



Colima
GOBIERNO MUNICIPAL

} **Confiemos**
en Colima

OFICIOS DE EXCEPCIÓN

Bvd. Rodolfo Chávez Carrillo
km 1.5 Carr. Colima-Coahuatlán
C.P. 28050 Tel. 312-312-1056

www.colima.gob.mx

"2021, Año de Griselda Álvarez Ponce de León"



Contamos
en Colima

DIRECCIÓN DE
RECURSOS MATERIALES Y CONTROL PATRIMONIAL
Blvd. Rodolfo Chavez Carrillo Km. 1.5 Carr. Colima - Coquimatlan C.P. 28050 Tel. 312 316-3848



OFICIALÍA MAYOR

DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES

COMITÉ DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS, SERVICIOS Y OBRAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO DE COLIMA

FECHA: 05 DE AGOSTO DE 2021

Nº DE COMITÉ: VIGESIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE COMPRAS

SOLICITA: DIRECCIÓN DE SISTEMAS

REQUISICIÓN: 2021 - 1383

PARA UTILIZARSE EN: ADECUACIÓN DE IMAGEN (DISEÑO) INSTITUCIONAL DE SITIOS WEB Y SISTEMAS DURANTE LA VEDA

PARTIDA PRESUPUESTAL: 04-02-01 SISTEMAS 03-01-07-03 DENOMINADA "DISEÑO DE PAGINAS WEB Y CORREO"

				GRUPO FDREAMS, SAPI. DE C.V.	
	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	CREDITO	
1	ADECUACIÓN DE IMAGEN (DISEÑO) INSTITUCIONAL DE SITIOS WEB Y SISTEMAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA, DURANTE EL PERIODO DE VEDA ELECTORAL, CONFORME A CIRCULAR S-10/2021 DEL 14/JULIO/2021	SERVICIO	1	\$38,172.41	\$38,172.41
				SUBTOTAL	\$38,172.41
				IVA	\$6,107.59
				TOTAL	\$44,280.00

Fundamentado en la fracción I, numeral 1 del artículo 45 de la Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima.

DIREC. DE REC. MATERIALES Y CONTROL PATRIMONIAL
 CUADRO COMITE: 179
 SESION DE COMITE: 29ª Sesión
 FECHA SESION COMITE: 05/Ago/2021



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021

APROBADO



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021

APROBADO

DESPACHO DE OFICIALIA MAYOR

Memorándum-OM-225.1/2021
Colima, Col a 19 de julio de 2021.

**COMITÉ DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS,
SERVICIOS Y OBRA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE COLIMA
PRESENTE.**

En mi carácter de Presidenta del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos, Servicios y Obras Públicas y con fundamento en los artículos 44, numerales 1, y 2, y 45, numeral 1, fracción I, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima, **me permito informar** a este Comité la contratación a través del método de la adjudicación directa a la **empresa con razón social GRUPO FDREAMS, SAPI DE C.V.** que cuenta con Registro Federal de Contribuyente **GFD160823J2A**, para que proporcione el servicio de adecuación de imagen (diseño) institucional de sitios web y sistemas del H. Ayuntamiento, esto con base en la solicitud turnada a esta Oficialía por la Dirección de Sistemas mediante **MEMORÁNDUM No. 02-OM-DS-178/2021** de fecha 15 de julio del presente, y en observación al periodo de veda electoral que fue notificado por la Secretaría del H. Ayuntamiento a través de la Circular S-10/2021 de fecha 14 de julio de 2021 y en la que se establecen las restricciones derivadas del **ACUERDO INE/CG626/2021 APROBADO EL 30 DE JUNIO DEL AÑO EN CURSO POR EL CONSEJO GENERAL DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, MEDIANTE EL CUAL RESPONDE A LAS CONSULTAS PRESENTADAS AL AMPARO DEL INE/CG352/2021 RELACIONADAS CON PROPAGANDA GUBERNAMENTAL PARA LA CONSULTA POPULAR 2021**, en el que se determina un nuevo periodo de veda electoral del 15 de julio al 02 de agosto del presente año.

Contratación que se realizó con la empresa mencionada: **GRUPO FDREAMS, SAPI DE C.V.** que cuenta con el Registro Federal de Contribuyente **GFD160823J2A**, lo anterior por un monto total de **\$44,280.00 (cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta pesos 00/100 M.N.)**, ya con el Impuesto al Valor Agregado, tal y como consta en la cotización de fecha 16 (dieciséis) de julio de 2021; mismo que se cubrirán con los recursos asignados a la partida presupuestal número **03-01-07-03**, denominada **"Diseño de Páginas WEB y Correo"**.



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021
APROBADO

La selección del procedimiento de contratación encuentra como fundamento de excepción a la licitación pública el artículo 45, Numeral 1, Fracción I, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima, en razón de que el servicio solicitado con el proveedor mencionado, se considera el más idóneo de acuerdo a sus conocimientos y presupuesto, máxime que el Municipio de Colima desde hace varias administraciones ha basado su operatividad de sistemas con diseños de páginas WEB en dicha empresa, siendo este el proveedor que cubre todas las necesidades de procesamiento de la información requerida, además de que la Empresa solventa los requerimientos de mantenimiento, asesoría y soporte técnico, en tiempos considerablemente cortos, por ser un proveedor local y además es **quien posee la titularidad de los derechos de las Páginas WEB del Municipio, Sistema Mejora Click y del Sistema de Becas y sus páginas**, y que resulta por ello ser el indicado para las adecuaciones correspondientes con el propósito de evitar actos que puedan infringir las disposiciones que en materia de veda electoral ha establecido el Instituto Nacional Electoral mediante Acuerdo mencionado en supra líneas y que fue notificado a las diferentes áreas del Ayuntamiento de Colima mediante la Circular S-10/2021 de fecha 14 de julio de 2021, firmada por la C. Licenciada Sandra Viviana Ramírez Anguiano en su carácter de Secretaria del H. Ayuntamiento.

Del mismo modo, se valoraron los tiempos, créditos, aspectos legales, técnicos y económicos con la finalidad de asegurar las mejores condiciones disponibles para el Municipio, en cuanto a precio, calidad, eficiencia, tiempo, oportunidad, financiamiento, experiencia, disponibilidad y demás circunstancias pertinentes, lo resulta conveniente contratar la prestación de Servicios de la persona moral descrita en el primer párrafo.

Así mismo, informo que la selección del procedimiento de contratación elegido se encuentra sustentado en los criterios de economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez, en términos de lo dispuesto por el artículo 44, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima.

Economía. Al realizar el contrato con la presente persona moral, el Municipio obtendrá una economía factible, frente al costo que se genera por llevar a cabo el procedimiento de licitación pública, además de que se optimizarán los recursos económicos de la administración municipal al no invertir en rediseños de páginas web y formatos de sistemas existentes y en operación a la fecha.



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021
APROBADO

Asimismo al proporcionar un crédito oportuno a favor del Municipio, obteniendo así el mejor costo-beneficio.

Eficacia. La contratación y adjudicación del servicio con la empresa **GRUPO FDREAMS, SAPI DE C.V.**, permite obtener en tiempo y forma los servicios y las necesidades requeridas por el H. Ayuntamiento de Colima.

Eficiencia. Al contar con un proveedor con la capacidad, certificación y experiencia suficiente y necesaria para atender de manera especializada las necesidades Institucionales, se logra tener un trabajo de calidad y las mejores condiciones en tiempo y forma, cumpliendo con los requerimientos y condiciones solicitados, logrando con ello el uso racional de los recursos económicos con los que cuenta esta dependencia.

