

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA CAPDAM REUNIÓN NO. 42

ACTA DE LA REUNIÓN

--- EN LA SALA DE JUNTAS DE LA COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, UBICADA EN EL BOULEVARD MIGUEL DE LA MADRID NO. 12575 DE LA PENÍNSULA DE SANTIAGO, SIENDO LAS 09:25 HORAS DEL DÍA 07 DE JUNIO DE 2024, SE REUNIERON DE MANERA VIRTUAL Y PRESENCIAL LA DRA. ROSACRUZ RODRÍGUEZ PIZANO, PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y PRESIDENTA MUNICIPAL INTERINA DE MANZANILLO, COLIMA; ING. LEONARDO CHIPRES ANDRADE, DIRECTOR GENERAL DE LA CAPDAM; LIC. FAUSTO EMMANUEL HERRERA VARGAS; EN REPRESENTACION DE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE COLIMA; LIC. RENE MANUEL TORTOLERO SANTILLANA, PRESIDENTE DEL CONSEJO CONSULTIVO Y EN REPRESENTACIÓN DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE COLIMA; REG. ZARINA JOCELYN CALLEROS MARTINEZ, REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO PROPUESTO POR LA MAYORÍA; REG. SILVIA GUADALUPE RUANO VALDEZ, REGIDORA NOMBRADA POR LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA PRIMERA MINORIA DEL AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO; ARQ OSCAR MANUEL CHAVIRA PEÑA, EN REPRESENTACIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS; ING. NOE MONROY VÁZQUEZ, EN REPRESENTACIÓN DEL COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DE MANZANILLO A.C; LIC. CESAR AGUSTIN LARIOS ENCISO, EN REPRESENTACION DE LA CAMARA MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DELEGACION COLIMA (CMIC); ARQ. MAGDALENA GARCIA GONZALEZ, REPRESENTANTE DE LA CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE COLIMA (CANADEVI); C. VIDAL DAVALOS LAUREL, REPRESENTANTE DE LA AGRUPACIÓN CIUDADANA MANZANILLENSE, A.C. (ACIMAN); ARQ. JOSE GUZMAN BRAVO; EN REPRESENTACION DEL COMISARIO DE LA CAPDAM, CON EL OBJETO DE LLEVAR A CABO LA REUNIÓN VIRTUAL 42 EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL MENCIONADO ORGANISMO OPERADOR, PARA LO CUAL SE PROPUSO EL SIGUIENTE: -----

ORDEN DEL DÍA

- 1.- LISTA DE ASISTENCIA,
- 2.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM,
- 3.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA,
- 4.- SOLICITUD DE AUTORIZACION DE INDEMNIZACIÓN AL PROPIETARIO DE LA PARCELA 36 Z-1 P ¾ C. MA. ISABEL ARAIZA MONTOY DEL EJIDO DE CAMPOS,
- 5.- CLAUSURA.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA CAPDAM REUNIÓN NO. 42

DESARROLLO DE LA REUNION

1.- LISTA DE ASISTENCIA,

ING. LEONARDO CHIPRES ANDRADE, DIRECTOR GENERAL DE LA CAPDAM Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA CAPDAM, PASÓ LISTA DE ASISTENCIA, HACIENDO CONSTAR QUE ESTUVIERON PRESENTES DE MANERA VIRTUAL LAS PERSONAS MENCIONADAS AL PRINCIPIO DEL ACTA. —

2.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM,

LA PRESIDENTA DEL CONSEJO GRISELDA MARTINEZ MARTINEZ;

DE LOS 16 CONSEJEROS INVITADOS A ESTE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ESTÁN PRESENTES **10 EN MANERA VIRTUAL, POR LO QUE** SE DECLARA QUÓRUM LEGAL DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 25 DE LA LEY PARA REGULAR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO PARA EL ESTADO DE COLIMA Y SE DA POR INICIADA LA 42 REUNIÓN EXTRAORDINARIA VIRTUAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ESTA COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, SIENDO LAS **09:25** NUEVE HORAS CON VEINTICINCO MINUTOS DEL DÍA 07 DE JUNIO DEL PRESENTE AÑO. —

--- **ING. LEONARDO CHIPRES ANDRADE** SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y DIRECTOR GENERAL DE LA COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO EN USO DE LA VOZ INFORMA QUE SE PASARA AL SIGUIENTE PUNTO QUE ES: —

3.- LECTURA, Y EN SU CASO APROBACIÓN, DEL ORDEN DEL DÍA,

EL **ING. LEONARDO CHIPRES ANDRADE**, DIRECTOR GENERAL DE LA COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA CAPDAM DIO LECTURA AL ORDEN DEL DÍA. —

ACUERDO: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD EL ORDEN DEL DIA, QUEDANDO COMO SE PLASMA AL INICIO DEL ACTA. —

4.- SOLICITUD DE AUTORIZACION DE INDEMNIZACIÓN AL PROPIETARIO DE LA PARCELA 36 Z-1 P ¾ C. MA. ISABEL ARAIZA MONTOY, DEL EJIDO DE CAMPOS,

SE INFORMA A LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION QUE EN VIRTUD DE QUE, EL PREDIO DONDE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE LA PLANTA DE TRATAMIENTO FUE ENTREGADO EN COMODATO DESDE HACE MÁS DE 20 AÑOS POR LA C. MA. ISABEL ARAIZA MONTOY A FAVOR DE LA COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, EL CUAL SE REALIZÓ DE BUENA FE Y SIN DOLO, DE ACUERDO CON EL CONVENIO DEL AÑO 2000 EN EL CUAL CEDÍA UN LOTE DE TERRENO DE 54.00 M DE LARGO X 22. M DE ANCHO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO, ASIMISMO, OTORGANDO LA SERVIDUMBRE DE PASO.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA CAPDAM REUNIÓN NO. 42

SIN EMBARGO, EN EL AÑO 2021 LA C. MA. ISABEL ARAIZA MONTOY, DEMANDO MEDIANTE JUICIO AGRARIO NUMERO 49/2021 A LA COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, DEL CUAL SE DESPRENDE QUE LA ACTORA PRETENDÍA RECLAMAR A LA CAPDAM LA RESTITUCIÓN DE LA PARCELA 36 Z-1 P 3/4, ASÍ COMO UNA INDEMNIZACIÓN. MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 23 DE AGOSTO DE 2023 EN EL CUAL SE ABSOLVÍA A LA CAPDAM DE LAS PRETENSIONES SEÑALADAS POR LA ACTORA.

SIN EMBARGO, A FIN DE EVITAR CONFLICTOS FUTUROS PUESTO QUE LA MISMA SENTENCIA DEJA A SALVO LOS DERECHOS DE LA ACTORA DE EJERCER OTRA VÍA, Y DE ACUERDO CON EL AVALÚO PRESENTADO POR ELLOS ES QUE SOLICITAN EL PAGO POR LA CANTIDAD DE \$1,300,000.00 MISMO QUE FUE NEGOCIADO CON ANTERIORIDAD, PUESTO EL AVALÚO DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 2021 REFIERE EL PAGO DE AFECTACIONES POR LA PLANTA DE TRATAMIENTO AHÍ ASENTADA.

POR TODO LO ANTERIOR Y CON LA FINALIDAD DE QUE EL PATRIMONIO DE LA CAPDAM AUMENTE Y SE MANTENGA LA CERTEZA JURÍDICA DEL PREDIO DONDE SE PRETENDE DESTINAR RECURSO POR PARTE DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, COMO PARTE DEL CONVENIO ENTRE EL H. AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO Y LA PARAESTATAL, CON LA FINALIDAD DE RESOLVER EL PROBLEMA DE SANEAMIENTO DE LA ZONA DE VILLA FLORIDA Y CAMPOS ES QUE SOLICITO SU ANUENCIA Y APROBACIÓN DE DICHO PUNTO.

