÉDITO INDUSTRIAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS DF OCCIDENTE.

c) **Adquisición original del segundo predio:** Mediante escritura pública número 21,077 de fecha 9 de octubre de 1987, pasada ante la fe del señor licenciado Alejandro Vargas Seurreta, notario titular a cargo de la notaría pública número 4 de la población de Tlaquepaque, Jalisco (*Anexo J*), la señora SOFIA DIPP MORENO por compraventa que le hiciera al señor GABRIEL CASILLAS HERNÁNDEZ y a su señora esposa TERESA INES MORENO TORRES, adquirió la propiedad de un inmueble que se identifica como "Fracción que resta de predio rústico denominado BOCA DE TOMATLAN, ubicado en la población del Tuito, Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco, con una extensión superficial aproximada de 53-48-00 hectáreas; el instrumento antes citado obra inscrito ante el

Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, mediante su incorporación al documento número 36, folios del 307 al 312 del libro 166 de la Sección I, y así mismo se encuentra debidamente inscrita ante el departamento de Catastro del Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco.

d) Trasmisión de propiedad: Mediante escritura pública número 56,704 de fecha 10 de septiembre de 1997, pasada ante la fe del señor licenciado Sergio Alejandro López Rivera, notario asociado al titular a cargo de la notaría pública número 64 con residencia en la Guadalajara, Jalisco (Anexo K), se segregó del predio citado en el punto anterior, y así mismo dicha fracción segregada la cual responde a una superficie de 20-00-00 hectáreas, se trasmitió a favor de CONFIA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ABACO GRUPO FINANCIERO; el instrumento antes citado contiene, Convenio de reconocimiento de adeudo y constitución de fideicomiso irrevocable de garantía.

e) Adquisición original del tercer predio: Mediante escritura pública número 21,078 de fecha 9 de octubre de 1987, pasada ante la fe del señor licenciado Alejandro Vargas Seurreta, notario titular a cargo de la notaría pública número 4 de la población de Tlaquepaque, Jalisco (Anexo L), la señora SOFIA DIPP MORENO por compraventa que le hiciera al señor GABRIEL CASILLAS HERNÁNDEZ y a su señora esposa TERESA INES MORENO TORRES, adquirió la propiedad de un inmueble que se identifica como "Fracción que resta de predio rural denominado BOCA DE TOMATLAN, ubicado en la población del Tuito, Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco, con una extensión superficial aproximada de 73-00-00 hectáreas; el instrumento antes citado obra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, mediante su incorporación al documento número 37, folios del 313 al 318 del libro 166 de la Sección I, y así mismo se encuentra debidamente inscrita ante el departamento de Catastro del Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco.

Cabe destacar que de los documentos que nos fueron proporcionados para el estudio y evaluación del título anteriormente citado, no encontramos documento alguno, en que el citado predio haya sido gravado o transmitido a favor de tercera persona.

f) Conclusiones: Independientemente de las situaciones a que se refieren los puntos b) y d) anteriores, coincidimos que lo que resta de la propiedad de la señora Sofía Dipp Moreno, son bienes inmuebles que se encuentran en el comercio y que son susceptibles de venta y compra, lo anterior en virtud de que estos se encuentran desincorporados de la materia agraria, y los mismos se regulan por las disposiciones civiles (en especial por las que regulan la propiedad privada), sin embargo habrá que hacer énfasis especial que en cuanto al uso y destino del suelo de los inmuebles se estará a las restricciones y limitaciones que en su caso impongan la Leyes Urbanísticas y Planes de Desarrollo Urbano de la zona.

V. Dictaminación respecto del título de propiedad del señor Eduardo Dipp Moreno:

a) Adquisición original. Mediante escritura pública número 21,074 de fecha 9 de octubre de 1987, pasada ante la fe del señor licenciado Alejandro Vargas Seurreta, notario titular a cargo de la notaría pública número 4 de la población de Tlaquepaque, Jalisco (Anexo N), el señor EDUARDO DIPP MORENO por compraventa que le hiciera al señor DANIEL ARIAS REYNOSO, adquirió la propiedad de un inmueble que se identifica como "Fracción del predio rural denominado YELAPA, ubicado en la población del Tuito, Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco, con una extensión superficial aproximada de 100-00-00 hectáreas; el instrumento antes citado obra inscrito ante el

**GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
SECRETARÍA DE HACIENDA
CALLE 60 S/N BAZAR GARCÍA NEÓN ALTO, MÉRIDA, YUCATÁN, C.P. 97000
RECIBO OFICIAL**

Mérida, Yucatán, México. 30-Mayo-2006

CONCEPTO GENERAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DATOS GENERALES

C.4

卷之三

-CONT'D

CONFIDENTIAL

— 1 —

— 3 —

EXCELSIOR

~~CANT CUESTRAS CUESTRAS UNI. CANT CUESTRAS CUESTRAS UNI.~~

1 ESCRITURAS PÚBLICAS Y CONTRATOS (\$80,000.00) A \$10,000.00	42902.6	1	659,000	140,000	ESCRITURAS PÚBLICAS Y CONTRATOS (\$80,000.00) A \$10,000.00	41801.6	3	140,000
2 IMP. ADIC. PEDATARIOS CON FE PÚBLICA				140,000	IMP. ADIC. PEDATARIOS CON FE PÚBLICA			

OCHOcientos treinta y nueve pesos veinte y tres centavos

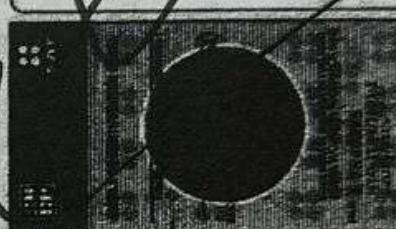
TOTAL \$ 5 SEP. 30

348

200

R.F.C. SHA-840512-00

501772



WIRELESS

U.P.C.