Imparcialidad. Con el procedimiento de contratación electo no se generan condiciones ventajosas, ni se limita la libre participación en virtud de la naturaleza de los servicios a contratar, toda vez que para la prestación de los servicios requeridos es necesario referir que la empresa denominada **GRUPO FDREAMS SAPI DE C.V.**, es la propietaria de los derechos exclusivos de las páginas WEB y Sistemas mencionados, por lo que resulta poco factible realizar la contratación a través del servicio de licitación pública, sin que ello derive en que exista parcialidad al adjudicar la contratación.

La elección del proveedor propuesto se ha realizado con apego al criterio de honradez, en el entendido de que entre los funcionarios de esta dependencia y el proveedor al cual se solicita adjudicar la contratación no existe relación distinta a las propias del procedimiento, que puedan presumir actos de corrupción en la adjudicación de la contratación de los servicios.

Asimismo, en la contratación que se pretende realizar no existe relación o nexo, entre el proveedor y la suscrita o cualquier otro funcionario de esta dependencia municipal, distinta a las que se generan por motivo de las relaciones contractuales que se deben entablar, es así que, en la elección del procedimiento de adjudicación directa no existen actos que presuman corrupción.



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPPAS 2018-2021

APROBADO

Honradez. Esta dependencia del Municipio de Colima actuó con base en los criterios anteriormente mencionados y de manera íntegra, además de que las actuaciones se encuentran dentro de la normatividad aplicable, es decir, este proceso de adjudicación se llevó a cabo con estricto apego a lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima.

Transparencia. En la elección del procedimiento de adjudicación directa se configura con la existencia y cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima, mismos que podrán ser consultados por quienes estén interesados en su contenido.

Por los motivos y fundamentos antes expuestos, se realizó la contratación de los servicios profesionales de la persona moral **GRUPO FDREAMS SAPI DE C.V.**, con base a las razones y justificaciones ya expuestas.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE

Colima, Col a 19 de julio de 2021.


L.A.E. MA. DEL CARMEN MORALES VOGEL
OFICIAL MAYOR Y PRESIDENTA DEL COMITÉ DE
ADQUISICIONES H. Ayuntamiento de Colima
OFICIALÍA MAYOR



Archivo.



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMISAS 2018-2021
APROBADO

16 de julio 2021
MUNICIPIO DE COLIMA
PRESENTE

Por este medio me permito presentar la propuesta económica de los servicios de **adecuación de imagen institucional (diseño) de sitios web y sistemas, durante la veda por la Consulta Popular**, durante el periodo **del 18 de julio al 3 de agosto**. Una vez concluida la antes referida, serán restaurados los diseños a su versión original.

Esta cotización de servicios incluye la afectación de los siguientes sitios y sistemas web:

- **Portal del Ayuntamiento de Colima** - www.colima.gob.mx
- Sitio web del **DIF Municipal** - difmunicipal.colima.gob.mx
- Sitio web del **Instituto de la Mujer** - immc.colima.gob.mx
- Sitio web del **Instituto de la Juventud** - inju.colima.gob.mx
- Sitio web de la **Procesadora de carne** - procesadora.colima.gob.mx
- Sistema web **Mejoraclick** - mejoraclick.colima.gob.mx
- Sistema web **Denunciaclick** - denunciaclick.colima.gob.mx
- Sistema web **Infoclick** - infoclick.colima.gob.mx

Precio: El importe por los servicios es de \$44,280.00 (Cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta pesos 00/100 M.N.) más el impuesto al valor agregado.

Sin más por el momento quedo de usted.

Director de proyectos



Colima

Confiamos en Colima



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPTAS 2018-2021
APROBADO



CIRCULAR S-10/2021.

CC. OFICIAL MAYOR, TESORERO, CONTRALOR, DIR. GRALES. Y ORG.
DESCENTRALIZADOS,
Presente.

De conformidad a lo establecido en el ACUERDO INE/CG626/2021 APROBADO EL 30 DE JUNIO DEL AÑO EN CURSO POR EL CONSEJO GENERAL DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, MEDIANTE EL CUAL SE RESPONDE A LAS CONSULTAS PRESENTADAS AL AMPARO DEL INE/CG352/2021 RELACIONADAS CON PROPAGANDA GUBERNAMENTAL PARA LA CONSULTA POPULAR 2021, se determina un nuevo periodo de veda del 15 de Julio al 02 de Agosto del presente año, por lo que se deberán **respetar dichas restricciones** entre otras:

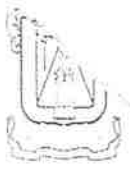
- Deberá retirarse toda propaganda gubernamental en todos los medios de comunicación social, incluido internet, redes sociales, medios impresos.
- No difundir en las redes sociales institucionales o en aquellas personas donde se figure como servidor público o asociadas a su trabajo en la dependencia municipal correspondiente, así como en la página oficial del H. Ayuntamiento de Colima, las acciones que de acuerdo a sus funciones se realizan de manera cotidiana, **NO DEBERÁN DIFUNDIRSE** durante el tiempo anteriormente referido.
- Se deberá mantener un registro oficial de cada una de las actividades que se realizan, por lo que la Dirección de Comunicación Social, deberá acudir a dar cobertura a las actividades y se podrán utilizar una vez que haya concluido el periodo de veda electoral. Por lo que queda prohibido por parte del área de comunicación social proporcionar las evidencias tomadas o difundirlas.
- Todas las publicaciones que se hagan en la página y redes oficiales del H. Ayuntamiento de Colima, se revisarán y aprobarán por la Dirección General de Asuntos Jurídicos, para verificar si se tratan de las excepciones aprobadas por el INE.
- *La papelería oficial solo deberá contener el escudo de armas.



Gregorio Torres Quintero No. 65 Cal. Central Colima, Col. Tel. 312-315-6850



Confiamos en Colima



Se agradece su comprensión, respeto y cumplimiento a las indicaciones antes referidas. Para cualquier duda y/o aclaración consultarlo con la Dirección General de Asuntos Jurídicos.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

NOTA: SE ANEXA COPIA DEL ACUERDO INE/CG626/2021

Atentamente,

Colima, Col., 14 de Julio de 2021.

SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO



LIC. SANDRA VIVIANA RAMIREZ ANGUIANO.

SVRA*lore





H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL COLIMA, COLIMA
DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES
 Gregorio Torres Quintero # 85 C.P. 28000
 (312) 316-3844 (312) 316-3800

No. Requisición
2021-01383
Fecha
15/07/2021
Situación
LIBERADA

Requisición de Materiales y/o Servicios

Solicitante	SISTEMAS	Tipo de Solicitud:	Compra/Servicio
Giro Comercial	ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS PROFESIONALES	Almacén:	
Vigencia		Proceso:	No definido
No. Inventario			
Artículo	Unidad	Cantidad Descripción / Especificaciones	UP-UR-UE Cap-Con-PGen-PEsp Prop FF-OF-RF

S-03-01-07-03-001-00005	SERVICIO	1.000000 ADECUACION DE IMAGEN (DISEÑO) INSTITUCIONAL DE SITIOS WEB04-02-01 - 03-01-07-03 - 026-01 02-05-02 ADECUACION DE LAS PAGINAS DEL MUNICIPIO SEGUN CIRCULAR SDISEÑO DE PÁGINAS WEB Y CORREO. 10	
-------------------------	----------	---	--



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021
APROBADO

Observaciones
adecuación de imagen (diseño) institucional de sitios web y sistemas durante la veda definida en la Circular S-10/2021
Elaboró : MARIA DE LOS ANGELES SOSA CHAVEZ

AUTORIZA

 MA. DEL CARMEN MORALES VOGEL
 OFICIAL MAYOR

SOLICITA

 MARIA DE LOS ANGELES SOSA CHAVEZ
 DIRECTOR DE SISTEMAS.