ANEXO AL PRESENTE LAS DOCUMENTALES PERTINENTES PARA SU CONOCIMIENTO

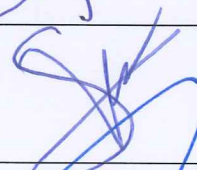
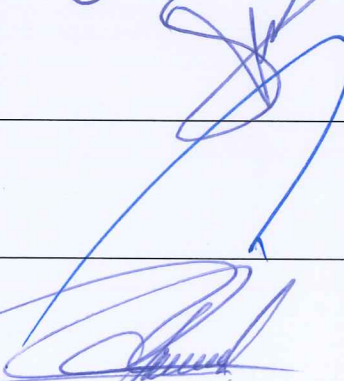
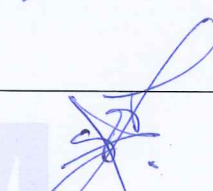
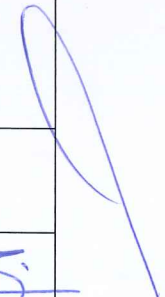
ACUERDO: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD LA INDEMNIZACIÓN AL PROPIETARIO DE LA PARCELA 36 Z-1 P ¾ C. MA. ISABEL ARAIZA MONTOY, DEL EJIDO DE CAMPOS, ANEXO A.

5.- CLAUSURA.

----- EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MUNICIPAL Y DEL CONSEJO LA DRA. ROSACRUZ RODRÍGUEZ PIZANO DA LAS GRACIAS A LOS INTEGRANTES POR SU PARTICIPACION Y COMENTARIOS EN LAS REUNIONES VIRTUALES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE ESTE ORGANISMO OPERADOR, SIENDO LAS 09:42 HORAS DEL DIA 07 DE JUNIO DEL AÑO 2024, SE DA POR CONCLUIDA LA SESIÓN VIRTUAL NÚMERO 42 EXTRAORDINARIA DE ESTE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE CAPDAM. SE AGRADECE A TODOS LA ASISTENCIA VIRTUAL. -----

NOMBRE	DEPENDENCIA	FIRMA DE ASISTENCIA
DRA. ROSACRUZ RODRÍGUEZ PIZANO	PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y PRESIDENTA INTERINA DEL DEL H. AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO	
ING. LEONARDO CHIPRES ANDRADE	SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y DIRECTOR GENERAL DE LA CAPDAM	
LIC. FAUSTO EMMANUEL HERRERA VARGAS	EN REPRESENTACION DE LA COMISIÓN ESTATAL DEL AGUA DE COLIMA	

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA
CAPDAM REUNIÓN NO. 42**

REG. ZARINA JOCELYN CALLEROS MARTINEZ	REGIDOR DEL H. CABILDO NOMBRADO POR LOS REGIDORES DE MAYORIA	
REG. SILVIA GUADALUPE RUANO VALDEZ	REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO PROPUESTO POR LA PRIMERA MINORIA	
LIC RENE TORTOLERO SANTILLANA	PRESIDENTE DEL CONSEJO CONSULTIVO Y EN REPRESENTACIÓN DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE COLIMA	
ING. NOÉ MONROY VÁZQUEZ	REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DE MANZANILLO A.C	
ARQ OSCAR MANUEL CHAVIRA PEÑA	REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS	
LIC. CESAR AGUSTÍN LARIOS ENCISO	REPRESENTANTE DE LA CAMARA MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DELEGACION COLIMA (CMIC)	
ARQ. MAGDALENA GARCIA GONZALEZ	EN REPRESENTACION DE LA CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA EN EL ESTADO DE COLIMA (CANADEVI)	
C. VIDAL DAVALOS LAUREL	REPRESENTANTE DE ACIMAN	
ARQ. JOSE GUZMAN BRAVO JEFE DE DEPARTAMENTO DE AUDITORIA DE OBRAS PÚBLICAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO	EN REPRESENTACION DEL COMISARIO DE LA CAPDAM	

**42 REUNIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACION DE LA CAPDAM**

ANEXO A

CAPDAM

SEGUIMOS HACIENDO HISTORIA

MANZANILLO, COL., A 07 DE JUNIO DE 2024





**H. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA
COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y
ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, COLIMA**

Por medio del presente escrito me es grato saludarle H. Miembro del Consejo de Administración a fin de presentarle el punto siguiente;

**Autorización de Indemnización al propietario de la parcela 36 z1 p ¾ C. MA. ISABEL ARAIZA MONTOY,
del ejido de Campos.**

En Virtud de que, el predio donde se encuentra actualmente la Planta de Tratamiento fue entregado en COMODATO desde hace más de 20 años por la C. MA. ISABEL ARAIZA MONTOY a favor de la Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo, el cual se realizó de buena fe y sin dolo, de acuerdo con el convenio del año 2000 en el cual cedía un lote de terreno de 54.00 M de largo x 22. M de ancho para la construcción de la planta de tratamiento, asimismo, otorgando la servidumbre de paso.

Sin embargo, en el año 2021 la C. Ma. Isabel Araiza Montoy, demando mediante Juicio Agrario Numero 49/2021 a la Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo, del cual se desprende que la actora pretendía reclamar a la CAPDAM la restitución de la parcela 36 z-1 p 3/4, así como una indemnización. Mediante sentencia de fecha 23 de agosto de 2023 en el cual se absolvía a la CAPDAM de las pretensiones señaladas por la actora.

Sin embargo, a fin de evitar conflictos futuros puesto que la misma sentencia deja a salvo los derechos de la actora de ejercer otra vía, y de acuerdo con el avalúo presentado por ellos es que solicitan el pago por la cantidad de \$1,300,000.00 mismo que fue negociado con anterioridad, puesto el avalúo de fecha 2 de diciembre de 2021 refiere el pago de afectaciones por la Planta de Tratamiento ahí asentada.

Por todo lo anterior y con la finalidad de que el patrimonio de la CAPDAM aumente y se mantenga la certeza jurídica del predio donde se pretende destinar recurso por parte de la Comisión Federal de Electricidad, como parte del convenio entre el H. Ayuntamiento de Manzanillo y la Paraestatal, con la finalidad de resolver el problema de saneamiento de la zona de Villa Florida y Campos es que solicito su anuencia y aprobación de dicho punto.

Anexo al presente las documentales pertinentes para su conocimiento. Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE:

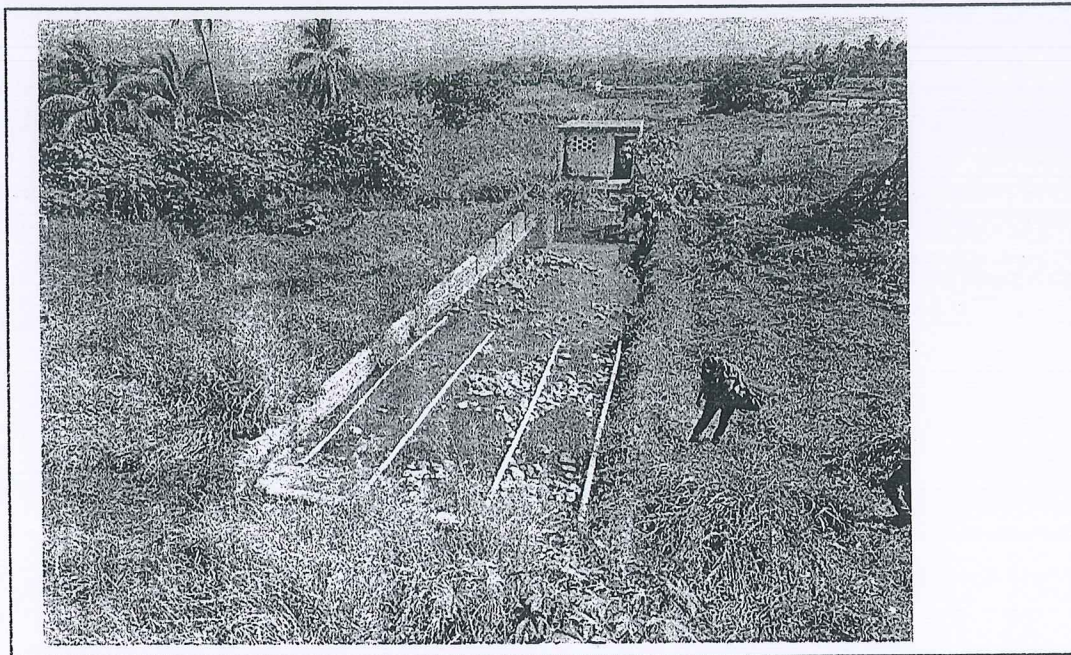
Ing. Leonardo Chipres Andrade
Director General de la CAPDAM





