

**MTRO. BRAULIO GÓMEZ NUÑEZ**  
**SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO**  
**H. AYUNTAMIENTO YURIRIA, GUANAJUATO.**  
**P R E S E N T E:**

**CONSTANCIA DE NOTIFICACION DE DERECHO DE  
PREFERENCIA**

**ASUNTO:** Se notifica Derecho de Preferencia.

El suscrito **C. MARTÍN JIMÉNEZ HERNÁNDEZ**, con domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones ubicado en la calle Venustiano Carranza No. 231, de la localidad de Aragón, de Yuriria, Gto, con correo electrónico [valuacionalbor@gmail.com](mailto:valuacionalbor@gmail.com) y teléfono 4454574698. Autorizando con el presente para enviar y recibir todo tipo de notificaciones al C. Mauro Abraham Zavala Espejel, a efecto de notificarles en los términos del artículo 84 y 89 de la Ley Agraria, la intención de enajenar mediante una CompraVenta, por primera ocasión, una fracción de la parcela ejidal sobre la que adquirí el dominio pleno, misma que en su totalidad a continuación se describe:

**Parcela número 1 Z-1 P1/1, del Ejido Aragón**, perteneciente al municipio de **Yuriria, Gto**, propiedad que se acredita con el Título de Propiedad número **000001004411** de fecha 10 de agosto del 2017, emitido por el C. Bonifacio Rodríguez Olivares, Delegado del Registro Agrario Nacional, por instrucciones del C. Enrique Peña Nieto, quien fuera el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos. La parcela cuenta con una **superficie total de 4-67-67.52 hectáreas**, con las siguientes medidas y colindancias: NORESTE: 222.27 metros, con Ejido Puerta de Cerano; ESTE: 383.46 metros, en línea quebrada con Parcela 2; SUR: 90.04 metros, con Parcela 12; OESTE: 414.30 metros, en línea quebrada con Ejido La Calera.

El presente inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del municipio de Yuriria, bajo el **Folio**

**Real número R46\*27609 letra "R"**, de fecha 22 de septiembre del 2017, solicitud 65537.

Así mismo, manifiesto haber tramitado y obtenido el Permiso de División, número **PD/DUYG/262/2025**, de fecha 08 de septiembre del 2025, expedido por el Arq. Salomón Zavala Vega, Encargado de la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Yuriria, Gto. Como resultado de dicha división, se desprendió una fracción, misma que es materia de la presente de CompraVenta. La fracción a dividir tiene una superficie total de 02-00-00.00 hectáreas, con las medidas y colindancias siguientes:

**AL NORESTE:** 222.27 metros con camino a San Antonio y Ejido Puerta de Cerano.

**AL ESTE:** Dos líneas de 72.82 metros y 1.50 metros con parcela 2.

**AL SUR:** 171.36 metros resto de la parcela 1.

**AL OESTE:** Dos líneas de 98.50 metros y 39.28 metros con Ejido La Calera, actualmente brecha.

El suscrito manifestó, que el precio ofertado para la Fracción de la parcela antes descrita, asciende a la cantidad de **\$440,000.00 (cuatrocientos cuarenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**.

Con base en lo anterior, y una vez se cumplido el plazo de 30 treinta días previsto en el artículo 84 ochenta y cuatro de la Ley Agraria, de no ejercerse el derecho de preferencia, se procederá a formalizar la operación con un tercero, mediante un contrato de CompraVenta ante Notario Público.

Por medio del presente, se tiene por realizada la notificación correspondiente, haciéndoles de su conocimiento la intención de enajenar por primera ocasión la fracción del terreno ya descrita, así como del precio ofrecido.

Se anexa al presente las siguientes copias simples:

- Título de propiedad No. 000001004411.
- Recibo de predial.
- Avalúos:
  - Avalúo fiscal del total.
  - Avalúo fiscal de la fracción.
  - Avalúo bancario 1° enajenación.
- Permiso de división.
- Plano de macro localización.
- Plano de micro localización
- Credencial de elector.
- Constancia de derecho de preferencia del Gobierno del Estado.

Sin otro particular, y agradeciendo de antemano la atención brindada al presente, me despido de usted, quedando a sus órdenes.

Yuriria, Guanajuato, a los 06 días de noviembre del 2025.

