

ARQ. ENRIQUE MARTINEZ URIBE  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO  
DEL MUNICIPIO DE QUERETARO.  
P R E S E N T E:

JOSE EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA, por mi propio derecho y con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 8º Constitucional, y señalando como medio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el número telefónico 5528898434 y el correo electrónico [angelica.gue28@gmail.com](mailto:angelica.gue28@gmail.com); y autorizando para recibir todo tipo de notificaciones y documentos a la Mtra. en D. ANGÉLICA FRANCISCA GUERRERO ROSAS, por este medio vengo a solicitar a Usted, la información que en adelante se detallara. A efecto de lo cual, paso a exponer y justificar mi interés jurídico en la presente solicitud.

El 28 de diciembre de 2017 compre dos Lotes, el Lote 144 y Lote 145 ubicados en la Parcela 198 Z-1 P1/1 a la señora VERONICA TORRES RAMIREZ, por los que le pague la cantidad de \$450,000.00 CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.N. 110/100, siendo que a finales de septiembre de 2017 la vendedora me informo que ya estaba el deslinde los lotes y que ya podía ocuparlos, procediendo a mostrarme un plano donde aparecía la subdivisión de la parcela de más de cien lotes, por lo que escogí los lotes 144 y 145, calculo que empecé a construir a mediados de 2018 una casa habitación y área para taller mecánico, así como sus correspondientes muros de deslinde, domicilio en el cual actualmente habito con mi familia. Es el caso de que en fecha 6 de julio de 2020 fue presentado escrito de demanda firmada por OFAIR ARAGON NIEVES, apoderado legal de MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ y FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ demandándome en la vía ordinaria civil la reivindicación de LA SUPERFICIE DE TERRENO Y CONSTRUCCION QUE OCUPA EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LOTE 6 EN EL DICATAMEN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO NUMERO DE OFICIO IC-207-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019 rendido en la carpeta de investigación CI/QRO/13246/2019 que se tramita ante el Fiscal de investigación adscrita a la unidad III de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, dictamen emitido por perito en Ingeniería Civil OMAR BAUTISTA GUERRERO. En dicha demanda OFAIR ARAGON NIEVES señala que el día 23 de febrero del año 2019 sus representadas compraron en partes iguales al SR. TOMAS TORRES VIDAL a través de su mandatario GABINO DELFINO TOMAS TORRES VIDAL la fracción 1 de la Parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo del Municipio de Querétaro, en el Estado de Querétaro, con una superficie de 39,050.71 M2 y con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE en : 326.279 CON PARCELA 195, AL SURESTE en: 241.70 CON PARCELA 210, AL SUROESTE en: 113.188 metros lineales CON FRACCION 2 DEL PREDIO; en 3.421 metros lineales con parcela 209 y en 23.307 metros lineales con parcela 197 y AL NORESTE EN: 156.403 metros lineales con parcela 192. Toco de conocer a dicha demanda al Juzgado Sexto Civil de Primera instancia de este Partido Judicial y su Distrito y le correspondio el número 692/2020, expediente que ha seguido su curso y en la que pronto se pronunciara Sentencia Definitiva. Por otro lado, en fecha 17 de abril de 2019, el abogado OFAIR ARAGON NIEVES en su carácter de apoderado legal de MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ y FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ presento una denuncia por el delito de DESPOJO en la Fiscalía de Acusación, Segundo Turno de la Unidad 3 de la Fiscalía General del Estado, correspondiéndole el numero CI/QRO/13246/2019, por el delito de DESPOJO en contra del suscrito y las otras personas que como yo le habían comprado lotes a la señora Verónica. Es esta denuncia la C. VERONICA TORRES RAMIREZ fue vinculada a proceso por el delito de CONTRA LA SEGURIDAD Y EL ORDEN EN EL DESARROLLO URBANO en fecha 29 de marzo de 2023, por haber fraccionado la Parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro en el Estado de Querétaro, Municipio de Querétaro sin tener permiso para hacerlo, dentro de la cual se encuentran los lotes 144 y 145 que VERONICA TORRES RAMIREZ me vendió. Asunto en la que el suscrito tiene la calidad de víctima. Es el caso que durante todo el tiempo en que se fue integrando la carpeta de investigación CI/QRO/13246/2019 y a la par se llevaba el juicio civil 692/20 radicado en el Juzgado Sexto Civil de esta demarcación en mi contra, es que me entere de una serie de irregularidades que no son otra cosa que actos fraudulentos por parte de los hoy denunciados y mediante los cuales se "hicieron de una propiedad" que en realidad es propiedad del señor TOMAS TORRES VIDAL quien falleciera el 16 de diciembre de 2008 en esta Ciudad, esta persona, padre de la C. VERONICA TORRES RAMIREZ, y esto fue a través la escritura 14,060 (catorce mil sesenta) de fecha 23 de febrero de 2010 del protocolo de la Notaría Pública 34 MARIA PATRICIA LORENA SIBAJA LOPEZ, la cual contiene una serie de irregularidades y datos engañosos, tales como, acentar en la citada escritura, que el señor TOMAS TORRES VIDAL solicito la subdivisión del predio Parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro en el Estado de Querétaro, Municipio de Querétaro mediante un escrito que se recibió el 11 de septiembre de 2009, lo que no es posible, ya que el señor TOMAS TORRES VIDAL falleció el 16 de diciembre de 2008; a esto último agregaría: ¿Quién tramito la solicitud de subdivisión, quien la firmo y quien recibió el documento que autoriza la subdivisión de la Parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro en Fracción 1 y Fracción 2 y en consecuencia de ello se concretizo la venta de la Fracción 1 por el señor GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO a su esposa y a su hermana. Así las cosas, tambien me entere que en realidad la subdivisión que cita haber realizado el señor TOMAS TORRES VIDAL no existe y que a petición de la Notaria 34 se generaron tres folios inmobiliarios, y nunca se verifico y ocupo el Folio Inmobiliario de la Inscripción original del Titulo de Propiedad 00000001692 de fecha 13 de octubre de 2004 y de su inscripción en el Folio inmobiliario 171158/1 de fecha 11 de marzo de 2005 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro. Es por lo anterior, que considero que el documento base de la acción llamese la escritura 14,060 (catorce mil sesenta) de fecha 23 de febrero de 2010 otorgada por la Notaria 34 LIC. MARIA PATRICIA LORENA SIBAJA LOPEZ sobre la cual, las señoras MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ y FLOR



DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ fundan su acción civil en mi contra demandándome la reivindicación de los Lotes 144 y 145 que han quedado especificados, adolece de vicios fraudulentos que conllevarían a que el Juez Sexto Civil de Primera instancia de este Partido Judicial y su Distrito dictara sentencia a su favor.

Ahora bien, con fecha 29 de mayo de 2023 presente, ante la Fiscalía General de Justicia de esta demarcación, en la Unidad 3, de esta demarcación, **DENUNCIA Y/O QUERRELLA POR HECHOS POSIBLEMENTE CONSTITUTIVOS DE LOS DELITOS DE FRAUDE PROCESAL Y/O FALSIFICACION Y/O USO INDEBIDO DE DOCUMENTOS Y/O USO DE DOCUMENTOS FALSOS O ALTERADOS** cometido en mi agravio y en contra de **FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ, MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ, GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO, OFIR ARAGON NIEVES Y/O MARIA PATRICIA LORENA SIBAJA LOPEZ Y QUIEN O QUIENES RESULTEN**, correspondiéndole la Carpeta de Investigación correspondiéndole la carpeta de investigación CI/QRO/19,234/2023, la cual se encuentra integrando.

Ahora bien, la petición que por este medio hago, tiene como objeto allegarme de datos de prueba de manera pronta, toda vez que el Fiscal encargado de la investigación demora mucho en darle trámite a los actos de investigación solicitados y el juicio civil instaurado en mi contra está a punto de concluir, ya que en breve se me citara para oír sentencia definitiva.

Debido a lo anterior, solicito a Usted, se me informe lo siguiente:

- a) Si obra registro documentado (Autorización de Subdivisión) legalmente expedido por la Dirección a su cargo, con respecto al plano que se anexa, específicamente donde aparece la leyenda "propuesta de subdivisión".
- b) Informe si en los registros de la Dirección a su cargo, obra el documento que a continuación se presenta.
- c) Se me expida copia certificada de un documento auténtico de subdivisión, contemporáneo al 25 de septiembre de 2009, que sirva como documento de comparación con el documento que obra en los registros de investigación como la **"Subdivisión DMC/DT/2688/2009 de fecha 25 de septiembre de 2009"** y verificar los rasgos de un documento auténtico; y con ello, estar posibilidades, de que, en su momento, esta investigadora, de intervención a perito en grafoscopia y documentoscopia.

En su caso, adjunte los documentos que justifique su informe.

En el entendido que los derechos que se originen por la expedición de los documentos que requiero, corran a mi cargo y en su momento procederé al pago correspondiente.

Adjunto a la presente petición, los siguientes documentos:

1. Copia de mi identificación.
2. Copia de la cedula profesional de mi abogada.
3. Copia simple del comprobante de inicio de la carpeta carpeta CI/QRO/19,234/2023
4. Copia simple del escrito de acusación presentado por la Fiscal Lorena Vargas Moreno, en la carpeta de investigación CI/QRO/13246/2019.
5. Copia simple de la demanda presentada en mi contra por el Lic. Ofir Aragón Nieves, en representación de María Soledad Gutiérrez López y Flor de María Gutiérrez López.
6. Copia simple de la copia certificada del instrumento notarial 25,604.
7. Copia simple de la copia de certificada del instrumento notarial 25,605
8. Copia simple de la copia certificada de constancias expedidas por el Subdirector del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.


Por lo anterior, a Usted, C. DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, solicito, muy atentamente:

PRIMERO.- Tenga por acreditado mi interés jurídico en la presente petición.

SEGUNDO.- Ordenar se realice la búsqueda correspondiente y a la brevedad se me expida la información y documentos solicitados.

Querétaro, Querétaro a 10 de mayo de 2024

ATENTAMENTE

  
JOSE EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA



MUNICIPIO  
DE QUERÉTARO  
Secretaría de Hacienda

Querétaro, Gro., a 25 de Septiembre de 2009  
Oficio No. DMC/DI/2588/2009



C. TOMAS TORRES VIDAL  
PRESENTE

En relación a su escrito recibido en esta Dirección el día 11 de Septiembre de 2009, con número de trámite interno 2009-30421, donde solicita la siguiente: "...la subdivisión correspondiente a la parcela 198 Z-1 P 1/1 del ejido San Pablo con una superficie total de 41,051.00 m<sup>2</sup> para que sea en dos fracciones según plano de subdivisión adjunto a este escrito...". Al respecto le informo que después de verificar los documentos, así como el plano de subdivisión, se autoriza la subdivisión del predio, quedando registrados el predio original en las fracciones que a continuación se indican:

CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	CONFINANCIAS	SUPERFICIE
140100165240156	TOMAS TORRES VIDAL	AL NORTE: 328.27 CON PARCELA 195 AL SUR: 241.70 CON PARCELA 210 AL ESTE: 113.188 CON FRACCION II DEL PREDIO AL OESTE: 166.40 CON PARCELA 192	39,050.71 M2
140100165240157	TOMAS TORRES VIDAL	AL NORTE: 3.421 CON PARCELA 197 AL SUR: 43.68 CON PARCELA 210 AL ESTE: 21.32 M, 42.2 Y 27.3 EN TRES LINEAS RECTAS AL OESTE: 113.18 CON FRACCION I DEL PREDIO	2000.00 M2

Al presente escrito se anexa croquis certificado y notificaciones catastrales que describe medidas y colindancias.

● Centro Cívico Blvd. Bernardo Quintana 10 000 Fracc. Centro Sur,  
Querétaro, Gro., C.P. 76000 Tel. (442) 238 77 00 ext. 6301





MUNICIPIO  
DE QUERÉTARO  
Secretaría de Finanzas

Lo anterior con fundamento en las cláusulas 1ª, 3ª, Fracciones I, V y VII del convenio de Coordinación en Materia de Catastro celebrado entre el Estado de Querétaro y el Municipio de Querétaro.

Sin otro particular por el momento me es grato saludarle cordialmente y a su disposición para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE


M. en A. FRANCO VARGAS MONTES  
DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO.



C.C.P. Ing. Miguel Martínez Moyano, Secretario de Finanzas. Para su superior conocimiento.  
Ing. Juan Alberto Mata Olalde, Jefe de Depto. de Servicios Catastrales Especializados. Para su conocimiento  
Archivo

● Centro Cívico Bld. Bernardo Quintana 10 000 Fracc. Centro Sur,  
Querétaro, Qro., C.P. 76090 Tel. (442) 238 77 00 ext. 6301





GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

SECRETARÍA DE SALUD

SECRETARÍA DE TURISMO

SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

FECHA: 15/05/2018

HORA: 10:00 AM

LUGAR: QUERÉTARO, QRO.

PROYECTO: SUBDIVISIÓN DE TERRENO

PROPIETARIO: FRANCISCO VARGAS LACORTES

UBICACIÓN: CARRETERA FEDERAL QUERÉTARO - SAN JUAN DEL RÍO, KM. 1.5

PROYECTO DE SUBDIVISIÓN

EL M. EN A. FRANCISCO VARGAS LACORTES, DIRECTOR MUNICIPAL DE CALISTO, HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE PLANO DE SUBDIVISIÓN DEL TERRENO EN EL EXTERIOR DEL MUNICIPIO DE CALISTO, QRO., SE REALIZÓ CON LA CLAVE 14010015545154, ASÍ COMO QUE LOS DICHOS DISEÑOS DE SUBDIVISIÓN DE TERRENO Y DISEÑO DE OBRAS PÚBLICAS, REALIZADOS LA ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES Y CORRECCIONES CONFORME A LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE PLANO.

EL M. EN A. FRANCISCO VARGAS LACORTES, DIRECTOR MUNICIPAL DE CALISTO, HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE PLANO DE SUBDIVISIÓN DEL TERRENO EN EL EXTERIOR DEL MUNICIPIO DE CALISTO, QRO., SE REALIZÓ CON LA CLAVE 14010015545154, ASÍ COMO QUE LOS DICHOS DISEÑOS DE SUBDIVISIÓN DE TERRENO Y DISEÑO DE OBRAS PÚBLICAS, REALIZADOS LA ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES Y CORRECCIONES CONFORME A LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE PLANO.

San Miguel de Calisto, Qro. a los 22 días del mes de Septiembre de 2018.



ESTADO ACTUAL

PROYECTO DE SUBDIVISIÓN



EL M. EN A. FRANCISCO VARGAS LACORTES, DIRECTOR MUNICIPAL DE CALISTO, HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE PLANO DE SUBDIVISIÓN DEL TERRENO EN EL EXTERIOR DEL MUNICIPIO DE CALISTO, QRO., SE REALIZÓ CON LA CLAVE 14010015545154, ASÍ COMO QUE LOS DICHOS DISEÑOS DE SUBDIVISIÓN DE TERRENO Y DISEÑO DE OBRAS PÚBLICAS, REALIZADOS LA ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES Y CORRECCIONES CONFORME A LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE PLANO.



INE

81

81

RODRIGUEZ < GARCIA < JOSE < EMMANUEL

IDMEX1550543948<<0380043785425  
8101176H2612317MEX<06<<24841<6  
RODRIGUEZ<GARCIA<<JOSE<EMMANUEL

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE  
RODRIGUEZ  
GARCIA  
JOSE EMMANUEL

FECHA DE NACIMIENTO  
17/01/1981

SEXO: H

DOMICILIO  
C DIEGO RIVERA 12  
COL LOS ALCANFORES 76150  
QUERETARO, QRO.

CLAVE DE ELECTOR RDGREM81011709H200

CURP ROGE810117HDFDRM06 AÑO DE REGISTRO 2000 06

ESTADO 22 MUNICIPIO 014 SECCIÓN 0380

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2016 VIGENCIA 2026



CÉDULA 1348724  
DUPLICADO

SEP

México D.F. 23 de Enero del 2001



FIRMA DEL TITULAR

*[Handwritten signature]*

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES

CÉDULA 1348724

EN VIRTUD DE QUE

ANGÉLICA FRANCISCA  
GUERRERO  
ROSAS

CURP: GURAS40628MDFR SN09

CUMPLÓ CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY  
REGlamentaria DEL ARTÍCULO 36 CONSTITUCIONAL  
RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL  
DISTRITO FEDERAL Y SU REGLAMENTO SE LE EXPIDE

EN EDUCACIÓN DE TIPO SUPERIOR LA

CÉDULA

PERSONAL CON EFECTOS DE PATENTE PARA  
EJERCER PROFESIONALMENTE EN EL NIVEL DE

LICENCIATURA EN

DERECHO

*[Handwritten signature]*

LIC. DIANA CECILIA ORTEGA AMIEVA  
DIRECTORA GENERAL DE PROFESIONES





# FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO

## Comprobante de Inicio de Carpeta

**NUC:** CI/QRO/19234/2023

**NIP:** pYBEetlo

### Información de Control

**Fecha de registro**

LUNES, 29/MAY/2023, 09:43 HRS.

**Persona que registra**

ADRIANA PAOLA MORALES JUAREZ

### RESUMEN

**Tipo de Expediente**

CARPETA DE INVESTIGACIÓN

**Fecha/Hora de Inicio**

LUNES, 29/MAY/2023, 08:41 HRS.

**Fiscal que Inicia**

ESMERALDA BLAS MARTINEZ

**Turno que Inicia**

PRIMERO

**Unidad que Inicia**

U3

**¿Con detenido?**

NO

**Corporación que pone a disposición**



## FUNDAMENTO

Artículos 20 apartado C y 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 82, 83 y 217 del Código Nacional de Procedimientos Penales.

C. JOSE EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA

Lic. ESMERALDA BLAS MARTINEZ  
FISCAL

### AVISO DE PRIVACIDAD

Se hace de su conocimiento que la obtención, tratamiento, almacenamiento, protección y reproducción de sus datos personales, se ajustará a lo dispuesto por la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, y demás disposiciones aplicables, por lo que está limitada a aquellos supuestos y categorías de datos que resulten necesarios y proporcionales para el ejercicio de las funciones relacionadas con la investigación y persecución de los delitos de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, previstos en el artículo 30 Bis, de la Constitución Política del Estado de Querétaro en relación con los artículos 1, 2, 3, 4, 5, fracción IX, 6, 7, fracción II, 12 y 13, de la Ley Orgánica de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, los cuales serán almacenados en las bases de datos establecidas para tal efecto.

Asimismo, se informa que se respetarán los derechos vinculados con sus datos personales, de conformidad con la legislación de la materia.



## FUNDAMENTO

Artículos 20 apartado C y 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 82, 83 y 217 del Código Nacional de Procedimientos Penales.

C. JOSE EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA

Lic. ESMERALDA BLAS MARTINEZ  
FISCAL

### AVISO DE PRIVACIDAD

Se hace de su conocimiento que la obtención, tratamiento, almacenamiento, protección y reproducción de sus datos personales, se ajustará a lo dispuesto por la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, y demás disposiciones aplicables, por lo que está limitada a aquellos supuestos y categorías de datos que resulten necesarios y proporcionales para el ejercicio de las funciones relacionadas con la investigación y persecución de los delitos de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, previstos en el artículo 30 Bis, de la Constitución Política del Estado de Querétaro en relación con los artículos 1, 2, 3, 4, 5, fracción IX, 6, 7, fracción II, 12 y 13, de la Ley Orgánica de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, los cuales serán almacenados en las bases de datos establecidas para tal efecto.

Asimismo, se informa que se respetarán los derechos vinculados con sus datos personales, de conformidad con la legislación de la materia.



## II. La identificación del ofendido y su asesor jurídico.

- 1, 2.- **Ofir Aragón Nieves, en su carácter de representante legal de las ofendidas** Flor de María y María Soledad ambas de apellidos Gutiérrez López, con domicilio en calle Riaño, número 122, colonia el Refugio, Querétaro, Qro. Teléfono 4421385090.

**Asesor jurídico:** Gustavo Ledesma Martínez, con domicilio en calle Vicente Suárez, número 49, colonia las campanas, Querétaro, Qro., teléfono 4422498838.

- 3.- **Martín Orduña Ruiz**, con domicilio en avenida Paseo Constitución, manzana 9, lote 2, colonia Mártires de la libertad, Querétaro, Qro., Teléfono 4422663213.

**Asesor jurídico:** Rosa Elena Espinoza Zambrano, con domicilio en calle Estadio, número 113, colonia centro sur, Querétaro, Qro., teléfono 4421092918.

- 4.- **Asael Valentín González Serrano**, con domicilio en calle San Felipe, manzana 4, lote 16, colonia altos de San Pablo, Querétaro, Qro., teléfono 4421388776.

**Asesor jurídico:** Rosa Elena Espinoza Zambrano, con domicilio en calle Estadio, número 113, colonia centro sur, Querétaro, Qro., teléfono 4421092918.

- 5.- **Eduardo de la Torre Cárdenas**, calle Búfalo, número 22, interior 17, fraccionamiento la pradera, el Marqués, Qro., teléfono 4426139523.

**Asesor Jurídico Público:** Lic. María Antonieta Guevara Muñoz, con domicilio en edificio de servicios penales, en carretera a chichimequillas, sin número, San José el Alto, Querétaro, Qro.

- 6.- **Victorino Ángeles Arias**, con domicilio en Calle mártires de la libertad, 2da sección, sin número, Querétaro, Querétaro, teléfono 4427483148.

**Asesor Jurídico Público:** Lic. María Antonieta Guevara Muñoz, con domicilio en edificio de servicios penales, en carretera a chichimequillas, sin número, San José el Alto, Querétaro, Qro.

- 7.- **Gerardo García Rivera**. Con domicilio en calle valle verde, número 58, colonia lomas del valle, Querétaro, Qro., teléfono 4426301878.

**Asesor Jurídico Público:** Lic. María Antonieta Guevara Muñoz, con domicilio en edificio de servicios penales, en carretera a chichimequillas, sin número, San José el Alto, Querétaro, Qro.



- 8.- **Maria Maxhiely Hernández Yáñez.**- Con domicilio en calle Sevilla número 33, fraccionamiento Urbivilla del real, Querétaro, Qro., teléfono 4423631930.

**Asesor Jurídico Público:** Lic. María Antonieta Guevara Muñoz, con domicilio en edificio de servicios penales, en carretera a chichimequillas, sin número, San José el Alto, Querétaro, Qro.

- 9.- **José Emmanuel Rodríguez García.**- con domicilio en lote 144, calle colinas de San Pablo, colonia Fuentes de San Pablo, Querétaro, Qro., teléfono 5560696784.

**Asesor jurídico:** Lic. Angélica Francisca Guerrero Rosas, con domicilio ubicado en

- 10.- **José Filemón Arvizu González**, con domicilio en Avenida Bellavista número 20902 interior 26, Colonia Rancho Bellavista, Querétaro, Qro. Teléfono 4424107239.