0010

AVALÚO de INMUEBLE



Certificad Parcelario:

21168

Parcela Número:

36 Z1 P3/4

Ejido:

Campos

Municipio:

Manzanillo

Entidad federativa:

Colima

Fecha de la inspección de campo:

2 de diciembre de 2021

Valor de Mercado del terreno:

\$1,362,085

Fecha avalúo:

31 de enero de 2022



0010

AVALÚO

CONTENIDO

- I Certificación del valuador.
 - II Resumen general.
 - III Nomenclatura empleada.
 - IV Avalúo del terreno.
 - IV. I Antecedentes.
 - IV. II Croquis de localización.
 - IV. III Información de la zona.
 - IV. IV Datos de las construcciones.
 - IV. V Tipos de construcción apreciados.
 - IV. VI Esquema de áreas.
 - IV. VII Características de las construcciones.
 - IV. VIII Consideraciones previas al avalúo del inmueble.
 - IV. IX Valor físico directo.
 - IV. X Valor por capitalización de rentas.
 - IV. XI Conclusiones del valor del inmueble.
 - IV. XII Notas generales del avalúo del inmueble.
- Anexo: Reporte fotográfico.

I. CERTIFICACIÓN DEL VALUADOR.

El presente avalúo está hecho bajo las siguientes premisas:

- * El objeto fundamental del presente Avalúo es estimar el Valor Comercial actual de la superficie afectada a la parcela 36 Z1 P3/4 del ejido Campos, por las instalaciones de la planta de tratamiento, sin considerar el valor de las construcciones.

Inmueble a valuar: Fracción de la parcela 36 Z1 P3/4

Ubicado en: Ejido: Campos

36 Z1 P3/4

Municipio: Manzanillo

Estado: Colima

Propiedad de: Ma. Isabel Araiza Montoy

- * Este estudio de valor es del terreno y enfoque de ingresos.
- * No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.
- * No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.
- * El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.
- * Que la propiedad es legal y no tiene ningún problema en cuanto a sus linderos o superficie.
- * Que los datos aportados por terceras personas son ciertos y correctos.
- * Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.
- * Que no se han descartado ni sobrestimado datos importantes.
- * Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.

La existencia y características de los bienes descritos fueron constatados por el perito valuador durante la visita al domicilio de su ubicación.



0010

II. RESUMEN GENERAL.

Valor del inmueble con uso de:	Fraccion de la parcela 36 Z1 P3/4		
Ubicado en:	Ejido:	Campos	36 Z1 P3/4
Municipio:	Manzanillo		
Estado:	Colima		
Propiedad de:			

Ma. Isabel Araiza Montoy

Valor Físico Directo: \$1,362,085

Valor de Mercado: \$1,362,085

Nota: Valor recomendado para promoción y venta.

**** UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N. ****

Valor de la capitalización de ingresos desde el 2000 a la fecha
(22 años) \$485,750.70

Nota: Referencia de Valor por rentabilidad

Valor Comercial: \$1,300,000

Nota: En caso de venta Valor mínimo recomendado para cierre.

**** UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N. ****

Valor de Mercado del terreno mas el Valor de la Capitalización de
ingresos desde el 2000 a la fecha \$1,847,835.70

Nota: Valor estimado por la afectación a la parcela 36.

**** UN MILLON OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 70/100 M.N. ****

Guadalajara, Jalisco a 31 de enero de 2022

Formuló:

M. en Val. Ing. Marco Antonio Camacho Ordaz



0010

III. NOMENCLATURA EMPLEADA.

V.U.R.: Vida útil remanente.

F.D.T.: Factor de depreciación total, determinado en base a su vida útil, estado de conservación y grado de obsolescencia.

V.R.N.: Valor de reposición nuevo o de mercado.

V.N.R.: Valor neto de reposición o valor estimado actual.

N.R.: Números redondos.

31 de enero de 2022

IV. AVALÚO DEL TERRENO, EDIFICIO Y ELEMENTOS ACCESORIOS.

IV. I. ANTECEDENTES

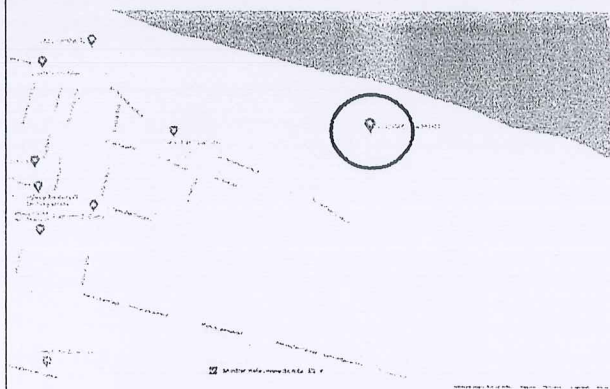
Solicitante:	Tribunal Unitario Agrario Distrito 38		
Inmueble que se valúa:	Fraccion de la parcela 36 Z1 P3/4, Ubicado en: Certificad Parcelario: 21168, 36 Z1 P3/4, Campos, Manzanillo, Colima		
Propietario:	Ma. Isabel Araiza Montoy		
Perito valuador:	M. en V. Ing. Marco Antonio Camacho Ordaz Cedula profesional: 12534680		
Objeto del avalúo:	Conocer el Valor Comercial del inmueble.		
Propósito del avalúo:	Comercialización		
Área terreno según:	Certificado Parcelario:	29,868.350 m ²	
Área afectada según levantamiento:		1,186.089 m ²	
Linderos y colindancias de la totalidad de la parcela:	Al Norte: En 97.932 m con Laguna de Cuyutlan Al Sur: En 74.803 m con Brecha Al Oriente: En 267.406 m con Propiedad Particular de Victor Cernas Lugo Al Suroeste: En 215.818 m con Acueducto Al Noroeste: En 77.747 m con Parcela 34 del ejido Campos		
Área construida:	Según inspección física	172.000 m ²	
Latitud:	19°01'32.84"	Longitud:	-104°18'07.21"
N° cta. catastral:	Sin dato	Cve. catastral:	07-32-95-017-036-000
Altitud:	7 m	N° cta. agua:	Sin dato
Descripción del inmueble:	Lote plantado con Palmas de coco y ciruelos		



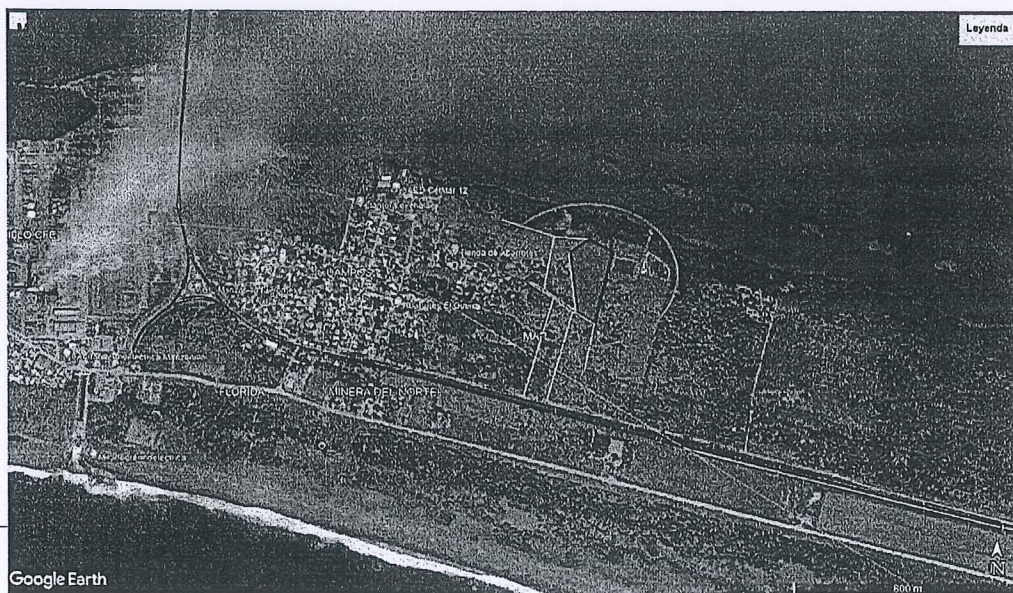
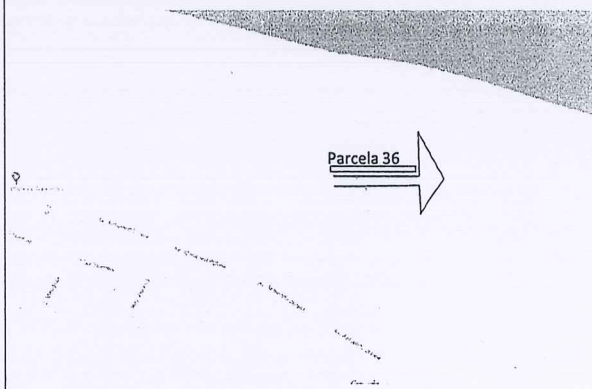
0010