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021
APROBADO

MEMORÁNDUM No. 02-OM-DS-178/2021

L.A.E. MA. DEL CARMEN MORALES VOGEL
OFICIAL MAYOR

Presente.

Por este conducto me permito solicitarle la contratación para el servicio de adecuación de imagen (diseño) institucional de sitios web y sistemas, durante la veda definida en la Circular **S-10/2021** turnada por la C. Secretaria del H. Ayuntamiento de Colima, Lic. Sandra Viviana Ramírez Anguiano de fecha 14 de julio de 2021 en donde a la letra dice **"a lo establecido en el ACUERDO INE /CG626/2021 APROBADO EL 30 DE JUNIO DEL AÑO EN CURSO POR EL CONSEJO GENERAL DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, MEDIANTE EL CUAL SE RESPONDE A LAS CONSULTAS PRESENTADAS AL AMPARO DEL INE/CG352/2021 RELACIONADAS CON PROPAGANDA GUBERNAMENTAL PARA LA CONSULTA POPULAR 2021, se determina un nuevo periodo de veda del 15 de Julio al 02 de Agosto del presente año"**, bajo la supervisión y coordinación de ésta Dirección; previendo acceso entre ellas, así como la seguridad, uniformidad en los datos y la normalización del diseño en los sitios del Municipio de Colima, reduciendo así la vulnerabilidad de los mismos, facilitando y simplificando la visualización e interpretación de sus contenidos.

Actualmente el Municipio de Colima cuenta con las página diseñadas y actualizadas por la empresa **GRUPO FDREAMS SAPI DE C.V.**, que cuenta con Registro Federal de Contribuyente GFD160823J2A, y que en la "Veda Electoral" realizo las modificaciones a las misma, pudiendo cumplir en tiempo y forma con los lineamientos estipulados, por ser el quien posee la titularidad de los derechos de las Páginas WEB del Municipio, Sistema Mejora Click y del Sistema de Becas y sus páginas, le solicito que por la brevedad del tiempo para realizar dichas actividades, cumplir con lo indicado en la **Circular S-10/2021** de la Secretaría del Ayuntamiento y mantener la seguridad y veracidad de los datos y la uniformidad en diseños, poder contar con la contratación de los servicios de la empresa en mención.

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes, y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.



H. AYUNTAMIENTO
DE COLIMA
DIRECCION DE SISTEMAS

L.I. MARÍA DE LOS ÁNGELES SOSA CHÁVEZ

Atentamente
Colima, Col., a 15 de julio de 2021
LA DIRECTORA DE SISTEMAS



H. AYUNTAMIENTO
DE COLIMA
OFICIALÍA MAYOR

15 JUL. 2021
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
RECIBIDO

c.c.p.- Archivo-



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021

APROBADO

ANEXO ÚNICO

“CORRESPONDIENTE AL MEMORÁNDUM No. 02-OM-DS-178/2021 PARA LA ADQUISICIÓN DE LA ADECUACIÓN DE IMAGEN (DISEÑO) INSTITUCIONAL DE SITIOS WEB Y SISTEMAS, DURANTE LA VEDA DEFINIDA EN CIRCULAR S-10/2021”

SERVICIOS QUE SE REQUIEREN CONTRATAR PARA LA ADECUACIÓN DE IMAGEN (DISEÑO) INSTITUCIONAL DE SITIOS WEB Y SISTEMAS, DURANTE LA VEDA ELECTORAL.

- Reemplazo del logo de la administración por el escudo de armas en blanco y negro.
- Cambio de color naranja dentro de las páginas por escala de grises.
- Baja temporal de página principal de los sitios (secciones), mostrando únicamente el apartado de Transparencia.
- De acuerdo a como se vayan realizando las adecuaciones a cada una de las secciones que se dieron de baja temporalmente, se pondrán en funcionamiento.
- Cambio de logo de la administración por el escudo de armas en blanco y negro en toda la documentación que se genera a través del sistema de pagos en línea y padrón de proveedores.
- Cambio de logo de la administración por el escudo de armas en el sistema de becas.
- Cambio de logo y colores en los sistemas Click's (Mejoraclick, Deunciaclick e Infoclick).
- Una vez concluida la veda electoral, restablecer los sitios a los formatos actuales.
- Dar de baja el portal de la Procesadora Municipal de Carne y entregar respaldo de la información actual.

Lo anterior se deberá de desarrollar en las siguientes sitios y páginas:

- Portal del Ayuntamiento de Colima - www.colima.gob.mx
- Sitio web del DIF Municipal - difmunicipal.colima.gob.mx
- Sitio web del Instituto de la Mujer - immc.colima.gob.mx
- Sitio web del Instituto de la Juventud - inju.colima.gob.mx



H. AYUNTAMIENTO
DE COLIMA
OFICIALÍA MAYOR

15 JUL. 2021

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
RECIBIDO



- o Sitio web de la Procesadora de carne - procesadora.colima.gob.mx
- o Sistema web de Becas Municipales 2020-2021 - becasmunicipales.colima.gob.mx/
- o Sistema web Mejoraclick - mejoraclick.colima.gob.mx
- o Sistema web Denunciaclick - denunciaclick.colima.gob.mx
- o Sistema web Infoclick - infoclick.colima.gob.mx



H. AYUNTAMIENTO
DE COLIMA
DIRECCION DE SISTEMAS

LA DIRECTORA DE SISTEMAS

L.I. MARÍA DE LOS ANGELES SOSA CHÁVEZ



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021
APROBADO



Confiamos en Colima

DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES Y CONTROL PATRIMONIAL
Blvd. Rodolfo Chávez Carrillo Km. 1.5 Carr. Colima - Coquimatlan C.P. 28050 Tel. 312 316-3848



OFICIALÍA MAYOR

DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES

COMITÉ DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS, SERVICIOS Y OBRAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO DE COLIMA

FECHA: 05 DE AGOSTO DE 2021

Nº DE COMITÉ: VIGESIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE COMPRAS

SOLICITA: OFICIALIA MAYOR

PARA UTILIZARSE EN: SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL

PARTIDA PRESUPUESTAL: 12-03-01 MANTENIMIENTO 03-04-01-04 DENOMINADA "GASTOS DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES"

				AGUIRRE SATO DELIA MARGARITA	
	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	CREDITO	
1	AVALÚO COMERCIAL DEL TERRENO PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE COLIMA CON LA CLAVE CATASTRAL 02-01-13-052-001-000, DEL FRACCIONAMIENTO PRIMAVERA HILLS CON UNA SUPERFICIE DE 12,447.86 M2.	SERVICIO	1	\$43,664.69	\$43,664.69
				SUBTOTAL	\$43,664.69
				IVA	\$6,986.35
				TOTAL	\$50,651.04

Fundamentado en la fracción XII, numeral 1 del artículo 45 de la Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima.