**Asesor jurídico:** Rosa Elena Espinoza Zambrano, con domicilio en calle Estadio, número 113, colonia centro sur, Querétaro, Qro., teléfono 4421092918.

**III. La relación clara, precisa, circunstanciada y específica de los hechos atribuidos en modo, tiempo y lugar, así como su clasificación jurídica:**

Flor de María Gutiérrez López y María Soledad Gutiérrez López son propietarias de la fracción 1 de la parcela 198 Z-1, P1/1 del ejido san Pablo, Municipio de Querétaro, Querétaro, que consta de una superficie de 39, 050.71 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

Al noroeste en 326.279 metros linda con parcela 195

Al sureste en 241.76 metros linda con parcela 210.

Al suroeste en 113.188 metros linda con fracción 2 de la parcela 198, en 3.421 metros linda con parcela 209 y 23.307 con parcela 197.

Al noreste en 156.403 metros linda con parcela 192.

Predio que cuenta con Clave catastral 140100165240156 correspondiente a la fracción I.

Verónica y otra persona ya fallecida promovieron en venta lotes ubicados dentro de la fracción I de la parcela 198 del ejido San Pablo, aduciendo que dicho predio había sido propiedad de su padre, quien ya había fallecido, y que su madre Virginia Ramírez ahora era la dueña y ellos a su vez sus representantes.

Verónica logró concretar las siguientes compra ventas:



Respecto de **Martín Orduña Ruiz**. En fecha 10 de septiembre de 2016, Verónica Torres, vendió de manera verbal al señor Martín Orduña Ruiz, los lotes 94 y 95 ubicados dentro de la parcela 198 del Ejido San Pablo, Querétaro, Qro., por la cantidad de \$180 000.00 pesos cada uno.

Ella le dijo que estaba vendiendo esos terrenos y que no tuviera desconfianza incluso le mostró un certificado parcelario con terminación 59782, en favor de su padre TOMAR TORRES VIDAL, y un croquis de la parcela y aceptaron realizar dicha compra venta y en ese momento VERÓNICA le dio copia de los documentos mostrados, así como copia de su INE.

El ofendido pagó diversas cantidades por ello en el domicilio de la imputada ubicado en Camino Real, número 136, Colonia San Pablo, Querétaro, Qro.; siendo las siguientes:

#	Fecha de entrega	Cantidad
01	10 de septiembre de 2016	\$5,000.00 pesos
02	08 de octubre de 2016	\$3,000.00 pesos
03	23 de noviembre de 2016	\$10,000.00 pesos
04	20 de diciembre de 2016	\$5,000.00 pesos
05	09 de enero de 2017	\$6,000.00 pesos
06	17 de enero de 2017	\$5,000.00 pesos
07	21 de enero de 2017	\$2,500.00 pesos
08	13 de febrero de 2017	\$5,000.00 pesos
09	21 de febrero de 2017	\$5,000.00 pesos
10	29 de junio de 2017	\$20,000.00 pesos
11	15 de julio de 2017	\$1,000.00 pesos
12	29 de julio de 2017	\$10,000.00 pesos
13	Mayo de 2018	\$2,000.00 pesos
14	17 de mayo de 2018	\$500.00 pesos
15	04 de abril de 2019	\$1,000.00 pesos

Siendo que dichos lotes no le podían ser vendidos por VERÓNICA al no ser de su propiedad y no contar con la autorización de las autoridades correspondientes y establece que el pago por dicho predio en total la cantidad de \$108, 900.00 pesos.

Por cuanto ve a **ASAEI VALENTIN GONZÁLEZ SERRANO**. En el mes de agosto de 2016 JAVIER TORRES RAMÍREZ llegó al domicilio laboral de **ASAEI VALENTIN**, ubicado en calle Oaxaca, número 1386, Colonia Fuentes de San Pablo, Querétaro, Qro., aproximadamente a las 12:00 horas, le dijo que era el dueño de la parcela 198 del Ejido San Pablo, y que estaba vendiendo lotes incluso le mostró un croquis de la lotificación.





Que el 5 de diciembre de 2016 se concretó la compra venta del lote 96 de dicha parcela por la cantidad de \$215 000.00 pesos. En ese momento ASael VALENTIN le entregó al imputado su vehículo, marca GMM Pontiac, modelo 2004 color azul, valuado en la cantidad de \$32 000.00 pesos, estableciendo que dicha cantidad amparaba abono por compra venta de terreno.

En fecha 07 de abril de 2017 le fue entregado a ASael un contrato de compra venta por dicho terreno, que firma Verónica Torres Ramírez, hermana de Javier, así como la madre de ambos Virginia Ramírez Morales, por concepto de la compra venta del lote 96 de la parcela 198 del ejido san Pablo.

**Establece que en total le dio a los imputados la cantidad de \$87 000.00 pesos.**

En cuanto a **Eduardo de la Torre Cárdenas**. El día 3 de abril de 2017, Verónica Torres, le vendió el predio número 143, ubicado dentro de la parcela 198 del ejido San Pablo en esta Ciudad. Por la cantidad de \$180 000.00 pesos. Esto en el domicilio ubicado en Calle Vistas del Sol, número 550, Colonia Vistas de San Pablo, Querétaro, Qro. En ese momento Eduardo le dio en efectivo a Verónica la cantidad de \$20 000.00 pesos como adelanto del pago del predio y ésta le dio un recibo con la misma fecha.

En el mismo domicilio, VERÓNICA recibe los siguientes pagos parciales:

#	Fecha de entrega	Cantidad
01	06 de mayo de 2017	\$5,000.00 pesos
02	03 de junio de 2017	\$5,000.00 pesos
03	15 de julio de 2017	\$500.00 pesos
04	22 de julio de 2017	\$500.00 pesos

**Establece que en total entregó la cantidad de \$31 000.00 pesos.**

Respecto de **Victorino Ángeles Sánchez**. El día 15 de septiembre de 2016, en la parcela 198 del ejido san Pablo en esta ciudad, Verónica Torres, le vendió el lote identificado como 93 correspondiente a la parcela 198 del ejido san pablo, por la cantidad de \$180 000.00 pesos, en ese momento Victorino le dio la cantidad de \$15 000.00 pesos como adelanto de dicho pago, comprometiéndose a realizar pagos mensuales de \$5 000.00 pesos hasta completar la cantidad acordada.

**Entregó las siguientes cantidades de pago:**

#	Fecha de entrega	Cantidad
01	15 de septiembre de 2016	\$15,000.00





ESTADO DE  
QUERÉTARO



02	17 de octubre de 2016	\$4,000.00
03	17 de noviembre de 2016	\$6,000.00
04	29 de diciembre de 2016	\$5,000.00
05	Enero de 2017	\$5,000.00
06	17 de febrero de 2017	\$5,000.00
07	19 de marzo de 2017	\$5,000.00
08	19 de abril de 2017	\$5,000.00
09	17 de mayo de 2017	\$5,000.00
10	08 de julio de 2017	\$5,000.00
11	19 de julio de 2017	\$5,000.00

En total realizó pago por la cantidad de 71 000.00 pesos.

Asimismo, concretó una venta con **Gerardo García Rivera**. El día 14 de octubre de 2016, en el domicilio de la imputada VERÓNICA, ubicado en calle real número 136, colonia san Pablo, Querétaro, Qro., se llevó a cabo la compra venta del lote 36 ubicado dentro de la parcela 198 del ejido San Pablo en esta ciudad, por la cantidad de \$175 000.00 pesos. En ese momento Gerardo le dio VERONICA la cantidad de \$55 000.00 pesos como adelanto de dicho pago, comprometiéndose a realizar pagos mensuales de \$5 000.00 pesos hasta completar la cantidad acordada.

#	Fecha de entrega	Cantidad
01	20 de diciembre de 2016	\$62,500.00
02	17 de febrero de 2017	\$2,500.00

Así como los pagos correspondientes a las mensualidades de marzo, abril, mayo y junio de 2017 y algunas mensualidades del 2018.

Concretó la venta con **Maria Maxhiely Hernández Yáñez**, Verónica Torres le vendió el predio identificado como 103 número 8, ubicado dentro de la parcela 198 del Ejido san Pablo en esta ciudad. Por la cantidad de \$180 000.00 pesos. Verónica le dijo que la parcela era de su papá y que ya había fallecido, por lo que su mamá Virginia era la heredera y ella a su vez era su representante y por eso estaba vendiendo los predios.

La ofendida aceptó comprar dicho lote y el día 06 de agosto de 2017, en las inmediaciones de la parcela 198 del Ejido San Pablo, le fue entregado a Verónica la cantidad de \$15 000.00 pesos para apartar el lote referido en favor de Maria Maxhiely.



Realizó diversos pagos parciales como mensualidades en el domicilio ubicado en calle Real número 136, colonia San pablo, Querétaro, Qro, así como el día 19 de octubre 2018 en dicho domicilio, la ofendida le entregó a VERÓNICA la cantidad de \$5 000.00 pesos como abono del predio que había adquirido.

El ofendido **José Emmanuel Rodríguez García**. El día 28 de diciembre de 2017, en el domicilio de la imputada Verónica, ubicado en calle Real número 136, Colonia San Pablo, Querétaro, Qro., se llevó a cabo la compra venta de los lotes 144 y 145 ubicado dentro de la parcela 198 del ejido San Pablo en esta Ciudad, por la cantidad de \$480 000.00 pesos. En ese momento José Emmanuel le dio a la imputada Verónica la cantidad de \$105 000.00 pesos en efectivo y un cheque endosado en favor por la cantidad de \$100 000.00 pesos como adelanto de pago de los lotes que le había comprado.

En julio de 2018, en el mismo domicilio, MARIA TERESA TORRES RAMÍREZ recibió del ofendido la cantidad en efectivo de \$200 000.00 pesos refiriendo que era hermana de la imputada VERÓNICA Y a ella le correspondía dicho pago.

En cuanto a **JOSÉ FILEMÓN ARVIZU GONZÁLEZ**. En fecha 03 de febrero de 2016, en las inmediaciones de la parcela 198 Z-1P1/1, de este estado de Querétaro, VERONICA TORRES, le dijo al ofendido que ella era quien andaba vendiendo predios en dicha parcela por la cantidad de \$180 000.00 pesos, incluso le mostró copia del certificado parcelario a nombre de su papá. El ofendido aceptó y en ese momento le dio la cantidad de \$1000 pesos para apartar el lote 102 y Verónica le dio un recibo por tal cantidad.

En fecha 6 de agosto de 2017 en las mismas inmediaciones de la parcela citada, el ofendido le entregó a VERÓNICA la cantidad de \$20 000.00 pesos como adelanto.

En la misma parcela, el día 01 de marzo de 2018 el ofendido le abonó a VERÓNICA la cantidad de \$5 000.00 pesos, y realizó diversos abonos más por la cantidad de \$5 000.00 pesos.

Que todos los predios vendidos se encuentran dentro de la fracción I, de la parcela 198 del ejido san Pablo, de la cual las propietarias son las hermanas Flor de María y María Soledad, ambas de apellidos Gutiérrez López, quienes en ningún momento le dieron autorización a persona alguna de realizar algún acto de disposición del predio de referencia; aunado a que la acusada no cuenta con la autorización de las autoridades correspondientes para realizar la venta de lotes destinados a vivienda.

Hechos que resultan ser constitutivos del **Delito de DELITOS CONTRA LA SEGURIDAD Y ORDEN EN EL DESARROLLO URBANO** en agravio de **LA SOCIEDAD Y LESIVO DE FLOR DE MARIA GUTIÉRREZ LÓPEZ, MARÍA SOLEDAD GUTIÉRREZ LÓPEZ, MARTÍN ORDUÑA**





ESTADO DE  
QUERÉTARO



RUIZ, ASael Valentín González Serrano, Eduardo de la Torre Cárdenas, Victorino Ángeles Arias, Gerardo García Rivera, María Maxhiely Hernández Yáñez, José Emmanuel Rodríguez García y José Filemón Arvizu González, en su forma de Culpabilidad Dolosa en términos de lo previsto por el artículo 14 fracción I del Código Penal del Estado de Querétaro; es decir, la acusada tuvo la voluntad o intención de cometer el hecho, a sabiendas que esa conducta es reprochable y forma de consumación instantánea con efectos permanentes, ilícito previsto y sancionado por el artículo 246-E, en relación al 14 fracción I del Código Penal del Estado de Querétaro.

#### IV. La relación de las modalidades del delito que concurrieren.

Por cuanto ve a las circunstancias se trata de una conducta dolosa en términos de lo previsto por el artículo 14 fracción I del Código Penal del Estado de Querétaro.

#### V. La Forma de intervención que se le atribuye al acusado.

Se le atribuye al acusado la calidad de autor material al contar con el dominio pleno del hecho y ejecutar todos los actos para la realización del delito que se le atribuye, acontecido en el lugar, tiempo y modo precisado en el apartado de hechos del presente escrito, esto al ser la persona que, por voluntad y conciencia propia, realiza la conducta descrita por la norma, toda vez que la acusada promovió en venta diversos lotes de terreno destinados a vivienda, sin tener la autorización por parte de las autoridades correspondientes.

#### VI. La expresión de los preceptos legales aplicables.

A la conducta le son aplicables las siguientes hipótesis normativas de carácter sustantivo:

- **Artículo 246-E** del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, el cual establece la conducta típica, antijurídica y culpable denominada **DELITOS CONTRA LA SEGURIDAD Y EL ORDEN EN EL DESARROLLO URBANO**.
- **Artículo 10** del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, el cual establece que sólo podrá ser sancionado quien sea causa del resultado típico penal como resultado de su acción u omisión.
- **Artículo 12 fracción I** del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, en el cual se establece la forma de integración de los delitos: "Instantáneo cuando la consumación se agota en el mismo momento en que se han realizado todos los elementos de la descripción legal.
- **Artículo 13** del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, en el cual se establece que es imputable penalmente la persona mayor de dieciocho años que, en el momento de cometer la conducta típica tenga la capacidad para comprender su carácter ilícito y de determinar aquélla en razón de esa comprensión.



- **Artículo 14 fracción I** del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, en el cual se establece respecto de los delitos dolosos que: "...Obra dolosamente el que, conociendo las circunstancias del hecho típico, quiere o acepta el resultado prohibido por la Ley..."
- **Artículo 16** del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, en el cual se establece que responderá del delito quien ponga culpablemente una condición para su realización.
- **Artículo 34** del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, mismo que establece la pena de Multa.
- **Artículos 35, 37 fracción I y 43** del Código Penal para el Estado de Querétaro, respecto de la reparación del daño material ocasionada por el delito por el cual se formula acusación.
- **Artículo 38** del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, mismo que establece que persona tiene derecho a la reparación del daño.
- **Artículo 55** del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, el cual establece que la prisión suspende o interrumpe los derechos políticos y de tutela, curatela, apoderado, defensor, albacea, perito, depositario o interventor judicial, síndico o interventor en quiebra, árbitro, arbitrador o representante de ausentes.
- **Artículo 66** del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, contempla la medida de seguridad consistente en la amonestación, que consiste en la advertencia que el órgano jurisdiccional hace al sentenciado en diligencia formal, explicándole las consecuencias del delito que cometió, exhortándolo a la enmienda y previniéndole de las consecuencias en caso de cometer otro delito.

En cuanto a la forma le son aplicables las siguientes hipótesis normativas de carácter adjetivo:

- 20 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el cual se establece que la carga de la prueba corresponde a la parte acusadora, conforme a lo establezca el tipo penal.
- Artículos 265, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346 y 347 del Código Nacional de Procedimientos Penales.



## VII. Medios de prueba.

Los medios de prueba que se pretenden ofrecer por parte de esta Fiscalía General del Estado de Querétaro, son los siguientes:

### 1. Testimoniales a través de interrogatorio de las siguientes personas:

**1.1** Testimonial a cargo de **Ofir Aragón Nievès** con domicilio en calle Riaño, número 122, colonia el Refugio, Querétaro, Qro. Teléfono 4421385090.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que llevó a cabo la venta de los lotes de terreno sin la autorización de las autoridades correspondientes y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es el Representante legal de las víctimas que resintieron directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.2** Testimonial a cargo de **Martín Orduña Ruíz**, Víctima, con domicilio en Avenida Paseo Constitución, manzana 9, lote 2, colonia Mártires de la libertad, Querétaro, Qro., Teléfono 4422663213

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que llevó a cabo la compra de dos lotes de terreno a la Acusada, siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.





ESTADO DE  
QUERÉTARO



**1.3** Testimonial a cargo de **Asael Valentín González Serrano**, Víctima, con domicilio en calle San Felipe, manzana 4, lote 16, colonia altos de San Pablo, Querétaro, Qro., teléfono 4421388776.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que llevó a cabo la compra de dos lotes de terreno a la Acusada, siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.4** Testimonial a cargo de **Eduardo de la Torre Cárdenas**, Víctima, con domicilio en calle Búfalo, número 22, interior 17, fraccionamiento la pradera, el Marqués, Qro., teléfono 4426139523.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que llevó a cabo la compra de dos lotes de terreno a la Acusada, siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.5** Testimonial a cargo de **Victorino Ángeles Sánchez**, Víctima, con domicilio en Calle mártires de la libertad, 2da sección, sin número, Querétaro, Querétaro, teléfono 4427483148.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.





ESTADO DE  
QUERÉTARO



Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que llevó a cabo la compra de dos lotes de terreno a la Acusada, siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.6** Testimonial a cargo de **Gerardo García rivera**, Víctima, con domicilio en calle Valle Verde, número 58, colonia Lomas del Valle, Querétaro, Qro., teléfono 4426301878.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que llevó a cabo la compra de dos lotes de terreno a la Acusada, siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.7** Testimonial a cargo de **María Maxhiely Hernández Yáñez**, Víctima, con domicilio en calle Sevilla número 33, fraccionamiento Urbivilla del real, Querétaro, Qro., teléfono 4423631930.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que llevó a cabo la compra de un lote de terreno a la Acusada, siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada,



toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.8 Testimonial a cargo de José Emmanuel Rodríguez García, Víctima, con domicilio en lote 144, calle colinas de San Pablo, colonia Fuentes de San Pablo, Querétaro, Qro., teléfono 5560696784.**

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que llevó a cabo la compra de dos lotes de terreno a la Acusada, siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.9 Testimonial a cargo de José Filemón Arvizu González, Víctima, con domicilio en Avenida Bellavista número 20902 interior 26, Colonia Rancho Bellavista, Querétaro, Qro. Teléfono 4424107239.**

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que llevó a cabo la compra de un lote de terreno a la Acusada, siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.



**1.10** Testimonial a cargo de **Marcelina Sánchez de León**, Madre de Victorino Ángeles Sánchez, con domicilio en Calle Sin Nombre manzana 5, lote 18, colonia Diamantes antes Mártires de la Libertad Segunda Sección, Querétaro. Teléfono 4426909245.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que se llevó a cabo la compra de un lote de terreno a la Acusada por parte de su hijo Victorino Ángeles Sánchez, siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.11** Testimonial a cargo de **Lorena Chávez García**, con domicilio en Calle Vistas del Sol, número 550, Colonia Vistas de San Pablo, Querétaro, Qro. Teléfono 4421426607.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que se llevó a cabo la compra de un lote de terreno a la Acusada por parte de Eduardo de la Torre Cárdenas, siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.12** Testimonial a cargo de **Ignacio Reyes Bello**, con domicilio en Prolongación Tonatihu número 100, Colonia Desarrollo San Pablo. Teléfono 4424063736.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.



Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que se llevó a cabo la compra de un lote de terreno a la Acusada, así como al momento de entregarle los recibos de dinero les ponía fecha anterior con la finalidad de obtener los servicios por parte del Municipio, ya que su intención era formar una Colonia; siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.13 Testimonial a cargo de Guadalupe Segundo Pérez,** con domicilio en continuación de la calle Oaxaca número 107, Teléfono 4423619352.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que se llevó a cabo la compra de un lote de terreno a la Acusada, así como al momento de entregarle los recibos de dinero les ponía fecha anterior con la finalidad de obtener los servicios por parte del Municipio, ya que su intención era formar una Colonia; siendo que la misma no contaba con la autorización de las autoridades correspondientes para hacerlo y realizará el señalamiento directo a través de técnica demostrativa de la acusada, toda vez que dicha persona es víctima y resintió directamente la conducta atribuida a la acusada.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.14 Testimonial a cargo de Oswaldo Guevara González, elemento de la Policía de Investigación del Delito,** con domicilio en lateral México Querétaro, número 2060, colonia centro sur, Querétaro, Qro.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos. Su interrogatorio versará sobre la acreditación de su actividad y experiencia, las acciones que realizó dentro de la investigación para allegarse de la información que contribuyó al esclarecimiento del hecho, lo cual obra en su informe número **UID3-AI-4177-19, de fecha 26 de noviembre de 2019.**



En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado en el domicilio en lateral México Querétaro, número 2060, colonia centro sur, Querétaro, Qro. A través de su superior jerárquico Licenciado Alejandro González Arredondo, Director de Policía de Investigación del Delito, a través del personal adscrito a este tribunal.

**1.15** Testimonial a cargo de **Gabino Delfino Campos Castillo**, con domicilio en Avenida Corregidora Norte, número 1250, Colonia Arboledas, Teléfono 4423597328.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que se llevó a cabo la compra de la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro., entre particulares, por tanto la acusada no tenía la autorización de lotificar el predio y vender lotes para vivienda.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.

**1.16** Testimonial a cargo de **Jorge Armando Rivera Herrera**, con domicilio en Calle Tonantzi número 28, Fraccionamiento Cumbres de Conín 3ra. Sección, El Marqués, Qro, Teléfono 4422597777.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de calidad para el esclarecimiento de los hechos.

Su interrogatorio versará sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto del delito de Delitos contra la Seguridad y el Orden en el Desarrollo Urbano, precisará sobre las condiciones en las que fue contratado por la C. Virginia Ramírez Morales, para realizar el anteproyecto de lotificación y levantamiento topográfico o deslinde de la parcela 198 del Ejido San Pablo

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho testigo, por tal motivo, solicito sea citado manifestando que dicha persona ha autorizado su número telefónico para oír y recibir todo tipo de notificaciones.



## 2. Interrogatorio de perito.

2.1 Testimonial a cargo del **perito en Ingeniería Civil, M. en C. Omar Bautista Guerrero**, perito adscrito a la Dirección de Servicios Periciales, con domicilio en lateral México Querétaro, número 2060, colonia centro sur, Querétaro, Qro., edificio de servicios periciales.

Prueba que es idónea, pertinente y necesaria porque ha de proveernos de datos de claridad para el esclarecimiento de los hechos; por lo que su interrogatorio versará sobre su capacitación y experiencia en la materia, las acciones y metodología que realizó para la elaboración de su dictamen pericial en materia de Ingeniería Civil de fecha 25 de noviembre de 2017, con número de oficio **IC/201/19**, dictamen pericial de fecha 27 de noviembre de 2019, con número de oficio **IC/207/2019**; dictamen pericial de fecha 11 de abril de 2023 con número de oficio **IC/363/2023**; dictamen pericial de fecha 29 de septiembre de 2023 con número de oficio **IC/427/2023**.

