

**TITULAR DE LA COORDINACION DE GABINETE UNIDAD DE TRANSPARENCIA Y  
ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA 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 correspondió 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 Notaria 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, en si carácter de comprador, para su esposa FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ y la hermana de nombre MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ en su carácter de compradoras. Asi las cosas, también me entere que en realidad la subdivision que cita, que según realizó el señor TOMAS TORRES VIDAL, representado por GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO 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 llámese 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 tramite 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) Informe quien era el Director de Catastro el día 25 de septiembre de 2009.
- b) Informe si el documento *"Subdivisión DMC/DT/2688/2009 de fecha 25 de septiembre de 2009, que firma FRANCO VARGAS MONTES , en su carácter de Director Municipal de Catastro"*, fue legalmente expedido por la Dirección de Catastro. Documento que se agrega a la presente petición.
- c) *Proporcione copia certificada de un documentp real, autentico y verdadero de una "Subdivisión" contemporanea al dia 25 de septiembre de 2009. Ello con la finalidad de* verificar los rasgos de un documento autentico; y con ello, estar posibilidades, de que, en su momento, esta investigadora, de intervención a perito en grafoscopia y documentoscopia.

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 las constancias certificadas del expediente civil 692/2020, de las que se advierte el escrito inicial de demanda presentada en mi contra por el Lic. Ofir Aragón Nieves, en representación de María Soledad Gutiérrez López y Flor de María Gutiérrez López, a la que corre agregada e *"Subdivisión DMC/DT/2688/2009 de fecha 25 de septiembre de 2009, que firma FRANCO VARGAS MONTES, en su carácter de Director Municipal de Catastro"*.

Por lo anterior, a Usted, C. TITULAR DE LA COORDINACION DE GABINETE UNIDAD DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA solicito, muy atentamente:

PRIMERO.- Tenga por acreditado mi interes juridico en la presente petición.

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

Querétaro, Querétaro a 8 de julio de 2024

ATENTAMENTE

  
JOSE EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA

55 12 49 12 58  
Rogelio Mendoza Vargas.

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR

Nombre: RODRIGUEZ GARCIA JOSE EMANUEL  
C.D. JOSE RIVERA 12  
CALLE LOS ALCANFORES 75150  
QUERETARO, QRO  
CART. ELECTOR RDGREMBAD11709H00  
C.C.F. ROGE810117HEFORM06  
ESTADO 22 MUNICIPIO 014 SECCION 5350  
LOCALIDAD 0001

FECHA DE EXPIRACION: 27/07/2017  
SEX: M



21 91

1DMEX1550543948<<0380043785425  
8101176H2612317MEX<06<<24841<6  
RODRIGUEZ<GARCIA<<JOSE<EMMANUEL



CÉDULA 1348724  
DUPLICADO

**SEP**

México D.F. 23 de Enero del 2001



FIRMA DEL TITULAR

*[Signature]*  
23/1/01

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES

CÉDULA 1348724

EN VIRTUD DE QUE

ANGÉLICA FRANCISCA  
GUERRERO  
ROSAS

CURP: GURA640828MDFRSN09

CUMPLIO CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY  
REGlamentaria DEL ARTÍCULO 8º 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

*[Signature]*

LIC. DIANA CECILIA ORTEGA AMIEVA  
DIRECTORA GENERAL DE PROFESIONES



Jefe de ...  
09 nov 2020  
Exp- 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 MANLONADO.

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 108 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:

2  
Gutiérrez

692/20



CÉDULA 1348724  
DUPLICADO

SEP

México D.F. 23 de Enero del 2001



FIRMA DEL TITULAR

1348724

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES

CÉDULA 1348724

EN VIRTUD DE QUE

ANGÉLICA FRANCISCA  
GUERRERO  
ROSAS

CURP: GURA640828MDFRSN09

CUMPLIÓ CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY  
REGlamentaria DEL ARTÍCULO 4º 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