IV. II CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:

MACRO



MICRO





0010

IV. III. INFORMACIÓN DE ZONA:

Clasificación de la zona:	AG Agropecuario	Vías de acceso:	Av. Armando Ochoa
Índice de saturación de zona:	10%	Carac. panorámicas:	Plantío de Cocoteros
Contaminación ambiental:	Regular, por la Termoelectrica	Tipo de construcción:	Planta de Tratamiento en ruinas
Uso del suelo actual:	Agrícola	Servidumbres:	Sin construcción al frente
Población:	Densidad media.	Estrato Social:	Medio

Servicio público y equipamiento urbano:

No Aplica

IV. IV. DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES.

No aplica

IV. V. TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS.

No aplica

IV. VI. ESQUEMA DE ÁREAS

No aplica.

IV. VI. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

No Aplica

IV. VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO DEL INMUEBLE.

Régimen de propiedad:	Ejidal
Método de depreciación aplicado:	No aplica.
Construcción tipo I:	No aplica.
Edad aprox.	No aplica.
	0.00000
Depreciación edo. conservación:	0.00000
Depreciación total:	0.00000

Notas preliminares al análisis del valor.

1.- Se estudian ofertas de mercado de inmuebles con uso similar y dimensiones similares para determinar el Valor de Mercado

2.- En caso de existir se incluyen obras exteriores. No son objeto de este avalúo analizar las edificaciones cubiertas.

IV. VIII. I. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS (AVALÚO FÍSICO).

Inmueble:	Ubicación:	Superficie:	Valor Oferta	Precio / m ²	Fuente:
1) Venta terreno	Terreno Industrial Lote-A Fracc. 2, Campos, Manzanillo	69747.00	\$86,332.960	\$1,238	cm/propiedades/terrenos
2) Venta terreno	Terreno rustico con clasificacion de zona M3, Campos, Manzanillo	7127.00	\$17,818.500	\$2,500	dades/terreno-en-ven
3) Venta terreno	Terreno Carr Colima - Manzanillo con Vista a La Playa, Campos, Manzanillo	91334.00	\$74,950.000	\$821	n-vista-a-62972909.h
4) Venta terreno	Terreno junto al mar con frente a la Autopista, Campos, Manzanillo	23890.00	\$23,770.550	\$995	nte-de-autopista-en-m

Nivel de oferta:

Muy alta	0.70	Media	0.90	Baja	1.05
Alta	0.80	Media baja	1.00	Nula	1.10

Homologación de ofertas:

Oferta	Precio / m ²	Sup.	Factores de homologación								Factor Result.	Valor Result. \$/m ²
			Niv. Oferta	Ubicación	Zona	Sup.	Forma	Uso	Otro	Negociación		
1	\$1,238	69,747.00	1.00	0.9000	0.90	1.290	0.95	0.95	0.9500	0.98	0.88	\$1,087
2	\$2,500	7,127.00	0.90	0.9000	0.90	1.119	0.95	0.90	0.8000	0.98	0.55	\$1,367
3	\$821	91,334.00	1.00	0.9800	0.98	1.312	1.00	1.00	0.9900	0.98	1.22	\$1,003
4	\$995	23,890.00	1.00	0.9700	0.97	1.206	1.00	1.00	0.9500	0.98	1.06	\$1,052

Promedio: \$1,388 1,186.09 Del sujeto.

Promedio paramétrico homologado de mercado para valores de terreno:

Valor paramétrico aplicado en cálculo del Valor Físico:

Promedio:	Factor	0.9260
	\$/m ²	\$1,127
	\$/m ²	\$1,127

Notas complementarias: Consideraciones y análisis del valor del terreno.

1.-Se obtiene valor de calle en la zona de: \$1,388 m² para zonas similares y aplicando los factores de homologación, se considera adecuado un valor paramétrico de terreno de: \$1,127 m²



0010

IV. VIII. II. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS (AVALÚO FÍSICO).

No tiene.

IV. VIII. III. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE CONSTRUCCIONES SIMILARES

No tiene.

Notas conclutorias:

1.- En el procedimiento de homologación para obtener el valor paramétrico del comparativo de mercado, se califica cada una de las ofertas enlistadas en comparación con el inmueble objeto de este avalúo y posteriormente se obtiene el promedio aritmético.

2.- Se aplica al valor paramétrico que resulta del cálculo del Valor de Mercado, un factor de comercialización para determinar el Valor Comercial, considerando su deseabilidad comercial, las condiciones actuales del mercado inmobiliario y un plazo de comercialización prudente y expedito.

3.- Se estima un plazo de comercialización de 4 meses, una realización presente con una tasa CETES aplicable de 5.57%,

lo que da un factor de: 0.9730

Consideraciones de mercado:

Factor práctica común inmobiliaria: 1.0000

Factor deseabilidad comercial: 1.0000

Factor presente de realización: 0.9730

Factor por pago de contado: 0.9800

Factor total: 0.9535

IV. IX. VALOR FÍSICO DIRECTO.

a) Del terreno:	Superficie m²	Valor Unitario:	Coefficiente:	Motivo:	Valor unitario total:	TOTALES:
I	1,186.09	\$1,127	1.018970	Esquina	\$1,148	\$1,362,085
	1,186.09					a).- SUMA: \$1,362,085
b) Construcciones:	Superficie m²	V.R.N.	Fact. Depreciación:	V.N.R.	TOTALES:	
I No Aplica	172.00	\$0	0.00000	\$0	\$0	
	No aplica				b).- SUMA: \$0	
c) Elementos Accesorios:	Cantidad:	V.R.N.	Fact. Depreciación:	V.N.R.	TOTALES:	
No tiene		\$0	0.00000	\$0	\$0	
					c).- SUMA: \$0	
Valor físico de la casa habitación en N.R.:					SUMA a+b+c:	\$1,362,085

**** UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N. ****

Valor paramétrico:	\$1,148
Valor terreno:	\$1,148
Valor construcción:	\$0

IV. X. VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

No se aplica.

IV. XI. CONCLUSIONES DEL VALOR DEL INMUEBLE.

Valores encontrados:	Valor Físico Directo:	\$1,362,085
	Valor por Capitalización de Rentas:	No se aplica
	Valor de Mercado:	\$1,362,085
Consideramos que el Valor Comercial del inmueble a la fecha del presente avalúo corresponde a su		
Valor Físico Directo calificado con el factor de comercialización de: 0.9535		
Que en números redondos representa la cantidad de: \$1,300,000		

**** UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N. ****

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 31 de enero de 2022

Valor paramétrico:	No aplica
Valor terreno:	\$1,148
Valor construcción:	No tiene

IV. XII. NOTAS GENERALES.

*Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercialización.