En atención a lo anterior, esta Fiscalía manifiesta su imposibilidad material para presentar voluntariamente a dicho perito, por tal motivo, solicito sea citado a través de su superior jerárquico, licenciada Ana Luisa Sánchez Aguilar, directora de servicios periciales de la Fiscalía General de Estado de Querétaro, en el domicilio ubicado en lateral México Querétaro, número 2060, colonia centro sur, Querétaro, Qro.

## 3. Documentales

Documentales públicas consistentes en:

#	Descripción	Fecha de expedición
3.1	Escritura Pública número 16,060 pasada ante la Fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja, Notaria Pública Adscrita a la Notaría Pública Número 34 de Querétaro. A través de la cual Flor de María Gutiérrez López otorga poder general para pleitos y cobranzas y Actos de Administración a favor de Ofir Aragón Nieves.	05 de marzo de 2012
3.2	Escritura Pública número 19,382 pasada ante la Fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja, Notaria Pública Adscrita a la Notaría Pública Número 34 de Querétaro. A través de la cual María Soledad Gutiérrez López otorga poder general para pleitos y cobranzas y Actos de Administración a favor de Ofir Aragón Nieves.	08 de septiembre de 2014
3.3	Escritura Pública número 14,060 pasada ante la Fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja, Notaria Pública Adscrita a la Notaría Pública Número 34 de Querétaro. A través de la	23 de febrero de 2010





ESTADO DE  
QUERÉTARO



	cual se protocoliza el Contrato de Compraventa celebrado entre Tomás Torres Vidal, representado por Gabino Delfino Campos Castillo y María Soledad Gutiérrez López y Flor de María Gutiérrez López, respecto de la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.	
--	---	--

Con las cuales se acreditará que Ofir Aragón Nieves Representa Legalmente a María Soledad Gutiérrez López y Flor de María Gutiérrez López; así como el contrato de Compraventa celebrado entre Tomás Torres Vidal, representado por Gabino Delfino Campos Castillo y María Soledad Gutiérrez López y Flor de María Gutiérrez López, respecto de la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

Las documentales precisadas en este apartado e identificadas como 3.1, 3.2 y 3.3 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Ofir Aragón Nieves, Representante Legal de las ofendidas** María Soledad Gutiérrez López y Flor de María Gutiérrez López; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

Documentales privadas consistente en:

#	DESCRIPCIÓN	Fecha de Expedición	Cantidad que Ampara
3.4	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de enganche de terreno a nombre de Martín Orduña Ruíz.	10 de septiembre de 2016	\$5,000.00 pesos
3.5	Recibo de dinero por concepto de promesa de compraventa de terreno a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez Morales.	08 de octubre de 2016	\$3,000.00 pesos
3.6	Recibo de dinero por concepto de promesa de compra venta de terreno #1, a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez Morales.	23 de noviembre de 2016	\$10,000.00 pesos
3.7	Recibo de dinero por concepto de promesa de compra venta de terreno, a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez.	20 de diciembre de 2016	\$5,000.00 pesos
3.8	Recibo de dinero por concepto de promesa de compra venta de terreno, a	09 de enero de 2017	\$6,000.00 pesos





ESTADO DE  
QUERÉTARO

	nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez.		
3.9	Recibo de dinero por concepto de promesa de compra venta de terreno, a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez.	17 de enero de 2017	\$5,000.00 pesos
3.10	Recibo de dinero por concepto de promesa de compra venta de terreno, a nombre de Martín Orduña Ruíz.	21 de enero de 2017	\$2,500.00 pesos
3.11	Recibo de dinero por concepto de promesa de compra venta de terreno, a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez Morales.	13 de febrero de 2017	\$5,000.00 pesos
3.12	Recibo de dinero por concepto de promesa de compra venta de terreno, a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez Morales.	21 de febrero de 2017	\$5,000.00 pesos
3.13	Recibo de dinero por compra venta de terrenos 94-95, a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez Morales	29 de junio de 2017	\$20,000.00 pesos
3.14	Recibo de dinero por deslinde de terreno No. 94 y 95, a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez Morales	15 de julio de 2017	\$1,000.00 pesos
3.15	Recibo de dinero por concepto de promesa de compra venta de terreno, a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez Morales.	29 de julio de 2017	\$10,000.00 pesos
3.16	Recibo de dinero Firmado por Virginia Ramírez Morales.	Mayo de 2018	\$2,000.00 pesos
3.17	Recibo de dinero por concepto de pago de terreno, a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez Morales.	17 de mayo de 2018	\$500.00 pesos
3.18	Recibo de dinero por concepto de promesa de compra venta de terreno, a nombre de Martín Orduña Ruíz. Firmado por Virginia Ramírez Morales.	04 de abril de 2019	\$1,000.00 pesos
3.19	Nota de venta número 0348 a nombre de Virginia Ramírez, por concepto de	19 de mayo de 2017	\$12,500.00





ESTADO DE  
QUERÉTARO

	1250 Block, material como abono al terreno Sr. Martín Orduña		
--	--	--	--

Con las cuales se acreditará que la víctima entregó diversas cantidades de dinero a la acusada por concepto del contrato de compraventa que celebraron respecto de dos lotes de terreno ubicados en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

Las documentales precisadas en este apartado e identificadas como 3.4 a 3.19 serán puestas a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Martín Orduña Ruíz, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.20** Documental privada consistente en Contrato de Cesión de Derechos celebrado por la Señora Virginia Ramírez Morales, representada por Verónica Torres Ramírez, con el C. Asael Valentín González Serrano, respecto de la enajenación de un lote de terreno de la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

Con la cual se acreditará que la víctima celebró contrato de compraventa respecto de un lote de terreno ubicado en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.20 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Asael Valentín González Serrano, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.21** Documental privada consistente en Recibo de dinero de fecha 03 de julio de 2017 a nombre de Asael Valentín González Serrano, por concepto de promesa de compra venta de terreno, por la cantidad de \$55,000.00 (cincuenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.), firmado por Virginia Ramírez Morales.

Con la cual se acreditará que la víctima entregó una cantidad de dinero por el contrato de compraventa que celebró con la acusada respecto de un lote de terreno ubicado en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.21 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Asael Valentín González Serrano, víctima**; para el reconocimiento



correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.22** Documental privada consistente en Carta Responsiva de fecha 05 de diciembre de 2016, relativa al vehículo Marca GMM Pontiac, modelo 2004, tipo Matiz, color azul, motor importado con número de serie KL2MMG1004C913632.

Con la cual se acreditará que la víctima entregó su vehículo con la finalidad de que le fuera tomado a cuenta por el contrato de compraventa que celebró con la acusada respecto de un lote de terreno ubicado en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.22 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Asael Valentín González Serrano, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.23** Documental privada consistente en Contrato de Cesión de Derechos celebrado por la Señora Virginia Ramírez Morales, representada por Verónica Torres Ramírez, con el C. Eduardo de la Torre Cárdenas, respecto de la enajenación de un lote de terreno de la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

Con la cual se acreditará que la víctima celebró contrato de compraventa respecto de un lote de terreno ubicado en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.23 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Eduardo de la Torre Cárdenas, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.24** Documental privada consistente en Recibo de dinero de fecha 06 de mayo de 2017 a nombre de Eduardo de la Torre Cárdenas, por concepto de compra venta de terreno, por la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.), firmado por Virginia Ramírez Morales.

Con la cual se acreditará que la víctima entregó una cantidad de dinero por el contrato de compraventa que celebró con la acusada respecto de un lote de terreno ubicado en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.24 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al





ESTADO DE  
QUERÉTARO



nombre de **Eduardo de la Torre Cárdenas, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.25** Documental privada consistente en Recibo de dinero de fecha 03 de abril de 2017 a nombre de Eduardo de la Torre Cárdenas, por concepto de promesa de compra venta de terreno # 143, por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 m.n.), firmado por Virginia Ramírez Morales.

Con la cual se acreditará que la víctima entregó una cantidad de dinero por el contrato de compraventa que celebró con la acusada respecto de un lote de terreno ubicado en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.25 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Eduardo de la Torre Cárdenas, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.26** Documental privada consistente en Recibo de dinero de fecha 03 de junio de 2017 a nombre de Eduardo de la Torre Cárdenas, por concepto de promesa de compra venta de terreno # 143, por la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.), firmado por Virginia Ramírez Morales.

Con la cual se acreditará que la víctima entregó una cantidad de dinero por el contrato de compraventa que celebró con la acusada respecto de un lote de terreno ubicado en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.26 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Eduardo de la Torre Cárdenas, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.27** Documental privada consistente en Recibo de dinero de fecha 15 de julio de 2017 a nombre de Eduardo de la Torre Cárdenas, por concepto de deslinde de terreno # 143, por la cantidad de \$500.00 (quinientos pesos 00/100 m.n.), firmado por Virginia Ramírez Morales.

Con la cual se acreditará que la víctima entregó una cantidad de dinero por el contrato de compraventa que celebró con la acusada respecto de un lote de terreno ubicado en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.



La documental precisada en este apartado e identificada como 3.27 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Eduardo de la Torre Cárdenas, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.28** Documental privada consistente en Recibo de dinero de fecha 22 de julio de 2017 a nombre de Eduardo de la Torre Cárdenas, por concepto de deslinde de terreno # 143, por la cantidad de \$500.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.), firmado por Virginia Ramírez Morales.

Con la cual se acreditará que la víctima entregó una cantidad de dinero por el contrato de compraventa que celebró con la acusada respecto de un lote de terreno ubicado en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.28 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Eduardo de la Torre Cárdenas, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

Documentales privadas consistente en:

#	DESCRIPCIÓN	Fecha de Expedición	Cantidad que Ampara
3.29	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 2 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales.	15 de septiembre de 2016	\$15,000.00 pesos
3.30	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 2 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales.	08 de octubre de 2016	\$4,000.00 pesos
3.31	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 2 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales.	17 de noviembre de 2016	\$6,000.00 pesos
3.32	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 2 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales.	09 de diciembre de 2016	\$5,000.00 pesos





ESTADO DE  
QUERÉTARO

3.33	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 93 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales	Enero de 2017	\$5,000.00 pesos
3.34	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 93 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales	17 de febrero de 2017	\$5,000.00 pesos
3.35	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 93 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales	19 de marzo de 2017	\$5,000.00 pesos
3.36	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 93 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales	19 de abril de 2017	\$5,000.00 pesos
3.37	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 93 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales	17 de mayo de 2017	\$5,000.00 pesos
3.38	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 93 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales	08 de julio de 2017	\$5,000.00 pesos
3.39	Recibo de dinero por concepto de pago parcial de terreno # 93 a nombre de Victorino Ángeles Sánchez, firmado por Virginia Ramírez Morales	19 de julio de 2017	\$5,000.00 pesos

Con las cuales se acreditará que la víctima entregó diversas cantidades de dinero a la acusada por concepto del contrato de compraventa que celebraron respecto de dos lotes de terreno ubicados en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

Las documentales precisadas en este apartado e identificadas como 3.29 a 3.39 serán puestas a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Victorino Ángeles Sánchez, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.



**3.40** Documental privada consistente en Contrato de Cesión de Derechos celebrado por la Señora Virginia Ramírez Morales, representada por Verónica Torres Ramírez, con el C. Gerardo García Rivera, respecto de la enajenación de un lote de terreno de la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

Con la cual se acreditará que la víctima celebró contrato de compraventa respecto de un lote de terreno ubicado en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.40 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Gerardo García Rivera, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

Documentales privadas consistente en:

#	DESCRIPCIÓN	Fecha de Expedición	Cantidad que Ampara
3.41	Recibo de dinero por concepto de abono a cuenta de la venta de 1 terreno ubicado en: a nombre de Gerardo García Rivera,	14 de octubre de 2016	\$55,000.00 pesos
3.42	Recibo de dinero por concepto de promesa de terreno de compraventa a nombre de Victorino Gerardo García Rivera, firmado por Virginia Ramírez Morales.	17 de febrero de 2017	\$2,500.00 pesos
3.43	Recibo de dinero por concepto de contrato de compraventa de terreno No 1 Ubicado en Calle Sonora a nombre de Gerardo García Rivera, firmado por Virginia Ramírez Morales.	20 de noviembre de 2016	\$62,000.00 pesos
3.44	Recibo de dinero por concepto de contrato de compraventa por el terreno # 1 Ubicado en Calle Sonora a nombre de Gerardo García Rivera, firmado por Virginia Ramírez Morales.	21 de noviembre de 2001	\$60,000.00 pesos
3.45	Recibo de dinero por concepto de deslinde lote No. 36, firmado por Virginia Ramírez Morales	27 de mayo de 2001	\$1,000.00 pesos





ESTADO DE  
QUERÉTARO

3.46	Recibo de dinero por concepto de Promesa de compra venta de terreno a nombre de Gerardo García Rivera, firmado por Virginia Ramírez Morales	31 de mayo de 2001	\$3,000.00 pesos
3.47	Recibo de dinero por concepto de contrato de compraventa por el terreno # 1 Ubicado en Calle Sonora a nombre de Gerardo García Rivera, firmado por Virginia Ramírez Morales.	20 de diciembre de 2016	\$62,500 pesos

Con las cuales se acreditará que la víctima entregó diversas cantidades de dinero a la acusada por concepto del contrato de compraventa que celebraron respecto del lote de terreno ubicados en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

Las documentales precisadas en este apartado e identificadas como 3.41 a 3.47 serán puestas a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Gerardo García Rivera, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

Documentales privadas consistente en:

#	DESCRIPCIÓN	Fecha de Expedición	Cantidad que Ampara
3.48	Nota de venta número 1371, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García Rivera, por concepto de 3 bultos Mortero C Azul	31 de julio de 2018	\$390.00 pesos
3.49	Nota de venta número 1996, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García Rivera, por concepto de limpieza de terreno con maquina.	31 de julio de 2018	\$9,000.00 pesos
3.50	Nota de venta número 1544, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García Rivera, por concepto de 1 cemento C Azul y 1 bulto Mortero.	22 de septiembre de 2018	\$300.00 pesos
3.51	Nota de venta número 1997, expedida por Materiales para la Construcción El	06 de septiembre de 2018	\$4,598.00





ESTADO DE  
QUERÉTARO

	Ganso, a favor de Gerardo García Rivera, por concepto de 1 viaje grava, 8 bultos de cemento, 1 viaje de arena.		
3.52	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García Rivera, por concepto de 2 morteros C azul	03 de septiembre de 2018	\$260.00
3.53	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García Rivera, por concepto de 2 morteros C azul	06 de septiembre de 2018	\$260.00
3.54	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García Rivera, por concepto de 3 pza-varilla 3/8, 3 cementos C azul, 5 Ahiro	22 de septiembre de 2018	\$1,034.00
3.55	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García Rivera, por concepto de cemento, grava y varilla	29 de septiembre de 2018	\$388.00
3.56	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García Rivera, por concepto de 5 kg de alambre	22 de septiembre de 2018	\$150.00
3.57	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por Materiales para la Construcción San Martín, por concepto de 10 kg anillo 20x20	29 de septiembre de 2018	\$260.00
3.58	Nota de venta número 1578, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García, por concepto de 2 piezas de varilla 3/8 y 2 cementos CAzul	29 de septiembre de 2018	\$596.00
3.59	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por concepto de grava, arena y anillo	08 de septiembre de 2018	\$870.00
3.60	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo, por concepto de bultos mortero Cazul	11 de septiembre de 2018	\$260.00
3.61	Nota de venta número 1493, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García, por concepto de 2 viaje de Cantera y cemento C azul	10 de septiembre de 2018	\$1,720.00
3.62	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por concepto de Alambre, Arillo, Carretillada.	13 de agosto de 2018	\$150.00





ESTADO DE  
QUERÉTARO

3.63	Nota de venta número 2000, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García R., por concepto de 10 morteros, 10 kg anillos 6 cementos	23 de agosto de 2018	\$1,326.00
3.64	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por concepto de bultos mortero Azul	16 de agosto de 2018	\$390.00
3.65	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por concepto de 3 bultos mortero CAZUL	15 de agosto de 2018	\$390.00
3.66	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por concepto de 3 bultos mortero CAZUL	10 de agosto de 2018	\$390.00
3.67	Nota de venta número 1998, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García, por concepto de 2 viajes de piedra cantera camión gde	01 de agosto de 2018	\$3,200.00
3.68	Nota de venta número 1427, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García R., por concepto de bultos mortero CAZUL	22 de agosto de 2018	\$390.00
3.69	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por concepto de 6 bultos mortero CAZUL	27 de agosto de 2018	\$780.00
3.70	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por concepto de 3 bultos mortero CAZUL	01 de agosto de 2018	\$390.00
3.71	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por concepto de 1 bultos mortero CAZUL	25 de agosto de 2018	\$130.00
3.72	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por concepto de 2 bultos mortero CAZUL	29 de agosto de 2018	\$260.00
3.73	Nota de venta número 1380, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García, por concepto de 3 bultos mortero CAZUL	02 de agosto de 2018	\$390.00
3.74	Nota de remisión expedida por Materiales para la Construcción San	06 de octubre de 2018	\$725.00





ESTADO DE  
QUERÉTARO

	Martín, por concepto de 3 morteros y 1 MT arena		
3.75	Nota de remisión expedida a favor de Gerardo García, por concepto de 3 morteros C AZUL	12 de octubre de 2018	\$390.00
3.76	Nota de venta número 1597, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García, por concepto de 2 morteros C Azul	08 de octubre de 2018	\$260.00
3.77	Nota de venta número 1593, expedida por Materiales para la Construcción El Ganso, a favor de Gerardo García, por concepto de 3 cementos CAzul, 3 bultos mortero C Azul, 3 carretilladas	06 de octubre de 2018	\$1,020.00

Con las cuales se acreditará que la víctima realizó la compra de diverso material a efecto de construir en el lote de terreno ubicados en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro. que adquirió con la acusada.

Las documentales precisadas en este apartado e identificadas como 3.48 a 3.77 serán puestos a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Gerardo García Rivera, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

Documentales privadas consistente en:

#	DESCRIPCIÓN	Fecha de Expedición	Cantidad que Ampara
3.78	Recibo de dinero por concepto de apartado de terreno "promesa de compra de terreno (#102) #83 nombre de Yanet Hernández Yáñez, firmado por Virginia Ramírez Morales.	06 de agosto de 2017	\$15,000.00 pesos
3.79	Recibo de dinero por concepto de abono lote #103 No. 8 a nombre de Maxhiely Hernández Yáñez, firmado por Virginia Ramírez Morales.	19 de octubre de 2018	\$5,000.00 pesos

Con las cuales se acreditará que la víctima entregó diversas cantidades de dinero a la acusada por concepto del contrato de compraventa que celebraron respecto de los lotes de



terreno ubicados en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

Las documentales precisadas en este apartado e identificadas como 3.78 a 3.79 serán puestas a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **María Maxhiely Hernández Yáñez, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

Documentales privadas consistente en:

#	DESCRIPCIÓN	Fecha de Expedición	Cantidad que Ampara
3.80	Recibo de dinero por concepto de Promesa de Compraventa de terreno nombre de José Emmanuel Rodríguez García, firmado por Virginia Ramírez Morales y Verónica Torres Ramírez.	28 de diciembre de 2017	\$100,000.00 pesos
3.81	Recibo de dinero por concepto de abono de la compra en el terreno ubicado en Prados de San Pablo lote 144 y 145 a la señora Verónica Torres Ramírez en conformidad; firmado por Paulina Villalobos Quintana, Verónica Torres Ramírez y María del Carmen Torres Ramírez.	28 de diciembre de 2017	\$105,000.00 pesos
3.82	Recibo de dinero por concepto de anticipo del contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en calle Paseo Constitución número 144 y 145 colonia Prados de San Pablo, firmado por María Teresa Torres Ramírez.	Junio de 2018	\$200,000.00

Con las cuales se acreditará que la víctima entregó diversas cantidades de dinero a la acusada por concepto del contrato de compraventa que celebraron respecto de los lotes de terreno ubicados en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

Las documentales precisadas en este apartado e identificadas como 3.80 a 3.82 serán puestas a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **José Emmanuel Rodríguez García, víctima**; para el



reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

Documentales privadas consistente en:

#	DESCRIPCIÓN	Fecha de Expedición	Cantidad que Ampara
3.83	Recibo de dinero número 6 por concepto de Abono de terreno #102 No. 7, a nombre de José Filemón Arvizu González, firmado por Virginia Ramírez Morales y Verónica Torres Ramírez.	01 de marzo de 2018	\$5,000.00 pesos
3.84	Recibo de dinero número 5 por concepto de pago parcial por abono de contrato a nombre de José Filemón Arvizu González; firmado por Javier	03 de febrero de 2016	\$1,000.00 pesos
3.85	Recibo de dinero número 1 por concepto de apartado de terreno "Promesa de Compra de terreno" (#103) #82, nombre de José Filemón Arvizu González; firmado por Virginia Ramírez Morales	06 de agosto de 2017	\$20,000.00 pesos

Con las cuales se acreditará que la víctima entregó diversas cantidades de dinero a la acusada por concepto del contrato de compraventa que celebraron respecto de los lotes de terreno ubicados en la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.

Las documentales precisadas en este apartado e identificadas como 3.83 a 3.85 serán puestas a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **José Filemón Arvizu González, víctima**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

3.86 Documental pública consistente en el **oficio número SEDESO/CN/643/2019** de fecha 09 de enero de 2020, suscrito por el Lic. Eduardo Cisneros Núñez, Coordinador de Normatividad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

Documental con la que se acreditará que la Acusada no contaba con la autorización de lotificar el terreno y vender los lotes para vivienda, por parte de las autoridades correspondientes.





ESTADO DE  
QUERÉTARO



La documental precisada en este apartado e identificada como 3.86 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre **José Emmanuel Rodríguez García**, víctima en la presente causa; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.87** Documental pública consistente en Informe número DI/CNF/3413/2022, de fecha 15 de julio de 2022 que firma el licenciado Héctor Ignacio Pérez Muñoz, Coordinador de normatividad fiscal de la Secretaría de Finanzas del Estado de Querétaro.

Con la cual se acreditará que el predio relacionado con la clave catastral **140100165240156**, se encuentra vigente en el pago del impuesto predial y se han expedido a la fecha del informe a nombre de Gutiérrez López María Soledad y Soc".

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.87 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Ofir Aragón Nieves**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

**3.88** Documental pública consistente en informe con número de oficio DC/J/3694/2019, de fecha 21 de junio de 2019, que firma el ingeniero, Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro.