LIC. DIANA CECILIA ORTEGA AMIEVA  
DIRECTORA GENERAL DE PROFESIONES



## 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 es 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,

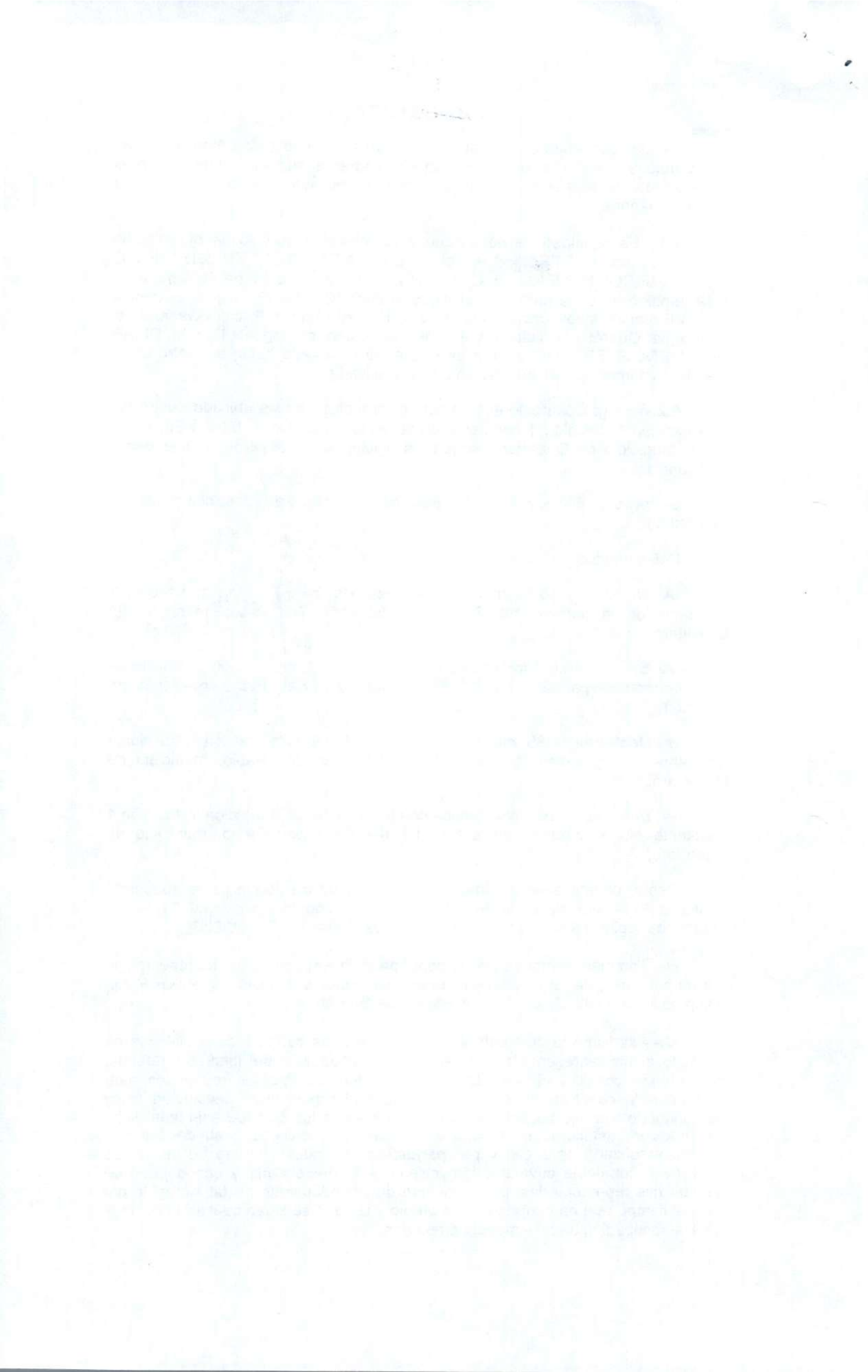
-**Al Oeste:** en 14.85 mts lineales con el resto del Lote fracción 1, fracción 1 resultante de la parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, municipio de Querétaro,

-**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.





4

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:

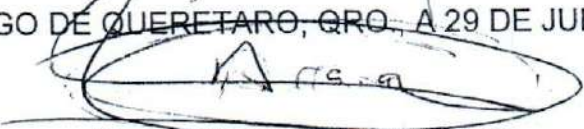
PRIMERO.- Tenerme presentado con este escrito, en nombre de mis representadas demandando de la persona indicada las prestaciones que se indican.

**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 ARAGÓN NIEVES





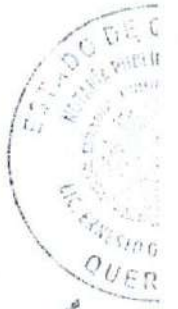


ESCRITURA: 25,604 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CUATRO)  
TOMO: 513 (QUINIENTOS TRECE)

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

311111







EXPEDIENTE: 422-19

ESCRITURA NÚMERO: 25,604 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CUATRO).

TOMO NÚMERO: 513 (QUINIENTOS TRECE)

En la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, a los 29 (veintinueve) días del mes de Abril de 2019 (dos mil diecinueve), Ante Mí, LICENCIADA MARÍA PATRICIA LORENA SIBAJA LÓPEZ, Notaria Titular asignada para ejercer en el Estado de Querétaro la Notaria Pública número 34 (treinta y cuatro), de la Demarcación Notarial de Querétaro; **COMPARECE:** la señora **MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ**, para **OTORGAR** y al efecto **OTORGA**, por medio de la presente Escritura, en favor de los señores **OFIR ARAGON NIEVES Y GUSTAVO LEDESMA MARTINEZ** un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION**; siendo al tenor de la protesta de Ley y cláusulas siguientes:

**PROTESTA DE LEY.**

La Suscrita Notaria hago constar, que en los términos del artículo 34 (treinta y cuatro) de la Ley del Notariado, hice saber a la compareciente de las penas previstas por el artículo 284 (doscientos ochenta y cuatro) del Código Penal vigente en el Estado, aplicables a quienes se conducen con falsedad en declaraciones ante Notario Público, por lo que quedando debidamente apercibido de ello, protesta formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emita en el presente instrumento.