**ATENTAMENTE.**



---

**C. MARTÍN JIMÉNEZ HERNÁNDEZ.**





## BOLETA DE INGRESO

MUNICIPIO

SOLICITUD

46

65537

21/Septiembre/2017 (G-1)

09:18:28

[MCCP46]

ORIGINAL

REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE YURIRIA  
MEDIO DE LA PRESENTE SOLICITO EL TRAMITE QUE A CONTINUACION SE DESCRIBE:

## DATOS DE SOLICITANTE

ante: LIC. SALVADOR AGUILAR TORRESMATA, DIRECTOR DE REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD, MEDIANTE SU OFICIO DGI  
con: CALLE NUEVA S/N, COLONIA NORIA ALTA, GUANAJUATO, GTO.  
beneficiario: LIC. SALVADOR AGUILAR TORRESMATA, DIRECTOR DE REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD, MEDIANTE SU OFICIO DGI

## ANTECEDENTES

Tipo: YURIRIA, GTO.

RIA 46\*

## INSTRUMENTOS

| Instrumento | Número  | Fecha       | Emisor | Nombre del emisor         |
|-------------|---------|-------------|--------|---------------------------|
|             | 1004411 | 10/Ago/2017 | 99*1*0 | REGISTRO AGRARIO NACIONAL |

&lt;Sin archivo adjunto&gt;

## ACTOS JURÍDICOS

| Seq | Acto jurídico                  | Art. | Fracc. | Valor base | Derechos |
|-----|--------------------------------|------|--------|------------|----------|
| 1   | TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA | 16   | 00     | \$0.00     | \$0.00   |

Total de derechos:\$0.00

## TITULAR ANTERIOR

ARAGON

## TITULAR NUEVO

N JIMENEZ HERNANDEZ

Firma

YURIRIA, GTO. A 21/Septiembre/2017

Lugar y fecha de la solicitud

BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

46

65537

SELLO

DIGITAL

Fecha de presentación

21/Septiembre/2017 09:18:28

Fecha de resolución

22/Septiembre/2017 10:44:55

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE YURIRIA, GUANAJUATO A 22 DE SEPTIEMBRE DE 2017 EL SUSCRITO LIC. NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA.

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante REGISTRO AGRARIO NACIONAL

Municipio YURIRIA, GUANAJUATO

Antecedentes en libros

[PRIMARIA]

Volios electrónicos

- R46\*27609.

PARCELA 1 (UNO) ZONA 1 (UNO) P1/1 EN EJIDO ARAGON CON SUPERFICIE 4HAS 67AR 67.520CEN.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

| Trámite                              | Valor base | Derechos | Documento | Fecha doc. | Emisor |
|--------------------------------------|------------|----------|-----------|------------|--------|
| R04 - TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA | \$ 0.00    | 0.00     | 1004411   | 10/08/17   | 99*1*0 |
| Emisor: REGISTRO AGRARIO NACIONAL    |            |          |           |            |        |

PARTES

Titular(es) anterior(es): EJIDO ARAGON.

Titular(es) nuevo(s): MARTIN JIMENEZ HERNANDEZ (TIPO DE DERECHO: PROPIEDAD).

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 22/Septiembre/2017

-SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD.

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN



**YURIRIA**  
Juntos hacemos +  
H. Ayuntamiento 2024-2027

**MUNICIPIO DE YURIRIA, GUANAJUATO**  
**DEPARTAMENTO DE PREDIAL**  
**RECIBO OFICIAL**

| FECHA |     |     |
|-------|-----|-----|
| DÍA   | MES | AÑO |

AB

Impuesto Predial Rústico

01 Septiembre 2025

FOLIO: 29407AB

29407

Contribuyente: JIMENEZ HERNANDEZ MARTIN

Cuenta 35J000349001

Notificación: VENUSTIANO CARRANZA 231, Col.ARAGON, YURIRIA

Predio en : EJIDO ARAGON ARAGON YURIRIA

Valor del Predio \$52,459.03  
Pago Bimestral Cuota Mínima  
Tasa 0.001800 %  
Último Movimiento ATP  
Efectos 6/2025  
Bimestre Actual 5/2025



Rézagó Impuesto Predial / - /  
Cuenta Corriente 6/2025-6/2025  
Sub Total Impuesto Predial  
Descuento  
Derecho de Alumbrado Publico D.A.P.  
Deduento D.A.P.  
Recargos  
Descuento Recargos  
Gastos de Ejecución

\$0.00  
\$298.71  
\$298.71  
\$0.00  
\$12.65  
\$0.00  
\$0.00  
\$0.00  
\$0.00

GOMEZ12025 9010000031136R12242435 Total Calculado  
Total Redondeado

\$311.36  
\$311.00

Pago total redondeado, establecido en la Ley de Ingresos del Municipio  
cantidad con letra: (TRESCIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.)