Con la cual se acreditará que existe una solicitud de subdivisión del predio 198 del Ejido San Pablo, registrado bajo el número 2009-30421, mediante el cual se realiza la actualización de la superficie del terreno por subdivisión de la clave catastral 140100165240156, con un régimen de pequeña propiedad a nombre de María Soledad Gutiérrez López y Flor de María Gutiérrez López.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.88 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Ofir Aragón Nieves**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, o bien por la fiscalía, o cualquier órgano de prueba.

### **3.89 Fotografías.**

**3.89.1** 22 Fotografías a color correspondientes a las contenidas en el dictamen pericial en materia de Ingeniería Civil número IC/201/19.

Documentales con las cuales se acreditarán circunstancias de modo del delito por el que se acusa.





La documental precisada en este apartado e identificada como 3.89.1 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Omar Bautista Guerrero**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, la cual de igual forma podrá realizarse a través de cualquier órgano de prueba ofrecido por la Fiscalía y/o la propia Fiscalía.

**3.89.2** 30 Fotografías a color correspondientes a las contenidas en el dictamen pericial en materia de Ingeniería Civil número **IC/207/19**.

Documentales con las cuales se acreditarán circunstancias de modo del delito por el que se acusa.

La documental precisada en este apartado e identificada como 3.89.2 será puesta a la vista del órgano de prueba ofrecido en el apartado denominado testimoniales y que responde al nombre de **Omar Bautista Guerrero**; para el reconocimiento correspondiente y su debida incorporación, la cual de igual forma podrá realizarse a través de cualquier órgano de prueba ofrecido por la Fiscalía y/o la propia Fiscalía.

#### 4. Material De Apoyo

Desde este momento, se solicita autorización para que los peritos, policías de investigación del delito, ofendida, testigos, y/o testigos expertos, de acuerdo a los actos de investigación o hechos que resulte tener conocimiento durante su narrativa, para que puedan utilizar material de apoyo consistente en fotografías y/o videos y/o presentaciones en power point, para ilustrar su testimonio.

Con el objeto de ilustrar al juez, sobre lugares, objetos y personas que tienen relación con la presente las cuales serán puestas a la vista de testigos que acudirán a audiencia de juicio, a quienes la Fiscalía de considerarlo necesario, para que los reconozca y nos hable de ellos.

#### 5. Prueba Material.

NINGUNA

#### VIII.- Monto de la reparación del daño y medios de prueba para ello.

Se solicita el pago de la reparación del daño, en los siguientes términos:

#	Nombre de la víctima	Monto de pago de reparación del daño.
1	María Soledad Gutiérrez López y Flor de María Gutiérrez López	Restitución total de la fracción 1 de la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo Municipio de Querétaro, Qro.





ESTADO DE  
QUERÉTARO



2	Martín Orduña Ruíz	\$108,900.00 pesos
3	Asael Valentín González Serrano	\$87,000.00 pesos
4	Eduardo de la Torre Cárdenas	\$31,000.00 pesos
5	Victorino Ángeles Sánchez	\$71,000.00 pesos
6	Gerardo García Rivera	\$246,207.00 pesos
7	María Maxhiely Hernández Yáñez	\$20,000.00 pesos
8	José Emmanuel Rodríguez García	\$800,000.00 pesos
9	José Filemón Arvizu González	\$26,000.00 pesos

Lo anterior, conforme se determine acorde al desfile probatorio y a las pruebas desahogadas en audiencia de debate.

Para ello, la Fiscalía solicita se tengan por ofrecidas y en consecuencia admitidas, las pruebas contenidas en el apartado **VII** de este escrito de acusación para probar lo relativo a la reparación del daño mismas que solicita que se tengan por reproducidos como si a la letra se insertasen en obviedad de repetición; que han de ser desahogadas en audiencia de debate a juicio con apego a los principios de libertad probatoria y adquisición de la prueba, y de conformidad a lo previsto en los artículos 406, 408 y 409 del Código Nacional de Procedimientos Penales, ya que se trata de pruebas idóneas, pertinentes y suficientes para demostrar la afectación patrimonial causada al ofendido.

#### **IX. Pena y Medida de Seguridad solicitada:**

Siendo una facultad exclusiva del Legislador, esta Fiscalía solicita que la misma sea establecida dentro de los parámetros señalados en el artículo 246-E del Código Penal para el Estado de Querétaro.

Así las cosas, solicito que la **PENA DE PRISIÓN** a imponer a la hoy acusada, se encuentre dentro de los parámetros señalados en el mencionado dispositivo legal del Código Punitivo, ubicando al acusado en un grado de Culpabilidad en la equidistante entre la media y la máxima, más cercana a esta última, en atención a su grado de culpabilidad, ya que, siendo el sujeto imputable, les era exigible una conducta diversa y adecuada al orden jurídico, sin embargo, actuó de manera antijurídica decidiendo el resultado.

Ahora bien, tomando en consideración que el artículo antes invocado establece una pena **MULTA**, esta Fiscalía ubica al acusado en un grado de culpabilidad en la equidistante entre la media y máxima, más cercana a esta última, por lo que, con fundamento en el artículo 34 del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, se solicita se imponga al ahora acusado una multa de 650 días.

Solicitando que al momento en que la acusada, compurgue la pena de prisión, se les **SUSPENDAN LOS DERECHOS POLÍTICOS Y CIVILES**, por el mismo tiempo que se le



imponga la pena privativa de libertad en términos del artículo 54 del Código Penal para el Estado de Querétaro.

De igual manera esta Fiscalía solicita conforme a lo dispuesto por el diverso 66 del Código Penal para el Estado de Querétaro, la **AMONESTACIÓN** del acusado, consistente en la advertencia que el órgano jurisdiccional hace al acusado en diligencia formal, explicándole las consecuencias del delito que cometió, exhortándolo a la enmienda y previniéndole de las consecuencias en caso de cometer otro delito.

Con fundamento en el artículo 35 y 37 del Código Penal vigente en el Estado de Querétaro, solicito se condene al hoy acusado al pago de la reparación integral del daño a favor de las víctimas en los términos precisados en el apartado VIII de este escrito de acusación.

**X. Prueba para individualización de la pena, ya que se solicita se tome en cuenta las circunstancias del hecho:**

Se deberán de tomar en consideración todas y cada una de las desahogadas en juicio, por lo que la individualización de la pena deberá de fijarse en términos del artículo 68 del Código Penal en vigor y 406 y 410 del Código Nacional de Procedimientos Penales; disposiciones legales concernientes a tomar en consideración los aspectos objetivos y subjetivos del hecho punible; la lesión o puesta en peligro del bien jurídico; las circunstancias de modo, tiempo y lugar; los motivos determinantes; las demás condiciones del acusado y de la víctima, en la medida en que hayan influido en la comisión del delito, y las que determinen la grave ilícita y la culpabilidad del sujeto.

**XI. No se requiere decomiso de bienes asegurados.**

**XII. Respecto de acuerdos probatorios, no se propone ninguno.**

**XIII. No se propone una terminación anticipada del proceso.**

Siendo todo a exponer a Usted Juez de Sistema Procesal Penal Acusatorio en funciones de Juez de Control atentamente pido:

**Primero.** Tenga al suscrito presentando, en tiempo y forma, escrito de acusación en los términos planteados, en contra de **Verónica Torres Ramírez** por el hecho que la Ley señala como delito de **DELITOS CONTRA LA SEGURIDAD Y EL ORDEN EN EL DESARROLLO URBANO** previsto y sancionado por el artículo 246-E en su forma de culpabilidad **dolosa** en relación al 14 fracción I del Código Penal del Estado de Querétaro, en agravio de **La sociedad y lesivo de Flor de María Gutiérrez López y otros.**

**Segundo.** Se tenga por satisfechos los requisitos establecidos en el artículo 335 del Código Nacional de Procedimientos Penales.





ESTADO DE  
QUERÉTARO



**Tercero.** Con fundamento en el artículo 336 del Código Nacional de Procedimientos Penales, notifíquese la presente acusación a la defensa particular, al acusado, ofendida y asesor jurídico, a fin de dar cumplimiento con el artículo 340 del Código Nacional de Procedimientos Penales, para lo cual se anexa a la presente las copias de traslado correspondientes a efecto de que estén en posibilidad de manifestar lo conducente.

**Cuarto.** Cumplidos los plazos que marca el Código Nacional de Procedimientos Penales para que las partes invocadas en el punto anterior manifiesten lo que a su interés convenga, solicito se fije fecha y hora para audiencia intermedia atendiendo a la preceptuado por el diverso 341 del Código referido.

**Quinto.** Se encuentra a disposición de la acusada y su defensora los registros que integran la presente indagatoria, así como las documentales ofertadas dentro del presente escrito, lo cual se ha venido dando de manera continua en un cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 337 de la Ley Adjetiva Nacional Penal aplicable.

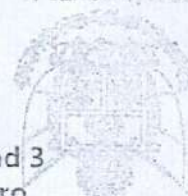
**Sexto.** Se dicte el auto de apertura del juicio oral respecto de los hechos narrados.

ATENTAMENTE

Lorena Vargas Moreno.

Fiscalía de acusación sin detenido de la Unidad 3  
De la Fiscalía General del Estado de Querétaro.

FISCALÍA GENERAL DEL  
ESTADO DE QUERÉTARO  
DIRECCIÓN DE ACUSACIÓN  
FISCALÍA DE ACUSACIÓN SIN  
DETENIDO





orig  
09 nov 2020  
EXD-692/2020  
GUTIÉRREZ LÓPEZ MARIA SOLEDAD y  
FLOR DE MARÍA GUTIÉRREZ LÓPEZ.

VS

JOSE EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA  
JUICIO ORDINARIO CIVIL

C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DE TURNO

LIC. OFIR ARAGÓN NIEVES, en mi carácter de mandatario con sendos poderes generales para actos de administración y pleitos y cobranzas de las señoras MARIA SOLEDAD GUTIÉRREZ LÓPEZ y FLOR DE MARÍA GUTIÉRREZ LÓPEZ, mismos que acompaño al presente escrito en el testimonio notarial de la escritura pública Núm. 25,604 de fecha 29 de abril de 2019 del protocolo de la Notaria Pública Adscrita a la notaría Núm. 34 la ciudad de Querétaro, licenciada María Patricia Lorena Sibaja López que me otorgó la primera de las citadas y el testimonio notarial de la escritura pública Núm. 25,605 de fecha 29 de abril del año 2019 del protocolo de la Notaria Pública Adscrita a la notaría Núm. 34 la ciudad de Querétaro, licenciada María Patricia Lorena Sibaja López que me otorgó la segunda de las citadas, mismos que acompaño a este escrito, ante usted con respeto comparezco y expongo:

I.-Que señalo como **MI DOMICILIO PARA OÍR NOTIFICACIONES** el inmueble marcado con el Núm. 49 de la calle de Vicente Suárez, Colonia Las Campanas, en esta ciudad de Querétaro, Qro.

Asimismo señalo **COMO DOMICILIO DE MI RESIDENCIA HABITUAL** la de mi representada la Sra. MARIA SOLEDAD GUTIÉRREZ LÓPEZ la casa Núm. 36 de la calle de Ramón Rodríguez Ramírez Familiar en el Fraccionamiento Pathé de la ciudad de Querétaro, Qro, y como residencia habitual de mi representada Sra. FLOR DE MARÍA GUTIÉRREZ LÓPEZ la casa Núm. 101 de la calle Robles Fraccionamiento Jurica en la ciudad de Querétaro, Qro. Con estos señalamientos doy cumplimiento a lo preceptuado en el art. 259 frac. II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

II.-Que autorizo para oír notificaciones y recoger toda clase de documentos, al licenciado GUSTAVO LEDEZMA MARTÍNEZ abogado con cédula profesional Núm. 10861254, a quien se le otorga mandato judicial en los términos que señalan los artículos 2482 al 2492 del Código Civil para el Estado de Querétaro y para el único efecto de tomar cuenta del material del expediente, consultarlo, obtener copias y recoger toda clase de documentos u oficios a la C. MIRIAM GONZALEZ MANLDONADO.

III.- **PROTESTA DE LEY.**- Que en nombre de mis representadas y en el mío propio manifiesto producirme con verdad a lo largo del presente juicio que ahora inicio y que conozco las sanciones que establece el Código Penal para el Estado de Querétaro y el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro para el caso de que así no lo haga. Con esta declaración cumplo lo preceptuado en el último párrafo del artículo 259 de la ley procesal local.

IV.- Que en relación con lo ordenado en la ley local de información pública y transparencia manifiesto: **QUE NO AUTORIZO LA PUBLICACIÓN DE MIS DATOS, NI LOS DE MIS REPRESENTADAS** y demás información derivada de este juicio que sea relativa a nuestras personas.

Hechas las manifestaciones de ley vengo a **DEMANDAR** del C. JOSE EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA, quien puede ser emplazada en **DOMICILIO CONOCIDO** en el inmueble denominado Lote fracción 1, fracción 1 resultante de la parcela 128 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, mismo que se encuentra en Colonia Colinas San Pablo, terminación de Calle Colinas de Oaxaca, municipio de Querétaro, en la vía ORDINARIA CIVIL en ejercicio de la ACCIÓN REAL DE REIVINDICACION a la que se refieren los artículos 4º y 7º del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro las siguientes:



## PRESTACIONES

A.- La declaratoria judicial de que mis representadas son legítimas propietarias y por tanto tienen el dominio sobre la superficie que ocupa el demandado y he señalado como su domicilio; mismo que paso a describir de la siguiente manera:

A.1.- Es la superficie de terreno y construcción que ocupa el inmueble identificado con LOTE 6 en el DICTAMEN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO NUMERO OFICIO IC-207-2019 de fecha 27 de noviembre de 2019, rendido en el carpeta de investigación CI/QRO/13246/2019 que se tramita ante el Fiscal de Investigación Adscrita a la Unidad III de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, dictamen emitido por perito en Ingeniería civil OMAR BAUSTISTA GUERRERO y que se encuentra localizado hacia el centro de la parcela. Dictamen que acompaño en copia certificada.

A.2.-Topográficamente el inmueble a reivindicarse está ubicado dentro del Lote fracción 1, fracción 1 resultante de la parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, municipio de Querétaro, según los siguientes parámetros de medidas y colindancias:

**Superficie:** 238.325 M<sup>2</sup> (dos, tres, ocho, punto, tres, dos, cinco; metros cuadrados).

Colindancias:

-**Al Norte:** En 15.95 mts con el resto del Lote fracción 1, fracción 1 resultante de la parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, municipio de Querétaro,

-**Al Sur:** en 16.0 mts lineales con el resto del Lote fracción 1, fracción 1 resultante de la parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, municipio de Querétaro,

-**Al Oeste:** en 14.85 mts lineales con el resto del Lote fracción 1, fracción 1 resultante de la parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, municipio de Querétaro,

-**Al Este:** en 14.96 mts lineales con el resto del Lote fracción 1, fracción 1 resultante de la parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, municipio de Querétaro,

Según consta en el levantamiento topográfico efectuado por el topógrafo particular Ingeniero Salvador Pérez Barrera con cédula profesional 718003 y número de registro ante el colegio de Ingenieros Civiles CICQ-P90-026.

B.- También demando de mi contraparte la entrega a mis representadas, por mi conducto, de tal inmueble junto con sus frutos y acciones, en los términos prescritos en el Código Civil del Estado de Querétaro.

C.- Asimismo le demando a mi contraparte los daños y perjuicios que ha causado a mis representadas con su ilegítima ocupación del inmueble referido, entendiéndolo como; **daños** el costo que monten los trabajos requeridos para derrumbar la construcción que levantó sobre el predio cuya devolución estoy demandando y la extracción de los cimientos sobre los que fue asentada dicha construcción, así como el transporte del cascajo resultante y su depósito en terreno autorizado para ello y por **perjuicios** entiendo el monto de las rentas relativas al inmueble cuya entrega reclamo a la demandada y que dejaron de percibir mis representadas, por concepto de arrendamiento de tal inmueble por todo el tiempo que ha ocupado dicho predio y las que se sigan causando hasta la total desocupación de tal inmueble arriba descrito.



Señalo que la determinación de tales montos será liquidada en sendos incidentes en ejecución de la sentencia definitiva, siempre que dicho fallo sea favorable a los intereses que represento.

D.-Además de lo anterior le demando a mi contraparte los gastos y costas de juicio.

Fundó la presente demanda en los siguientes hechos y consideraciones de Derecho:

### HECHOS:

1.- Con fecha **23 (veintitrés) de febrero del año 2010** (dos mil diez) mis representadas compraron proindiviso, representando en partes iguales al **SR. TOMÁS TORRES VIDAL**, a través de su mandatario el Sr. GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO, con poder general IRREVOCABLE para actos de dominio, administración y pleitos y cobranzas, pero especial en cuanto a su objeto; el lote de terreno denominado: Lote; fracción 1, fracción 1 resultante de parcela Núm. 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, municipio de Querétaro.

Con una superficie de 39, 050.71 M<sup>2</sup> (treinta y nueve mil cincuenta, punto, setenta y uno metros cuadrados) y las siguientes colindancias:

-Al Noroeste en 326. 279 (tres, dos, seis, punto, dos, siete, nueve) metros lineales linda con: Parcela 195 (uno, nueve, cinco).

-Al Sureste en 241.706 (dos, cuatro, uno, punto, siete, cero, seis) metros lineales linda con: Parcela 210 (dos, uno, cero).

-Al Suroeste en 113.188 (uno, uno, tres, punto, uno, ocho, ocho) metros lineales linda con fracción dos del predio; en 3.421 (tres, punto, cuatro, dos, uno) metros lineales, con parcela 209 (dos, cero, nueve) y en 23.307 (dos, tres, punto, tres, cero, siete) metros lineales con parcela 197 (uno, nueve, siete).

Al Noreste en 156. 403 (uno, cinco, seis, punto, cuatro, cero, tres) metros lineales con parcela 192 (uno, nueve, dos).

Según consta en el comprobante de inscripción y copia certificada del primer testimonio de la escritura Núm. 14,060 (catorce mil sesenta) de fecha veintitrés de febrero del año dos mil diez del protocolo de la Notaría Pública Adscrita de la Notaría Núm. TREINTA Y CUATRO de la Ciudad de Querétaro, licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, expedidos por la Subdirección Querétaro del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro que acompaño a este escrito.

2.- La citada escritura pública fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real Núm. 365642 (tres, seis, cinco, seis, cuatro, dos) el día doce de abril del año dos mil once, según en la certificación que se anexa.

3.- La posesión del predio referido en esta demanda la empecé a ejercer desde antes de que se configurara la compraventa, misma que siempre se ha ostentado de forma pública, pacífica, material y jurídica.

4.- Que la demandada sin el consentimiento de mis representadas ocupó ilegalmente el predio cuya reivindicación hoy le demando aceptando tal ocupación según obra en la declaración que rindió esta persona en carácter de testigo ante la fiscal de investigación de la Unidad 3 en el estado dentro de la carpeta CI/QRO/13246/2019.

5.- Que a pesar de solicitarle EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA, justifique el porqué se encuentra ocupando una superficie de la propiedad de mis representadas, este no muestra documento alguno solo hace referencia que lo adquirió por compra que le hizo a la Sra. VERONICA TORRES MORALES y su madre VIRGINIA persona que no tiene carácter de propietaria, ni se encuentra legitimada para vender el predio de mis representadas.



6.- Dicha Sra. **Verónica y Virginia** que según eso le vendió el inmueble al demandado no es, ni nunca han sido propietarias de tal inmueble, por lo que no pudo vender tal inmueble y "a venta" del mismo que haya presuntamente efectuado es nula en los términos de los artículos 2155 y 2156 del Código Civil de el Estado de Querétaro que a la letra dicen:

*"Artículo 2155. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad:"*

*"Artículo 2156. La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público de la Propiedad y del Comercio para los adquirentes de buena fe."*

7.- Que la demandada a pesar de los reclamos, requerimientos que se le han efectuado de que el predio que ocupa es propiedad de mis representadas no lo desocupa, razón por la que demando la reivindicación del mismo.

### **DERECHO:**

En cuanto al fondo de esta demanda son aplicables los artículos 745, 746, 826, 827, 769, 2134 al 2207 y 2898 al 2908 y demás relativos del Código Civil del Estado de Querétaro.

El procedimiento está regulado por los artículos 7º, 8º, 259 al 444 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro.

Por lo expuesto,

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme presentado con este escrito, en nombre de mis representadas demandando de la persona indicada las prestaciones que se indican.

SEGUNDO.- **Ordenar el emplazamiento del demandado y toda vez que el domicilio señalado para tales efecto no contiene calle, ni numero, en razón de encontrarse en dentro de la superficie total de la parcela propiedad de mis representadas, mi permito anexar imagen satelital donde se encuentra ubicada, o en su defecto de ordene el emplazamiento en compañía de esta parte accionante.**

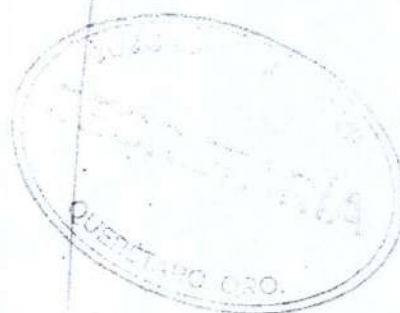
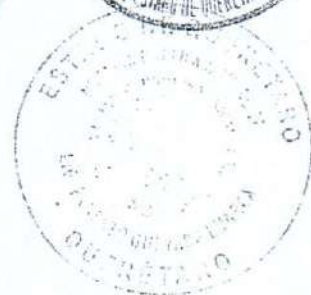
Tercero.- Dictar en su momento sentencia favorable a los intereses de esta parte.

PROTESTO LO NECESARIO

SANTIAGO DE QUERETARO, QRO. A 29 DE JUNIO 2020.

LIC. OFIR ARAGON NIEVES

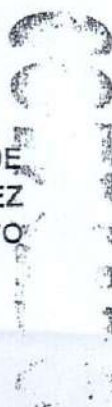




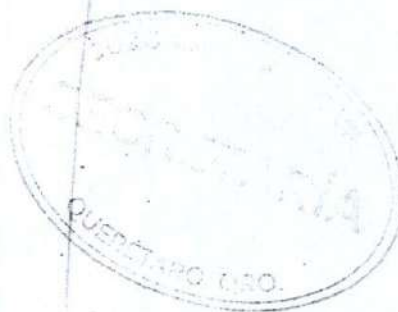
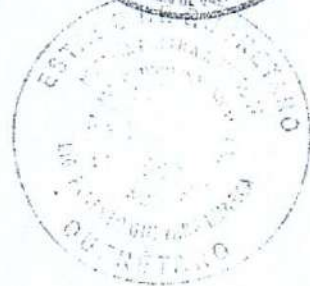
ESCRITURA: 25,604 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CUATRO)  
TOMO: 513 (QUINIENTOS TRECE)

CONTIENE: UN PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, QUE OTORGA LA SEÑORA MARIA SOLEDAD GUTIRREZ LÓPEZ, EN FAVOR DE LOS SEÑORES OFIR ARAGON NIEVES Y GUSTAVO LEDESMA MARTINEZ.