DIREC. DE REC. MATERIALES Y CONTROL PATRIMONIAL



CUADRO COMITE: 180

SESION DE COMITE: 29ª Sesión

FECHA SESION COMITE: 05/ago/2021



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPPAS 2018-2021
APROBADO



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPPAS 2018-2021

APROBADO

DESPACHO DE OFICIALIA MAYOR

Memorándum-OM-220.1/2021
Colima, Col a 19 de julio de 2021

**COMITÉ DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS,
SERVICIOS Y OBRA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE COLIMA
PRESENTE.**

En mi carácter de Presidenta del Comité de Adquisiciones, Arrendamientos, Servicios y Obras Públicas y con fundamento en los artículos 44, numerales 1, 2, 3 y 45, numeral 1, fracción XII, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima, **me permito informar** a este Comité que se realizó la contratación a través del método de la adjudicación directa a la **Arquitecta Delia Margarita Aguirre Sato**, para proporcionar el **servicio de avalúo del predio** identificado con clave catastral **02-01-13-052-001-000**, del fraccionamiento Primavera Hills con superficie de **12,447.86 m²**, avalúo que se requirió para atender la petición realizada a esta Oficialía por el L.A.F. Carlos Armando Zamora González, Tesorero Municipal, mediante memorándum No. 02-TM-415/2021 mediante el cual solicita llevar a cabo la contratación del servicio de avalúo comercial del terreno propiedad del Municipio de Colima con la clave catastral referida, con el propósito de proponer al H. Cabildo su dación en pago al Instituto de Pensiones del Estado de Colima (IPECOL).

Contratación que se realizó con la Arquitecta Delia Margarita Aguirre Sato, valuadora con cedula de posgrado número 64292020, que cuenta con el Registro Federal de Contribuyente **AUSD771216HW8**, lo anterior por un monto total de **\$50,651.04 (cincuenta mil seiscientos cincuenta y un pesos 04/100 M.N.)**, ya con el Impuesto al Valor Agregado, mismo que se cubrirán con los recursos asignados a la partida presupuestal número **03-04-01-04, denominada "Gastos de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles"**



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021

APROBADO

La selección del procedimiento de contratación, encuentra como fundamento de excepción a la licitación pública el numeral 45, numeral 1, Fracción XII, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima, en razón de que el servicio solicitado con la persona física mencionada, tiene la certificación como perito valuador ante el Registro Estatal de Valuadores Profesional número B1/035, del Instituto para Registro del Territorio del Gobierno del Estado de Colima asimismo cuenta con la certificación ante el Supremo Tribunal de Justicia del Estado bajo número COL-13-STJ-070, obteniendo con ello la mayor certeza al procedimiento de asignación de los trabajos valuatorios, puesto que al estar certificada se encuentra dentro del padrón Nacional de Peritos Valuadores, garantizando un trabajo ético y con los valores en la valuación, dando cumplimiento del código de ética profesional del valuador, y por ende se garantizan las mejores condiciones al Municipio de Colima.

Asimismo, la motivación que actualiza la causal de excepción a la licitación pública correspondiente a la fracción XII, radica en el hecho de tener la posibilidad de contratar por adjudicación directa servicios prestados por una persona física, mismos que son realizados por ella misma y no es una personal subordinado

Del mismo modo, se valoraron los tiempos, créditos, aspectos legales, técnicos y económicos con la finalidad de asegurar las mejores condiciones disponibles para el Municipio, en cuanto a precio, calidad, eficiencia, tiempo, oportunidad, financiamiento, experiencia, disponibilidad y demás circunstancias pertinentes, lo que resulta conveniente contratar la prestación de Servicios de la persona física descrita en el primer párrafo.

Así mismo, le informo que la selección del procedimiento de contratación elegido se encuentra sustentado en los criterios de economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez, en términos de lo dispuesto por el artículo 44, de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima.



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021
APROBADO

Economía. Al realizar el contrato con la presente persona física, el Municipio obtendrá una economía factible, frente al costo que se genera por llevar a cabo el procedimiento de licitación pública, además de que se optimizarán los recursos económicos de la administración municipal al tener por objeto la realización de un fin específico a favor del H. Ayuntamiento de Colima con el dación en pago que se propone para el predio en cuestión, asimismo al proporcionar un crédito oportuno a favor del Municipio, obteniendo así el mejor costo-beneficio, y proporcionando el servicio en los tiempos emergentes que se requiere para atender a las finanzas municipales.

Eficacia. La contratación y adjudicación del servicio con la C. **Arquitecta Delia Margarita Aguirre Sato**, permite obtener en tiempo y forma los servicios y las necesidades requeridas por la suscrita, puesto que se requiere el servicio a la brevedad posible.

Eficiencia. Al contar con un proveedor con la capacidad, certificación y experiencia suficiente y necesaria para atender de manera especializada las necesidades Institucionales, se logra tener un trabajo de calidad y las mejores condiciones en tiempo y forma, cumpliendo con los requerimientos y condiciones solicitados, logrando con ello el uso racional de los recursos económicos con los que cuenta esta dependencia.

Imparcialidad. Con el procedimiento de contratación electo no se generan condiciones ventajosas, ni se limita la libre participación en virtud de la naturaleza de los servicios a contratar, toda vez que para la prestación de los servicios requeridos, es necesario valuadores certificados para garantizar mayor transparencia y la persona física contratada cubre las características que se pretenden contratar, además cuenta con la infraestructura y equipos necesarios para el peritaje del bien inmueble; Asimismo, en la contratación que se pretende realizar no existe relación o nexo, entre el proveedor y la suscrita o cualquier otro funcionario de esta dependencia municipal, distinta a las que se generan por motivo de las relaciones contractuales que se deben entablar, es así que, en la elección del procedimiento de adjudicación directa no existen actos que presuman corrupción.



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPPAS 2018-2021

APROBADO

Honradez. Esta dependencia del Gobierno Municipal de Colima actuó con base en los criterios anteriormente mencionados y de manera íntegra, además de que las actuaciones se encuentran dentro de la normatividad aplicable, es decir, este proceso de adjudicación se llevó a cabo con estricto apego a lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima.

Transparencia en la elección del procedimiento de adjudicación directa se configura con la existencia y cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público del Estado de Colima, mismos que podrán ser consultados por quienes estén interesados en su contenido.

Por los motivos y fundamentos antes expuestos, se procedió a la contratación de los servicios profesionales de avalúo de la persona física **Arquitecta Delia Margarita Aguirre Sato** con base a las razones y justificaciones ya expuestas.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.



ATENTAMENTE

ELA.E. MA. DEL CARMEN MORALES VOGEL
OFICIAL MAYOR Y PRESIDENTA DEL COMITÉ DE
ADQUISICIONES

H. Ayuntamiento de Colima
OFICIALÍA MAYOR

Archivo.