2. Que el Fiduciario previas instrucciones por escrito de parte del COMITÉ TÉCNICO trasmite total o parcialmente a los fiduciarios en primer lugar o a las persona físicas o morales que en las mismas instrucciones se precisen, la materia del fideicomiso, extinguiendo total o parcialmente según sea el caso.

b) **Instrucciones de transmisiones respecto de diversas fracciones del predio original:** Dado los fines del fideicomiso a que se refiere el punto anterior, existe carta de instrucciones, de fecha 01 de diciembre de 2002 (*Anexo E*), mediante la cual se giran instrucciones precisas al fiduciario a fin de que segregue y transmita diversas fracciones del inmueble en los siguientes términos:

1. Al señor MOISES SITTON SASSÓN, una superficie de 55-00-00 hectáreas.
2. Al señor SIAU SITTON GUINDI, una superficie de 55-00-00 hectáreas.
3. Al señor JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ MEDINA, una superficie de 53-00-00 Hectáreas.
4. Al señor JOSÉ RODOLFO TANGASSI MARTÍNEZ y/o INDUSTRIAL DE PLÁSTICOS DE TIJUANA S.A DE C.V., una superficie de 107-00-00 hectáreas

c) **Efectos jurídicos:** Como podrá apreciarse del documento anteriormente citado, existe una obligación propia y vinculante a favor de los señores Siau Sittón Guindi, Moisés Sittón Sassón y José Rodolfo Tagassi Martínez y/o Central de Plásticos de Tijuana S.A de C.V., a fin de transmitirles la propiedad de diversas fracciones de superficie del predio en los términos que se precisan en el punto anterior, y por tanto únicamente resultaría necesario formalizar en escritura pública las citadas transmisiones, e inscribirlas ante el Registro Público de la Propiedad y del Departamento de Catastro Correspondiente, o bien revocar la citada instrucción para instruir nuevamente al fiduciario a fin de que designe a tercera persona fiduciaria a quién se les escriture de manera directa los citados inmuebles.

d) **Conclusiones:** Al igual que los casos anteriores, e independientemente de las situaciones a que se refiere el punto anterior, coincidimos en que una vez que sean formalizadas en escritura pública las transmisiones a que se refiere el inciso b) de este capítulo, las propiedades de los señores Siau Sittón Guindi; Moisés Sittón Sassón y José Rodolfo Tagassi Martínez y/o Central de Plásticos de Tijuana S.A de C.V. definitivamente serían sujetas de compra y venta, dado que dichos inmuebles se encuentran en el comercio, lo anterior en virtud de que estas se encuentran desincorporados de la materia agraria, y los mismos se regulan por las disposiciones civiles (en especial por las que regulan la propiedad privada), sin embargo en igual manera que los puntos anteriores, habrá que hacer énfasis especial que en cuanto al uso y destino del suelo del inmueble se estará a las restricciones y limitaciones que en su caso impongan la Leyes Urbanísticas y Planes de Desarrollo Urbano de la zona.

III. Dictaminación respecto del título de propiedad del señor José Antonio Hernández Medina.

a) **Adquisición original:** Mediante escritura pública número 50,630 de fecha 21 de junio de 2001 pasada ante la fe del señor licenciado Conrado Cevallos Ponce, notario titular de la notaría pública número 60, con residencia oficial en la ciudad de Guadalajara, Jalisco (*Anexo G*) el Banco Mexicano S.A como fiduciario (*dentro del fideicomiso en que figuran el señor ALBERTO GUINDI SIDAUY y/o las personas que designe el comité Técnico del citado fideicomiso como Fiduciario en Primer lugar, la señora MARÍA CRISTINA DIPR MORENO como fiduciaria en segundo lugar*) trasmitió en ejecución

b) Ventas reportadas por el departamento de catastro. Tal y como se puede apreciar en el certificado con historia catastral de fecha 08 de marzo de 2002, expedido por la Presidencia Municipal de Cabo Corrientes, Jalisco (Anexo B), la señora Cristina Dipp Moreno, efectuó la venta de diversas fracciones del predio anteriormente citado, quedando éste finalmente, con una superficie total aproximada a de 415-67-47 Hectáreas.

c) Segregación de 270 hectáreas. Posteriormente de la propiedad antes citada, fueron segregadas 270 hectáreas las cuales mediante escritura pública número 36,204 de fecha 24 de octubre de 1995, pasada ante la fe del señor licenciado Conrado Cevallos Ponce, notario titular de la notaría pública número 60 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco (anexo D), se afectaron en fideicomiso irrevocable, a favor de Banco Mexicano Sociedad Anónima, designándose como fideicomisario en primer lugar al señor ALBERTO GUINDI SIDAUY; el instrumento antes citado obra inscrito en el registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Vallarta, mediante su incorporación al documento número 3 folios del 22 al 33 Orden 30111, del Libro 706 de la Sección I.

d) Conclusiones: Independientemente de las situaciones a que se retire el punto anterior, coincidimos que lo que resta de la propiedad de la señora María Cristina Dipp Moreno, es un bien inmueble que se encuentra en el comercio y que susceptible de venta y compra, lo anterior en virtud de que este se encuentra desincorporado de la materia agraria, y el mismo se regula por las disposiciones civiles (*en especial por las que regulan la propiedad privada*), sin embargo habrá que hacer énfasis especial que en cuanto al uso y destino del suelo del inmueble se estará a las restricciones y limitaciones que en su caso impongan la Leyes Urbanísticas y Planes de Desarrollo Urbano de la zona.

II. Dictaminación respecto de los títulos de propiedad de los señores Sian Sittón Guindal, Moisés Sittón Sassón y José Rodolfo Tagassi Martínez y/o Central de Plásticos de Tijuana S.A de C.V.

a) Adquisición original. Mediante escritura pública número 36,204 de fecha 24 de octubre de 1995, pasada ante la fe del señor Licenciado Conrado Cevallos Ponce, notario titular de la notaría pública número 60 sesenta de la ciudad de Guadalajara, Jalisco (anexo D), la señora María Cristina Dipp Moreno por conducto de su Apoderado el señor licenciado Netzahualcoyotl Calderon Legy, efectuó en fideicomiso irrevocable, a favor de Banco Mexicano Sociedad Anónima como Fiduciario, una fracción de 270-00-00 Hectáreas del Predio denominado "QUIMIXTO" (*predio a que se refiere el inciso a) del capítulo I de este documento*), fideicomiso del cual se designó en Primer lugar al señor ALBERTO GUINDI SIDAUY y/o las personas que designe el comité Técnico del citado fideicomiso, mientras que en segundo lugar se designó a la señora MARÍA CRISTINA DIPP MORENO; el Instrumento antes citado obra inscrito en el registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Vallarta, mediante su incorporación al documento número 3 folios del 22 al 33 Orden 30111, del Libro 706 de la Sección I.