FECHA: 29 DE ABRIL DEL 2019







ESCRITURA: 25,604 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CUATRO)  
TOMO: 513 (QUINIENTOS TRECE)

CONTIENE: UN PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, QUE OTORGA LA SEÑORA MARIA SOLEDAD GUTIRREZ LÓPEZ, EN FAVOR DE LOS SEÑORES OFIR ARAGON NIEVES Y GUSTAVO LEDESMA MARTINEZ.

FECHA: 29 DE ABRIL DEL 2019



del año 1958 mil novecientos cincuenta y ocho, casada, con domicilio en Calle Ramón Rodríguez Familiar número 36 treinta y seis, Colonia Pathé en esta Ciudad y con Registro Federal de Contribuyentes GULS-581209. \_\_\_\_\_

Yo, la Notaria, CERTIFICO: Que la compareciente se identificó ante mí, con el documento que en copia mando agregar al apéndice del presente instrumento, quien a mi juicio tienen capacidad legal para celebrar este acto, ya que nada me consta en contrario, que le leí este documento, explicándole su contenido, valor y alcance legal, que me manifestó su conformidad con el mismo, por lo que lo ratifica y firma.- Habiéndose cumplido con los requisitos de ley, autorizo en forma definitiva la presente el día de su fecha Doy Fe. \_\_\_\_\_

MARÍA SOLEDAD GUTIÉRREZ LÓPEZ.- FIRMADO.- ANTE MÍ: LIC. MARIA PATRICIA LORENA SIBAJA LÓPEZ.- LA FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.- \_\_\_\_\_

ARTÍCULO 2,450 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO Y SU CORRELATIVO EL ARTÍCULO 2,554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.- \_\_\_\_\_

En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. \_\_\_\_\_

En los poderes generales para Administrar bienes, bastará expresar que se dan con carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades Administrativas. \_\_\_\_\_

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. \_\_\_\_\_

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. \_\_\_\_\_

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los Apoderados se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. \_\_\_\_\_

Los notarios públicos insertaran este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.- \_\_\_\_\_

AUTORIZACIÓN.- EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS 29 (VEINTINUEVE) DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE), CON ESTA FECHA Y CUMPLIDOS LOS REQUISITOS DE LEY, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA.- DOY FE.- LIC. MARÍA PATRICIA LORENA SIBAJA LÓPEZ.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.- \_\_\_\_\_

ES PRIMER TESTIMONIO TOMADO DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE PARA LOS SEÑORES OFIR ARAGON NIEVES Y GUSTAVO LEDESMA MARTINEZ, VA EN 01 (UNÁ) HOJA ÚTIL DEBIDAMENTE SELLADA, COTEJADA Y RUBRICADA CONFORME A LA LEY.- EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS 14 (CATORCE) DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE).- DOY FE.- \_\_\_\_\_

LICENCIADA MARÍA PATRICIA LORENA SIBAJA LÓPEZ  
NOTARIO TITULAR  
NOTARIA PUBLICA NUMERO 34  
R.F.C. SILP-581211-4A1





En la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a 18 (dieciocho) días del mes de marzo de 2020 (dos mil veinte). Yo Licenciada **MARÍA DE MONTSERRAT RODRÍGUEZ SIBAJA**, Notario Titular Asignada para ejercer en la Notaría Pública número 34 (Treinta y Cuatro) de la Demarcación Notarial de Querétaro, **CERTIFICO**: La copia que antecede compuesta de 01 (una) hoja por un solo lado y 01 (una) hoja por ambos lados, concuerda fiel y exactamente con el **DOCUMENTO ORIGINAL QUE PRESENTA**. Con motivo de este Cotejo se levantó el asiento número **96-2020 (noventa y seis guión dos mil veinte)**, de esta fecha, en el Libro de Registros de Cotejos del Protocolo de ésta Notaría, igualmente hago constar que una copia del documento cotejado se agrega al apéndice correspondiente.- DOY FE. \_\_\_\_\_

LIC. MARÍA DE MONTSERRAT RODRÍGUEZ SIBAJA  
NOTARIO TITULAR  
NOTARÍA PÚBLICA NO. 34  
R. F. C. ROSM8712114TA





EL SUSCRITO LIC. ERNESTO GUEVARA LUARCA NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 17 DE ESTA DEMARCACION NOTARIAL DE QUERETARO, HAGO CONSTAR QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA QUE CONSTA DE 3 TRES HOJAS UTILES ESCRITAS POR AMBOS LADOS, QUE CONCUERDAN EXACTAMENTE CON SU ORIGINAL QUE TENGO A LA VISTA Y CON LA QUE FUE DEBIDAMENTE COTEJADA. PARA CONSTANCIA. LO ANTERIOR QUEDO ASENTADO BAJO EL NUMERO 482/2020 DEL REGISTRO DE COTEJOS QUE TENGO A MI CARGO EN ESTA NOTARIA AGREGANDO COPIA AL APENDICE DEL MISMO, SE EXTIENDE LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE QUERETARO, QRO., A LOS 26 VEINTISEIS DIAS DEL MES DE JUNIO DE 2020 DOS MIL VEINTE. LA PRESENTE CERTIFICACION Y COTEJO NO AVALA LA LEGALIDAD NI LA VERACIDAD DEL CONTENIDO Y FIRMAS DEL DOCUMENTO QUE SE COTEJA. - DOY FE.-----

LIC. ERNESTO GUEVARA LUARCA  
NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NO:17  
GULE-701227KY9.







ESCRITURA: 25,605 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CINCO)  
TOMO: 513 (QUINIENTOS TRECE)

CONTIENE: EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION , PARA QUE LO EJERZAN EN FORMA INDIVIDUAL O MANCOMUNADAMENTE QUE SOLICITA LA SEÑORA FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ, PARA OTORGAR Y AL EFECTO OTORGA, POR MEDIO DE LA PRESENTE ESCRITURA, EN FAVOR DE LOS SEÑORES LICENCIADOS OFIR ARAGON NIEVES Y GUSTAVO LEDESMA MARTINEZ

FECHA: 29 DE ABRIL DE 2019









EXPEDIENTE 424-19  
ESCRITURA NUMERO: 25,605 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CINCO).  
TOMO NÚMERO: 513 (QUINIENTOS TRECE)

En la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a los 29 (veintinueve) días del mes de Abril del año 2019 (dos mil diecinueve), Ante Mí, Licenciada **MARÍA PATRICIA LORENA SIBAJA LOPEZ**, Titular asignada para ejercer en la Notaría Pública número 34 treinta y cuatro, de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, **COMPARECE**: la señora **FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ**, para **OTORGAR** y al efecto **OTORGA**, por medio de la presente Escritura, en favor de los señores Licenciados **OFIR ARAGON NIEVES** y **GUSTAVO LEDESMA MARTINEZ**, un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION**, para que lo ejerzan en forma individual o mancomunadamente, al tenor de la Protesta de Ley y cláusulas siguientes:

**PROTESTA DE LEY.**

La suscrita Notaria hace constar que en este acto protesto a la compareciente para que se conduzca con verdad y la apercibí de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad ante notario Público, en los términos de los Artículos 34 treinta y cuatro de la Ley del Notariado y 277 doscientos setenta y siete del Código Penal, ambos ordenamientos, vigentes para el Estado de Querétaro.

**CLÁUSULAS**

**UNICA.-** La señora **FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ**, **OTORGA** en favor de los señores **OFIR ARAGON NIEVES** y **GUSTAVO LEDESMA MARTINEZ**, un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION**, PARA QUE LO EJERZAN EN FORMA INIVIDUAL O MANCOMUNADAMENTE.

En los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2450 dos mil cuatrocientos cincuenta del Código Civil para el Estado de Querétaro, y sus correlativos Federal, y del Distrito Federal y las demás Entidades Federativas donde se ejerza, y artículos 78, 79 y 80 de la Ley Agraria.

**a).- FACULTADES PARA PLEITOS Y COBRANZAS:** Se otorga y confiere de modo enunciativo más no limitativo, a la apoderada, con plenitud de facultades para representar al poderdante y actuar en su representación ante los tribunales civiles, mercantiles, laborales, administrativos, fiscales y demás instituciones y organismos centralizados, descentralizados, desconcentrados o autónomos constitucionales de carácter federal, estatal o municipal; para presentar y desistirse de demandas, quejas, querrelas, denuncias, reclamaciones, recursos, inclusive el juicio de amparo, impugnaciones, alegatos, testigos, pruebas, así como contestar demandas, reconvenir, conciliar, comprometer en árbitros, convenir transacciones; decidir sobre despidos, reinstalaciones, liquidaciones e indemnizaciones; oponer excepciones y defensas de tipo dilatorias y perentorias; rendir, ofrecer, desistirse y desahogar toda clase de pruebas inclusive la confesional, desahogar pliegos petitorios, reconocer firmas y documentos, redargüir de falsos a los que se presenten por la contraria, presentar testigos, ver protestar a los de la contraria y tacharlos, articular y absolver posiciones; recusar Jueces superiores o inferiores y Magistrados; oír autos interlocutorios y definitivos, consentir de los favorables y pedir revocación por contrario imperio, apelar, interponer todo tipo de recursos incluso el juicio de amparo y desistirse de los que interponga, aún del juicio de amparo, pedir aclaración de las sentencias, ejecutar, embargar y representar en los embargos que contra el poderdante se decreten, pedir el remate de los bienes embargados, nombrar peritos y traductores y recusar a los de la contraria, asistir a almonedas, decidir transacciones, allanarse, conciliar, percibir valores y otorgar recibos y cartas de pago, someter las controversias existentes o futuras respecto de la parcela a la decisión de los Jueces, árbitros y arbitradores, gestionar el otorgamiento de garantías; comparecer ante el Ministerio Público del fuero local o federal e interponer denuncia, querrela o acusación, solicitar el ejercicio de la acción penal, otorgar perdón amplio y bastante, desistirse de la acción penal, y en fin, para promover todos los recursos que favorezcan la parcela y sus accesorios, así como para sustituir este poder ratificando desde hoy todo lo que haga sobre este particular.

**b).- FACULTADES PARA ACTOS DE ADMINISTRACION.-** Se otorga y confiere de manera enunciativa más no limitativa, a la apoderada para que otorgue y suscriba toda clase de documentos públicos y privados, contratos, convenios, manifestaciones, solicitudes, renunciaciones, peticiones y protestas, de carácter civiles, mercantiles, administrativos, laborales, agrarios o de cualquier otra naturaleza, en especial las consignadas en los artículos 8 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias, o cualquier otra que se requiera para el desempeño de sus funciones administrativas; para



nombrar y remover empleados, factores y dependientes, fijándoles sus emolumentos y facultades; para decidir sobre el uso o fin de la parcela y la forma en que deban ejercitar el poder que se les confiere.-----

#### ----- GENERALES -----

La compareciente manifestó ser mexicana por nacimiento, nacionalidad que conserva, mayor de edad, agregando la señora FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ, ser originaria de Salina Cruz, Oaxaca, donde nació el día 17 diecisiete, de Agosto del año 1961 mil novecientos sesenta y uno, casada, contador público, y con domicilio actual en la calle de Roble número 101 fraccionamiento Jurica, en esta Ciudad;-----

Yo, la Notaria, CERTIFICO: Que, la compareciente se identificó Ante Mí, con el documento que en copia mando agregar al apéndice del presente instrumento, quien a mi juicio tienen capacidad legal para celebrar este acto, ya que nada me consta en contrario, que le leí éste documento, explicándole su contenido, valor y alcance legal, que me manifestó su conformidad con el mismo, por lo que lo ratifica y firma.- Habiéndose cumplido con los requisitos de ley, autorizo en forma definitiva la presente el día de su fecha Doy Fe.-----

FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ.- FIRMADO.- ANTE MÍ: LIC. MARIA PATRICIA LORENA SIBAJA LOPEZ.- LA FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.-----

ARTÍCULO 2,460 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO Y SU CORRELATIVO EL ARTÍCULO 2,554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.------

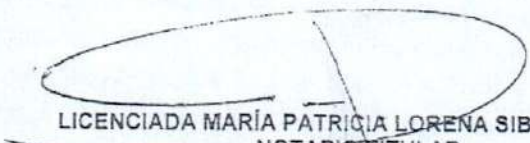
En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.-----

En los poderes generales para Administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades Administrativas.-----

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el Apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los Apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.-----

AUTORIZACIÓN.- EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS 29 (VEINTINUEVE) DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE), CON ESTA FECHA Y CUMPLIDOS LOS REQUISITOS DE LEY, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA.- DOY FE.- LICENCIADA MARÍA PATRICIA LORENA SIBAJA LÓPEZ.- LA FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.-----


ES PRIMER TESTIMONIO TOMADO DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE PARA LOS LICENCIADOS OFIR ARAGON NIEVES Y GUSTAVO LEDESMA MARTINEZ VA EN 01 (UNA) HOJA ÚTIL DEBIDAMENTE SELLADA, COTEJADA Y RUBRICADA CONFORME A LA LEY.- EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS 14 (CATORCE) DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2019 (DOS MIL DIECINUEVE).- DOY FE.-----

  
LICENCIADA MARÍA PATRICIA LORENA SIBAJA LÓPEZ  
NOTARIO TITULAR  
NOTARIA PUBLICA NUMERO 34  
R.F.C. SILP-581211-4A1





En la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a 18 (dieciocho) días del mes de marzo de 2020 (dos mil veinte), Yo Licenciada **MARÍA DE MONTSERRAT RODRÍGUEZ SIBAJA**, Notario Titular Asignada para ejercer en la Notaría Pública número 34 (Treinta y Cuatro) de la Demarcación Notarial de Querétaro, **CERTIFICO:** La copia que antecede compuesta de 01 (una) hoja por un solo lado y 01 (una) hoja por ambos lados, concuerda fiel y exactamente con el **DOCUMENTO ORIGINAL QUE PRESENTA.** Con motivo de este Cotejo se levantó el asiento número 97-2020 (noventa y siete guión dos mil veinte), de esta fecha, en el Libro de Registros de Cotejos del Protocolo de ésta Notaría, igualmente hago constar que una copia del documento cotejado se agrega al apéndice correspondiente.- DOY FE.

  
LIC. MARÍA DE MONTSERRAT RODRÍGUEZ SIBAJA  
NOTARIO TITULAR  
NOTARÍA PÚBLICA NO. 34  
R. F. C. ROSM8712114TA





EL SUSCRITO LIC. ERNESTO GUEVARA LUARCA NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA  
NUMERO 17 DE ESTA DEMARCACION NOTARIAL DE QUERETARO, HAGO CONSTAR QUE LA PRESENTE  
COPIA FOTOSTATICA QUE CONSTA DE 3 TRES HOJAS UTILES ESCRITAS POR AMBOS LADOS, QUE  
CONCUERDAN EXACTAMENTE CON SU ORIGINAL QUE TENGO A LA VISTA Y CON LA QUE FUE  
DEBIDAMENTE COTEJADA. PARA CONSTANCIA. LO ANTERIOR QUEDO ASENTADO BAJO EL NUMERO  
481/2020 DEL REGISTRO DE COTEJOS QUE TENGO A MI CARGO EN ESTA NOTARIA AGREGANDO COPIA  
AL APENDICE DEL MISMO, SE EXTIENDE LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE QUERETARO, QRO., A LOS 26  
VEINTISEIS DIAS DEL MES DE JUNIO DE 2020 DOS MIL VEINTE. LA PRESENTE CERTIFICACION Y  
COTEJO NO AVALA LA LEGALIDAD NI LA VERACIDAD DEL CONTENIDO Y FIRMAS DEL DOCUMENTO  
QUE SE COTEJA. - DOY FE.-----

LIC. ERNESTO GUEVARA LUARCA  
NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NO. 17  
GULE-701227KY9.







SECRETARÍA  
DE GOBIERNO  
Dirección del Registro Público  
de la Propiedad y del Comercio

Registro Público de la Propiedad y  
del Comercio de Querétaro.



SUBDIRECCION QUERETARO

0000003076 04/2011 COMPROBANTE DE INSCRIPCION  
INMOBILIARIO

CONTROL: 42490 2011  
FECHA Y HORA DE RECEPCION: 24/03/2011 12:36:16  
DOCUMENTO: 14060 DE FECHA: 23/02/2010  
NOTARIA: 34 ADSCRITO  
LIC. MA. PATRICIA LORENA SIBAJA LOPEZ  
SOLICITANTE: GLORIA RAMIREZ

MOVIMIENTOS

ACTO DESCRIPCIÓN FECHA Y HORA DE REGISTRO  
FOLIO OP. INSC. / ANOT. SECCION UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN

25 COMPRAVENTA DE INMUEBLES 12/04/2011 16:03:57  
365642 2 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO LOTE: FRACCION 1 FRACCION 1, RESULTANTE DE PARCELA NUMERO 198  
Z-1 P 1/1 DEL EJIDO DE SAN PABLO MUNICIPIO: QUERETARO AREA  
TERRENO: 39050.71 M2

VENDEDOR(ES):

TOMAS TORRES VIDAL

COMPRADOR(ES):

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
GUTIERREZ	LOPEZ	MARIA SOLEDAD
GUTIERREZ	LOPEZ	FLOR DE MARIA

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
1746487	98,522.00	J8558622	23/07/2010

64 SUBDIVISION DE PREDIOS 12/04/2011 16:03:55  
365642 1 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO LOTE: FRACCION 1 FRACCION 1, RESULTANTE DE PARCELA NUMERO 198  
Z-1 P 1/1 DEL EJIDO DE SAN PABLO MUNICIPIO: QUERETARO AREA  
TERRENO: 39050.71 M2

365643 1 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO LOTE: FRACCION 2 FRACCION 2, RESULTANTE DE LA PARCELA 198 Z-1 P  
1/1 DEL EJIDO DE SAN PABLO MUNICIPIO: QUERETARO AREA TERRENO:  
2000 M2

171158 2 ANOTACIÓN INMOBILIARIO PARCELA 198 Z-1 P 1/1 DEL EJIDO SAN PABLO MUNICIPIO: QUERETARO  
AREA TERRENO: 4-10-50-71 HAS.

SOLICITADA POR:

TOMAS TORRES VIDAL

PROPIETARIO(S):

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
TORRES	VIDAL	TOMAS

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
1815445	545.00	J8806082	28/10/2010

15512913414412912948H13314815014815454N





SECRETARÍA  
DE GOBIERNO  
Dirección del Registro Público  
de la Propiedad y del Comercio

Registro Público de la Propiedad y  
del Comercio de Querétaro.



Querétaro  
Cien años de  
libertad

PAGINA

2 DE 2

SUBDIRECCION QUERETARO

0000003076 04/2011 COMPROBANTE DE INSCRIPCION  
INMOBILIARIO

REGISTRADOR : LFAT/LMGT/CGJULIA

LIC. LEON FRANCISCO AGUILAR TORRES  
SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE  
PROPIEDAD Y EL COMERCIO

Firma y Sello

Sello Electrónico de Registro

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.  
COMPRVENTA DE INMUEBLES EN EL FOLIO INMOBILIARIO :  
00365642/0002.  
EL 12 DE ABRIL DE 2011  
SUBDIVISION DE PREDIOS EN LOS FOLIOS INMOBILIARIO :  
00365642/0001, 00365643/0001.  
EL 12 DE ABRIL DE 2011  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE  
QUERETARO, SUBDIRECCION QUERETARO





EXPEDIENTE: 98-10

ESCRITURA NUMERO: 14,060 (CATORCE MIL SESENTA)

TOMO: CCLXXXII (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS)

EN LA CIUDAD DE QUERETARO, CAPITAL DEL ESTADO DE



QUERETARO, a los 23 veintitrés días del mes de febrero del año 2010 dos mil diez, ante mí, Licenciada MARIA PATRICIA LORENA SIBAJA LOPEZ, NOTARIA PUBLICA ADSCRITA A LA NOTARIA NUMERO 34 TREINTA Y CUATRO DE ESTA DEMARCAACION NOTARIAL DE LA QUE ES TITULAR EL LICENCIADO JESUS MARIA RODRIGUEZ HERNANDEZ, HAGO CONSTAR:

LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA 198 Z-1 P1/1 DEL EJIDO SAN PABLO, MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO.

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que formalizan de una primera parte, el Señor TOMAS TORRES VIDAL, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE VENDEDORA" y de una segunda parte, las Señoras MARIA SOLEDAD GUTIÉRREZ LÓPEZ Y FLOR DE MARÍA GUTIÉRREZ LÓPEZ, a quienes en lo sucesivo se le denominarán como "LA PARTE COMPRADORA", mismo que otorgan al tenor de la Protesta de Ley, Antecedentes y Cláusulas siguientes:

*Vendedor  
e/ro 2  
Comprador*

PROTESTA DE LEY

La suscrita Notaria hago constar, que en los términos del artículo 34 treinta y cuatro, párrafo segundo, de la Ley del Notariado, hice saber a los comparecientes de las penas previstas por el artículo 311 trescientos once del Código Penal vigente en el Estado, aplicables a quienes se conducen con falsedad en declaraciones ante Notario Público, por lo que quedando debidamente apercibidos de ello, protestan formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emitan en el presente Instrumento.

ANTECEDENTES.

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.