RFC emisor: AUSD771216HW8
 Nombre emisor: DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO
 Folio: 453
 RFC receptor: MCC620101LH3
 Nombre receptor: MUNICIPIO DE COLIMA, COL.
 Uso CFDI: Gastos en general

Folio fiscal: A8923888-AEFE-484E-A21E-C1D8CDA6184E
 No. de serie del CSD: 00001000000503390328
 Serie: A
 Código postal, fecha y hora de emisión: 28010 2021-07-19 14:03:46
 Efecto de comprobante: Ingreso
 Régimen fiscal: Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales

Conceptos

Clave del producto y/o servicio	No. identificación	Cantidad	Clave de unidad	Unidad	Valor unitario	Importe	Descuento	No. de pedimento	No. de cuenta predial	
80131802		1	E48		47784.00	47784.00				
Descripción	Realización de avalúo de terreno ubicado en Paseo Rio Manrique sn, Primavera Hills				Impuesto	Tipo	Base	Tipo Factor	Tasa o Cuota	Importe
					IVA	Traslado	47784.00	Tasa	16.0000%	7645.44
					ISR	Retencion	47784.00	Tasa	10.0000%	4778.40

Moneda: Peso Mexicano
 Forma de pago: Transferencia electrónica de fondos (incluye SPEI)
 Método de pago: Pago en una sola exhibición

Subtotal \$ 47,784.00
 Impuestos Traslados IVA 16.0000% \$ 7,645.44
 Impuestos retenidos ISR \$ 4,778.40
Total \$ 50,651.04

Sello digital del CFDI:

gMHEsoQcqq/OccJuf+ffeK5v1S/oh3y3arB/7sHybiJTD7bMWd6ohaNxrNU98HyBmXDSri+Jak74HI3yQt5msuQRo/nhQ8iUfUD5E/a8COy1YUxgoB06y3+/f6AHnslyDEi/x47ZF5JiOQUvscB8hO9uroimE8nvqmnvKkt3DyIAMu1dL4bHlUVHROjDojr7ohbR9G4VJbnyByN5bcV/oyshTjktLsmKUxALwjKp95AxVB46nkdnlHHCifXDgPPRW4RgOgwccRuunqTRnpjqXS6nVUqSakhmqRZYzTw9y9+ulc3jmoDw85tpQJDC2ImNKtiFEN7JOY40u1ZV7A==

Sello digital del SAT:

O2VCHpb7rj+QJ7dgmP5SvGZ+kuilCNAKx8Uwu+HIMzeAazYPMY3yrDc9n69gdUoOeQ66Ei31Au2g+R8oXqdbtuH0eX9OUeXexpSqGf+BncYD2jcmZ0ymelYkhjafCzHCKMgJFihVUbn/QSMmHQFnKL49Hx83YsRf/A6b5VIT7MXma6mvlm3PjgJqmgGrVSVGmim8MjPqBuV5HqoyxJ7JUXRcTT1GHOPzsN3h/C71yEZjbgIXIIQ5Xn36TA4HOjmvR9IAZXh+mklN+9GhBE+pSE3z15Q5w6LcSOjVDqpE4S7IMMpd+1Gv4GDacn6ik5SIFXA/XiJkGBAUWQ==

Cadena Original del complemento de certificación digital del SAT:

||1.1|A8923888-AEFE-484E-A21E-C1D8CDA6184E|2021-07-19T14:07:34|SAT970701NN3|gMHEsoQcqq/OccJuf+ffeK5v1S/oh3y3arB/7sHybiJTD7bMWd6ohaNxrNU98HyBmXDSri+Jak74HI3yQt5msuQRo/nhQ8iUfUD5E/a8COy1YUxgoB06y3+/f6AHnslyDEi/x47ZF5JiOQUvscB8hO9uroimE8nvqmnvKkt3DyIAMu1dL4bHlUVHROjDojr7ohbR9G4VJbnyByN5bcV/oyshTjktLsmKUxALwjKp95AxVB46nkdnlHHCifXDgPPRW4RgOgwccRuunqTRnpjqXS6nVUqSakhmqRZYzTw9y9+ulc3jmoDw85tpQJDC2ImNKtiFEN7JOY40u1ZV7A==|00001000000504465028||

RFC del proveedor de certificación: SAT970701NN3 Fecha y hora de certificación: 2021-07-19 14:07:34
 No. de serie del certificado SAT 00001000000504465028



014468 CDAG184E210719



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
 COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021
APROBADO



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021

APROBADO

VALUADORA
PROFESIONAL



AVALÚOS
PROYECTOS
CONSULTORIA

ARQ. DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO

Amparo Casillas 88 - Residencial Esmeralda - CP. 28017 - Colima, Col.
Cel. 312 9438329 Tel. 312 223 1562 Correo: delia_sato@yahoo.com

21-07-TER-COL-11

MUNICIPIO DE COLIMA

Paseo Rio Manrique sn. MZA 052 - LT 001

Primavera Hills

COLIMA

De acuerdo con su solicitud, he investigado el Valor Comercial que tiene el inmueble ubicado en:



Calle: **Paseo Rio Manrique sn. MZA 052 - LT 001**
Colonia: **Primavera Hills**

Población: COLIMA Código postal: 28018
Municipio: COLIMA Estado de: COLIMA

y después de estudiar las características del terreno, de las construcciones y las ofertas de venta de otros comparables dentro de la zona o fuera de la misma con características similares, se concluye con un valor comercial de:

\$39,820,000.00
(TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)

vigencia al 19 de ENERO de 2022

ATENTAMENTE
Colima, Col. A 19 DE JULIO DE 2021

B/035 REGISTRO ESTATAL DE VALUADORES PROFESIONALES
INSTITUTO PARA EL REGISTRO DEL TERRITORIO - GOBIERNO DEL ESTADO DE COLIMA
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE COLIMA - COL-13-STJ-070
CEDULA PROFESIONAL MAESTRIA SEP 6429202





AGUIRRE SATO
AVALUOS
PROYECTOS
CONSULTORIA

INSTITUTO PARA EL REGISTRO DEL TERRITORIO - GOBIERNO DEL ESTADO DE COLIMA
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE COLIMA - COL-13-STJ-070
 CEDULA PROFESIONAL MAESTRIA SEP 6429202

VALUADORA
PROFESIONAL

ARQ. DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO

Amparo Casillas 88 - Residencial Esmeralda - CP. 28017 - Colima, Col.
 Cel. 312 9438329 Tel. 312 223 1562 Correo: delia_sato@yahoo.com

AVALUO LOTE URBANO

21-07-TER-COL-11



CONTENIDO

1	CERTIFICACIÓN DEL VALUADOR
2	ANTECEDENTES
3	CARACTERÍSTICAS URBANAS
4	TERRENO
5	CROQUIS
6	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
7	ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN
8	CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO
9	DATOS COMPARATIVOS
10	VALOR FÍSICO O DIRECTO
11	RESUMEN
12	CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN
13	CONCLUSIÓN
anexo	FOTOGRAFÍAS



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
 COMITÉ DE COMPPAS 2018-2021
APROBADO

1. CERTIFICACIÓN DEL VALUADOR.

El presente avalúo está hecho bajo las siguientes premisas:

- Que la propiedad es legal y no tiene ningún problema en cuanto a sus linderos, superficie y posesión
- Que la descripción, ubicación y extensión proporcionados son correctos.
- Que los datos aportados por terceras personas son ciertos y correctos.
- Que el Valuador no tiene ningún interés no manifestado sobre el inmueble valuado.
- Que no se han descartado ni sobrestimado datos importantes.
- Que el procedimiento para encontrar el valor fue correcto.
- Que fueron respetados los derechos de los propietarios.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

REGISTRO ESTATAL DE VALUADORES PROFESIONALES
 INSTITUTO PARA EL REGISTRO DEL TERRITORIO - GOBIERNO DEL ESTADO DE COLIMA
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE COLIMA - COL-13-STJ-070
 CEDULA PROFESIONAL MAESTRIA SEP 6429202