**CLÁUSULAS**

**UNICA.-** La señora **MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ**, **OTORGA** a 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 INDIVIDUAL 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.

**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, querellas, 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, querella 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 y sus accesorios, 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, al apoderado 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 **MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ**, ser originaria de Salina Cruz, Oaxaca, donde nació el día 9 (nueve), de Diciembre



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. MARÍA 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**, Notaria Titular asignada para ejercer en la Notaría Pública número 34 treinta y cuatro, de la Demarcación Notarial 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 mandcomunadamente, al tenor de la Protesta de Ley y clausulas 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 incurrir 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.

**CLAUSULAS**

**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 INDIVIDUAL 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, querellas, denuncias, reclamaciones, recursos, inclusive el juicio de amparo, impugnaciones, alegatos, testigos, pruebas, así como contestar demandas, reconvenir, conciliar, comprometer en arbitros, 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, 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 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, querella 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 2,450 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 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





10

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  
Cerca de Todos  
Alejos

PAGINA

2 DE 2

SUBDIRECCION QUERETARO

0000003076 04/2011 COMPROBANTE DE INSCRIPCION  
INMOBILIARIO

REGISTRADOR : LFAT/LMG/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 DEMARCACION 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 MARIA 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  
c/roder  
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 y 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. Así  
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. 34.21 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. -----

**COTEADO**





**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. -----





4

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

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



**PRIMERA.-** El Señor Tomás Torres Vidal, representado como **ha quedado** dicho **VENDE**, y las Señora María Soledad Gutiérrez López y **Flor de María** Gutiérrez López **COMPRAN PRO INDIVISO Y REPRESENTANDO PARTES IGUALES**, la Fracción 1 de la Parcela 198 Z-1 P1/1 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

**COTADO**



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 se atribuya 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







619



Jueces, árbitros y arbitradores, gestionar el otorgamiento de garantías, comparecer ante el Ministerio Público del fuero local o federal e interponer denuncia, querella 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 substitutiones, 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**







127



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.** -----



El 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 Cíviles 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, Cíviles 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 y 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 Notaria 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

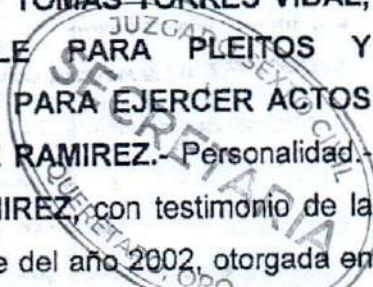
contra de los Mandantes y para que se constituya en parte civil o coadyuvante del Ministerio Público.- B).- Para que ofrezca y rinda o vea recibir las pruebas de la contraria, pudiendo tachar y redarguir documentos como falsos, así como

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:



**COPIADO**



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 Cimatarío, 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 escritura y 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 ARTICULO 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







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 MARIA RODRIGUEZ HERNANDEZ

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 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 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

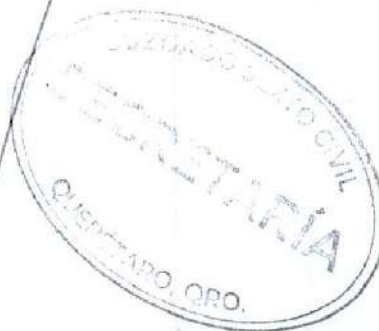
Secretaría de Finanzas

Lo anterior con fundamento en las cláusulas 1ª, 3ª, Fracciones I, VI, XV, XVII y XVIII 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 A. FRANCO VARGAS MONTES  
DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO.