**!Z35J0003490012!**

Palacio Municipal S/N Tel. 445 168 2050 / 445 168 3868 / 445 168 2326 Yuriria, Gto. C.P. 38940

**CONTRIBUYENTE**



**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A**  
**INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

Folio: 25090005118  
Folio Infonavit:  
Clave Única de Vivienda:  
1.1. Clave del Avalúo: 2509004444  
Folio Único

**1. Datos Generales**

1.2. Nombre UV BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE 1.3. Fecha del avalúo 2025-09-19  
1.4. Nombre funcionario bancario IVONNE PEREZ SERRANO 1.5. Nombre VP ANTONIO ALBOR ORTIZ  
1.6. Propósito 3 - PRIMERA ENAJENACION 1.7. Tipo de inmueble 1 - TERRENO  
1.8.1. Calle y número CAMINO A SAN ANTONIO LT. FRACCION DE PARCELA 1 Z-1 P1/1  
1.8.2. Nombre del conjunto 1.8.3. Asentamiento EJIDO, ARAGON  
1.8.4. C.P. 38965 1.8.5. Delegación o municipio 046 - YURIRIA 1.8.6. Entidad federativa 11 - GUANAJUATO  
1.9.1. Longitud -101.3533590 1.9.2 Latitud 20.1233180 1.9.3. Altitud 1840  
1.10. Régimen de propiedad 1 - PRIVADA INDIVIDUAL 1.11. Cuenta predial F14032056AD GLOBAL 1.12. Número de conjunto de infonavit  
1.13. Nombre del constructor N/A 1.14. Cuenta agua NO APLICA  
1.15. Nombre del solicitante MARTIN JIMENEZ HERNANDEZ 1.16. Nombre del propietario MARTIN JIMENEZ HERNANDEZ

**2. Características Urbanas**

2.1. Nivel de infraestructura Nivel 1 2.2. Agua potable SIN SUMINISTRO AL INMUEBLE 2.3. Drenaje SIN RED DE RECOLECCION 2.4. Electrificación RED AEREA 2.5. Alumbrado Público  
2.6. Vialidades TERRACERIA 2.7. Teléfono NO EXISTE 2.8. Señalización NO EXISTE 2.9. Transporte NO EXISTE 2.10. Vigilancia NO EXISTE  
2.11. Nivel de equipamiento Nivel 1 2.12. Clasificación de la zona TERRENO 2.13. Ref. de proximidad urbana RURAL  
2.14. Construcciones predominantes TERRENOS CALIDAD: MINIMA USO 2.15. Vías de acceso TERRACERIA Y BRECHA  
CONSTRUCCIONES: OTRO

**3. Características del Inmueble**

**3.1 Croquis de Localización**



**3.2 Fachada**



3.3. Uso de suelo SN/1/100 3.4. Servidumbres o restricciones LAS QUE MARQUE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL ESTADO.

3.5. Descripción de las construcciones y uso actual TERRENO, TERRENO EN BREÑA DE FORMA REGULAR

3.5.1. N° Recamaras 3.5.2. N° Baños 3.5.3. N° 1/2 Baños 3.5.4. N° Estacionamientos 3.5.5. N° Elevador  
3.6. Unidades rentables generales 3.7. Unidades rentables del inmueble 1 3.8.1. Estructura NO APLICA  
3.8.2. Acabados

| Espacio Arquitectónico       | Pisos                                       | Muros             | Plafones  |
|------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|-----------|
| 3.9.1. Hidráulico sanitarias | HIDRAÚLICO: NO APLICA SANITARIAS: NO APLICA | 3.9.2. Eléctricas | NO APLICA |
| 3.10.1. Carpintería          | PUERTAS: NO APLICA PISOS: NO APLICA         |                   |           |
| 3.10.2. Herrería             | PUERTAS: NO APLICA VENTANAS: NO APLICA      |                   |           |



**AVÁLÚOS**

4



#### 4. Enfoque Físico

4.1. Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terrenos en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

| Nº | Ubicación de la oferta (comparables)                                                  | Precio de oferta | Sup. Terreno | Sup. Const. | Fecha      | Fuente/Antecedente/Teléfono       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|-------------|------------|-----------------------------------|
| 1  | SIN NOMBRE # S-N. PARANGARICO, YURIRIA, GUANAJUATO, 38950                             | \$600,000.00     | 20000        | 0           | 17/09/2025 | NO PROPORCIONADO (445) 1577359    |
| 2  | SIN NOMBRE # S-N. SAN RAFAEL DEL CARRIZAL, SANTA ANA MAYA, MICHOACAN DE OCAMPO, 58910 | \$805,000.00     | 35000        | 0           | 17/09/2025 | NO PROPORCIONADO (445) 1223264    |
| 3  | SIN NOMBRE # S-N. QUIAHUYO, MORELEON, GUANAJUATO, 38990                               | \$400,000.00     | 20000        | 0           | 17/09/2025 | BIENES RAICES JULIO (445) 1430210 |
| 4  | SIN NOMBRE # S-N. EL TORONJO, SANTA ANA MAYA, MICHOACAN DE OCAMPO, 58905              | \$600,000.00     | 25000        | 0           | 17/09/2025 | NO PROPORCIONADO (445) 1095581    |