H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPPAS 2018-2021

APROBADO



**AVALÚOS
PROYECTOS
CONSULTORÍA**

**VALUADORA
PROFESIONAL**

ARQ. DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO

Amparo Casillas 88 - Residencial Esmeralda - CP. 28017 - Colima, Col.
Cel. 312 9438329 Tel. 312 223 1562 Correo: delia_sato@yahoo.com

2. ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	MUNICIPIO DE COLIMA		
VALUADORES:	Arq. Delia Margarita Aguirre Sato		
REGISTROS:	BI/035 REGISTRO ESTATAL DE VALUADORES PROFESIONALES		
	INSTITUTO PARA EL REGISTRO DEL TERRITORIO/GOBIERNO DEL EDO. DE COLIMA		
CEDULA PROFESIONAL SEP:	6429202		
FECHA DE AVALÚO:	lunes, 19 de julio de 2021		
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Lote urbano baldío		
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada (a nombre del Ayuntamiento de Colima)		
PROPIETARIO:	Ayuntamiento de Colima		
FINALIDAD DEL AVALUO:	DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL		
OBJETO DEL AVALUO	USO PARTICULAR		
UBICACION:			
DIRECCION:	Paseo Rio Manrique sn. MZA 052 - LT 001		
COLONIA:	Primavera Hills		
POBLACION:	COLIMA		
MUNICIPIO:	COLIMA	CÓDIGO POSTAL: 28018	
ESTADO:	COLIMA		
CLAVE CATASTRAL	02-01-22-052-001-000		
AGUA POTABLE:	NO SE PROPORCIONÓ		

3. CARACTERÍSTICAS URBANAS

USO DEL SUELO:	MB-2 Mixto de Barrio intensidad media		
CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	Casas habitación de tipo medio y semilujo/Comercios		
TIPO:	Moderno	CALIDAD:	Medio
NÚMERO DE NIVELES:	1 y 2 en la zona.		
INDICÉ DE SATURACION:	60% en la zona - 40% en la manzana		
POBLACION:	Normal		
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No se observó		
USO DEL SUELO:	MB-2 Mixto de Barrio intensidad media		
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:	C.O.S. =	0.70	C.U.S. = 2.10

EQUIPO URBANO:	NOMBRE	DISTANCIA:
Comercios	Abarrotes y tiendas de servicios básicos	0.2 km
Centro educativo	Básico, Primaria y Secundaria	0.8 km
Parque	Parques vecinales	0.2 km
Templo	Católico	1.5 km
Centro comercial	Zentralia	0.5 km



**AVALÚOS
PROYECTOS
CONSULTORIA**

**VALUADORA
PROFESIONAL**

ARQ. DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO

Amparo Casillas 88 - Residencial Esmeralda - CP. 28017 - Colima, Col.
 Cel. 312 9438329 Tel. 312 223 1562 Correo: delia_sato@yahoo.com

3. CARACTERÍSTICAS URBANAS (Continuación)

ANÁLISIS DE TENDENCIAS:

NIVEL DE INGRESOS: POBLACIÓN: UNIDADES DE VIVIENDA: UNIDADES COMERCIALES: DENSIDAD DE POBLACION: VALORES MEDIOS DE LOS INMUEBLES: COMPOSICIÓN DE LA POBLACIÓN:	Estable Estable Estable Estable Estable Estable Estable
--	---

ECONOMÍA GENERAL:

Bajo
 Medio-bajo
Medio-alto
 Muy Alto

Jornalero
 Técnico medio
 Oficinista

Ejecutivo Medio
 Ejecutivo Alto

SERVICIOS PUBLICOS:

AGUA:	Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias	
ALCANTARILLADO:	Sistema separado (Negras y pluviales)	
ALUMBRADO:	Cableado:	Subterráneo
	Postes:	Concreto
	Luminarias:	Vapor de sodio
PAVIMENTO:	Concreto hidráulico	
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Subterráneo	
TELÉFONO:	Subterráneo	

DATOS DE CALLE:

ARROYO:	Anchura:	2 carriles + 2 estacionamiento
CAMELLÓN:	No tiene	
SERVIDUMBRE:	Las que marca el reglamento	
PENDIENTE:	Plana	
ESTACIONAMIENTO:	Permitido en ambos lados de la acera	
BANQUETA:	Anchura:	NO TIENE
MACHUELOS	De concreto hombro redondo	
ARBOLADO:	Normal	
OTROS SERVICIOS:	Nomenclatura, rondines de policía, correo a domicilio, teléfono en la zona.	





H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021

APROBADO

VALUADORA
PROFESIONAL



AVALÚOS
PROYECTOS
CONSULTORIA

ARQ. DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO

Amparo Casillas 88 - Residencial Esmeralda - CP. 28017 - Colima, Col.
Cel. 312 9438329 Tel. 312 223 1562 Correo: delia_sato@yahoo.com

4. TERRENO

TIPO DE LOTE: Lote en esquina	
TRAMO DE CALLE, CALLES LIMITROFES Y ORIENTACION: Predio en la esquina formada por las calles PASEO RIO MANRIQUE al Sur y Priv. República de Honduras al Oriente, completa la manzana la Av. Prol. Ignacio Sandoval (camino a Altozano) al Poniente y calle sin nombre al NORTE.	
MEDIDAS Y COLINDANCIAS: La superficie se determinó según Esc. Púb. 19005 vol. CDLXVIII de fecha 3 jun 2003 ante Not. Púb. 13 de Colima, Lic. Rafael Verduzco Curiel.	
<p>--- Lote 1 (AREA DE CESION), de la manzana 52 cincuenta y dos, Etapa 5 cinco del fraccionamiento Primavera Hills, ubicado al norte de la ciudad de Colima, con una superficie de 12,447.86 M2 doce mil cuatrocientos cuarenta y siete metros ochenta y seis centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en 13.76 trece metros setenta y seis centímetros, 72.39 setenta y dos metros treinta y nueve centímetros, 79.34 setenta y nueve metros treinta y cuatro centímetros y 13.00 trece metros, con propiedad particular; al SUR, en 196.95 ciento noventa y seis metros noventa y cinco centímetros, con calle sin nombre; al ESTE, en 4.40 cuatro metros cuarenta centímetros, 9.52 nueve metros cincuenta y dos centímetros, 10.94 diez metros noventa y cuatro centímetros y 41.29 cuarenta y un metros veintinueve centímetros, con calle sin nombre, haciendo un ochavo de 3.68 tres metros sesenta y ocho centímetros, con ambas calles, y al OESTE, en 66.35 sesenta y seis metros treinta y cinco centímetros, con el lote 2 dos.</p>	
TOPOGRAFÍA:	Plano
CONFIGURACIÓN:	Forma rectangular prácticamente regular en esquina
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Las propias del entorno urbano
DENSIDAD:	
MB-2 Mixto de Barrio Intensidad Media	
SERVIDUMBRES:	Las que aplican a su uso
RESTRICCIONES:	Las que marca el Reglamento de Zonificación para la zona.
JARDINES:	En la propia colonia
TIPO DE SUELO:	Apto para construcción.
DRENAJE NATURAL:	Si tiene.
SITUACION LEGAL:	En propiedad del propietario

5. CROQUIS

MICRO-CROQUIS (con relación a su manzana)	MACRO-CROQUIS (con relación al Plano de la Ciudad)



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



**AVALÚOS
PROYECTOS
CONSULTORIA**

APROBADO

**VALUADORA
PROFESIONAL**

ARQ. DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO

Amparo Casillas 88 - Residencial Esmeralda - CP. 28017 - Colima, Col.
Cel. 312 9438329 Tel. 312 223 1562 Correo: delia_sato@yahoo.com