PARCELA 198 CIENTO NOVENTA Y OCHO Z-1 P1/1 DEL EJIDO SAN PABLO, MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO.- El Señor TOMAS TORRES VIDAL acredita la propiedad de la parcela número 198 Z-1 P 1/1 del Ejido de San Pablo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con el Título de Propiedad número 0000000001692, expedido por el Delegado del Registro Agrario Nacional en el Estado de Querétaro de fecha 13 trece de octubre del 2004 dos mil cuatro, e inscrito en el Registro Agrario Nacional con el folio 22FD00058982, y en el Registro Público de la

**COTEJADO**

*Registro Agrario*



Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el Folio Real número 171158/1 de fecha 11 once de marzo del 2005 dos mil cinco, el cual mando agregar en copia al apéndice de esta escritura bajo la letra "A", misma que se encuentra ubicada en el Municipio de Querétaro, Querétaro y cuenta con una superficie de 4-10-50.71 HAS. CUATRO HECTÁREAS, DIEZ ÁREAS, CINCUENTA PUNTO SETENTA Y UN CENTIÁREAS, y las siguientes medidas y colindancias según título de propiedad:-----

**AL NORESTE EN: 156.40 METROS, LINDA CON PARECELA 192 CIENTO NOVENTA Y DOS.**-----

**AL SURESTE EN: 285.38 METROS LINDA CON PARCELA 210 DOSCIENTOS DIEZ.**-----

**AL SUROESTE EN: 94.31 METROS LINDA EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 209 DOSCIENTOS NUEVE Y 23.30 METROS LINDA CON PARCELA 197 CIENTO NOVENTA Y SIETE.**-----

**AL NOROESTE EN: 326.27 METROS LINDA CON PARCELA 195 CIENTO NOVENTA Y CINCO.**-----

**SEGUNDO.- NOTIFICACIONES.-** Sigue manifestando LA PARTE VENDEDORA bajo protesta de decir verdad, que con anterioridad a esta fecha fueron hechas las notificaciones a que se refieren los artículos 84 ochenta cuatro y 89 ochenta y nueve de la Ley Agraria.-----

**TERCERO.- AVALUOS.-** Agrega LA PARTE VENDEDORA que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 86 ochenta y seis de la Ley Agraria, se practicó Avalúo de referencia al inmueble del presente instrumento, documento que marcado con la letra "C", agrego al apéndice del presente instrumento, en el legajo correspondiente.-----

**CUATRO.- CONTRIBUCIONES.-** Continúa manifestando LA PARTE VENDEDORA que el inmueble materia de esta escritura, se encuentran a la fecha, libre de gravamen y responsabilidad fiscal.-----

**QUINTO.-** Manifiesta el apoderado legal del Señor Tomás Torres Vidal, que su representado solicitó la subdivisión del predio descrito en el antecedente Primero de este instrumento, el cual le fue autorizado por el Director Municipal de Catastro, documento que transcribo a la letra.-----

"Querétaro, Qro., a 25 de Septiembre de 2009. Oficio No. DMC/DT/2688/2009. C. TOMAS TORRES VIDAL. PRESENTE. En relación a su escrito recibido en esta Dirección el día 11 de Septiembre de 2009 dos mil nueve, con número de trámite interno 2009-30421, donde solicita lo siguiente: "...la subdivisión correspondiente a la parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo con una superficie total de 41,051.00 mts<sup>2</sup> para que sea



en dos fracciones según plano de subdivisión adjunto a este escrito...  
Al respecto le informo que después de verificar los documentos así  
como el plano de subdivisión; se autoriza la subdivisión del predio  
quedando registrados el predio original en las fracciones que a  
continuación se indican: -----

CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	COLINDANCIAS	SUPERFICIE
140100165240156	TOMAS TORRES VIDAL	AL NORTE. 326.27 CON PARCELA 195 AL SUR: 241.70 CON PARCELA 210. AL ESTE: 113.188 CON FRACCION II DEL PREDIO AL OESTE. 156.40 CON PARCELA 192	39,050.71 M2
140100165240157	TOMAS TORRES VIDAL	AL NORTE. 3.421 CON PARCELA 197 AL SUR: 43.68 CON PARCELA 210. AL ESTE: 21.32 M, 42.2 Y 27.3 EN TRES LINEAS RECTAS AL OESTE. 113.18 CON FRACCION I DEL PREDIO.	2000.00 M2

Al presente escrito se anexa croquis certificado y notificaciones  
catastrales que describe medidas y colindancias. -----

Lo anterior con fundamento en las cláusulas 1ª, 3ª, Fracciones I, V, XV,  
XVII y XXI del Convenio de Coordinación en Materia de Catastro celebrado  
entre el Estado y el Municipio de Querétaro. -----

Sin otro particular por el momento me es grato saludarle cordialmente y  
quedo a su disposición para cualquier aclaración. -----

Atentamente. M. en FRANCO VARGAS MONTES. DIRECTOR MUNICIPAL  
DE CATASTRO. FIRMADO. -----

**COTEJADO**



**SEXTO.- DEL PLANO.-** El compareciente me exhibe un plano que tiene dibujado el croquis mediante el cual se representa el estado actual de la Parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, con una superficie de 41,050.716 metros cuadrados y las medidas y colindancias que han quedado descritas en el antecedente Primero de este instrumento, así como la Subdivisión de dicho predio en dos fracciones quedando con las siguiente superficie, medidas y colindancias: -----

A.- FRACCION 1. SUPERFICIE: 39,050.71 METROS CUADRADOS. -----  
AL NOROESTE EN: 326.279 METROS LINDA CON PARCELA 195. -----  
AL SURESTE EN: 241.706 METROS LINDA CON PARCELA 210 DOSCIENTOS DIEZ. -----  
AL SUROESTE EN: 113.188 METROS LINDA CON FRACCIÓN 2 DOS DEL PREDIO, EN 3.421 METROS, LINDA CON PARCELA 209 Y 23.307 METROS, CON PARCELA 197. -----

AL NORESTE EN: 156.403 METROS LINDA CON PARCELA 192. -----  
CLAVE CATASTRAL ASIGNADA: 14 01 001 65 24 01 56. -----

B.- FRACCIÓN 2. SUPERFICIE 2000.00 METROS CUADRADOS. -----  
AL NORESTE EN: 113.188 LINDA CON FRACCION 1 UNO. -----  
AL SURESTE EN: 43.680 METROS LINDA CON PARCELA 210 DOSCIENTOS DIEZ. -----

AL SUROESTE EN: LÍNEA QUEBRADAS 27.367 METROS, 42.202 METROS Y 21.324 METROS, CON PARCELA 209. -----

CLAVE CATASTRAL ASIGNADA: 14 01 001 6524 01 57. -----

Con estos antecedentes se otorgan las siguientes: -----

-----CLAU S U L A S. -----

-----DE LA SUBDIVISIÓN. -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan lo que se contiene en las siguientes: -----

-----CLAU S U L A S-----

**PRIMERA.-** El señor TOMÁS TORRES VIDAL REPRESENTADO COMO HA QUEDADO DICHO, protocoliza mediante este instrumento la Subdivisión de la Parcela 198 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, en dos fracciones las cuales han quedado descritas y deslindadas en el antecedente sexto de este instrumento. -----

**SEGUNDA.-** El Señor Tomás Torres Vidal, a través de su representante, solicita al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, la inscripción correspondiente del plano que en este instrumento se protocoliza, con las características que anteriormente se señalaron. -----







14



-----DE LA COMPRAVENTA.-----

-----CLAUSULAS.-----

**PRIMERA.-** El Señor Tomás Torres Vidal, representado como ~~ha quedado~~ dicho **VENDE**, y las Señora María Soledad Gutiérrez López y ~~Rodríguez~~ **Gutiérrez López** **COMPRAN PRO INDIVISO Y REPRESENTANDO PARTES IGUALES**, la Fracción 1 de la Parcela 198 Z-1 P/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, **que ha quedado descrita y deslindada en el antecedente sexto, letra A de este instrumento**, con la superficie, medidas y colindancias ahí especificadas, las que se dan aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, libres de todo gravamen y de responsabilidad fiscal.-----

**SEGUNDA.-** El precio pactado por las partes para esta operación de Compraventa, es la cantidad de **\$13'136,227.20 (TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS, 20/100, MONEDA NACIONAL)**, que "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta haber recibido de la PARTE COMPRADORA con anterioridad a este acto y a su entera satisfacción.-----



**TERCERA.-** Manifiestan ambas partes, que en la suscripción del presente contrato, no ha habido lesión de intereses, ni enriquecimiento ilegítimo, pero que si lo hubiera, desde ahora renuncian a las acciones que en su favor se pudieran derivar de lo preceptuado en los artículos 1685 mil seiscientos ochenta y cinco y 1745 mil setecientos cuarenta y cinco del Código Civil y 26 veintiséis del de Procedimiento Civiles, ambos vigentes en el Estado de Querétaro.-----

**CUARTA.-** "LA PARTE VENDEDORA", se desapodera del dominio y propiedad que ha tenido respecto del inmueble que enajena y se obliga, en su caso, al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.-----

**QUINTA.-** Para todos los efectos legales a que haya lugar, "LA PARTE VENDEDORA", se obliga a cubrir a "LA PARTE COMPRADORA", todo adeudo y diferencia de Contribuciones Prediales, multas o cualquier otro Impuesto que reporten el inmueble enajenado, originados con anterioridad a la fecha de firma de este contrato o, en su caso, a reembolsar a ésta, cualquier cantidad que hubiere que pagar por dichos conceptos.-----

**SEXTA.-** Manifiesta "LA PARTE COMPRADORA", por conducto de sus representantes, que se da por recibida a su entera satisfacción del inmueble que adquiere, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde.-----

**SEPTIMA.-** Todos los impuestos, derechos, honorarios y gastos que la suscripción del presente contrato genere, serán por cuenta de "LA PARTE

**COTEJADO**



COMPRADORA", con excepción del Impuesto Sobre la Renta, el cual la suscrita Notaria no retengo toda vez que la presente operación es libre de impuestos o derechos federales para **LA PARTE VENDEDORA**, por ser la primera enajenación de una parcela sobre la cual se ha adoptado el dominio pleno previamente, a persona ajena al núcleo de población, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Agraria así como por lo dispuesto por la fracción XXV (veinticinco romano) del artículo 109 (ciento nueve) de la Ley del Impuesto sobre la Renta, ambas en vigor. -----

**OCTAVA.-** Manifiesta "**LA PARTE COMPRADORA**", que por cuanto ve al uso y destino del inmueble que a través de este Instrumento adquiere, queda sujeto a las disposiciones que señalan las Declaratorias o Planes para Provisiones y Reservas, que con base en la Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Urbano para el Estado, hayan dictado o dicten en el futuro las autoridades administrativas, en el entendido que a la fecha de firma del presente Instrumento, el inmueble materia del mismo, tienen un uso y destino **RUSTICO**. -----

**NOVENA.-** "**LA PARTE COMPRADORA**" manifiesta ser sabedora de que el pago de Traslado de Dominio, está sujeto a revisión por las Autoridades Fiscales, por lo que si existiere alguna diferencia a su cargo, se obliga a cubrirla tan pronto como sea notificada, inclusive con los recargos y multas que se impongan por falta de pago oportuno, liberando a la Suscrita Notaria de cualquier responsabilidad por tal concepto. -----

**DECIMA.- LA PARTE VENDEDORA**, manifiesta que, el inmueble objeto de este contrato, tanto en su superficie como en su subsuelo, se encuentra libres de cualquier contaminante o sustancia tóxica, que sobre el inmueble objeto de este instrumento, no ha existido ni existe confinamiento, disposición, transportación, almacenaje, tratamiento, uso, derrame, fuga, descarga o desecho de material o sustancia peligrosa, tóxica o contaminante alguna que no ha existido o existen depósitos subterráneos de ola misma, y no se han generado o descargado aguas residuales, y de haber existido cualquiera de las anteriores, esta se realizó de conformidad con las Leyes, Reglamentos, normas oficiales mexicanas y directrices y demás disposiciones legales, ya sean federales, estatales o municipales en materia ambiental, aplicables a las actividades realizadas en los lotes urbanos objeto de este contrato, durante el tiempo en que ha sido propietaria **LA PARTE VENDEDORA** del inmueble que ahora transmite, o con anterioridad. -----

**LA PARTE VENDEDORA** se obliga a indemnizar, defender y mantener en paz y a salvo a **LA PARTE COMPRADORA** de cualquier reclamación,





demanda, daño, pérdida, gasto, cargo, multa o sanción que sea atribuida o en que incurra **LA PARTE COMPRADORA**, como resultado directo o indirecto del incumplimiento o falsedad de lo declarado en el párrafo anterior, incluyendo pero no limitado, a la existencia de cualquier material o sustancia peligrosa, tóxica o contaminante en los lotes objeto de este instrumento, tanto en su superficie o subsuelo ya sea que dicha existencia sea resultado de actividades realizadas en cualquier tiempo por la parte vendedora o por terceros, en el inmueble objeto de este contrato, o las propiedades colindantes o cercanas a los mismos, durante el tiempo en que la parte vendedora ha sido propietaria de dichos lotes urbanos que enajena en este acto o con anterioridad. -----

En caso de alguna reclamación, demanda, responsabilidad, daño, pérdida, cargo, multa o sanción incurrida por o atribuida a **LA PARTE COMPRADORA**, en cualquier momento, por parte de cualquier persona, autoridad, entidad, dependencia gubernamental, en relación con la existencia en cualquier tiempo, de cualquier material o sustancia peligrosa, tóxica o contaminante, ya sea en su superficie o subsuelo, en cantidades que excedan los límites en su caso, permitidos por las leyes aplicables, o el incumplimiento de cualquier Ley, Reglamento, norma oficial mexicana, directriz y demás disposiciones legales, ya sean federales, estatales y municipales, en materia ambiental aplicables, entonces la parte vendedora manifiesta que será el único responsable obligándose a limpiar el inmueble objeto de este instrumento, remover dicho material o sustancia peligrosa, tóxica o contaminante en dicho inmueble, así como llevar a cabo toda acción de regeneración, recuperación y rehabilitación necesaria a fin de restaurar la parcela objeto de este contrato, de todo deterioro derivado de o relativo a lo anterior, y que cubrirá todos los gastos relacionados con lo anterior de acuerdo con las disposiciones legales aplicables. -----

#### -----PERSONALIDAD.-----

El Señor Gabino Delfino Campos Castillo, acredita su personalidad con la escritura pública número 9,509 nueve mil quinientos nueve, de fecha 16 dieciséis de diciembre del 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe de la Suscrita Notaria, mediante la cual el Señor Tomás Torres Vidal, representado por el Señor **ERICK FRANCISCO HERNANDEZ ESTRADA**, otorga a favor del Señor **GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO** un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE AMPLIO DOMINIO, CON CARACTER DE IRREVOCABLE, PERO ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO**, respecto los Derechos que se

**COTEJADO**



desprenden del Título de Propiedad Número 000000001692 expedido por el Delegado del Registro Agrario Nacional en fecha 13 trece de Octubre de 2004, dos mil cuatro , documento que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad de ésta Ciudad, bajo el Folio Real número 171158/1, el día 11 once de Marzo de 2005 dos mil cinco, el día 11 once de Marzo de 2005 dos mil cinco , teniéndose por reproducido como si a la letra se insertara en obvio de repeticiones y para los efectos de interpretación correspondiente, y que corresponden a la parcela identificada con el número, 198 Z-1 P1/1 **UBICADA EN EL EJIDO SAN PABLO, MUNICIPIO DE QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO** inmueble que tiene una superficie de 4-10-50.17 HECTÁREAS. -----

Este poder se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley y de conformidad con lo que establece el artículo 2433 dos mil cuatrocientos treinta y tres, del Código Civil para el Estado de Querétaro y sus correlativos para el Distrito Federal y demás entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos.-----

**FACULTADES PARA PLEITOS Y COBRANZAS:** se otorga y confiere de modo enunciativo más no limitativo, al Apoderado, con plenitud de facultades para representar a la poderdante y actuar en su representación ante los tribunales civiles, mercantiles, laborales, administrativas centralizadas, descentralizadas, desconcentradas o autónomas constitucionales de carácter federal, estatal o municipal, presentar demandas, quejas, contestar demandas, reconvenir, conciliar, comprometer en árbitros, convenir transacciones, decidir sobre despidos, reinstalaciones, liquidaciones, indemnizaciones, oponer excepciones, dilatorias y perentorias, rendir, ofrecer y desahogar toda clase de pruebas, desahogar pliegos petitorios, reconocer firmas y documentos, redarguir de falsos a los que se presenten por la contraria, presentar testigos, ver protestar a los de la contraria y tacharlos, articular y absolver posiciones, recusar Jueces superiores o inferiores, oír autos interlocutorios y definitivos, consentir de los favorables y pedir revocación por contrario imperio, apelar, interponer todo tipo de recursos incluso el juicio de amparo y desistirse de los que interpongan aún del juicio de amparo, pedir aclaración de las sentencias, ejecutar, embargar y representar en los embargos que contra la poderdante se decreten, pedir el remate de los bienes embargados, nombrar peritos y traductores y recusar a los de la contraria, asistir a almonedas, decidir transacciones, allanarse, conciliar, percibir valores y otorgar recibos y cartas de pago, someter las controversias existentes o futuras respecto de la parcela a la decisión de los





6  
Jueces, árbitros y arbitradores, gestionar el otorgamiento de garantías, comparecer ante el Ministerio Público del fuero local o federal e interponer denuncia, querrela o acusación, solicitar el ejercicio de la acción penal, otorgar perdón amplio y bastante, desistirse de la acción penal, y en fin, para promover todos los recursos que favorezcan la parcela y sus accesorios, así como para sustituir este poder ratificando desde hoy todo lo que haga sobre este particular.-----

FACULTADES PARA ACTOS DE ADMINISTRACION.- Se otorga y confiere de manera enunciativa más no limitativa, a los apoderados para que otorguen y suscriban toda clase de documentos públicos y privados, contratos, convenios, manifestaciones, solicitudes, renunciaciones, peticiones y protestas, de carácter civiles, mercantiles, administrativos, laborales, agrarios o de cualquier otra naturaleza, en especial las consignadas en los artículos 8 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias, o cualquier otra que se requiera para el desempeño de sus funciones administrativas; para nombrar y remover empleados, factores y dependientes, fijándoles sus emolumentos y facultades; para decidir sobre el uso o fin de la parcela y la forma en que deban ejercitar el poder que se les confiere.-----

FACULTADES DE DOMINIO.- Se otorga y confiere al apoderado para que lo ejerzan de manera amplísima y queda autorizado para otorgar toda clase de actos traslativos de dominio, posesión, uso, goce o disfrute. Así mismo para sustituir en todo o en parte los poderes que se le confieren, con reserva de su ejercicio, otorgar poderes generales y especiales y revocar substituciones, mandatos y carta poder. Para ofrecer y recibir pagos; Para enajenar a favor de terceras personas o de sí mismos por tratarse de una obligación *protem rem* contraída con anterioridad, el inmueble sobre el que se otorga este poder y firmar ante Notario la escritura pública correspondiente; Para substituir total o parcialmente este poder; y en general ante cualquier autoridad federal, estatal o municipal, centralizada, desconcentrada, descentralizada o autónoma constitucional competente; Cambio de uso de suelo de agrícola a urbano o rústico, comercial, habitacional o industrial de conformidad con los planes de desarrollo urbano autorizados; Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los actos jurídicos realizados y las calidades urbanas obtenidas sobre la superficie de la parcela; Tramitación de las licencias y permisos correspondientes para la construcción, modificación, división, fusión y/o fraccionamiento de la superficie total o parcial de la parcela; en general todos aquellos actos

COTEJADO



jurídicos que son propios de los poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio y que la Ley exija cláusula especial.----  
Este poder se otorga con el carácter de irrevocable, con fundamento en el artículo 2477 dos mil cuatrocientos setenta y siete del Código civil vigente en el Estado de Querétaro, toda vez que se otorga como un medio para cumplir con una obligación **protem rem** ya contraída con anterioridad por la poderdante.-----

El compareciente manifiesta bajo protesta de decir verdad, que las facultades que ostenta no les han sido revocadas, ni modificadas, ni limitadas en forma alguna por su representante.-----

**POR SUS GENERALES:** Los comparecientes manifiestan ser de nacionalidad mexicana, mayores de edad, estar al corriente en el pago de sus impuestos, sin haberlo acreditado, agregando:-----

**GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO**, originario de San José Chiapa Puebla, donde nació el 25 de octubre de 1955, casado, transportista y con domicilio en Kilómetro 150 de la Autopista México-Querétaro.-----

**MARIA SOLEDAD GUTIÉRREZ LÓPEZ**, originaria de Salina Cruz, Oaxaca donde nació el día 9 nueve de diciembre de 1958 mil novecientos cincuenta y ocho, casada, Ingeniera, Química, con domicilio en Ramón Rodríguez Familiar número 36 treinta y seis, Fraccionamiento Pathé de esta Ciudad.-----

**FLOR DE MARÍA GUTIÉRREZ LÓPEZ**, originaria de Salina Cruz, Oaxaca, donde nació el 17 diecisiete de Agosto de 1961, casada, con domicilio en Robles 101, Fraccionamiento Jurica en esta Ciudad.-----

**YO, LA NOTARIA, CERTIFICO:** Conocer a los comparecientes, en virtud de haberse identificado, a quienes considero con capacidad legal para intervenir en este acto, ya que nada me consta en contrario; que tuve a la vista los documentos a que me refiero; que di lectura a todo lo anterior y expliqué a los comparecientes su contenido, alcance y fuerza legal, luego de lo cual, lo ratifican y firman de conformidad ante mi presencia.- **DOY FE.**-----

**GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO.- FIRMADO.- MARIA SOLEDAD GUTIÉRREZ LÓPEZ.- FIRMADO.- FLOR DE MARÍA GUTIÉRREZ LÓPEZ.- FIRMADO.- ANTE MI: LIC. MARIA PATRICIA LORENA SIBAJA LOPEZ.- LA FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.**-----

**AUTORIZACION.-** En la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., a los 29 veintinueve días del mes de junio del año 2010 dos mil diez, con esta fecha se autoriza en forma definitiva la presente en virtud de haberse pagado los impuestos correspondientes.- **DOY FE.- ANTE MI: LIC. MARIA PATRICIA**





LORENA SIBAJA LOPEZ.- LA FIRMA DEL NOTARIO.- EL  
AUTORIZAR DE LA NOTARIA. -----

TRASLADO DE DOMINIO.- Se pago traslado de dominio por la cantidad de  
\$334,153.57 (TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL  
CINCUENTA Y TRES PESOS 57/100 MONEDA NACIONAL), mediante  
recibo número H0694709 de fecha 29 de junio del año 2010, expedido por el  
Municipio de Querétaro. -----

I.S.R.- En la presente operación no se retiene impuesto sobre la renta en  
virtud e tratarse de una primera venta. -----

CLAVE CATASTRAL: 14-01-001-65-240-156. -----

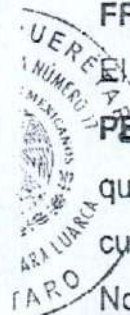
NOTA COMPLEMENTARIA.- ACTUALMENTE LA FRACCION I LE  
CORRESPONDE LA CLAVE CATASTRAL NUMERO: 14-01-001-31-864-  
002, FOLIO 365642. -----

FRACCION II, FOLIO 365643. -----

Señor ERICK FRANCISCO HERNANDEZ ESTRADA, acredita su  
**PERSONALIDAD** con testimonio de la escritura número 15,586 quince mil  
quinientos ochenta y seis, de fecha 17 diecisiete de junio del año 2004 dos mil  
cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor  
Notario Público Titular a la Notaría número 21 veintiuno de esta Ciudad,  
documento del cual transcribo en lo conducente: -----