4.1.1. Tabla de homologación de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático.

| Nº                              | b    | Pagos (\$/m²) | Demérito | Valor unitario | Factores de homologación |           |        |       |            | %    | F.Re. | Valor Unitario Resultante (\$/m²) |
|---------------------------------|------|---------------|----------|----------------|--------------------------|-----------|--------|-------|------------|------|-------|-----------------------------------|
|                                 |      |               |          |                | Zona                     | Ubicación | Frente | Forma | Superficie |      |       |                                   |
| 1                               | 0.00 | \$0.00        | 0.00     | \$27.00        | 1.00                     | 1.00      | 1.00   | 1.00  | 1.00       | 0.90 | 1.00  | \$27.00                           |
| 2                               | 0.00 | \$0.00        | 0.00     | \$20.70        | 0.95                     | 1.00      | 1.00   | 1.00  | 1.10       | 0.90 | 1.04  | \$21.53                           |
| 3                               | 0.00 | \$0.00        | 0.00     | \$18.00        | 0.95                     | 1.00      | 1.00   | 1.00  | 1.00       | 0.90 | 0.95  | \$17.10                           |
| 4                               | 0.00 | \$0.00        | 0.00     | \$21.60        | 0.95                     | 1.00      | 1.00   | 1.00  | 1.04       | 0.90 | 0.98  | \$21.17                           |
| Valor Unitario Promedio (\$/m²) |      |               |          |                |                          |           |        |       |            |      |       | \$21.70                           |
| Valor aplicado por m²           |      |               |          |                |                          |           |        |       |            |      |       | \$21.70                           |

4.2. Terreno en Estudio.

| Fracción            | Superficie /m² | Valor Unit. | Zona | Ubicación | Frente | Forma | Superficie | F.R. | Valor Unitario Neto | Indiviso | Valor parcial |
|---------------------|----------------|-------------|------|-----------|--------|-------|------------|------|---------------------|----------|---------------|
| FRACCIÓN DE TERRENO | 20000          | \$21.70     | 1.00 | 1.00      | 1.00   | 1.00  | 1.00       | 1.00 | \$21.70             | 100      | \$434,000.00  |
| 2                   |                |             |      |           |        |       |            |      |                     |          |               |
| 3                   |                |             |      |           |        |       |            |      |                     |          |               |
| Totales             |                |             |      |           |        |       |            |      |                     | Valor A  | \$434,000.00  |

4.3. Construcciones

4.3.1. Clasificación de las Construcciones

4.3.1.1. Clase general del inmueble NO APLICA

4.3.1.2. Estado de conservación NO APLICA

4.3.1.3. Calidad del proyecto NO APLICA

4.3.1.4. Edad de las construcciones 0

4.3.1.5. Vida útil remanente 0

4.3.1.6. Número de niveles

4.3.1.7. Nivel en edificio (Condominio)

4.3.1.8. Grado de terminación de la obra

4.3.1.9. Grado de avance de las áreas comunes

4.3.2. Construcciones en Estudio.

| Tipo de construcción | Edad en años | Superficie m² | V.R. Nuevo | Factor Edad | Factor Conservación | Factor Resultante | V.R. Neto (\$/m²) | Valor Parcial Construcciones |
|----------------------|--------------|---------------|------------|-------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Totales              |              |               |            |             |                     |                   |                   | Valor B \$0.00               |

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo:

4.4. Áreas y Elementos Adicionales

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo en condominios):

| Descripción | Unidad | Cantidad | V.R. Nuevo | Vida Remte. | Edad en años | Factor Edad | Factor Conservación | Factor Resultante | Indiviso | Valor Parcial Áreas comunes |
|-------------|--------|----------|------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|-------------------|----------|-----------------------------|
| Totales     |        |          |            |             |              |             |                     |                   |          | Valor C \$0.00              |

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias).