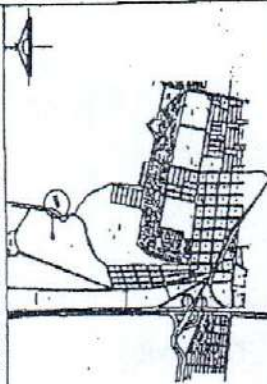
c.c.p. Ing. Miguel Martínez Moyano, Secretario de Finanzas. Para su superior conocimiento.  
Ing. Juan Alberto Mata Olalde, Jefe de Depto. de Servicios Catastrales Especializados. Para su conocimiento  
Archivo

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





OBSERVACIONES:



CROQUIS DE LOCALIZACION

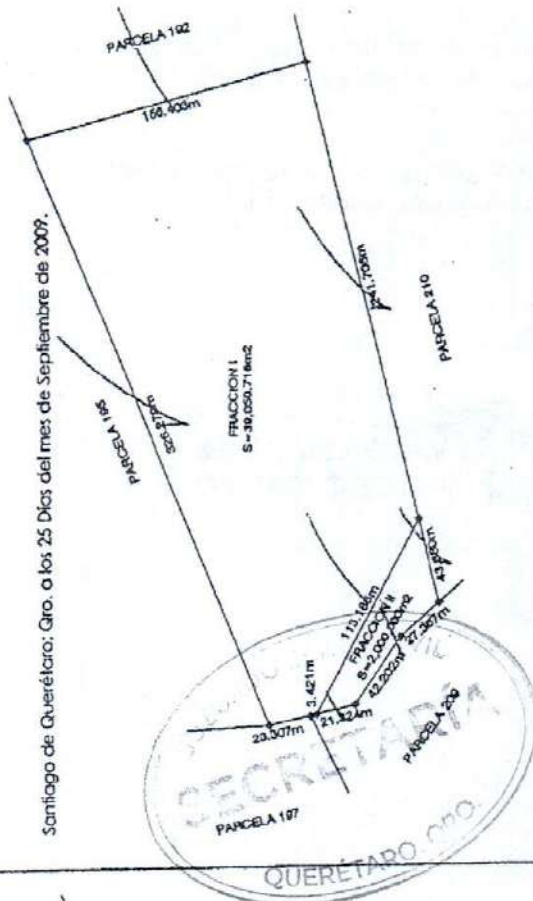
[illegible]

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 1-40100165240156, MISMO QUE DIO ORIGEN A LAS CLAVES RUSTICAS 1-40100165240156 Y 1-40100165240157, REALIZANDOSE LA ACTUALIZACION DE SUPERFICIES CORRESPONDIENTES CONFORME SE SEÑALAN EN EL PRESENTE PLANO.

~~ATTENTAMENTE~~

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

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



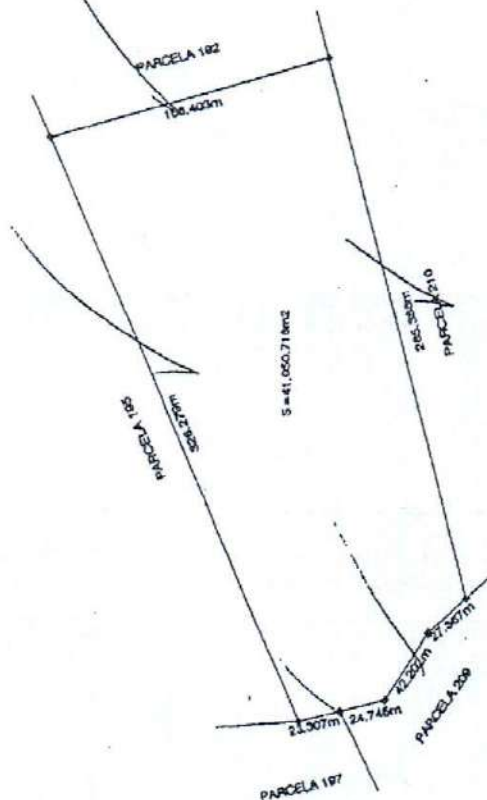
#### PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN



TRULPO, NOMBRE NUMERO 1592 EXPEDIDO POR EL  
REGISTRO AGRARIO NACIONAL EN QUETZARARO, ORO EL 13 DE

INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE  
QUERÉTARO, EN EL FOLIO REAL No. 171158/1

ESTADO ACTUAL







# Recibo Único

FECHA DE EXPEDICIÓN 2009/09/22

CVE. CAT.: 140100165240166

NOMBRE: TORRES VIDAL TOMAS

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

TRAMITE: 2008-30421 ACTUALIZACION DE SUPERFICIE DE TERRENO POR SUBDIV

DER NOTIFI

31099 200909 - 200909 \$38.96

42072 200909 - 200909 \$155.85

## 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

Caja: 48 Hora: 10:47:30

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

CONTRIBUYENTE H

Todos por Querétaro

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 Economía 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

Caja: 48 Hora: 10:47:45

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

CONTRIBUYENTE H

Todos por Querétaro

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

# Recibo Único

FECHA DE EXPEDICIÓN 2009/09/22

CVE. CAT.: 140100165240166

NOMBRE: TORRES VIDAL TOMAS

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

TRAMITE: 2008-30421 ACTUALIZACION DE SUPERFICIE DE TERRENO POR SUBDIV

DER NOTIFI

31099 200909 - 200909 \$38.96

42072 200909 - 200909 \$155.85

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





**Dirección Municipal de Catastro**  
**NOTIFICACIÓN**

CLAVE CATASTRAL 140100131864002	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:	639251.00
AREA DE CONSTRUCCIÓN:	0.00
VALOR DEL TERRENO:	6282754.89
VALOR DE CONSTRUCCIÓN:	0.00
VALOR CATASTRAL TOTAL:	6282754.89