"...Comparecen por un aparte el señor **TOMAS TORRES VIDAL**, representado  
por el señor **JOSE JUAN TORRES RAMIREZ**, para otorgar **MANDATO  
ESPECIAL IRREVOCABLE PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA  
ADMINISTRAR BIENES Y PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO**, a favor de  
los señores **ERICK FRANCISCO HERNANDEZ ESTRADA Y AUGUSTO  
SANCHEZ ALVAREZ**, quienes lo ejercerán conjunta o separadamente  
conforme a la siguiente cláusulas.- **PROTESTA DE LEY.-** El suscrito Notario  
hago constar que los términos del artículo 34-II de la Ley del Notariado, hice  
saber a los comparecientes de las penas previstas por el artículo 277 del  
Código Penal Vigente en el Estado, aplicables a quienes se conducen con  
falsedad en declaraciones ante Notario Público, por lo que quedando  
debidamente apercibidos de ello, protestas formalmente conducirse con verdad  
en las declaraciones que emita en el presente instrumento.- **UNICA.-** El señor  
**TOMAS TORRES VIDAL**, representado por el Sr. **JOSE JUAN TORRES  
RAMIREZ**, otorga a favor de los señores **ERICK FRANCISCO HERNANDEZ  
ESTRAD AY AUGUSTO SANCHEZ ALVAREZ**, quienes lo ejercerán conjunta  
o separadamente, **MANDATO ESPECIAL IRREVOCABLE PARA PLEITOS Y  
COBRANZAS, PARA ADMINISTRAR BIENES Y PARA EJERCER ACTOS**

**COTEJADO**





**DE DOMINIO**, en los términos de los artículos 2,425, 2432, 2433, 2453 y 2477 del Código Civil para el Estado de Querétaro y sus correlativos de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y de los demás Estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley y sin limitación alguna, tan amplio cuanto en derecho sea necesario. El presente Mandato es Especial y sólo podrá ejercer el mandatario de manera exclusiva, por lo que se refiere al siguiente propiedad del mandante:- La parcela No. 198 Z-1 P1/1, ubicada en el Ejido "San Pablo", Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 4-10-50.17 Hectáreas y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, EN: 326.279 metros con la parcela 195.- AL SURESTE, EN: 285.386 metros, con la parcela 210.- Y AL OESTE, EN: 156.403 metros con la parcela 192.- Y AL SUROESTE, EN: 23.307 metros, 24.475 metros, 42.202 metros y 27.367 metros, en línea quebrada con parcelas 197 y 209.- El mandante acredita su propiedad con el Certificado Parcela no. 000000059782, de fecha 16 de mayo de 2000, expedido por instrucciones del C. ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEON, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, e inscrito en el Registro Agrario Nacional, bajo el folio No. 22FD00058982 de fecha 16 de mayo de 2000.- En calidad enunciativa, que de ninguna manera debe tomarse como limitativa, se mencionan las siguientes facultades. A).- Para que formule y suscriba toda clase de demandas, denuncias o querellas, las ratifique o amplíe, se abstenga de presentarlas o se desista de las mismas, para que conteste las demandas que se interponga en contra de los Mandantes y para que se constituya en parte civil o coadyuvante del Ministerio Público.- B).- Para que ofrezca y rinda o vea recibir las pruebas de la contraria, pudiendo tachar y redarguir documentos como falsos, así como articular y absolver posiciones.- C).- Para que alegue y oiga toda clase de resoluciones y se conformen con ellas o interponga y continúe los recursos que la Ley establece.- D).- Para que interponga el Juicio constitucional de Amparo y lo prosiga en todos sus trámites e instancias, pudiendo desistirse de él.- E).- Para que represente a los mandantes ante toda clase de personas y Autoridades, pudiendo ser Federales, Estatales o Municipales, Administrativas o Judiciales, Civiles o Laborales, o de cualquier orden.- F).- El mandatario gozará de todas las facultades para actos de Dominio, entre las que se citan: Vender, gravar, hipotecar, donar, otorgar en pago, rentar, permutar, firmar escrituras, contratos, recibir dinero y otorgar recibos, etc.- G).- El mandatario podrá otorgar mandatos generales o especiales y revocarlos, así como sustituir total o parcialmente sus facultades.- H).- El mandatario podrá promover todo tipo de trámites y





representar al Mandante ante todas las dependencias y autoridades Agrarias entre las que se citan el Registro Agrario Nacional, Procuraduría Agraria, Secretaria de la Reforma Agraria, Tribunales Agrarios, etc., así como recoger y entregar todo tipo de documentación, entre las que se incluyen Títulos

Certificados Parcelarios.- El señor **TOMAS TORRES VIDAL**, por medio de su apoderado legal, declara que el presente mandato lo otorga para cumplir con una obligación contraída con anterioridad con los mandatarios los señores **ERICK FRANCISCO HERNANDEZ ESTRADA Y AUGUSTO SANCHEZ ALVAREZ**, por lo que los mandatarios tampoco podrán renunciar al mandato que en éste instrumento se le otorga.- El mandante por medio de su apoderado legal libera a los mandatarios de la obligación de rendirle cuentas.- El presente mandato sustituye en todas las facultades al otorgado mediante escritura número 13,553 de fecha 21 de noviembre del año 2002, otorgando en ésta notaria ante la fe del suscrito, en el cual el señor **TOMAS TORRES VIDAL**,

otorgó **MANDATO ESPECIAL IRREVOCABLE PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ADMINISTRAR BIENES Y PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO AL SEÑOR JOSE JUAN TORREZ RAMIREZ.**- Personalidad.-

La acredita el señor **JOSE JUAN TORREZ RAMIREZ**, con testimonio de la escritura número 13,553 de fecha 21 de noviembre del año 2002, otorgada en ante la Fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría número 21 veintiuno de esta Ciudad, el cual contiene **MANDATO ESPECIAL IRREVOCABLE PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA ADMINISTAR BIENES Y PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO**, respecto del bien inmueble objeto del presente, se mencionan las siguientes facultades. A).- Para que formule y suscriba toda clase de demandas, denuncias o querellas, las ratifique o amplíe, se abstenga de presentarlas o se desista de las mismas, para que conteste las demandas que se interponga en contra de los Mandantes y para que se constituya en parte civil o coadyuvante del Ministerio Público.- B).- Para que ofrezca y rinda o vea recibir las pruebas de la contraria, pudiendo tachar y redarguir documentos como falsos, así como articular y absolver posiciones.- C).- Para que alegue y oiga toda clase de resoluciones y se conformen con ellas o interponga y continúe los recursos que la Ley establece.- D).- Para que interponga el Juicio constitucional de Amparo y lo prosiga en todos sus trámites e instancias, pudiendo desistirse de él.- E).- Para que represente a los mandantes ante toda clase de personas y Autoridades, pudiendo ser Federales, Estatales o Municipales, Administrativas o Judiciales, Civiles o Laborales, o de cualquier orden.- F).- El mandatario gozará de todas las facultades para actos de Dominio, entre las que se citan:

**COTILLADO**



Vender, gravar, hipotecar, donar, otorgar en pago, rentar, permutar, firmar escrituras, contratos, recibir dinero y otorgar recibos, etc.- G).- El mandatario podrá otorgar mandatos generales o especiales y revocarlos, así como sustituir total o parcialmente sus facultades.- H).- El mandatario podrá promover todo tipo de trámites y representar al Mandante ante todas las dependencias y autoridades Agrarias, entre las que se citan el Registro Agrario Nacional, Procuraduría Agraria, Secretaría de la Reforma Agraria, Tribunales Agrarios, etc., así como recoger y entregar todo tipo de documentación, entre las que se incluyen Títulos y Certificados Parcelarios.- POR SUS GENERALES: Los comparecientes declaran ser mexicanos por nacimiento, mayores de edad, el señor **JOSE JUAN TORRES RAMIREZ**, originario de Querétaro, Qro., casado, comerciante, con domicilio en Calle Real No. 136, Colonia San Pablo en esta Ciudad de Querétaro, Qro., nació el día 4 de julio de 1971, se identifica con credencial para votar fon folio no. 073209726; el señor **ERICK FRANCISCO HERNANDEZ ESTRADA**, originario de Celaya, Gto., soltero, profesionista, con domicilio en Fray Juan de Talavera 213 Colonia Cimatario, de esta Ciudad, se identifica con credencial de elector folio 102066267.- El señor **AUGUSTO SANCHEZ ALVAREZ**, originario de Guadalajara, jal., soltero, profesionista, con domicilio en Fresnos número 6 Colonia La Capilla, se identifica con licencia para conducir "A" Q106509-01 expedida por Gobierno del Estado.- Los comparecientes declaran estar al corriente en el pago de sus impuestos sin acreditarlo en este acto.- YO EL NOTARIO, CERTIFICO: Conocer a los comparecientes, a quienes considero con aptitud legal para otorgar éste acto, pues nada me consta en contrario, que se dio lectura a la presente escritur ay explicándoles el valor y fuerza legal de su contenido, me declaran que quedan enterados y están conformes, lo ratifican y firman para constancia.- DOY FE.- **JOSE JUAN TORRES RAMIREZ.- RUBRICA.- ERICK FRANCISCO HERNANDEZ ESTRADA.- RUBRICA.- AUGUSTO SANCHEZ ALVAREZ.- RUBRICA.-** Ante Mí, Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor.- Rúbrica.- Sello de autorizar del Notario.- Santiago de Querétaro, Qro., a 17 de junio del año 2004.- con esta fecha autoriza la presente.- Doy Fe.- Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor.- Rúbrica.- Sello de autorizar del Notario.- **TRANSCRIPCION LEGAL DEL ARTIUCLO 2433 DEL CODIGO CIVIL.-** En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastara que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades







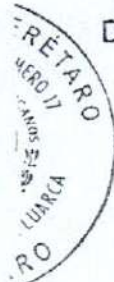
19



administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quisieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notario insertarán éste artículo en los testimonio de los poderes que otorgue.-----

Así mismo manifiestan los apoderados que las facultades a ellos conferidas no les han sido modificadas en forma alguna.-----

ES PRIMER TESTIMONIO TOMADO DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE PARA LAS SEÑORAS MARIA SOLEDAD GUTIÉRREZ LÓPEZ Y FLOR DE MARÍA GUTIÉRREZ LÓPEZ, VA EN CINCO HOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y RUBRICADAS CONFORME A LA LEY.- EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, QRO., A LOS DOS DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.- DOY FE. -----



LIC. MARIA PATRICIA LORENA SIBAJA LOPEZ  
NOTARIO PUBLICO ADSCRITO NO. 34  
R.F.C. SILP-5812114A1







**MUNICIPIO  
DE QUERÉTARO**  
Secretaría de Finanzas

Querétaro, Qro., a 25 de Septiembre de 2009  
Oficio No. DMC/DT/2688/2009



**C. TOMAS TORRES VIDAL  
PRESENTE**

En relación a su escrito recibido en esta Dirección el día 11 de Septiembre de 2009, con número de trámite interno 2009-30421, donde solicita lo siguiente: "...la subdivisión correspondiente a la parcela 198 Z-1 P 1/1 del ejido San Pablo con una superficie total de 41,051.00 mts2 para que sea en dos fracciones según plano de subdivisión adjunto a este escrito...". Al respecto le informo que después de verificar los documentos, así como el plano de subdivisión; se autoriza la subdivisión del predio, quedando registrados el predio original en las fracciones que a continuación se indica:

CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	COLINDANCIAS	SUPERFICIE
140100165240156	TOMAS TORRES VIDAL	AL NORTE: 326.27 CON PARCELA 195 AL SUR: 241.70 CON PARCELA 210. AL ESTE: 113.188 CON FRACCION II DEL PREDIO AL OESTE: 156.40 CON PARCELA 192	39,050.71 M2
140100165240157	TOMAS TORRES VIDAL	AL NORTE: 3.421 CON PARCELA 197 AL SUR: 43.68 CON PARCELA 210 AL ESTE: 21.32 M, 42.2 Y 27.3 EN TRES LINEAS RECTAS AL OESTE: 113.18 CON FRACCION I DEL PREDIO.	2000.00 M2



Al presente escrito se anexa croquis certificado y notificaciones catastrales que describe medidas y colindancias.

● Centro Cívico Blvd. Bernardo Quintana 10 000 Fracc. Centro Sur,  
Querétaro, Qro., C.P. 76090 Tel. [442] 238 77 00 ext. 6301





**MUNICIPIO  
DE QUERÉTARO**

Secretaría de Finanzas

Lo anterior con fundamento en las cláusulas 1ª, 3ª, Fracciones I, VI, XV, XXVI, del convenio de Coordinación en Materia de Catastro celebrado entre el Estado de Querétaro y el Municipio de Querétaro.

Sin otro particular por el momento me es grato saludarle cordialmente quedo a su disposición para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE

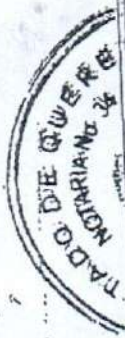
  
**M. en A. FRANCO VARGAS MONTES**  
**DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO.**



c.c.p. Ing. Miguel Martínez Moyano, Secretario de Finanzas. Para su superior conocimiento.  
Ing. Juan Alberto Mata Olalde, Jefe de Depto. de Servicios Catastrales Especializadas. Para su conocimiento  
Archivo

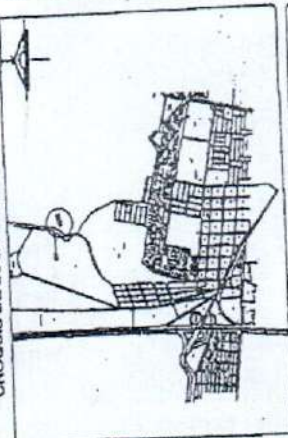
● Centro Cívico Blvd. Bernardo Quintana 10 000 Fracc. Centro Sur,  
Querétaro, Qro., C.P. 76090 Tel. [442] 238 77 00 ext. 6301





OBSERVACIONES:

CROQUIS DE LOCALIZACION



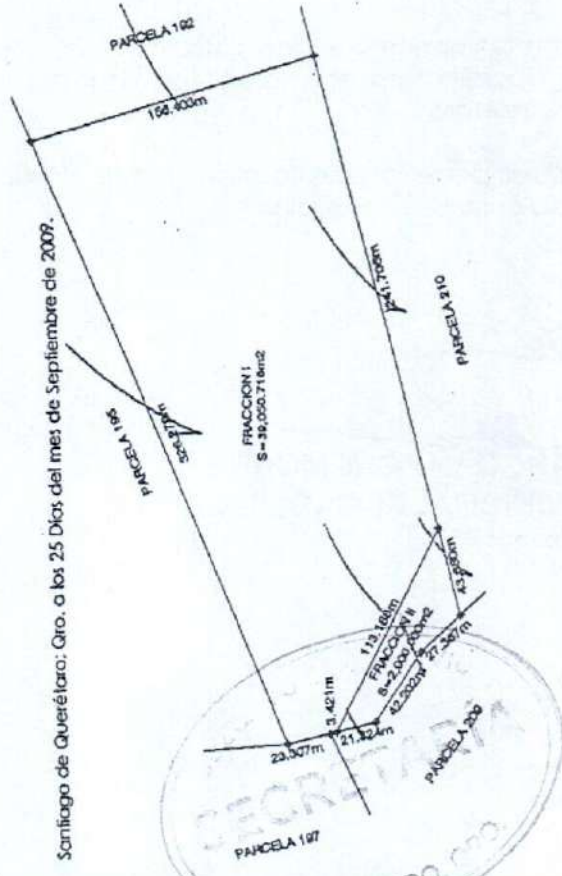
PROPIEDAD	
PARCELA 198	
PARCELA 199	
PARCELA 200	
PARCELA 201	
PARCELA 202	
PARCELA 203	
PARCELA 204	
PARCELA 205	
PARCELA 206	
PARCELA 207	
PARCELA 208	
PARCELA 209	
PARCELA 210	
PARCELA 211	
PARCELA 212	
PARCELA 213	
PARCELA 214	
PARCELA 215	
PARCELA 216	
PARCELA 217	
PARCELA 218	
PARCELA 219	
PARCELA 220	
PARCELA 221	
PARCELA 222	
PARCELA 223	
PARCELA 224	
PARCELA 225	
PARCELA 226	
PARCELA 227	
PARCELA 228	
PARCELA 229	
PARCELA 230	
PARCELA 231	
PARCELA 232	
PARCELA 233	
PARCELA 234	
PARCELA 235	
PARCELA 236	
PARCELA 237	
PARCELA 238	
PARCELA 239	
PARCELA 240	
PARCELA 241	
PARCELA 242	
PARCELA 243	
PARCELA 244	
PARCELA 245	
PARCELA 246	
PARCELA 247	
PARCELA 248	
PARCELA 249	
PARCELA 250	
PARCELA 251	
PARCELA 252	
PARCELA 253	
PARCELA 254	
PARCELA 255	
PARCELA 256	
PARCELA 257	
PARCELA 258	
PARCELA 259	
PARCELA 260	
PARCELA 261	
PARCELA 262	
PARCELA 263	
PARCELA 264	
PARCELA 265	
PARCELA 266	
PARCELA 267	
PARCELA 268	
PARCELA 269	
PARCELA 270	
PARCELA 271	
PARCELA 272	
PARCELA 273	
PARCELA 274	
PARCELA 275	
PARCELA 276	
PARCELA 277	
PARCELA 278	
PARCELA 279	
PARCELA 280	
PARCELA 281	
PARCELA 282	
PARCELA 283	
PARCELA 284	
PARCELA 285	
PARCELA 286	
PARCELA 287	
PARCELA 288	
PARCELA 289	
PARCELA 290	
PARCELA 291	
PARCELA 292	
PARCELA 293	
PARCELA 294	
PARCELA 295	
PARCELA 296	
PARCELA 297	
PARCELA 298	
PARCELA 299	
PARCELA 300	
PARCELA 301	
PARCELA 302	
PARCELA 303	
PARCELA 304	
PARCELA 305	
PARCELA 306	
PARCELA 307	
PARCELA 308	
PARCELA 309	
PARCELA 310	
PARCELA 311	
PARCELA 312	
PARCELA 313	
PARCELA 314	
PARCELA 315	
PARCELA 316	
PARCELA 317	
PARCELA 318	
PARCELA 319	
PARCELA 320	
PARCELA 321	
PARCELA 322	
PARCELA 323	
PARCELA 324	
PARCELA 325	
PARCELA 326	
PARCELA 327	
PARCELA 328	
PARCELA 329	
PARCELA 330	
PARCELA 331	
PARCELA 332	
PARCELA 333	
PARCELA 334	
PARCELA 335	
PARCELA 336	
PARCELA 337	
PARCELA 338	
PARCELA 339	
PARCELA 340	
PARCELA 341	
PARCELA 342	
PARCELA 343	
PARCELA 344	
PARCELA 345	
PARCELA 346	
PARCELA 347	
PARCELA 348	
PARCELA 349	
PARCELA 350	
PARCELA 351	
PARCELA 352	
PARCELA 353	
PARCELA 354	
PARCELA 355	
PARCELA 356	
PARCELA 357	
PARCELA 358	
PARCELA 359	
PARCELA 360	
PARCELA 361	
PARCELA 362	
PARCELA 363	
PARCELA 364	
PARCELA 365	
PARCELA 366	
PARCELA 367	
PARCELA 368	
PARCELA 369	
PARCELA 370	
PARCELA 371	
PARCELA 372	
PARCELA 373	
PARCELA 374	
PARCELA 375	
PARCELA 376	
PARCELA 377	
PARCELA 378	
PARCELA 379	
PARCELA 380	
PARCELA 381	
PARCELA 382	
PARCELA 383	
PARCELA 384	
PARCELA 385	
PARCELA 386	
PARCELA 387	
PARCELA 388	
PARCELA 389	
PARCELA 390	
PARCELA 391	
PARCELA 392	
PARCELA 393	
PARCELA 394	
PARCELA 395	
PARCELA 396	
PARCELA 397	
PARCELA 398	
PARCELA 399	
PARCELA 400	
PARCELA 401	
PARCELA 402	
PARCELA 403	
PARCELA 404	
PARCELA 405	
PARCELA 406	
PARCELA 407	
PARCELA 408	
PARCELA 409	
PARCELA 410	
PARCELA 411	
PARCELA 412	
PARCELA 413	
PARCELA 414	
PARCELA 415	
PARCELA 416	
PARCELA 417	
PARCELA 418	
PARCELA 419	
PARCELA 420	
PARCELA 421	
PARCELA 422	
PARCELA 423	
PARCELA 424	
PARCELA 425	
PARCELA 426	
PARCELA 427	
PARCELA 428	
PARCELA 429	
PARCELA 430	
PARCELA 431	
PARCELA 432	
PARCELA 433	
PARCELA 434	
PARCELA 435	
PARCELA 436	
PARCELA 437	
PARCELA 438	
PARCELA 439	
PARCELA 440	
PARCELA 441	
PARCELA 442	
PARCELA 443	
PARCELA 444	
PARCELA 445	
PARCELA 446	
PARCELA 447	
PARCELA 448	
PARCELA 449	
PARCELA 450	
PARCELA 451	
PARCELA 452	
PARCELA 453	
PARCELA 454	
PARCELA 455	
PARCELA 456	
PARCELA 457	
PARCELA 458	
PARCELA 459	
PARCELA 460	
PARCELA 461	
PARCELA 462	
PARCELA 463	
PARCELA 464	
PARCELA 465	
PARCELA 466	
PARCELA 467	
PARCELA 468	
PARCELA 469	
PARCELA 470	
PARCELA 471	
PARCELA 472	
PARCELA 473	
PARCELA 474	
PARCELA 475	
PARCELA 476	
PARCELA 477	
PARCELA 478	
PARCELA 479	
PARCELA 480	
PARCELA 481	
PARCELA 482	
PARCELA 483	
PARCELA 484	
PARCELA 485	
PARCELA 486	
PARCELA 487	
PARCELA 488	
PARCELA 489	
PARCELA 490	
PARCELA 491	
PARCELA 492	
PARCELA 493	
PARCELA 494	
PARCELA 495	
PARCELA 496	
PARCELA 497	
PARCELA 498	
PARCELA 499	
PARCELA 500	

EL M. EN A. FRANCO VARGAS MONTES DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO: HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE PLANO, ES COPIA FIEL DEL EXISTENTE EN EL EXPEDIENTE QUE OBRA EN ESTA DIRECCION, DEL PREDIO RUSTICO IDENTIFICADO CON LA CLAVE 140100165240156, MISMO QUE DIO ORIGEN A LAS CLAVES RUSTICAS 140100165240156 Y 140100165240157, REALIZANDOSE LA ACTUALIZACION DE SUPERFICIES CORRESPONDIENTES CONFORME SE SEÑALAN EN EL PRESENTE PLANO.

ATENTAMENTE

M. EN A. FRANCO VARGAS MONTES  
DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO

Santiago de Querétaro, Qro. a los 25 Días del mes de Septiembre de 2009.