0010

V. AVALÚO AGROPECUARIO

V. I. DATOS GENERALES DE LA REGION

• Ubicación y características de la región:	La región se encuentra a 6 km aproximadamente al Sur de la Ciudad de Manzanillo el uso de la tierra es de riego y de temporal, con cultivos de alto rendimiento, Palma de coco, y ciruela.		
Clasificación del Sistema Natural:			
Estación meteorológica:	6018	Precipitación pluvial anual:	1001.5 mm
Región Fisiográfica:	Sierra de la Costa Jalisco y Colima		
Altitud:	7 m	Siniestralidad:	Media
Tipo de Clima:	A(w)		
Temperatura Media Anual:	26.6	Otros:	
Temperatura Máxima y Mínima:	20.3 - 33.0		
• Actividad Agropecuaria:	Cultivos de Palma de Coco.		
• Vegetación nativa de la región:	Parota, Mangle		
• Clasificación:	Agrícola y ganadera		
• Restricciones de la región:	No se observaron		
• Características Panorámicas :	Vista a un valle.		

V. II. DATOS GENERALES DEL PREDIO

• Tipo o Uso del Suelo:	Agrícola de Riego:	2.987	Ha
	Agrícola de Temporal:	0	Ha
	Agostadero	0	Ha
Total:		2.9868	Ha

Características Edafológicas y fisicoquímicas:	
▪ Color:	Café
▪ Textura:	Arcillosa
▪ Profundidad de la capa arable:	Profundo, mas de 50 cm
▪ Profundidad del Manto Freático:	No se observó
▪ Fertilidad :	Buena
▪ Pedregosidad:	0.03
▪ Topografía y configuración:	Plano y Plano inclinado, forma polígono irregular.
▪ Pendiente:	Ligera (de 4 a 8%) y Moderada (De 9 a 16%)
▪ Permeabilidad y Drenaje:	Medio
▪ Salinidad: (pH)	6.5
▪ Erosión:	No se observó
▪ Contaminación ambiental	No se observó

Características Hidrológicas.-	
▪ Fuente de Abastecimiento de Agua: (Humidificación)	Temporal
▪ N° de Título de Concesión de Uso del Agua:	No hay
▪ Volumen de agua autorizado:	No hay.
▪ Sistema de Riego:	No hay.



0010

VI. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

VI.I. AREAS AGRICOLAS

Área terreno según Certificado Parcelario:	29,868.350 m ²
Área afectada materia del avalúo según levantamiento:	1,186.089 m ²

Tipo de Cultivo Predominante:	
El cultivo que predomina en la parcela es la Palma de Coco	

Investigación del cultivo:		
Rendimiento del cultivo (ton/Ha)	10.5	Toneladas por Hectarea
Valor del coco cortado con gancho	\$ 5.00	pieza
Valor del coco verde	\$ 6.00	pieza
Por medio	\$ 5.50	pieza

Producción del cultivo:		
Rendimiento del cultivo de coco al año	130	Cocos por Palma
Densidad de producción:	65	Palmas por Hectareas

VI.II. ENFOQUE DE INGRESOS

Valor de la Producción por hectarea:	
Rendimiento del cultivo de coco por hectarea	8450 Cocos por Hectarea al año
Valor de la producción por hectareas	\$ 46,475.00 Por hectarea al año

Gastos de la Producción por hectarea:	
Riego	\$ 2,400.00
Fertilización	\$ 1,385.00
Control de Plagas	\$ 7,419.00
Control de Maleza	\$ 4,150.00
Cosecha total	\$ 7,050.00
Total de Gastos por hectarea	\$ 22,404.00

Intereses	7%
Gastos financieros	\$ 1,568.28

Rentabilidad por hectarea:	
Valor del producto - Costos	\$ 22,502.72

Capitalización:	
Índice de Capitalización aplicable	12.429%

Valor del Cultivo por hectarea:	
Valor del cultivo de coco por hectarea	\$ 181,056.37

Valor de capitalización del cultivo de coco del área afectada de 1186.089 m ²	\$ 21,474.90
--	--------------

Calculo del Valor presente, considerando un periodo de 22 años de afectación

Periodo en años	Intereses	Valor Actual	Pagos	Valor del cultivo por 22 años
22	12.429%	\$ 21,474.90	\$ 2,075.91	\$ 485,750.70

Valor de la capitalización de ingresos desde el 2000 a la fecha (22 años) \$ 485,750.70

FORMULÓ

PERITO VALUADOR:

M. en Val. Ing. Marco Antonio Camacho Ordaz

CED. MAESTRIA 12534680

CED. PROF. 2757906

EXPEDIENTE: 049/2021
POBLADO: CAMPOS
MUNICIPIO: MANZANILLO
ESTADO: COLIMA

Colima, Colima, a veintitrés de agosto de dos mil veintitrés.

VISTO para resolver en definitiva el juicio agrario tramitado bajo el expediente al rubro indicado, promovido por MA. ISABEL ARAIZA MONTOY; y,

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado ante este Tribunal Unitario Agrario, el diez de marzo de dos mil veintiuno, MA. ISABEL ARAIZA MONTOY, por su propio derecho, demandó a la COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, de quien reclamó las prestaciones siguientes:

"A). La restitución de una superficie aproximada de 5,000.00 metros cuadrados, con todos sus usos y frutos, que se encuentran ocupadas dentro de la parcela 36 Z-1 P3/4 del ejido Campos del municipio de Manzanillo, Colima; o en su caso, el pago a valor comercial de la superficie ocupada, por concepto de indemnización por tratarse de un caso de utilidad pública.

B). Por el pago de daños y perjuicios que me han venido ocasionando desde el año 2000, hasta la fecha en que se ejecute la sentencia dentro de este juicio agrario, por la privación de mis derechos de posesión, explotación y disfrute de la superficie de 5,000.00 metros cuadrados, enclavadas dentro de la parcela 36 Z-1 P3/4 del ejido Campos del municipio de Manzanillo, Colima, de mi propiedad.

C). Por las demás consecuencias legales que de esta controversia agraria se desprendan."

Como sustento de sus pretensiones, la actora expuso los hechos que describe en su demanda, mismos que serán anotados de forma sintetizada en la parte considerativa de este fallo.

2.- Por acuerdo del treinta de marzo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia y se ordenó la notificación y emplazamiento correspondiente (foja 7).

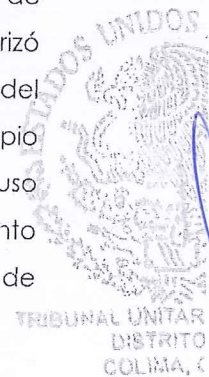
3.- El nueve de agosto de dos mil veintiuno, dio inicio la audiencia a que se refiere el artículo 185 de la Ley Agraria, a la cual comparecieron las partes acompañadas por sus respectivos asesores legales; en la cual la actora ratificó su demanda y ofreció sus pruebas, la demandada Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo por conducto de su apoderado legal, dio contestación a la misma.

Audiencia en la que se fijó la litis materia del juicio y se exhortó a las partes a arreglar sus diferencias por la vía conciliatoria, sin resultados positivos, se proveyó a la admisión y desahogo de las pruebas de las partes (fojas 24 y 26).

4.- En el segmento de audiencia verificado el veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, al que asistieron las partes, se regularizó el procedimiento, ordenándose llamar a juicio a los integrantes del comisariado ejidal del núcleo agrario denominado CAMPOS, municipio de Manzanillo, Colima, quienes, por estar presentes, se les concedió el uso de la palabra y por conducto de su asesor legal solicitaron el diferimiento de la audiencia, a efecto de que éste preparara la debida defensa de los representantes legales del ejido (foja 170 y 171).

5.- En el segmento de audiencia del catorce de enero de dos mil veintidós, se tuvo a los integrantes del comisariado ejidal del núcleo agrario denominado CAMPOS, municipio de Manzanillo, Colima, dando contestación a la demanda, allanándose a las prestaciones reclamadas por la parte actora; en reposición al procedimiento se reiteró la materia del juicio; se exhortó a las partes a una composición amigable; se admitieron y desahogaron las pruebas de acuerdo con su propia y especial naturaleza quedando pruebas pendientes por recabar culminando así la audiencia (fojas 221 a 228).