**DATOS DEL PROPIETARIO O POSEEDOR**

NOMBRE: GUTIERREZ LOPEZ MARIA SOLEDAD Y SOC.	
CALLE: EX HACIENDA SAN JOSE EL ALTO	
NUM. EXT: 36	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 125, 126, 128 Y 130 DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; A FRACCIÓN V, 26 FRACCIÓN XXIV Y 26 FRACCIÓN L 13 DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; AL REGISTRO DE LOS REGISTROS 75, 76, 77, 78 Y 84 DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; CALZADILLA, PRIMERA, TERCERA, CUARTA Y DECIMA SEPTIMA DEL CONVENIO DEL COMANDO DE GUERRA EN MATERIA DE CATASTRO CELEBRADO ENTRE EL ESTADO DE QUERÉTARO Y EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO EN FECHA 26 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 65 240 156  
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:

Copla 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

818/088/2010

UNO 34 De Silvia

## 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

CÓDIGO RESULTANTE DE ACCESIBILIDAD

1.0000

### (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

CÓDIGO RESULTANTE DE CATEGORÍA POLÍTICA

1.1000

### (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	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

CÓDIGO RESULTANTE DE CERCANÍAS A ZONAS URBANAS

1.1000

### (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

CÓDIGO RESULTANTE DE PROFUNDIDAD DEL SUELO

1.0000

### (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

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

CÓDIGO RESULTANTE DE CAPACIDAD AGRÍCOLA

0.7000

### (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



# AVALUO FISCAL

A275876

## (H) PEDREGOSIDAD

CLAVE	PEDREGOSIDAD	CODIGO	AREA EN %	PARCIAL
H-1	NO HAY O ES IMPERCEPTIBLE	1.00	0.00%	0.00
H-2	GRAVOSA (FRAG. MENORES A 7.5 CMS. EN LA SUP. O CERCA	0.80	100.00%	0.80
H-3	PEDREGOSA	0.60	0.00%	0.00

CÓDIGO RESULTANTE DE PEDREGOSIDAD

## (I) TOPOGRAFIA

CLAVE	TOPOGRAFIA	CODIGO	AREA EN %	PARCIAL
I-1	PLANO O LIGERAMENTE ONDULADO	1.00	0.00%	0.00
I-2	LOMERIO O TERRENO MONTUOSO	0.80	100.00%	0.80
I-3	CON DISECCIÓN SEVERA A TERRENO MONTUOSO	0.60	0.00%	0.00

CÓDIGO RESULTANTE DE TOPOGRAFIA

## (J) TEXTURA

CLAVE	TEXTURA	CODIGO	AREA EN %	PARCIAL
J-1	FINA	0.80	0.00%	0.00
J-2	MEDIA	1.00	100.00%	1.00
J-3	GRUESA	0.60	0.00%	0.00

CÓDIGO RESULTANTE DE TOPOGRAFIA

## (K) EXTENSIÓN DEL TERRENO

CLAVE	EXTENSIÓN DEL TERRENO	CODIGO	AREA EN %	PARCIAL
K-1	MENOR DE 1 Ha.	1.00	0.00%	0.00
K-2	DE 1 A 5 Has.	1.50	100.00%	1.50
K-3	DE 5.1 A 10 Has.	1.40	0.00%	0.00
K-4	DE 10.1 A 20 Has.	1.20	0.00%	0.00
K-5	DE 20.1 A 50 Has.	1.00	0.00%	0.00
K-6	DE 50.1 A 100 Has.	0.90	0.00%	0.00
K-7	DE 100.1 EN ADELANTE	0.80	0.00%	0.00

CÓDIGO RESULTANTE DE EXTENSIÓN DEL TERRENO

## (L) RÉGIMEN DE TENENCIA

CLAVE	RÉGIMEN DE TENENCIA	CODIGO	AREA EN %	PARCIAL
L-1	PEQUEÑA PROPIEDAD	1.00	0.00%	0.00
L-2	EJIDO	0.80	100.00%	0.80

CÓDIGO RESULTANTE DE RÉGIMEN DE TENENCIA

FACTOR RESULTANTE

0.092800

## VIII. VALOR FISCAL

a) DEL TERRENO.