Los fines del citado fideicomiso fueron entre otros:

1. Que el fiduciario previa instrucciones por escrito por parte del Comité Técnico, otorgue todo tipo de garantías sobre el inmueble materia de fideicomiso para garantizar las obligaciones a cargo de los fideicomisarios en primer lugar o de terceros, sin que implique en ningún caso, asumir la responsabilidad por parte del FIDUCIARIO respecto de las obligaciones garantizadas.

ONSITE SOLUTIONS.
Lic. Mervyn Geoffrey Kahn.

Asunto: *Dictamen y evaluación Jurídica.*

07 de abril de 2003

Apreciado señor.

En relación con la consulta que efectuó a esta oficina, respecto de la situación jurídica que actualmente atañe a diversos inmuebles que se encuentran ubicados en las poblaciones de YELAPA y QUIMIXTO. (*Costa Sur de la Bahía de Banderas*), del Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco; consulta la cual entre otros cuestionamientos se destacan los siguientes:

I. Dictaminación respecto los títulos de propiedad de los señores:

1. *Maria Cristina Dipp Moreno.*
2. *José Antonio Hernández Medina.*
3. *Silvón Gulindl.*
4. *Moisés Silton Sassón.*
5. *José Rodolfo Tagassi Martínez y/o Central de Plásticos do Tijuana S.A de C.V.*
6. *Sofía Dipp Moreno.*
7. *Eduardo Dipp Moreno.*

II. Así como la dictaminación respecto la posibilidad de constituir un camino Rural Ecológico sobre los predios que detentan las personas antes citadas, así como del uso de suelo de uno de los citados predios.

En el presente dictamen se somete diversa documentación que Usted nos ha proporcionado, por tanto, los títulos de propiedad que someteremos a estudio, responden a diversos predios, de los cuales en su conjunto se pretenden destinar a un Desarrollo que para los efectos de este documento se denominará DESARROLLO YELAPA.

Atendiendo a sus cuestionamientos, una vez practicada la revisión y análisis de los documentos y diversa documentación que nos fue proporcionada para la evaluación jurídica que nos ocupa (lo cual obra agregada al presente documento por letras y como Anexo a fin de que sea consultada por el lector), este Bufete de Servicios Jurídicos procede a hacerle de su conocimiento el siguiente.

DICTAMEN

I. Dictaminación respecto del título de propiedad de la señora María Cristina Dipp Moreno:

a) Adquisición original. Mediante escritura privada de fecha 2 dos de enero de 1963 (anexo A), la señora María Cristina Dipp Moreno, adquirió por compraventa que le efectuara a los señores Doctor Ignacio Villarreal Cárdenas, Paz Villarreal y Nancy Villarreal Cárdenas López, la propiedad de un predio Rustico denominado QUIMIXTO situado en la municipalidad de Cabo Corrientes, Estado de Jalisco, con una superficie total aproximada de 537.20 hectáreas de agostadero, cerro y monte; el Instrumento antes citado obra inscrito en el registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Puerto Vallarta, bajo inscripción 31, orden número 2,306 del Libro XVI de la Sección I.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

OFICINA _____ NÚMERO DOCE

PUERTO VALLARTA

Jalisc

El presente documento fue presentado para su registro a las 14.25 hor.
del día 31 de OCTUBRE de 1995, y quedó registrar
a favor de BANCO MEXICANO S.A.

con el número de orden 30,111 parte de 1, 2305 a las 13.00 hor.
del día 6 de NOVIEMBRE de 1995, mediante
incorporación bajo el documento número 3 folios del 22
33 del Libro número 706 de la Sección Primera de el
Oficina. El inmueble en los términos del documento que se incorp



EL C. JEFE
PROPIEDAD

DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DE LA SECRETARIA DE COMERCIO.

LIC. JOSE JULIO GARCIA HIGAR

DETALLES:

TIPO:

COLOR DEL SUELDO:

TEXTURA:

ESPEZOR CAPA ARABLE
(PROFOUNDIDAD):

PEDREGOSIDAD:

GRADO DE FERTILIDAD:

ORIGEN GEOLÓGICO:
(CARACTERÍSTICA DE LOS
SUELOS):

ESTRUCTURA:

DRENAJE:

CONTENIDO DE MATERIAL OR-
GANICO:

TOPOGRAFICA:

FORMA:

VEGETACION:

EROSION:

NOMENCLATURA DE CARTA GEOLOGICA DE
LA DIRECCION GENERAL DE GEOGRAFIA
DEL TERRITORIO NACIONAL.

FEOCEN HAPLICO, CAMBISOL, TANTO
EUTRICO COMO CROMICO, REGIOMB
EUTRICO FLUVISOL EUTRICO Y LITOBOLDO

BLANCO, GRIS Y AMARILLO, A F 100 A LA
SOLERA, SE LOS HACE TENER

ARENOSO Y ROCAYOSO, EN EL MITTRAN A LO
QUEICA EU

SUPERFICIAL.

MUY PEDREGOSO CON ROCAS DEL TIPO EN
DESCRITO EN EL PUNTO DE UNIDAD DE CER
SUELO.

95 %

K (LGIA) ATENDIENDO A NOMENCLATURA
DE LA CARTA GEOLÓGICA YA MENCIONADA
CONTIENE LO

NORMAL PARA LA ZONA. DADO PARA
HOTEL Y AB

PERMEABLE. ESTIMAR EL
ANZO DE WOLF.

MEDIO.

EL PREDIO MUESTRA ALGUNAS PLANICIES
EN LAS AREAS QUE DAN A LAS PLAYAS Y
EL RESTO SE PRESENTA CON PENDIENTES
PRONUNCIADAS QUEBRADAS Y ROCAS.