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL:	Lote baldío en esquina con servicios
DISTRIBUCION:	
TIPO DE CONSTRUCCION:	El lote se encuentra baldío, en la zona de tipo medio/semilujo.
NUMERO DE NIVELES:	No aplica
EDAD DE LA CONSTRUCCION:	No aplica
VIDA TOTAL	No aplica
ESTADO DE CONSERVACION:	Baldío
CALIDAD DEL PROYECTO:	No aplica
UNIDADES RENTABLES:	1

7. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

A. OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACION:	
ESTRUCTURAS:	
MUROS:	
ENTREPISOS:	
TECHOS:	
AZOTEAS:	
BARDAS:	

B. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

APLANADOS:	
PLAFONES:	
PISOS:	
ESCALERAS:	
PINTURA:	
COMENTARIOS:	

C. CARPINTERIA:

PUERTA DE INGRESO:	
PUERTAS DE INTERCOMUNICACION:	
GUARDARROPAS:	
ALACENA:	

D. INSTALACIONES SANITARIAS E HIDRÁULICAS:

INSTALACION:	
CALENTADOR:	
INSTALACION DE GAS:	
ALBAÑALES:	
SISTEMA DE PRESIÓN:	
MUEBLES DE BAÑO:	

E). INSTALACIONES ELECTRICAS:

INSTALACION:	
TUBERIA:	
CANTIDAD DE SALIDAS:	
BOMBA PARA AGUA:	
CALIDAD:	



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021

APROBADO



Renald

delia



**AVALÚOS
PROYECTOS
CONSULTORIA**

**VALUADORA
PROFESIONAL**

ARQ. DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO

Amparo Casillas 88 - Residencial Esmeralda - CP. 28017 - Colima, Col.
Cel. 312 9438329 Tel. 312 223 1562 Correo: delia_sato@yahoo.com

8. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO:

A. OBJETIVO DEL AVALUO

El Objetivo del Avalúo es estimar el Valor Comercial del inmueble. Para ello, se incluyen y desarrollan dos de los tres Métodos o enfoques de Valuación: 1) El Método Físico, Directo o también llamado de COSTOS; y, 3) El comparativo o de MERCADO, como se definen a continuación.

B. METODOLOGIA PARA LA VALUACION

Método Físico, Directo o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad y Estado de Conservación observados.

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

La tasa de capitalización proviene de considerar la Tasa libre de riesgo (país y sector) de una inversión a largo plazo (>30 años) en México y la Tasa prima correspondiente al género del inmueble que se valúa, donde se combinan los factores de "grado de liquidez" y relación de área de terreno a construcción (C.U.S.)

Método Comparativo o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

Método **RESIDUAL**, que consiste en encontrar el valor del terreno como el residuo del valor total menos el valor de la construcción y una vez determinado el valor del terreno se le aplican factores a los valores unitarios de la construcción, en función de los valores de los terrenos. Al mismo tiempo que se se calcula el valor del terreno y de la construcción, también se calcula el valor físico o directo que resulta con los datos anteriores.

C. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BASICOS

Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.): Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados, incluyendo únicamente los costos indirectos propios del constructor o contratista.

Valor Neto de Reposición (V.N.R.): Es el que resulta de descontar al Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por Edad y Estado de Conservación ó su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o Nuevo para el caso de los inmuebles.

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (I.S.R., Predial, Agua y alcantarillado, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por la administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su Uso, esto es, a su nivel de Riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

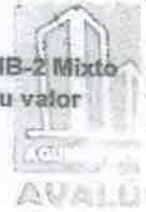
NOTAS

Actualmente el predio se encuentra baldío, según **cédula del ayuntamiento cuenta con un uso MB-2 Mixto de Baja Intensidad Media. Se considera un lote con servicios. Únicamente demeritado en su valor comercial por el factor de superficie.**



**H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021**

APROBADO





AGUIRRE SATO
AVALÚOS
PROYECTOS
CONSULTORIA

VALUADORA
PROFESIONAL

ARQ. DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO

Amparo Casillas 88 - Residencial Esmeralda - CP. 28017 - Colima, Col.
Cel. 312 9438329 Tel. 312 223 1562 Correo: delia_sato@yahoo.com

9. DATOS COMPARATIVOS

a) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

N°	Ubicación de la Oferta (comparables)		Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente	
1	Amparo Casillas, Residencial Esmeralda		Int	Reg	18-Jul-21	3126801282	CENTURY XXI	
2	Agata, Residencial Esmeralda Norte		Int	Reg	18-Jul-21	3121440433	MARISOL AHUMADA	
3	Paseos de la Hacienda, Paseos de la Hacienda		Int	Reg	18-Jul-21	3121947727	PAUL AHUMADA	
4	Betel, Real de Cana		Int	Reg	18-Jul-21	3121343305	SOL. INMOB. COLIMA	
5	Av. Romanza, Romanza		Int	Reg	18-Jul-21	3121343305	SOL. INMOB. COLIMA	

Oferta	Precio de VENTA Terrenos	Área m²	Precio Unit. \$/m²	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m²)
				Zona	Ubic.	Sup.	Form.	Uso	urb	F.d.*		
1	\$ 1,020,000.00	280.00	\$ 3,642.86	1.00	1.05	0.83	1.00	1.05	1.05	0.98	0.94	\$ 3,418.53
2	\$ 940,500.00	240.00	\$ 3,918.75	1.00	1.05	0.82	1.00	1.05	1.05	0.98	0.93	\$ 3,649.20
3	\$ 1,007,655.50	257.00	\$ 3,920.84	1.00	1.05	0.82	1.00	1.05	1.00	0.98	0.89	\$ 3,489.20
4	\$ 651,200.00	176.00	\$ 3,700.00	1.05	1.05	0.81	1.00	1.05	1.00	0.98	0.92	\$ 3,392.47
5	\$ 808,192.00	209.92	\$ 3,850.00	1.00	1.05	0.82	1.00	1.00	1.00	0.98	0.84	\$ 3,230.16

Área de Lote Tipo: 12,447.86 m² Precio Unit. \$ 3,806.49
 Área Terreno Sujeto: 12,447.86 m² Precio Unit. \$ 3,806.49

Valor Unitario Promedio Ponderado: \$/m² \$ 3,435.91
 Valor Unitario homologado, en n.r.: \$/m² \$ 3,440.00

b) COMPARABLES de inmuebles en RENTA similares en uso al que se valúa (SUJETO).- NO APLICA

N°	Ubicación de la Oferta (comparables)		Edad	E.c.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente	
1								
2								
3								
4								
5								

Oferta	Precio de VENTA Terrenos	Área		Precio Unit. \$/m²	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m²)	
		TERR	CONST		Zona	Ubic.	Sup.	Form.	Edad	uso	F.d.*			
2														
3														
4														
5														
5														

Áreas del sujeto: 12447.86 m² 0.00 m²
 Valor Unitario Promedio Ponderado: \$/m² \$
 Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$/m²

c) COMPARABLES de inmuebles en VENTA semejantes en uso al que se valúa (Valores de Venta incluyendo terreno)

N°	Ubicación de la Oferta (comparables)		Pisos	Edad	E.c.*	Fecha	Teléfono	Fuente/Informante	
1									
2									
3									
4									
5									

Oferta	Precio de VENTA Terrenos	Área		Precio Unit. \$/m²	Factores de HOMOLOGACIÓN							R.res. F.r.	Valor Unit. resultante (\$/m²)	
		TERR	CONST		Ubic.	C/T	Edad	E.c.*	Acab.	Área	F.d.*			
1														
2														
3														
4														
5														

Áreas del sujeto: 12447.86 m²
 Valor Unitario aplicable, en números redondos: \$/m² \$
 Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se valúa resulta de:
 factor de ajuste por SUPERFICIE (respecto a lote tipo) 0.93
 VALOR COMPARATIVO (MERCADO): \$ 3,199.20
 \$ 39,823,193.71

Notas: 1. Si el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta (inmuebles que se venden o COMPARABLES) es mejor que el SUJETO a comparar o inmueble que se está valuando. Estos factores no deben exceder a 2.