6. Por auto de veintiséis de mayo de dos mil veintidós, una vez desahogadas las probanzas de los contendientes, se abrió la fase de alegatos, para lo cual se les concedió un plazo de tres días hábiles (foja 337); y concluido el mismo, por diverso de seis de junio del mismo año, se cerró la etapa de instrucción y se ordenó formular la resolución que en derecho procediera (foja 342), misma que se emite en este acto al tenor de los siguientes:



CONSIDERANDOS:

I.- Este Tribunal Unitario Agrario del Distrito 38, es competente por materia para conocer y resolver el asunto, de conformidad con los artículos 27, fracción XIX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1º, 2º, 48, 163, 170 y 185 de la Ley Agraria; 1º, 2º, fracción II, y 18, fracciones II y XIV, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios y territorialmente conforme al acuerdo general 3/2013, emitido por el pleno del Tribunal Superior Agrario por el que modifica el ámbito competencial para este tribunal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el nueve de mayo de dos mil trece.

II.- La *litis* a resolver en el presente asunto, como se fijó en los segmentos de audiencia de nueve de agosto de dos mil veintiuno y el catorce de enero de dos mil veintidós, es la atinente a determinar si resulta procedente, o no, condenar a la COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, a restituir a la actora una superficie aproximada de 5,000.00 metros cuadrados, de la parcela número 36 Z-1 P3/4, del ejido CAMPOS, municipio de Manzanillo, Colima; o en caso de estar destinada a utilidad pública, condenar a dicha dependencia al pago a valor comercial de dicha fracción de terreno por concepto de indemnización, a favor de la actora MA. ISABEL ARAIZA MONTOY; además condenarla al pago de daños y perjuicios por la privación de los derechos de posesión, explotación y disfrute de tal superficie; debiendo tomarse en consideración las excepciones y defensas opuestas por la dependencia demandada; lo que resolverá este Tribunal en términos del artículo 18 fracciones II, y XIV de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.

III.- Toca el turno ahora de pasar a resolver la acción ejercitada por MA. ISABEL ARAIZA MONTOY, por la cual reclamó de la COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, la desocupación y entrega física y material de la superficie de aproximadamente cinco mil metros cuadrados, dentro de la que, asegura, sin su consentimiento la demandada instaló un cárcamo de bombeo de aguas residuales, además del pago de los daños y perjuicios causados por la demandada con su ocupación.

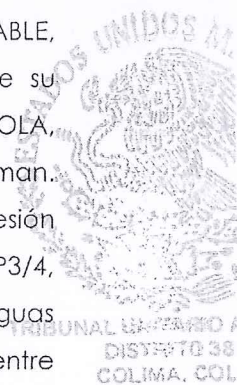
Como sustento de sus pretensiones, la actora asegura que es ejidataria del poblado CAMPOS, municipio de Manzanillo, Colima; titular

de la parcela número 36 Z-1 P-3/4 con superficie de 2-90-68.35 hectáreas, amparada con el certificado parcelario 21168, ubicada en el ejido de referencia, el cual le fue expedido el catorce de mayo de dos mil trece; que desde el año dos mil, la COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, ocupó de manera ilegal dentro de su parcela la superficie aproximada de 5,000.00 mil metros cuadrados, en la que construyó un cárcamo de bombeo de aguas residuales.

Agrega la actora, que dicha construcción se hizo sin el consentimiento de la entonces titular, que hasta la fecha no le han pagado renta por la ocupación de la superficie mencionada, y que tampoco ha recibido indemnización por los constantes derrames de aguas negras sobre la mayor parte de la superficie de su parcela, ocasionándole con ello daños y perjuicios.

Por su parte, la demandada COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, por conducto de su apoderado legal, licenciado CHRISTIAN ALÁN VELÁZQUEZ ESPÍNDOLA, negó que resultaran procedentes las prestaciones que se le reclaman. Aceptando como cierto que esa dependencia se encuentra en posesión desde el año dos mil, de una fracción de la parcela número 34 Z-1 P3/4, que en ella se encuentra construido un cárcamo de bombeo de aguas residuales. Agrega la demandada que es falso que se encuentre ocupando una superficie de 5,000 metros cuadrados, que sólo ocupa una de 400 metros cuadrados, por ser lo que mide el cárcamo de bombeo.

Argumenta también el apoderado legal de la demandada que es falso que se encuentre ocupando tal superficie de forma ilegal; que entró gracias a un contrato de comodato celebrado de forma verbal para la construcción del meritado cárcamo de bombeo en la propiedad de la actora. Que es falso que la demandada haya ocasionado algún daños o perjuicio a la actora, que es falso que tenga la obligación de pagar alguna cantidad de dinero a la actora por concepto de renta y mucho menos por concepto de indemnización, pues no pretende expropiar la fracción de terreno en conflicto, además de que, reiteró que ingresó a la posesión mediante el meritado contrato de comodato, entre otras manifestaciones.



Respecto a la pretensión consistente en la restitución a favor de la actora, de la fracción de la meritada parcela, es pertinente realizar el estudio de tales pretensiones conforme a los elementos constitutivos de la acción restitutoria en materia agraria, contenidos en los siguientes criterios:

"ACCIÓN RESTITUTORIA EN MATERIA AGRARIA. SUS ELEMENTOS.

Gramaticalmente restituir es "devolver lo que se posee injustamente"; y reivindicar es "reclamar una cosa que pertenece a uno pero que está en manos de otro". De lo anterior resulta que los elementos de la acción restitutoria en materia agraria son los mismos que se requieren en materia civil para la acción reivindicatoria, ya que ambas acciones competen al titular o propietario que no está en posesión de su parcela o tierra, y el efecto de ambas acciones es declarar que el actor tiene dominio sobre la cosa que reclama y que el demandado se la entregue. Así, quien ejerce la acción restitutoria debe acreditar: a) Si es un núcleo de población, la propiedad de las tierras que reclama, y si es un ejidatario, la titularidad de la parcela que reclama; b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida, y c) La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que el actor pretende se le restituya y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando ubicación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley. Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Registro 197913. Novena época. Semanario judicial de la federación y su gaceta. Tomo VI. Agosto de 1997. Materia administrativa. Tesis jurisprudencia VI.3o. J/11. Página 481."

"ACCIÓN RESTITUTORIA EN MATERIA AGRARIA, ELEMENTOS DE LA. Para que prospere la acción restitutoria en materia agraria, es menester demostrar los siguientes elementos: a) La titularidad de la parcela que se reclama; b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida; y c) La identidad de la misma, o sea que no pudiera dudarse cuál es la cosa que la actora pretende se le restituya y a la que se refieren las documentales fundatorias de la acción. Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito. Registro 199184. Novena época. Semanario judicial de la federación y su gaceta. Tomo V. Marzo de 1997. Materia administrativa. Tesis jurisprudencia XXI.1o. J/5. Página 666."

De las anteriores tesis se advierte que los elementos constitutivos de la acción restitutoria en materia agraria, son los siguientes:

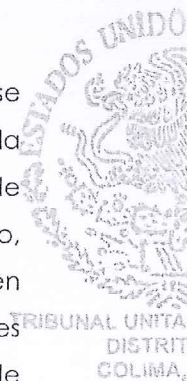
1. La titularidad de la tierra que se reclama.
2. La posesión por parte del demandado de la cosa perseguida; y,
3. La identidad entre las tierras reclamadas y la posesión que de éstas detenta el demandado.