VALOR FISCAL DE PREDIOS RÚSTICOS POR HECTÁREA

CONCEPTO	SUPERFICIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO	FACTOR	MOTIVO	VALOR PARCIAL
T-1	3.905	Ha	\$120,000.00	0.0928	COD.MOD.	43,486.87
SUBTOTAL)						43,486.87

## X. VALOR REFERIDO

Para los efectos a que haya lugar, el valor referido del terreno, al mes de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx en números redondos es:

## XI. CONCLUSION

Concluyo que el Valor Fiscal del Terreno, al mes de Febrero 12, 2010, en números redondos es de :  
\$ 43,486.87 CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 87/100 M.N.

Santiago de Querétaro, Qro., a Febrero 12, 2010

M. EN C. ING. EDUARDO S. SIBAJA LÓPEZ  
VALUADOR PROFESIONAL

CED. PROF. 1348860. 3793545. 4110186



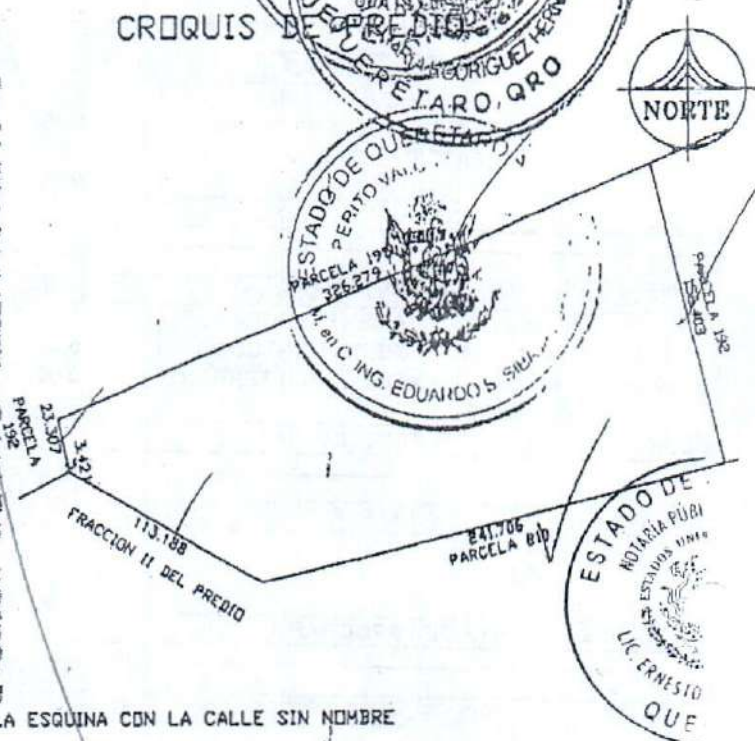
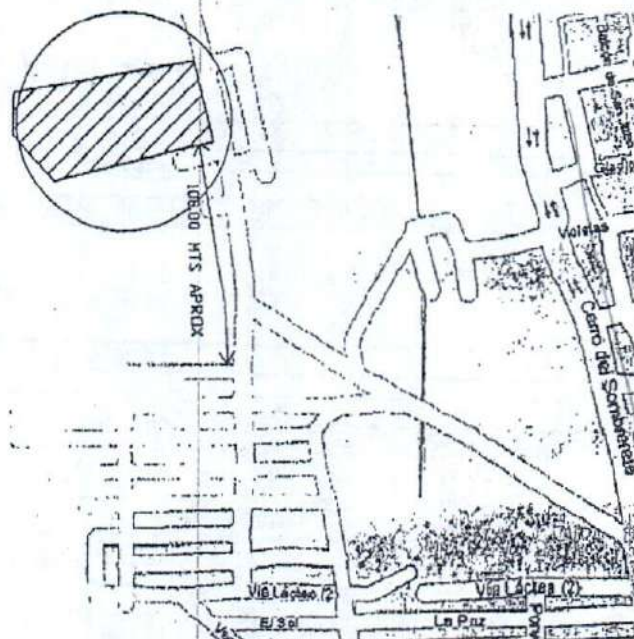


# AVALUO FISCAL



## CROQUIS DE LOCALIZACION

## CROQUIS DE PREDIO



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

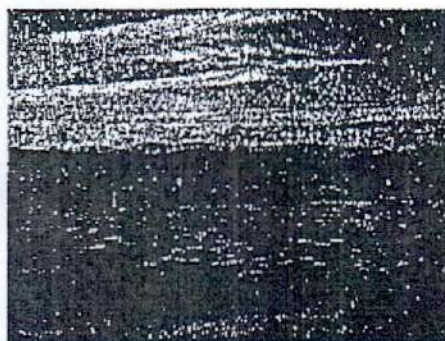
PROPIETARIO: Tomas Torres Vidal

UBICACIÓN: Fraccion de la Parcela 192 Z-1 P 1/1

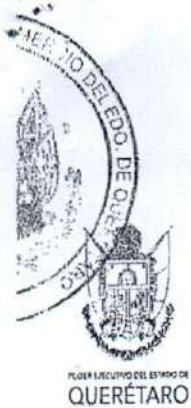
MUNICIPIO: El Marques

CLAVE CATASTRAL: 14 01 001 65 240 158

## FOTOGRAFIAS







SECRETARÍA  
DE GOBIERNO  
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





11

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.