PREDIO CON FORMA IRREGULAR. DENTRO EN
SELVA MEDIA CADUCIFOLIA.

SE ACECTUA EN LA EPOCA Y TIPO INDUSTRIAL
POR LAS PENDIENTES Y PRONUNCIADO.



PREDIO, LOGICAS DE UNA
CALIDAD Y CLASIFICACION DE EN MODIFICADO PARA
LA CONSTRUCCION: NO EXISTEN CONSTRUCCIONES EN EL
UNO PREDIO. MEDIDAS
NUMERO DE NIVELES:
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:
VIDA UTIL REMANENTE:
ESTADO DE CONSERVACION:
CALIDAD DEL PROYECTO:
UNIDAD RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE:

IV.- CONDICIONES NATURALES Y CARACTERISTICAS DE LA REGION
REGION FISIOGRAFICA: EL PREDIO SE UBICA AL PONIENTE DEL

REGION FISIOGRAFICA: EL PREDIO SE UBICA AL PONIENTE DEL ESTADO DE JALISCO EN LAS COORDENADAS 20 GRADOS 27 MINUTOS 00 SEGUNDOS Y LOS 20 GRADOS, 59 MINUTOS 00 SEGUNDOS DE LATITUD NORTE Y LOS 104, 09 GRADOS 55 MINUTO 00 SEGUNDOS Y LOS 105, GRADOS 33 MINUTOS '00 SEGUNDOS DE LONGITUD OESTE, CON UN ALTURA GENERAL

ALTITUD SOBRE EL NIVEL
DEL MAR:

DE 0 A 500 METROS SOBRE EL NIVEL DEL MAR. (SE ADJUNTA MAPA CON ORTOGRAFIA DE INEGI, MAPA: 2). (MAPA 7).

CLIMATOLOGIAI

AW, (W) % DE LLUVIA INVERNAL MENOR
DE 5, TIPO CALDO SUBHUMEDO CON LLU-
VIAS EN VERANO AGRUPANDO LAS ESTA-
TOS DE HUMEDAD MEDIO DE LOS CALDOS
SUBHUMEDOS, Y ALLOS INDUSTRIAL
(CLASIFICACION DEL CLIMA CERTIFICADO).

W. A. L. D. David A. Schenck
Can. Prof. Wood B.C. M.F.S., M.D.



CALI:

LA:

N:

E:

TEL:

SE DESVINCULAN DEL PREDIO MAYOR DE 537.2 HAB DE LA ESCRITURA PRIVADA DE FECHA 2 (DDG) DE ENERO DE 1963, QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REGISTRADA BAJO EL NUMERO 31, ORIGINAL 2306, DEL LIBRO XVI, DE LA SECCION PRIMERA, DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. (SE ADJUNTA CROQUIS QUIMIXTO PROPORCIONADO).

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

TERRENO CON PENDIENTES PRONUNCIADAS, CERRIL, FORMA IRREGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

CONTEXTO SEMITURISTICO, CON VISTA HACIA PLAYAS NATURALES Y ZONAS ROCOSAS, CONSIDERADA RESERVA TURISTICA.

DENSIDAD HABITACIONAL: 0 %

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: 0 %

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

LAB QUE MARCA EL PLAN DE DESARROLLO PARA AREAS TURISTICAS DEL ESTADO DE JALISCO.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE:

USO ACTUAL: PREDIO DE AGOSTADERO CERRIL Y MONTE, SIN USO, AUN CUANDO EXISTEN AREAS ACONDICIONADAS PROVISIONALMENTE PARA RECREO TURISTICO AFROVECHANDO LAS CONDICIONES NATURALES DEL LUGAR.

CLAVE DESCRIPCION

E1 TERRENO:

TIPO DE CONSTRUCCIONES:

220-00-00-00-00-00
BANCRECER
ANALIOS
INDUSTRIAL
NO EXISTEN CONSTRUCCIONES
CERRADO



VALLARTA A BARRA DE NAVIDAD, EBEN LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, DONDE SE LOCALIZAN TODOS LOS SERVICIOS CONTANDO DESDE COMERCIOS, SA SOLINERIAS, HOTELES, INCLUYENDO EL AEROPUERTO INTERNACIONAL, GUSTAVO DIAZ ORDAZ, QUE SE ENCUENTRA APROXIMADAMENTE A 25 KM., DE DONDE SE UBICA EL PREDIO DENOMINADO "LAQUIT MIXTO". (SE ADJUNTA MAPA 1 DEINEGI) (SE ADJUNTA MAPA 1 PUERTO VALLARTA-INEGI)

III.- TERRITORIO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:

NO EXISTEN CALLES EN EL AREA, AUN CUANDO EL PREDIO TIENE POR EL NORTE LA ZONA FEDERAL DE OCEANO PACIFICO CONOCIDA COMO BAHIA DE BANDERAS Y POR EL LADO SUR BRECHA DE TERRACERIA SIN NOMBRE QUE DA ACCESO A OTROS PREDIOS Y QUE DESEMBOCA A LA CARRETERA FEDERAL PUERTO VALLARTA - BARRA DE NAVIDAD. (SE ADJUNTA MAPA CON INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE DE INEGI MAPA 1)

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN DEPARTAMENTO DEL ESTADO DE

AL NORTE: EN 2,700 MTB. (DOIS MIL SETECIENTOS METROS), CON EL OCEANO PACIFICO,

AL SUR: EN 2,700 MTB. (DOIS MIL SETECIENTOS METROS) CON CERRO DE GARCIA DE LA LUZ AGUILAR SANDOVAL.

AL OTE: EN 1,000 MTB. (UN MIL METROS) CON PROPIEDAD DE LA VENDEDORA.

AL PTE: EN 998 MTB. (NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS), CON PROPIEDAD DE LA VENDEDORA.

AREA TOTAL 270-00-00 HAS.

SEGUN COPIA FOTOSTATICA INDUSTRIAL QUIS PROPORCIONADO, DONDE SE DEFINE EL PREDIO DE 2,700 METROS

N.A. LOS DIBUJOS SON DIBUJOS
CON PLOT. 100000 DIB. C.H.B.S. 1972.