2. Factor de nivel de demanda efectiva [F.d.*] según CUADRO:

Operación (real)	1.00	Muy Baja (estimada)	0.80
Baja (estimada)	0.95	Nula (estimada)	0.70

NOTA IMPORTANTE:
 Los Valores Unitarios Homologados resultantes no deben tener una variación mayor de ± 50%.

Handwritten signature

Handwritten signature



**AVALÚOS
PROYECTOS
CONSULTORIA**

ARQ. DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO

Amparo Casillas 88 - Residencial Esmeralda - CP. 28017 - Colima, Col.
Cel. 312 9438329 Tel. 312 223 1562 Correo: delia_sato@yahoo.com

**VALUADORA
PROFESIONAL**

10. MÉTODO FÍSICO ó DIRECTO (Enfoque de COSTOS)

a) DEL TERRENO. Lote Tipo o Moda: **350.00** área (m²): **10x35 m** Fte. x Fdo. Valor Unit. de Calle o Zona: \$ **3,440.00**

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACC.	LOCALIZACIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR UNIT. (\$/m ²)	Factor	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/m ²)	IMPORTE
1	Terreno urbano	12,447.86	\$ 3,440.00	0.93	Por superficie	\$ 3,199.20	\$ 39,823,193.71

SUB-TOTAL a): 12,447.86 m² Valor Unitario Resultante: \$ 3,199.20 \$ **39,823,193.71**

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	ÁREA (m ²)	V.R.N. UNIT. (\$/m ²)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. UNIT. result. (\$/m ²)	IMPORTE \$
				edad	s.c.	Otro	F.r.		
1									
2									
3									
4									
5									

SUB-TOTAL b): - m² Valor Unitario Resultante: \$ - \$ -

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

c.1 INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. \$	IMPORTE \$
						edad	s.c.	Otro	F.r.		
1											
2					\$ -					\$ -	\$ -
3					\$ -					\$ -	\$ -
4					\$ -					\$ -	\$ -
5					\$ -					\$ -	\$ -

c.2 ELEMENTOS ACCESORIOS:

1											
2											
3					\$ -					\$ -	\$ -

c.3 OBRAS COMPLEMENTARIAS:

1											
2											
3					\$ -					\$ -	\$ -

SUB-TOTAL c): \$ - \$ -

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c] en números redondos: \$ **39,823,193.71**



OBSERVACIONES:

Se trata de un terreno urbano, con servicios con uso mixto de barrio intensidad media. Únicamente se demerita por superficie en el análisis de mercado



**AVALUOS
INMOBILIARIA
PROYECTOS**



AVALUOS
PROYECTOS
CONSULTORIA

VALUADORA
PROFESIONAL

ARQ. DELIA MARGARITA AGUIRRE SATO
Amparo Casillas 88 - Residencial Esmeralda - CP. 28017 - Colima, Col.
Cel. 312 9438329 Tel. 312 223 1562 Correo: delia_sato@yahoo.com

11. RESUMEN

Los valores encontrados por los métodos de valuación utilizados, son los siguientes:

Valor físico o de costos	\$	39,823,193.71
Valor de mercado por comparación	\$	39,823,193.71
valor m2 =	\$	3,199.20

12 CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

ESTE ES EL APARTADO DEL DOCUMENTO QUE TIENE VALOR DE CERTIFICADO, ES EL DICTAMEN DONDE EL PERITO ASEVERA QUE HABIENDO SEGUIDO LOS PROCEDIMIENTOS GENERALMENTE ACEPTADOS Y LOS REGLAMENTARIOS HA REVISADO DOCUMENTOS, CONOCE EL BIEN DESCRITO, Y HA REALIZADO CONCIENZUDAMENTE LAS INVESTIGACIONES QUE LE PERMITEN CONCLUIR EN UN VALOR. ASIMISMO ESTE AVALÚO SE REALIZA EN BASE AL REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN: EN SU ARTICULO 3.-"Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia de un año, contado a partir de la fecha en que se emitan, mismos que podrán practicarse por las autoridades fiscales, por las instituciones de crédito y por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Los avalúos también podrán practicarse por corredores públicos, empresas dedicadas a la compraventa o subasta de bienes o personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Pública, que obtengan su registro ante el Servicio de Administración Tributaria, el cual se realizará en los términos que establezca dicho órgano desconcentrado en las reglas de carácter general que emita para tal efecto. Tratándose de poblaciones en donde no se cuente con los servicios de los valuadores antes mencionados, los avalúos se podrán realizar por personas o instituciones versadas en la materia que obtengan el referido registro.

Actualmente el predio se encuentra baldío, según cédula del ayuntamiento cuenta con un uso MB-2 Mixto de Barrio Intensidad Media. Se considera un lote con servicios. Únicamente demeritado en su valor comercial por el factor de superficie.

13. CONCLUSIÓN

El valor comercial del inmueble descrito, 19 DE JULIO DE 2021 de acuerdo con los estudios anteriores se determinó en base a su **valor de mercado** dando como resultado en números cerrados un valor de:"

\$ **39,820,000.00** (TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)

al 19 de ENERO de 2022

REGISTRO ESTATAL DE VALUADORES PROFESIONALES
INSTITUTO PARA EL REGISTRO DEL TERRITORIO - GOBIERNO DEL ESTADO DE COLIMA
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE COLIMA - COL-13-STJ-070
CEDULA PROFESIONAL MAESTRIA SEP 6429202



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021
APROBADO







Memorandum N° 02-TM-415/2021

L.A.E. MA. DEL CARMEN MORALES VOGEL
Oficial Mayor
Presente.

Por este medio, solicito lleve a cabo la contratación del servicio de elaboración de avalúo comercial del terreno de propiedad municipal identificado con la clave catastral 02-01-22-052-001-000 ubicado en Paseo del Manrique s/n, manzana 052, lote 001, en la colonia Primavera Hills en la ciudad de Colima, Col.

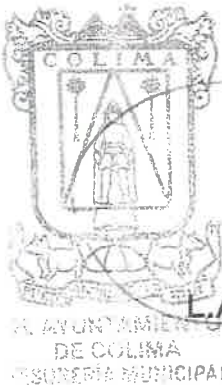
Lo anterior a fin de conocer el valor real del inmueble en cuestión y proponer al H. Cabildo su dación en pago respecto al adeudo al Instituto de Pensiones del Estado de Colima (IPECOL).

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.



H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
COMITÉ DE COMPRAS 2018-2021
APROBADO

Atentamente
Colima, Col., a 15 de julio de 2021



L.A.P. CARLOS ARMANDO ZAMORA GONZÁLEZ
TESORERO MUNICIPAL

C.c.p. Expediente.

hphell