# 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**

---




C. FISCAL DE ACUSACION EN TURNO,  
ADSCRITO A LA UNIDAD TRES,  
EN EL ESTADO DE QUERETARO  
P R E S E N T E:



JOSE EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA, por mi propio derecho y en mi carácter de víctima directa en el presente asunto, y señalando como medio para oír y recibir todo tipo de notificaciones los correos electrónico angelica.gue28@gmail.com; nombrando desde este momento, como para mis asesores jurídicos privados a los profesionista ANGÉLICA FRANCISCA GUERRERO ROSAS para que actúe en todo aquello inherente al ejercicio y defensa de mis derechos, ello con fundamento en lo dispuesto en los artículos 20 apartado "C" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 15, 16, 17 párrafo tercero, 18, 19, 108, 109, 110, 111, 221, 222, 223, 224, 225 y demás relativos y aplicables del Código Nacional de Procedimientos Penales, es que por este medio, vengo a presenta **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**. PARA TAL EFECTO ADJUNTO AL PRESENTE ESCRITO LOS ACTOS DE INVESTIGACION QUE HAN SIDO RECADADOS POR MI ASESORIA JURIDICA PRIVADA ANGELICA FRANCISCA GUERRERO ROSAS.

ATENTAMENTE  
QUERÉTARO, QUERÉTARO A 20 DE MAYO DE 2023

  
JOSE EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA

  
MTRA. ANGELICA F. GUERRERO ROSAS  
ATENTAMENTE  
CED. PROF. 1348724  
CED. PROF. 11754166







## ENTREVISTA DE JOSE EMMANUEL RODRIGUEZ GARCIA

EN QUERETARO, QUERETARO, A 20 VEINTE DE MAYO DE 2023 DOS MIL VEINTITRES PRESENTE EN LAS OFICINAS DE MI ABOGADA ANGELICA FRANCISCA GUERRERO ROSAS Y ME IDENTIFICO CON CREDENCIAL PARA VOTAR EXPEDIDA A MI FAVOR POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, MISMA QUE CORRE AGREGADO A LA PRESENTE ENTREVISTA EN SOBRE CERRADO Y LA CUAL SOLICITO SE MANTENGA EN RESERVA. ASIMISMO EN ESTE ACTO DESIGNO A LA CITADA PROFESIONISTA COMO MI ASESOR JURIDICO PRIVADO Y PROCEDO A RENDIR LA SIGUIENTE ENTREVISTA: -----

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



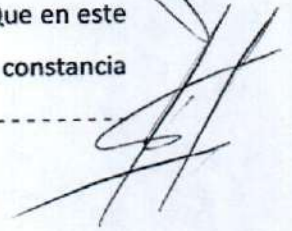
EN EL DESARROLLO URBANO en fecha 29 de marzo de 2023, por haber fraccionado la Parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro en el Estado de Querétaro, Municipio de Querétaro sin tener permiso para hacerlo, dentro de la cual se encuentran los lotes 144 y 145 que VERONICA TORRES RAMIREZ 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 y a la par se llevaba el juicio civil 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 Notaria Pública 34 MARIA PATRICIA LORENA SIBAJA LOPEZ, **la cual contiene una serie de irregularidades y datos engañosos, siendo los siguientes:** El día 21 de noviembre de 2002 el señor TOMAS TORRES VIDAL otorga poder 13,553 de la Notaria 21 de Querétaro, Querétaro, a JOSE JUAN TORRES RAMIREZ, poder en que TOMAS TORRES VIDAL le otorga poder muy amplio para que pueda disponer de la Parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro en el Estado de Querétaro, Municipio de Querétaro, propiedad de TORRES VIDAL; el 17 de junio de 2004 el señor JUAN JOSE TORRES RAMIREZ otorga el poder 15,586 de la Notaria 21 de Querétaro, Querétaro, sobre un BIEN QUE NO ES DE SU PROPIEDAD, esto es, le otorga poder a ERICK FRANCISCO HERNANDEZ ESTRADA y AUGUSTO SANCHEZ ALVAREZ para que dispongan del bien del señor TOMAS TORRES VIDAL; el 16 de diciembre de 2005 la Notaria Publica 34 otorga el poder 9,509 mediante el cual ERICK FRANCISCO HERNANDEZ ESTRADA otorga poder a GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO para que este disponga de un bien QUE NO ES DE SU PROPIEDAD, ESTO ES, PARA QUE DISPONGA DEL BIEN DEL SEÑOR TOMAS TORRES VIDAL, documento con el cual el señor GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO vende un bien que NO ES DE SU PROPIEDAD, ya que el mismo es propiedad del señor TOMAS TORRES VIDAL y quien en ningún momento otorgo poder a ERICK FRANCISCO HERNANDEZ ESTRADA NI A GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO, vendiendo así la propiedad a MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ y FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ quienes a su vez resultaron ser LA ESPOSA Y LA CUÑADA DEL VENDEDOR GABINO DELFINO CAMPOS CASTILLO, generándose así la escritura 14,060 (catorce mil sesenta) de fecha 23 de febrero de 2010. También es de hacer notar que, en la citada escritura, se acento 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; también es de señalar que en el poder 13,553 el señor TOMAS TORRES VIDAL acredita la propiedad de la Parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro en el Estado de Querétaro, Municipio de Querétaro con el Título de Propiedad 59782 de fecha 16 de mayo de 2000, el cual es el realidad un certificado parcelario; el poder 15,586 el señor TOMAS TORRES VIDAL acredita la propiedad de la Parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro en el Estado de Querétaro, Municipio de Querétaro con el Certificado de Propiedad 59782 de fecha 16 de mayo de 2000, el cual es un certificado pero no de propiedad, es un certificado parcelario; en ambos poderes el Notario 21 de esta Ciudad tuvo por acreditada la propiedad del bien con un certificado parcelario, el cual NO ES UN TITULO DE