III.- CARACTERISTICAS URBANAS:

CLASIFICACION DE LA ZONA:	ZONA CON VOCACION TURISTICA CONSIDERADA COMO RESERVA TURISTICA, CON INFLUENCIA DE LA INFRAESTRUCTURA DE PUERTO VALLARTA Y CENTROS TURISTICOS ALEJADOS.
TIPO DE CONSTRUCCION:	NO EXISTEN ACTUALMENTE CONSTRUCCIONES ABENTADAS EN EL PREDIO.
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	0 % (CERO PORCIENTO).
(ANTES DENSIDAD DE CONSTRUCCION)	
POBLACION:	ESCABA, NIVEL SOCIOECONOMICO BAJO (RURAL).
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO EXISTE CONTAMINACION.
USO DEL SUELDO:	"TURISTICO" ATENDIENDO AL PLAN DE DESARROLLO QUE CONTEMPLA LAS AREAS OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO.
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	CARRETERA COSTERA PAVIMENTADA PUERTO VALLARTA-BARRA DE NAVIDAD, QUE LLEVA A BRECHA DE TERRACERIA QUE LLEGA AL PREDIO POR SU PARTE SUR Y VIA MARITIMA POR SU PARTE NORTE.
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:	EL PREDIO MOTIVO DEL PRESENTE ESTUDIO NO CUENTA CON SERVICIOS, SOLO NICAMENTE CON ENERGIA ELECTRICA, TIENENDO LA INFLUENCIA DE LA INFRAESTRUCTURA DE PUERTO VALLARTA CONSIDERADA COMO CIUDAD MEDIA, DONDE SE ENCUENTRAN TODOS LOS SERVICIOS, UBICADA ENCAJADA EN LA COSTA, PROXIMADAMENTE A LA CARRETERA FEDERAL QUE VA DE TUXPAN A GUADALAJARA.

VALORACION

M.A. ING. RUBEN M. GONZALEZ
C.M. ENGR. JUAN G. GARCIA

FORMATO DE BIEN INMUEBLE SEGUN CIRCULARES NUMS. 1201 Y 1202
DE LA C.N.B.

INSTITUCION: BANCRECER, S.A. AVALUANDO. 11082332/953
CLASIFICACION DE LA - A V A L U O D . - A R E A : C E N T R O S T U

I.-ANTECEDENTES:

SOLICITANTE DEL AVALUO: SR. ALBERTO GUINDY BIDAUY GIO.
VALUADOR: MA. ING. DAVID A. BANCHEZ J.

REG. C.N.B.: 1997.

FECHA DEL AVALUO: 29 DE MAYO DE 1995. BAJO

INMUEBLE QUE SE VALUA: PREDIO RUSTICO TURISTICO.

REGIMEN DE PROPIEDAD: PROPIEDAD PRIVADA INDIVIDUAL.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Srita. CRISTINA DIPP MORENO,
QUIEN OTORGA PODER GENERAL JUDICIAL AL SR. LICENCIADO: NETZA-
HUALCOYOTL CALDERON LEGY, PARA
QUE LO EJERZA UNICA Y EXCLUSIVA-
MENTE SOBRE 300 HECTAREAS DE LAS
CUALES 270 HA SERAN OBJETO DE ESTE
AVALUO, DEL PREDIO DENOMINADO:
"QUIMIXTO".

PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO: EN SU PARTE

ASUNTO CON CARACTERISTICAS FISCALES.

UBICACION DEL INMUEBLE: PREDIO RUSTICO DENOMINADO "QUIMIXTO", SITUADO EN LA MUNICIPALIDAD
DE CABO CORRIENTES, DEL ESTADO DE JALISCO EN LAS INMEDIACIONES DE PUERTO VALLARTA, DENOMINADO "BOCA DE TOMATLAN".

NUMERO DE CUENTA PREDIAL: 106RC0. AVALO INDUSTRIAL
BANCHEZ
CREDENCIAL
AVALUOS.

M. A. Ing. David A. BANCHEZ J.
M. A. Prof. Víctor Hugo C.N.B.J. 1997



MERCADO CAMBIARIO MEXICANO : 04 / 09 / 95. H. 1202

MERCADO CAMBIARIO MEXICANO : 04 / 09 / 95. H. 1202

DIVISAS CONTROLADAS

	COMPRA	VENTA
DOLAR ESTADOUNIDENSE	6.1500	6.3000
LIBRA ESTERLINA	9.4240	9.9528
FRANCO FRANCES	1.2063	1.2734
FRANCO BUIZO	5.0456	5.3389
PESETA ESPAÑOLA	0.0484	0.0512
YEN JAPONES	0.0622	0.0659
LIRA ITALIANA	0.0037	0.0039
DOLAR CANADIENSE	4.4970	4.7540
MARCO ALEMÁN	4.1416	4.3758
FRANCO BELGA	0.2016	0.2126
CORONA SUECA	0.8928	0.8775
FLORIN HOLANDES	3.6982	3.9045

DESCRIPCION DEL CONTENIDO DEL AVALO:

EL AVALO ESTA FORMADO POR UN TOTAL DE 43 HOJAS NUMERADAS LAS CUALES COMPRENDEN SECCIONES QUE SE ESTRUCTURAN DE LA MANERA SIGUIENTE:

I.- PRIMERA SECCION:

TERRENO.

II.- SEGUNDA SECCION:

FOTOGRAFIAS.

III.- TERCERA SECCION:

RESUMEN CON TABLAS.





OBSERVACIONES:

LOS BIENES INCLUIDOS EN EL PRESENTE AVALUO CORRESPONDEN A LOS DECLARADOS POR LA EMPRESA COMO DE SU PROPIEDAD SEGUN RELACIONES CONTABLES PROPORCIONADAS EL DIA 29 DE MAYO DE 1995. LA PROPIEDAD LEGAL NO FUE VERIFICADA, NI SE INVESTIGARON GRAVAMENES O RESERVAS DE DOMINIO QUE PUEDAN EXISTIR SOBRE DICHOS BIENES.