Incluso, resulta obligado para la promovente de esta acción la acreditación de un presupuesto más, que no es considerado como elemento, sino como una cuestión de fondo, siendo éste: **la privación ilegal de las tierras**, lo que implica que **la parte que carece de la titularidad de la tierra la posea sin causa justa**, lo que se analizará en relación directa con la apreciación de las pruebas aportadas por las partes; sustenta este criterio la tesis de jurisprudencia siguiente:

"RESTITUCIÓN AGRARIA. LA PRIVACIÓN ILEGAL DE LAS TIERRAS Y AGUAS NO ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN RELATIVA, SINO UNA CUESTIÓN DE FONDO DE LA PRETENSIÓN DEDUCIDA. Del examen histórico del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los preceptos 9o., 49, 98, fracción I, 99, fracción I, y 187 de la Ley Agraria, se desprende que la acción de restitución que pueden ejercitar los núcleos de población ejidales o comunales tiene una naturaleza real, declarativa y de condena, si se tiene en cuenta que el actor solicita el reconocimiento de sus derechos de propiedad sobre tierras o aguas pertenecientes a tales núcleos, y la entrega de los mismos de quien los posee o de quien también se ostenta propietario de ellos. En ese orden de ideas, los hechos o elementos constitutivos de esa acción que debe probar en juicio el actor son: a) la propiedad de los bienes cuya reivindicación se exige, b) la posesión o detentación de dicho bien por parte del demandado y, c) la identidad entre las tierras o aguas reclamadas y las que tiene en su poder el demandado. Sin embargo, la privación ilegal a que alude el artículo 49 de la ley relativa, no constituye en sí misma un hecho constitutivo de la acción de restitución, sino un presupuesto para declarar fundada la pretensión planteada en el juicio, porque una vez que se probaron los elementos constitutivos, el tribunal agrario estará en aptitud de valorar si la posesión, ocupación o invasión es ilegal o no, dependiendo de las excepciones o defensas del demandado y de conformidad con la apreciación de las pruebas aportadas por las partes, por lo que se trata de una cuestión de fondo del asunto. Novena Época. Registro 171053. Segunda Sala. Semanario judicial de la federación y su gaceta. Tomo XXVI. Octubre de 2007. Materia administrativa. Tesis de jurisprudencia 2a./J. 181/2007. Página 355."

El primer elemento relativo a la titularidad de la tierra que se reclama, **se encuentra demostrado**, con el estudio relacionado de la copia simple del certificado parcelario 21168 y con la constancia de vigencia de derechos de fecha cinco de marzo de dos mil veintiuno, expedida por la Registradora Integral del Registro Agrario Nacional en Colima, de las que se desprende que MA. ISABEL ARAIZA MONTOY, es ejidataria con derechos vigentes del poblado CAMPOS, municipio de Manzanillo, Colima y titular de la parcela 36 Z-1 P3/4 con superficie de 2-90-68.35 hectáreas. Documentales de pleno valor probatorio, con fundamento en los artículos 150 y 189 de la Ley Agraria; 197 y 202 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles (fojas 5 y 6); además de la tesis jurisprudencial cuyo rubro y texto son los siguientes:

"REGISTRO AGRARIO NACIONAL. LOS DOCUMENTOS EXPEDIDOS POR ÉL, EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES DE CONTROL DE TENENCIA DE LA TIERRA Y SEGURIDAD DOCUMENTAL, HACEN PRUEBA PLENA. De conformidad con los artículos 16, 17, 78, 56, último párrafo, 68, 69, 74, 80, 82, 148 y 150 a 156 de la Ley Agraria; 1o., 2o., 7o., 9o., 12, 17, 18, 19, 20, 72 a 74, 77, 78 y 79 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, en vigor hasta el nueve de abril de mil novecientos noventa y siete; y 3o., 4o., 6o., 9o., 13, 14, 16, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 38, 48, 84 a 89, 90, 92, 93 y 97 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, en vigor a partir del diez de abril de mil novecientos noventa y siete, **corresponde al Registro Agrario Nacional, en ejercicio de las funciones de control de tenencia de la tierra y seguridad documental, expedir certificados y títulos de naturaleza agraria, así como inscribir en sus asientos el despacho de tales documentos, las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras, los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal, comunal y las correspondientes a la propiedad de sociedades; así como inscribir la transmisión de derechos agrarios por sucesión, y extender las constancias y copias certificadas de sus inscripciones y documentos. Por ende, tanto los certificados parcelarios**



como las constancias relativas a la inscripción de la transmisión de derechos agrarios por sucesión, ya sea testamentaria o legítima, expedidos por aquél a través de cualquiera de las autoridades facultadas para tal efecto, como las sentencias o resoluciones de los Tribunales Agrarios, que hagan las veces de certificados parcelarios, acreditan tanto la calidad de ejidatario, como los derechos de éste sobre la parcela, y son suficientes e idóneos para justificar en juicio o fuera de él aquello a lo que su contenido se refiere. Registro 187411. Novena época. Segunda Sala. Semanario judicial de la federación y su gaceta. XV. Marzo de 2002. Materia administrativa. Tesis de jurisprudencia 2a./J. 21/2002. Página 261."

En relación al **segundo elemento** de la pretensión restitutoria, consistente en la posesión de la COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, en la cual mantiene una instalación de un cárcamo de aguas residuales, **se encuentra acreditado**, por no ser un hecho controvertido, ya que mientras la parte actora afirma que la dependencia demandada está en posesión de la fracción de terreno en conflicto, ésta lo acepta expresamente, sólo aclara la cantidad de terreno que tiene en posesión. Por ello, tal posesión de la superficie controvertida se estima relevada de probanza, ya que se tiene por admitido pues el demandado no suscitó explícitamente controversia, conforme a lo dispuesto en el numeral 329 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.

En relación con el **tercer elemento** relativo a la identidad de la superficie reclamada por la actora, con la defendida por la COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, el mismo **se encuentra demostrado**.

En efecto, las partes no suscitan controversia respecto a este particular elemento de la pretensión, el cual se tiene por acreditado, a pesar de que las partes difieren por cuánto a la cantidad de tierra que es materia de la misma, pues se reitera, mientras la actora reclama una superficie de 5,000.00 metros cuadrados, que dice pertenece a una parte de su parcela, en tanto el apoderado de la COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, asegura que esa superficie es de sólo 400.00 metros cuadrados, que es lo que mide el cárcamo de bombeo, empero, argumentó que esa porción de tierra le fue dada en comodato desde hace más de veinte años por la entonces propietaria de la parcela en cuestión.

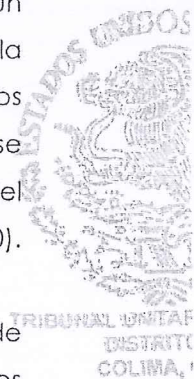
No obstante lo expuesto, es pertinente que para acreditar la identidad entre la superficie reclamada por la actora y la defendida por el demandado, la primera ofreció la prueba de inspección judicial,

practicada el nueve de agosto de dos mil veintiuno, por la actuario adscrita a este Tribunal Agrario, en cuya acta asentó que en compañía de la parte actora y su asesor legal, acudieron a la parcela de la controversia, la cual se encuentra debidamente delimitada, que en su interior observaron que está instalado un cárcamo de bombeo de aguas residuales, en total funcionamiento, que al acercarse apreciaron que el depósito de agua empezaba a llenarse, tanto de agua como de lodo, provocando que dichas aguas se derramaran en la siembra que había en la parcela en ese momento, en la cual además, había plantadas palmas, las cuales empezaban a secarse, presumiblemente por causa de la contaminación derivado de esas aguas recolectadas; medio de prueba con el cual se tiene por acreditado que en el predio de la *litis* se encuentra ocupado por instalaciones de la Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo, específicamente, con un cárcamo de bombeo de aguas residuales, tal como lo describe la actuario de la adscripción y que pudo apreciar por medio de sus sentidos en el desahogo de la prueba de inspección judicial; apreciación que se realiza conforme al artículo 189 de la Ley Agraria, en correlación del diverso 212, del Código Federal de Procedimientos Civiles (fojas 157 a 160).

Coincide con lo anterior el resultado de la pericial en materia de topografía, idónea para demostrar la identidad y ubicación de los inmuebles, conforme a la tesis aislada sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y del Trabajo del Segundo Circuito, publicada en la página 387, del tomo XIV, diciembre de 1994, octava época, del Semanario Judicial de la Federación, que se transcribe:

"IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA LA. La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área."

Medio probatorio que corrió a cargo de los ingenieros Dorian Froylán Chavira Rosales, Marco Antonio Camacho Ordaz y Lehi Jared Rojas Ramos, en ese orden, designados por la parte actora, y los dos restantes por este Tribunal Agrario en rebeldía de la parte demandada y como tercero en discordia, cuyos dictámenes se encuentran agregados a los autos (fojas 176 a 178, 243 a 250 y 300 a 305).