PROPIEDAD; en el poder 9,509 el señor TOMAS TORRES VIDAL acredita la propiedad de la Parcela 198 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Municipio de Querétaro en el Estado de Querétaro, Municipio de Querétaro con el Título de Propiedad 1692 de fecha 13 de octubre de 2004, documento que nunca fue nombrado en los poderes 13,553 y 15,586; sin embargo extrañamente la Notaria 32 sustituye el certificado Parcelario 59782 por el Título de Propiedad 1692, en el cual además, expresamente señala que el favorecido de dicho documento TORRES VIDAL TOMAS es casado, circunstancia que también la citada Notaria 32 paso por alto, 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 SanPablo, 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. Asi las cosas, tambien me entere que en realidad la subdivision 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 Propiedda 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. Quiero agregar que en el mes de mayo de 2019 llegaron a la Parcela varias personas, tres hombres y dos mujeres, entre ellos las señoras MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ y FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ y el señor GABINO DELFINO, en ese momento yo no sabía sus nombres, ya que a las señoras las reconocí en una audiencia que tuve en el Juzgado Sexto y ahí me entere que eran ellas, y al señor GABINO DELFINO lo reconocí un día en la fiscalía y también ahí me entere de su nombre, y dichas personas llegaron a intimidarnos a mi esposa y a mí, las señoras no hablaron solo escucharon y avalaban lo que el señor GABINO DELFINO nos decía, y este señor nos insistía que nos habían engañado, que la señora VIRGINIA y la señora VERONICA no eran las dueñas, que las dueñas eran las señora MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ y FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ, incluso llevaba un documento y decía que esas eran las escrituras y nos enseñó donde estaban los nombre de MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ y FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ como compradoras, el señor GABINO DELFINO nos dijo que él era el apoderado de las dueñas y que tenía todo el derecho para hablar en su nombre, y que a VIRGINIA y VERONICA si las conocía porque eran la esposa y la hija del verdadero dueño, el señor TOMAS TORRES VIDAL quien había sido agricultor y que conocía a toda la familia del señor TOMAS porque era amigo de JOSE JUAN TORRES RAMIREZ, hijo del señor TOMAS, y que fue con JOSE JUAN con quien había hecho todo el trato para la compra venta de la parcela ya que él se dedicaba a la compraventa de terrenos, pero que desafortunadamente el señor TOMAS había fallecido en el 2008, que incluso el había ido a su sepelio, diciéndonos todo esto para convencernos de que nos habían engañado y que teníamos que denunciar el delito de FRAUDE, fue esta la razón por la que yo denuncie el delito de FRAUDE



en contra de VERONICA TORRES RAMIREZ, sin embargo después me di cuenta que cuando el señor TOMAS murió el 16 de diciembre de 2008 aún no se firmaba la escritura, ya que esta es del 23 de febrero de 2010, por lo que el señor GABINO DELFINO cuando vende la parcela del señor TOMAS a las señoras MARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ y FLOR DE MARIA GUTIERREZ LOPEZ, él sabía que el señor TOMAS TORRES VIDAL ya había muerto desde hace más de un año y también sabía que el señor TOMAS había estado casado con la señora VIRGINIA. Que en este momento todo lo que tiene que decir, firmando al margen y al calce para la debida constancia legal. -----

A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned below the dashed line.A smaller, stylized handwritten signature in black ink, positioned to the right of the dashed line.