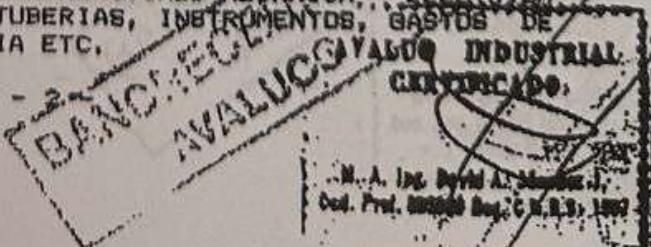
LA EXISTENCIA Y CARACTERISTICAS DE LOS BIENES SE CONSTATARON EN TODOS LOS CASOS MEDIANTE VISITA EFECTUADA EL DIA 29-05-95 EN LA DIRECCION ANTES MENCIONADA.

LA DEFINICION DE CONCEPTOS O TERMINOS EMPLEADOS, ASI COMO CRITERIO Y METODOLOGIA EMPLEADA EN LA VALUACION SE PRESENTA EN EL APARTADO DE MEMORIA AVALUO DEL PRESENTE ESTUDIO.

EL PERIODO DE LA ELABORACION DEL PRESENTE ESTUDIO Y SU SOPORTE DE PRECIOS Y COTIZACIONES HA SIDO REALIZADO ENTRE LOS DIAS 29/05/95 Y EL 04/09/95, EXISTIENDO UNA PARIDAD PROMEDIO DE N\$ 6.1500 NUEVOS PESOS POR UN DOLAR.

EL AVALUO SE PRACTICO SIN TOMAR EN CUENTA NINGUN DESCUENTO ESPECIAL POR PARTE DE LOS PROVEEDORES DE MAQUINARIA O DE CUALQUIER OTRO TIPO DE BIEN VALUADO, ASI COMO TAMPOCO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.).

EL AVALUO FUE REALIZADO ATENDIENDO AL CONCEPTO DE UNIDAD MINIMA INDIVISIBLE, QUE ES AQUELLA UNIDAD DE MAQUINARIA INTEGRADA POR EL EQUIPO PROPIAMENTE DICHO, ACCIONADO POR UN DETERMINADO MECANISMO SEGURO EN SU CASO DE EQUIPO O INSTALACIONES O MENORES DIRECTAMENTE RELACIONADAS CON ESTE EQUIPO COMO SON: INSTALACIONES MECANICA.- ELECTRICA, BOMBAS, TUBERIAS, INSTRUMENTOS, GASTOS DE INGENIERIA ETC.



M. A. Ing. Pedro A. Sanchez
Dol. Prof. Ricardo Diaz C.R.B. 1995



AVALUO NO.: 1

DS2332/95.

VALUADOR:

CEP. PROFESIONAL NO.:

M.A. ING. DAVID A. SANCHEZ J.
626009.NUM. REGISTRO C.N.B.:
ESPECIALIDAD DEL
REGISTRO ANTE C.N.B.:
VIGENCIA DEL REGISTRO
ANTE C.N.B.:

1997.

INDUSTRIALES E INMUEBLES.
18 DE JUNIO DE 1993 AL 30 DE JUNIO
DE 1996.NUM. DE REGISTRO C.N.V.:
ESPECIALIDAD DEL
REGISTRO ANTE C.N.V.:

116-93-070.

MAQUINARIA Y EQUIPO.

MIEMBRO DEL:

INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION
PUEBLA, A.C.

COLABORADOR DIRECTO:

MA. LIC. MA. LUISA GARCIA D.

CED. PROFESIONAL NO.:

656749.

CON OFICINAS EN:

BENITO JUAREZ OTE. 645 SAN FELIPE
HUEYOTLIPAN, PUEBLA.

TELEFONOS:

88 08 56 Y 88 07 66 LADA (91 22)

SOLICITANTE:

SR. ALBERTO GUINDY BIDAUY

REPRESENTANTE LEGAL:

SR. SIAHOU SITTON GUINDI.

PROPIETARIO DEL
BIEN VALUADO:SRITA. MARIA CRISTINA DIPP MORENO,
QUIEN OTORGА PODER GENERAL JUDICIAL
AL SR. LICENCIADO NETZAHUALCOYOTL
CALDERON LEGY, PARA QUE LO EJERZA
UNICA Y EXCLUSIVAMENTE SOBRE 300
HECTAREAS DE LAS CUALES 2X0 HA SE-
RAN OBJETO DE ESTE AVALUO DEL
PREDIO DENOMINADO "QUIMIXTO".

R.F.C. REP. LEGAL:

NO EXHIBIDO

R.F.C. DEL SOLICITANTE:

NO EXHIBIDO

FECHA DEL AVALUO:

29 DE MAYO DE 1995

TIPO DE ACTIVOS FIJOS

PREDIO RUSTICO TURISTICO.