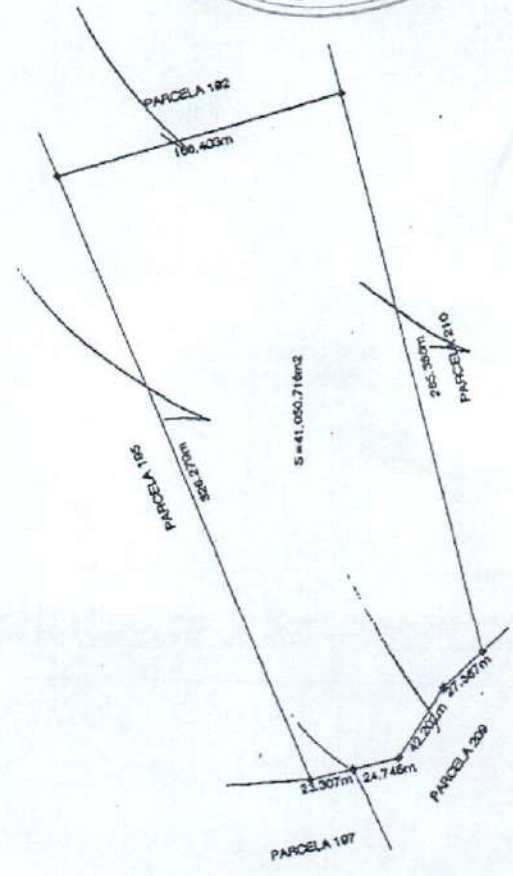


PROPIEDAD DE SUBDIVISION



ESTADO  
MEXICO  
SECRETARIA DE AGRICULTURA, GANADERIA Y DESARROLLO RURAL  
REGISTRO AGRARIO NACIONAL EN QUERETARO, QRO. EL 13 DE  
OCTUBRE DE 2009  
INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE  
QUERETARO, EN EL FOLIO REAL No. 17115871

ESTADO ACTUAL







MUNICIPIO  
DE QUERÉTARO  
Secretaría de Hacienda y  
Finanzas y Tesorería Municipal

DIRECCIÓN DE INGRESOS

Blvd. Bernardo Quintana No. 10,000 Fracc. Centro Sur, Delegación  
Josefa Vergara y Hernández, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro., México,  
RFC: MQU220926DZA

Todos por  
Querétaro

Recibo Único

FECHA DE EXPEDICIÓN  
2009/08/22

PERIODO DE PAGO  
200909

Caja: 48 Hora: 10:47:30

TRÁMITE  
393 ART.28 FRACC. VI-4 DERECHOS X SERVICIOS  
PRESTADOS X CATASTRO

CONTRIBUYENTE H

255595

CVE. CAT.: 140100165240156

NOMBRE: TORRES VIDAL TOMAS

DIRECCIÓN: CON EN SAN MIGUEL CARRILLO 0, EJIDO SAN PABLO 0

TRÁMITE: 2009-30421 ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIE DE TERRENO POR SUBDIVI  
DER NOTIFI

31099 200909 - 200909 \$38.96

42072 200909 - 200909 \$155.85

Impuesto Vigente	\$155.85
Impuesto Vencido	\$0.00
IEOPM	\$38.96
Recargos	\$0.00
Requerimiento	\$0.00
Embargo	\$0.00
Multa	\$0.00

Total \$194.81

El pago de este recibo no libera al contribuyente de deudas anteriores.



MUNICIPIO  
DE QUERÉTARO  
Secretaría de Hacienda y  
Finanzas y Tesorería Municipal

DIRECCIÓN DE INGRESOS

Blvd. Bernardo Quintana No. 10,000 Fracc. Centro Sur, Delegación  
Josefa Vergara y Hernández, C.P. 76090, Santiago de Querétaro, Qro., México  
RFC: MQU220926DZA

Todos por  
Querétaro

Recibo Único

FECHA DE EXPEDICIÓN  
2009/09/22

PERIODO DE PAGO  
200909

Caja: 48 Hora: 10:47:46

TRÁMITE  
393 ART.28 FRACC. VI-4 DERECHOS X SERVICIOS  
PRESTADOS X CATASTRO

CONTRIBUYENTE H

255596

CVE. CAT.: 140100165240156

NOMBRE: TORRES VIDAL TOMAS

DIRECCIÓN: CON EN SAN MIGUEL CARRILLO 0, EJIDO SAN PABLO 0

TRÁMITE: 2009-30421 ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIE DE TERRENO POR SUBDIVI

DER NOTIFI

31099 200909 - 200909 \$38.96

42072 200909 - 200909 \$155.85

Impuesto Vigente	\$155.85
Impuesto Vencido	\$0.00
IEOPM	\$38.96
Recargos	\$0.00
Requerimiento	\$0.00
Embargo	\$0.00
Multa	\$0.00

Total \$194.81

El pago de este recibo no libera al contribuyente de deudas anteriores.





MUNICIPIO DE  
QUERÉTARO

Dirección Municipal de Catastro  
**NOTIFICACIÓN**

CLAVE CATASTRAL 140100131654002	CLAVE CATASTRAL ANTERIOR 140100165240156	CLASIFICACIÓN URBANO
------------------------------------	---	-------------------------

FECHA EMISIÓN:	2010/07/09 08:40:33
CALIFICATIVO:	

**DATOS DEL INMUEBLE**

MUNICIPIO:	QUERÉTARO
LOCALIDAD:	SANTIAGO DE QUERÉTARO
CALLE:	PARCELA EJIDO SAN PABLO
NUM. EXT:	0
NUM. COMP:	
COLONIA:	EJIDO SAN PABLO
NUM. ESC:	14060
LUGAR DE ADSCRIPCIÓN:	NOTARIA: 122214034

AREA DE TERRENO:	67282.754.89
AREA DE CONSTRUCCIÓN:	0.00
VALOR DEL TERRENO:	67282.754.89
VALOR DE CONSTRUCCIÓN:	0.00
VALOR CATASTRAL TOTAL:	67282.754.89

**DATOS DEL PROPIETARIO O POSEEDOR**

NOMBRE:	GUTIERREZ LOPEZ MARIA SOLEDAD Y SOC.
CALLE:	EX HACIENDA SAN JOSE EL ALTO
NUM. EXT:	38
NUM. COMP:	
COLONIA:	SAN JOSE EL ALTO
LOCALIDAD:	SAN JOSE EL ALTO
MUNICIPIO:	QUERÉTARO
ESTADO:	QUERÉTARO
COD. POST:	76147
TELÉFONO:	

ING. JOSÉ LUIS ALCANTARA OBREGÓN  
DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO

**OBSERVACIONES O TIPO DE MOVIMIENTO**  
**ACTUALIZACIÓN DE DATOS GENERALES DEL PROPIETARIO**

LA PRESENTE SE EMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LOS NUMERALES 123, 124, 125 Y 126 DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A FRACCIÓN V, 36 FRACCIÓN XVI Y 35 FRACCIÓN I, 73 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO EL REG. 72, 74, 80 Y 84 DE LA LEY DE INGRESOS DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, CLAUDIA, PRIMITIVA, TEÓFILO, OLIVIA Y OSCAR, SIEMPRE DEL CONVENIO DE COORDINACIÓN EN MATERIA DE CATASTRO CELEBRADO ENTRE EL ESTADO DE QUERÉTARO Y EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO EN FECHA 06 DE OCTUBRE DE 2008.

RECIBI NOTIFICACIÓN
NOMBRE Y FIRMA
FECHA:
SE IDENTIFICÓ CON:

Usuario







# AVALUO FISCAL

M. EN C. ING. EDUARDO S. SIBAJA LÓPEZ



## I.- ANTECEDENTES

VALUADOR: M. En C. Ing. Eduardo S. Sibaja López  
SOLICITANTE DEL AVALUO: Flor de María Gutierrez Lopez  
FECHA DE AVALUO: Febrero 12, 2010  
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Terreno rústico  
CUENTA PREDIAL: 14 01 001 85 240 156  
UBICACIÓN DEL PREDIO: Fraccion de la Parcela 198 Z-1 P 1/1

MUNICIPIO: El Marques  
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALUO: Conocer el valor fiscal para realizar pago de los Créditos Fiscales  
PROPIETARIO DEL PREDIO: Tomas Torres Vidal  
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Pequeña Propiedad



## II.- CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Rústica.  
ÍNDICE DE SATURACIÓN: 25%  
USO DEL SUELO: Habitacional  
CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: Moderna Económica en la zona.  
CULTIVO PREDOMINANTE: Pastizal Natural  
RESTRICCIONES O AFECTACIONES: Ninguna  
TIPO DE POBLACION EN LA ZONA: Normal de un nivel socioeconómico bajo.  
COMUNICACIONES Y TRANSPORTE: Transporte urbano colectivo.  
SERVICIOS PÚBLICOS: Agua Potable, luz electrica a una distancia de 50 mts aproximadamente.  
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: No perceptible ni cuantificable

## III.- CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN

ALTITUD SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1941 M.S.N.M.  
CLIMA: Templado Sub-húmedo del Sur  
TEMPERATURA MEDIA ANUAL: 12 a 22 °C  
FENÓMENOS METEREOLÓGICOS: De 60 a 90 días de lluvia en época, precipitación M/A de 800 a 1000  
RECURSOS ACUÍFEROS: Ninguno  
VEGETACIÓN: Pastizal natural en la zona.

## IV.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Copia de la Subdivisión No. DMC/DT/2688/2009, de fecha 25 de Septiembre de 2009.

AL NORESTE: En 156.403 mts linda con la parcela 192.

AL SURESTE: En 241.706 mts linda con la parcela 210.

AL SUROESTE: En 113.188 mts linda con fraccion II del predio, en 3.421 mts linda con parcela No. 209 y 23.307 mts linda con parcela No. 197.

AL NOROESTE: En 326.279 mts linda con la parcela 195.

ÁREA TOTAL:

3.9050710 Ha





# AVALUO FISCAL

A275876

Hoja 2 de 4

618/088/2010

Nº 34 de 81 via

## V.- MÉTODO DE CODIFICACIÓN DE LOS MÓDULOS

### (A) ACCESIBILIDAD

CLAVE	ACCESIBILIDAD	CÓDIGO	ÁREA EN %	PARCIAL
A-1	MUY BIEN COMUNICADO	1.10	0.00%	0.00
A-2	BIEN COMUNICADO	1.00	100.00%	1.00
A-3	REGULARMENTE COM.	0.80	0.00%	0.00
A-4	MAL COMUNICADO	0.60	0.00%	0.00
A-5	MUY MAL COMUNICADO	0.50	0.00%	0.00
				1.0000

CÓDIGO RESULTANTE DE ACCESIBILIDAD

### (B) CATEGORÍA POLÍTICA

CLAVE	CATEGORÍA POLÍTICA	CÓDIGO	ÁREA EN %	PARCIAL
B-1	CIUDAD	1.10	100.00%	1.10
B-2	VILLA Y PUEBLO	0.90	0.00%	0.00
B-3	CONGREGACIÓN	0.75	0.00%	0.00
B-4	RANCHERÍA	0.70	0.00%	0.00
B-5	RANCHO	0.65	0.00%	0.00
				1.1000

CÓDIGO RESULTANTE DE CATEGORÍA POLÍTICA

### (C) CERCANÍA A ZONAS URBANAS

CLAVE	CERCANÍA A ZONAS URBANAS	CÓDIGO	ÁREA EN %	PARCIAL
C-1	MUY CERCA (COLIN. Z. U.)	1.10	100.00%	1.10
C-2	POC - CERCA (100 A 1000 MTS.)	1.00	0.00%	0.00
C-3	CERCA (1100 - 2000 MTS.)	0.80	0.00%	0.00
C-4	LEJANA	0.60	0.00%	0.00
				1.1000

CÓDIGO RESULTANTE DE CERCANÍAS A ZONAS URBANAS

### (D) PROFUNDIDAD DEL SUELO

CLAVE	PROFUNDIDAD DEL SUELO	CÓDIGO	ÁREA EN %	PARCIAL
D-1	MAYOR DE 1.00 MTS.	1.10	0.00%	0.00
D-2	ENTRE 0.50 - 1.00 MTS.	1.00	100.00%	1.00
D-3	ENTRE 0.35 - 0.50 MTS.	0.95	0.00%	0.00
D-4	ENTRE 0.25 - 0.35 MTS.	0.90	0.00%	0.00
D-5	ENTRE 0.15 - 0.25 MTS.	0.80	0.00%	0.00
D-6	ENTRE 0.10 - 0.15 MTS.	0.70	0.00%	0.00
D-7	MEJOR 0.10 MTS.	0.60	0.00%	0.00
				1.0000

CÓDIGO RESULTANTE DE PROFUNDIDAD DEL SUELO

### (E) USO DEL SUELO

CLAVE	USO DE SUELO	CÓDIGO	ÁREA EN %	PARCIAL
E-1	AGRICUL. DE RIEGO	1.10	0.00%	0.00
E-2	AGRICUL. TEMP. PERMANENTE	0.90	0.00%	0.00
E-3	AGRICUL. TEMP. NÓMADA	0.70	0.00%	0.00
E-4	PASTIZAL CULTIVADO	0.80	0.00%	0.00
E-5	PASTIZAL INDUCIDO	0.70	0.00%	0.00
E-6	PASTIZAL NATURAL	0.60	100.00%	0.60
E-7	USO FORESTAL	0.70	0.00%	0.00
E-8	ASOC. ESPEC. DE VEGETACIÓN	0.60	0.00%	0.00
E-9	DESPROVISTO DE VEGETACIÓN	0.40	0.00%	0.00
				0.6000

CÓDIGO RESULTANTE DE USO DEL SUELO

### (F) CAPACIDAD AGRÍCOLA

CLAVE	CAPACIDAD AGRÍCOLA	CÓDIGO	ÁREA EN %	PARCIAL
F-1	AGRICUL. MUY INTENSA	1.10	0.00%	0.00
F-2	AGRICUL. INTENSA	1.00	0.00%	0.00
F-3	AGRICUL. MODERADA	0.90	0.00%	0.00
F-4	AGRICUL. LIMITADA	0.85	0.00%	0.00
F-5	PRACTICUL. INTENSA	0.80	0.00%	0.00
F-6	PRACTICUL. MODERADA	0.75	0.00%	0.00
F-7	PRACTICUL. LIMITADA	0.70	100.00%	0.70
F-8	VIDA SILVESTRE	0.60	0.00%	0.00
				0.7000

CÓDIGO RESULTANTE DE CAPACIDAD AGRÍCOLA

### (G) EROSIÓN

CLAVE	EROSIÓN	CÓDIGO	ÁREA EN %	PARCIAL
G-1	LEVE O POCO PERCEPTIBLE	1.00	100.00%	1.00
G-2	REQUIERE CONTROL A FUTURO	0.80	0.00%	0.00
G-3	REQUIERE CONTROL INMEDIATO	0.60	0.00%	0.00
				1.0000





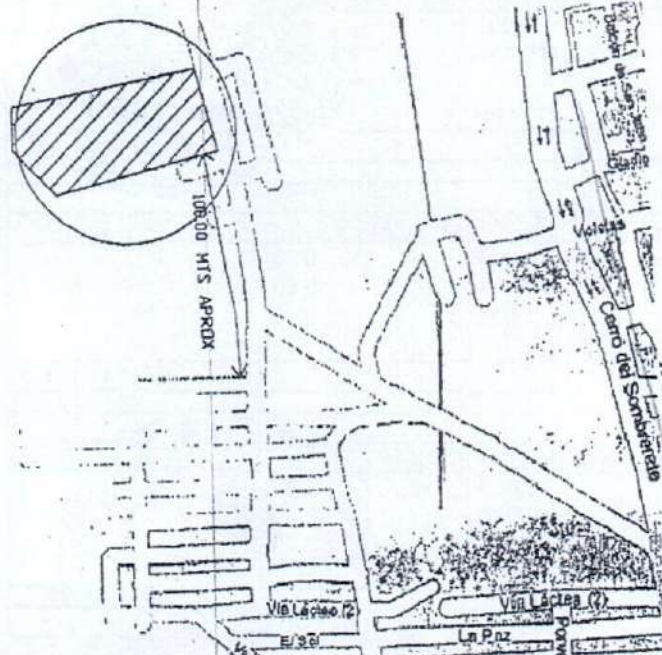




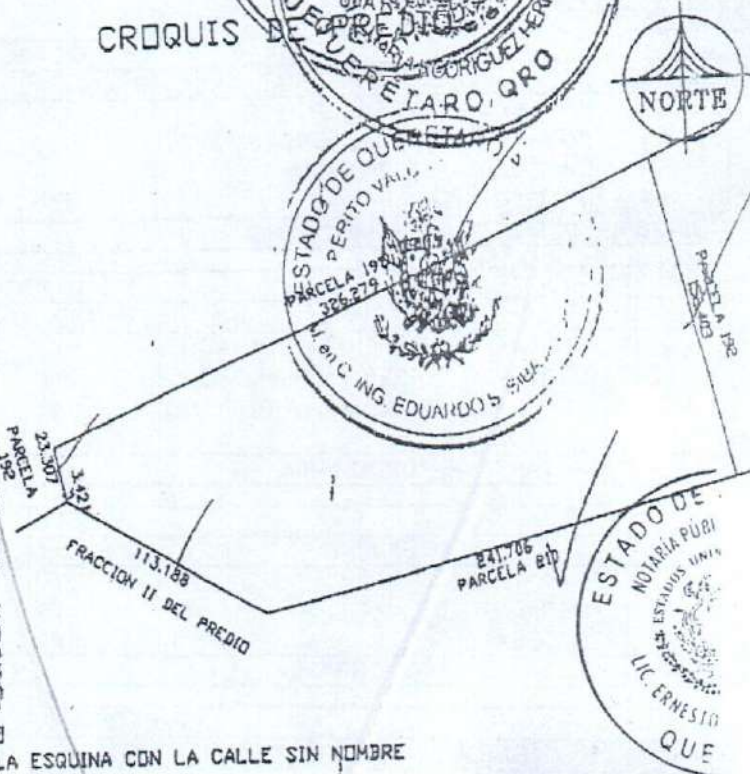
# AVALUO FISCAL



## CROQUIS DE LOCALIZACION



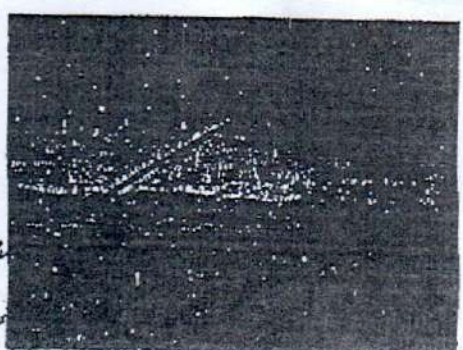
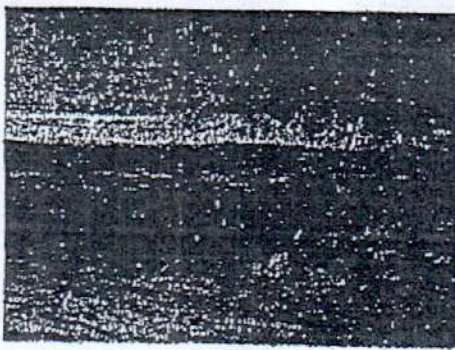
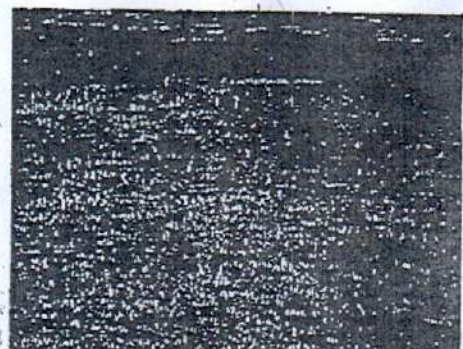
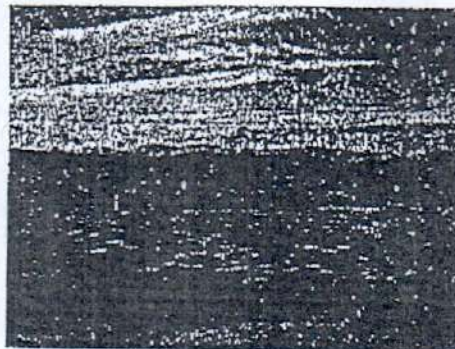
## CROQUIS DE LOCALIZACION



NOTA: EL PREDIO SE LOCALIZA A UNOS 100.00 MTS APROX DE LA ESQUINA CON LA CALLE SIN NOMBRE

PROPIETARIO: Tomas Torres Vidal  
UBICACIÓN: Fraccion de la Parcela 198 Z-1 P 1/1  
MUNICIPIO: El Marques  
CLAVE CATASTRAL: 14 01 001 65 240 166

## FOTOGRAFIAS





Sacar una  
Copia simple  
para mi  
acuse

QUERÉTARO

Dirección del Registro Público  
de la Propiedad y del Comercio

**ESTA COPIA CERTIFICADA NO ES TÍTULO  
DE PROPIEDAD**

EL CIUDADANO LICENCIADO LEÓN FRANCISCO AGUILAR TORRES,-----  
SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
DEL ESTADO DE QUERÉTARO-----

CERTIFICA:-----

QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA ES FIEL Y EXACTA, SACADA DEL  
DOCUMENTO INSCRITO Y DIGITALIZADO BAJO EL FOLIO 365642 OPERACION  
2 DE LA SECCION INMOBILIARIO, DE FECHA 12 DE ABRIL DE 2011, MISMA  
QUE CONSTA DE 13 HOJAS.-----

LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES FUERON CUBIERTOS CON LA ORDEN  
DE PAGO NÚMERO 5101758/2020 CON NUMERO DE PRELACION 22624/2020. - ---

SANTIAGO DE QUERETARO, QRO. A 13 DE FEBRERO DE 2020. DOY FE. - -----

LIC. LEÓN FRANCISCO AGUILAR TORRES  
SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL  
ESTADO DE QUERÉTARO

Madero No. 68, Centro Histórico  
Querétaro, Qro. CP. 76000

TEL. 01 (442) 2 27 18 00 Extensiones y Fax 1851 y 1852





EL SUSCRITO LIC. ERNESTO GUEVARA LUARCA NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 17 DE ESTA DEMARCACION NOTARIAL DE QUERETARO, HAGO CONSTAR QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA QUE CONSTA DE 14 CATORCE HOJAS. UTILES ESCRITAS POR AMBOS LADOS, QUE CONCUERDAN EXACTAMENTE CON SU ORIGINAL QUE TENGO A LA VISTA Y CON LA QUE FUE DEBIDAMENTE COTEJADA. PARA CONSTANCIA. LO ANTERIOR QUEDO ASENTADO BAJO EL NUMERO 483/2020 DEL REGISTRO DE COTEJOS QUE TENGO A MI CARGO EN ESTA NOTARIA AGREGANDO COPIA AL APENDICE DEL MISMO, SE EXTIENDE LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE QUERETARO, QRO., A LOS 26 VEINTISEIS DIAS DEL MES DE JUNIO DE 2020 DOS MIL VEINTE. LA PRESENTE CERTIFICACION Y COTEJO NO AVALA LA LEGALIDAD NI LA VERACIDAD DEL CONTENIDO Y FIRMAS DEL DOCUMENTO QUE SE COTEJA.- DOY FE.

LIC. ERNESTO GUEVARA LUARCA  
NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NO. 17  
GULE 701227KY9.