Dictámenes que fueron coincidentes en concluir que la fracción de terreno en conflicto se localiza al interior de la parcela de la actora, aunque difirieron en su superficie, ya que mientras el perito designado por la actora afirmó que era de 2,277.236 metros cuadrados, el designado a la parte demandada afirmó que era de 1,186.089 metros cuadrados y el perito tercero dijo que era de 1,178,546 metros cuadrados, pericial que es útil para conocer que es verídico que el organismo público demandado está en posesión de una fracción de la parcela número 36 Z-1 P3/4, del ejido denominado CAMPOS, municipio de Manzanillo, Colima. Dictámenes que se valoran de conformidad a lo establecido en los artículos 189 de la Ley Agraria; 197 y 211 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles; valoración que se robustece con el criterio jurisprudencial que a continuación se transcribe:

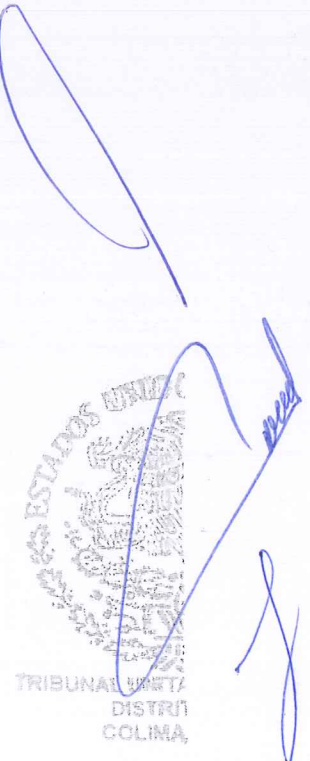
"PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS. En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o

AGRICULTURA
38
OL.

científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlás; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y estas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocada. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Registro 181056. Novena Época. Semanario judicial de la federación y su gaceta. Torno XX. Julio de 2004. Materia Civil. Tesis jurisprudencia 1.3o.C. J/33, Página 1490."

No obstante lo expuesto, tenemos que asiste la razón al apoderado legal de la COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO, cuando argumenta que su ocupación le fue permitida por la propia actora mediante contrato o convenio signado desde el año dos mil.

Se dice lo anterior, porque en el caudal probatorio allegado a los autos, se encuentra la copia certificada del convenio fechado en agosto del año dos mil, celebrado ante cuatro testigos, de una parte por el ingeniero JOSÉ A. RAMOS CABRA, representante legal de la COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO y de la otra, por MA. ISABEL ARAIZA MONTOY, ostentándose como propietaria, mediante el cual ésta cedió una superficie de terreno que mide 54.00



Handwritten signature and date 1/8.

metros de largo por 22.00 metros de ancho, para la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales y concedió servidumbre de paso para que personal de esa dependencia accediera a darle mantenimiento a la planta tratadora, porción que forma parte de la parcela número 36 Z-1 P3/4, del ejido CAMPOS, municipio de Manzanillo, Colima (foja 260). Documental con la cual se tiene probado que es verídico lo afirmado por el apoderado legal de la citada dependencia del gobierno del Estado de Colima, en el sentido de que fue consentida su posesión del terreno sujeto a restitución, pues lejos de objetar el contenido de dicho convenio, MA. ISABEL ARAIZA MONTOY, confesó de forma expresa haberlo suscrito, al desahogar la prueba confesional que corrió a su cargo, desahogada en el segmento de audiencia del catorce de enero de dos mil veintidós (fojas 222 y 223), la cual es apta para acreditar que es titular de la parcela 36 Z-1 P3/4 del ejido CAMPOS, municipio de Manzanillo, Colima; que celebró convenio con la demandada Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo, para que pudieran acceder a la parcela de la que es titular, a fin de que su personal realizara trabajos de mantenimiento en el cárcamo de bombeo de aguas residuales y la planta de tratamiento y que la superficie que ella misma le reclama a la citada comisión, es aquella a la que permitió el acceso para la construcción de la planta de tratamientos de aguas en el citado convenio. Valoración realizada en términos de los artículos 189 de la Ley Agraria, 199 y 203, del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles, así como los siguientes criterios jurisprudenciales:

"PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA. Tratándose de la prueba confesional, sólo tiene valor probatorio pleno lo que el confesante admite en su perjuicio, pero no en lo que le beneficia, pues para que esto tenga valor necesita ser demostrado. Séptima Época. Registro 241261. Tercera Sala. Semanario judicial de la federación. Volumen 90, Cuarta Parte. Materia común. Tesis de jurisprudencia. Página 63."

"PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA. Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta. Primer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. Novena Época. Registro 196523. Semanario judicial de la federación y su gaceta. Tomo VII. Abril de 1998. Materia común. Tesis de jurisprudencia I.1o.T. JJ/34. Página 669."

Así las cosas, es insuficiente que la actora haya acreditado ser la titular de la fracción parcelaria en conflicto, así como la posesión del demandado de la cosa perseguida y la identidad de la tierra que se reclama, para declarar procedente la acción restitutoria de tierras, sino



la cuestión de fondo de la pretensión deducida, atinente a que se le hubiese privado ilegalmente de la posesión de la fracción parcela en conflicto; por tanto, **resultaron improcedentes sus pretensiones**; de conformidad con los razonamientos y fundamentos de derecho expuestos en el último considerando de esta sentencia definitiva.

SEGUNDO.- Se absuelve a los demandados **COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO** y **núcleo agrario CAMPOS**, municipio de Manzanillo, Colima, de la totalidad de las pretensiones reclamadas.

TERCERO.- Se dejan expeditos los derechos de MA. ISABEL ARAIZA MONTOY, para que intente la acción personal que conforme a derecho corresponde, en contra de la **COMISIÓN DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO DE MANZANILLO**, respecto al convenio de agosto de dos mil y de los hechos expuestos en este caso, en virtud que al encontrarse la parcela afectada por una acción personal, previamente debe intentarse ésta y después promover la restitución del bien.

CUARTO.- Notifíquese personalmente a las partes entregándoles copia certificada de esta sentencia definitiva, devuélvanse los documentos aportados, previa copia certificada que se deje en su lugar y en su oportunidad, archívese el expediente como asunto total y definitivamente concluido.

Así lo resolvió y firma el maestro en derecho **JESÚS ANTONIO FRÍAS CARDONA**, Magistrado titular del Tribunal Unitario Agrario Distrito 38, que actúa ante el licenciado en derecho **MISAELE HERIBERTO LEYVA LÓPEZ**, Secretario de Acuerdos, que autoriza y da fe. DOY FE.

Se publicó en lista de fecha 30 de agosto de 2023, que se fija en los estrados de este Tribunal Unitario Agrario Distrito 38, doy fe.

JAF/C/MHLL/JPCB/mflv.



TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO
DISTRITO 38

EL SUSCRITO LICENCIADO JESÚS ENRIQUE CERVANTES BALLESTEROS, SECRETARIO DE ACUERDOS "B" DEL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DISTRITO 38, CON SEDE EN LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA -----

CERTIFICA Y HACE CONSTAR: -----

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 68 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LOS TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS, EN RELACIÓN CON EL 22 DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS TRIBUNALES AGRARIOS: Que las presentes copias fotostáticas que constan de (07) siete fojas útiles, sin contar la de certificación, las que fueron tomadas de su original que tuve a la vista y que obran en el expediente número 049/2021 del índice de este Tribunal, la que se certifica para los efectos legales a que haya lugar. En la Ciudad de Colima, Colima, a veintinueve de agosto de dos mil veintitrés. - Doy Fe.-

SECRETARIO DE ACUERDOS "B"

LIC. JESÚS ENRIQUE CERVANTES BALLESTEROS



TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO
DISTRITO 38
SECRETARIA DE ACUERDOS
COLIMA, COL.

OS MEXICANOS
JECB/mfiv
ARIO AGRARIO
TO 38
COL.

SIN TEXTO

new

30