BANCRECER

AVALUOS

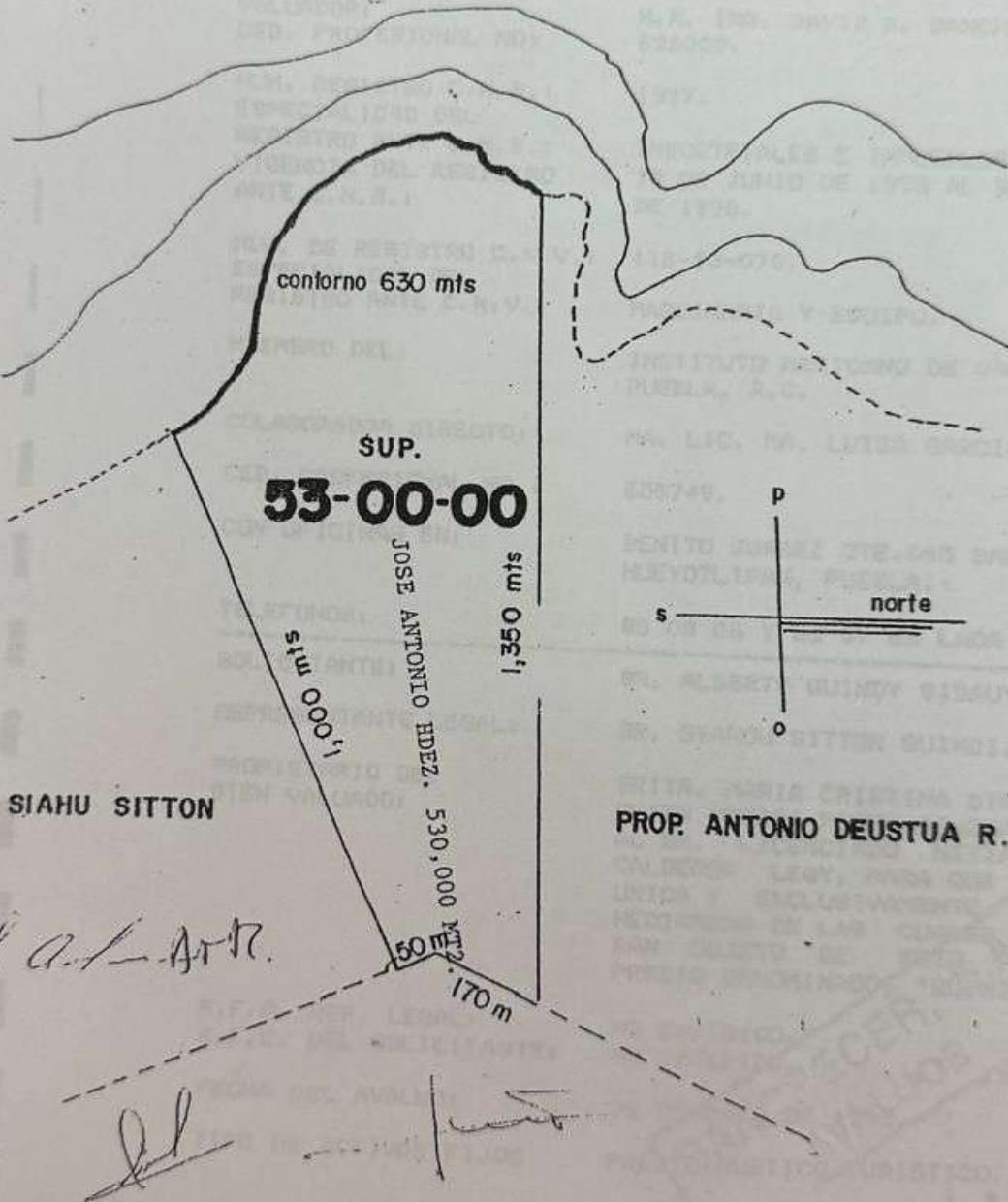
AVALUO INDUSTRIAL
VERIFICADO

M. A. ING. DAVID A. SANCHEZ J.
Ced. Prof. 656749 Tel. 91 22 1000



OCEANO PACIFICO

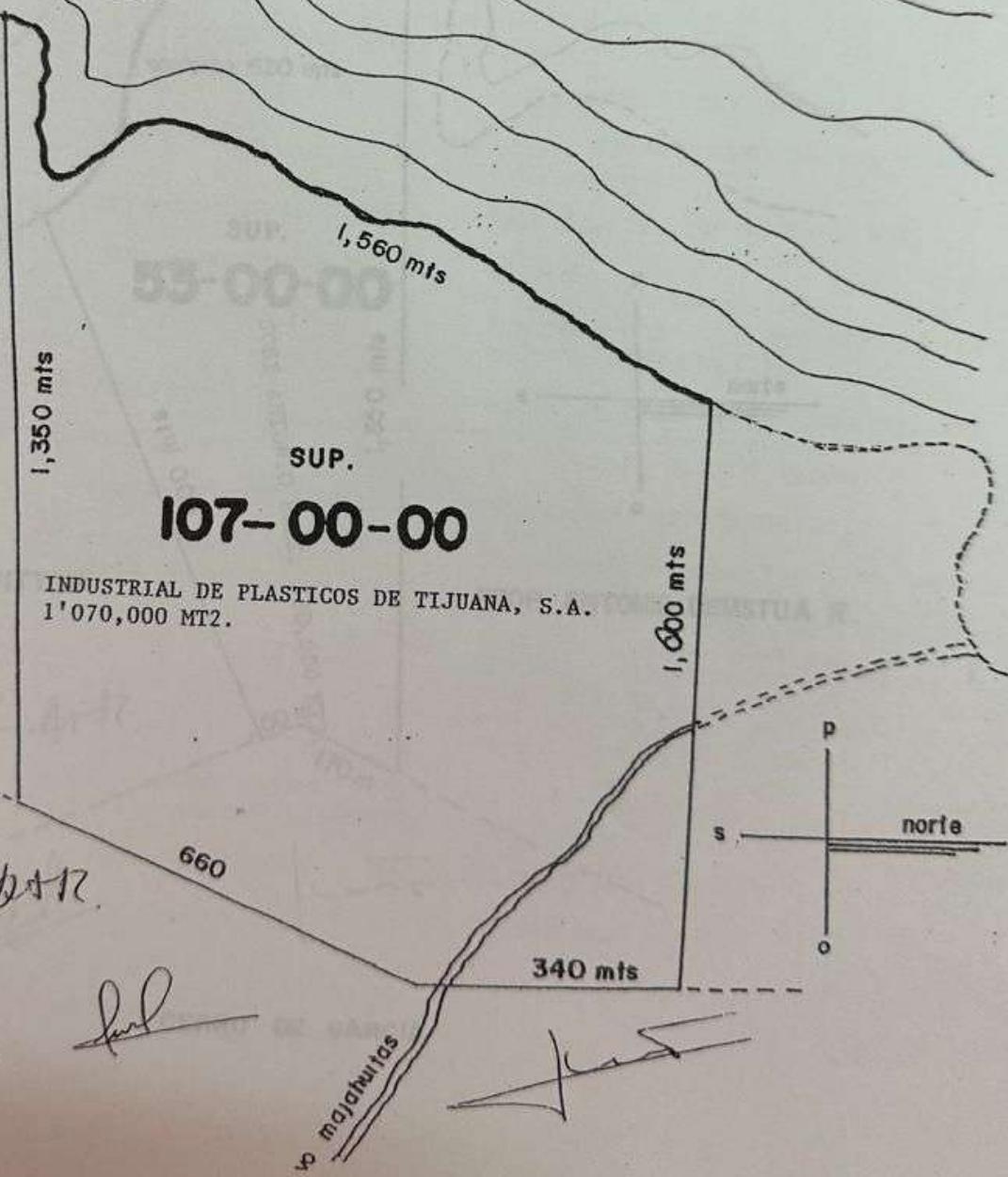
BAHIA DE BANDERAS



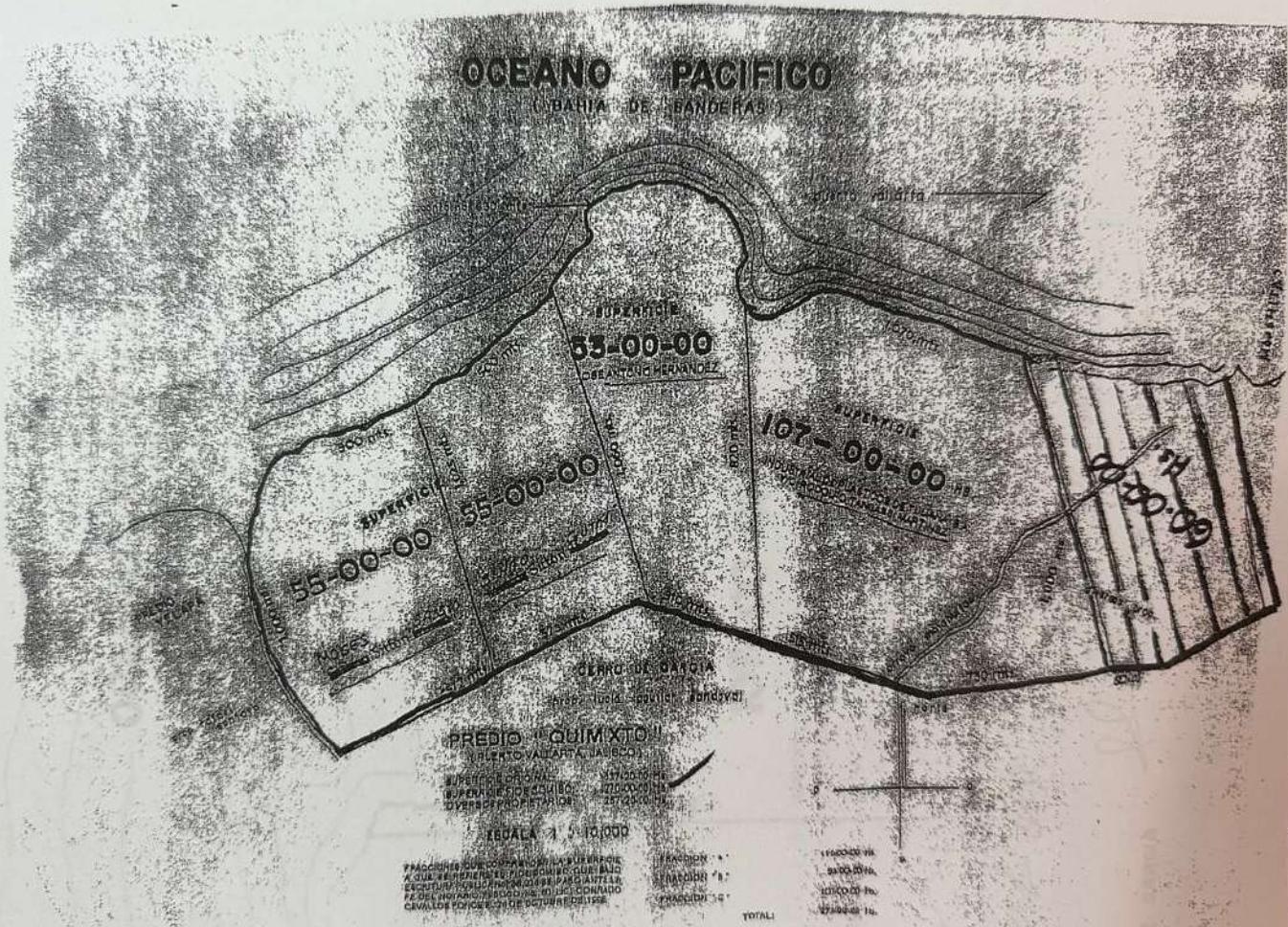
CERRO DE GARCIA

OCEANO PACIFICO

BAHIA DE BANDERAS



RO DE GARCIA





VALOR ACTUAL:

RESUMEN CON FECHA DEL DIA 04 DE SEPTIEMBRE DE 1995.

VALOR ACTUAL TOTAL DEL TERRENO:

N \$ 162,000,000.00

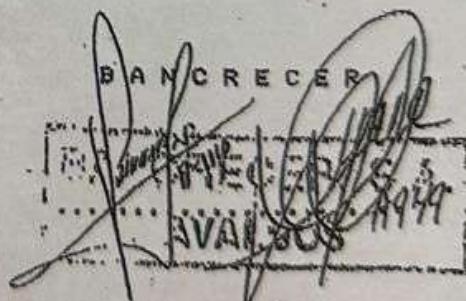
VALOR ACTUAL TOTAL DEL CONCEPTO ANTERIOR:

N \$ 162,000,000.00

(CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE NUEVOS PESOS 00/100 M.N.)



MA. ING. DAVID A. SANCHEZ J.
CED. PROFESIONAL 626009
REG. C.N.V.: 116-93-070
REG. C.N.B.: 1997.



SECRETARIA DE HACIENDA Y G.P.
Administración Gral. de Auditoría
Fiscal Federal

RECIBIDO
SECRETARIA PARTICULAR

IX.- CONCLUSIONES:

- VALOR COMERCIAL EN NUEVOS PESOS:

N \$ 162,000,000.00

(CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE NUEVOS PESOS 00/100 M.N.)

- VALOR COMERCIAL EN DOLARES AMERICANOS (PARIDAD N \$ 6/1)

\$ 27,000,000.00-

(VEINTISIETE MILLONES DE DOLARES)

BANCRECER, S.A.
AVALUOS