| Descripción          | Unidad | Cantidad | V.R. Nuevo | Vida Remte. | Edad en años | Factor Edad | Factor Conserv. | Factor Resultante | V.R. Neto (\$/m²) | Valor Parcial Privativos |
|----------------------|--------|----------|------------|-------------|--------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Totales              |        |          |            |             |              |             |                 |                   |                   | Valor D \$0.00           |
| VALOR FÍSICO A+B+C+D |        |          |            |             |              |             |                 |                   |                   | \$434,000.00             |

#### 5. Enfoque Mercado

5.1 Información de mercado. Comparables del inmueble en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

| Nº | Ubicación de la oferta (Comparables) | Edad | Conservación | Fecha | Teléfono | Fuente/Antecedente |
|----|--------------------------------------|------|--------------|-------|----------|--------------------|
| 1  |                                      |      |              |       |          |                    |
| 2  |                                      |      |              |       |          |                    |
| 3  |                                      |      |              |       |          |                    |
| 4  |                                      |      |              |       |          |                    |
| 5  |                                      |      |              |       |          |                    |
| 6  |                                      |      |              |       |          |                    |



**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A.**  
**INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**



#### 7.4 Colindancias

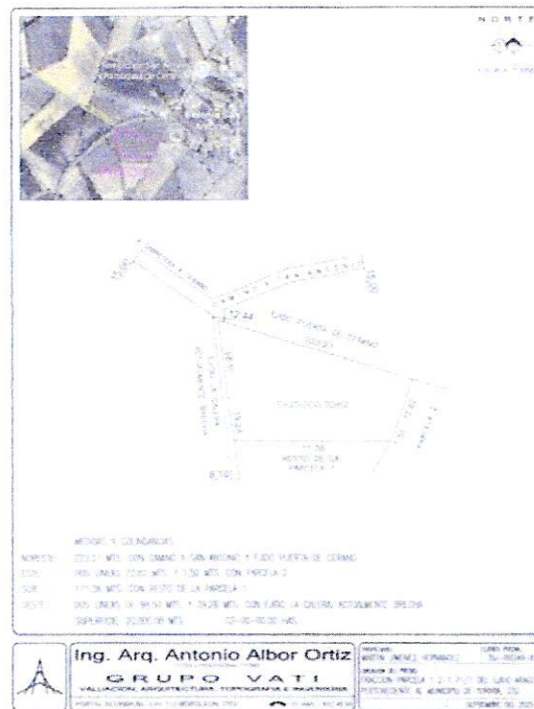
| Tipo    | Dirección | Medida (mts) | Descripción                                                                   |
|---------|-----------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| TERRENO |           |              | SUPERFICIE DE: 20,000 M2                                                      |
|         | NORESTE   |              | 222.27 MTS. CON CAMINO A SAN ANTONIO Y EJIDO PUERTA DE CERANO                 |
|         | ESTE      |              | DOS LINEAS DE 72.82 MTS. Y 1.50 MTS. CON PARCELA 2                            |
|         | SUR       |              | 171.36 MTS. CON RESTO DE LA PARCELA 1                                         |
|         | OESTE     |              | DOS LINEAS DE 98.50 MTS. Y 39.28 MTS. CON EJIDO LA CALERA, ACTUALMENTE BRECHA |

#### 7.5 Declaraciones y Advertencias

DECLARACIONES - VER ANEXO

ADVERTENCIAS - VER ANEXO

#### 7.6 Croquis del Inmueble



AVALÚOS



BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A.  
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Folio: 25090005118  
Folio Infonavit:  
Clave Única de Vivienda:  
1.1. Clave del Avalúo: 2509004444  
Folio Único

## ANEXO - DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

### Declaraciones:

LA IDENTIFICACION FISICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACION. LAS SUPERFICIES FISICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACION. SE VERIFICO EL ESTADO DE LA CONSTRUCCION Y CONSERVACION DEL INMUEBLE. LOS NOMBRES DEL SOLICITANTE Y PROPIETARIO. ASI COMO LOS NUMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACION DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGUN LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALUO, POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO U OTROS.

### Advertencias:

PARA EL PRESENTE SE TOMA COMO INFORMACION LEGAL EL TITULO DE PROPIEDAD NO. 000001004411 DE FECHA 10 DE AGOSTO DE 2017, EXPEDIDO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL. OFICIO DE AUTORIZACION DE DIVISION NO. PD/DUYG/262/2025 DE FECHA 8 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 EXPEDIDO POR DIRECCION DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DE YURIRIA, GTO. 2.- EN EL PRESENTE AVALUO LOS DATOS DEL TITULO SE SE ADECUAN EN LO QUE SE CONSIDERA SU CORRESPONDENCIA CON LOS CAMPOS DE ESCRITURA CONTENIDOS EN EL FORMATO DE AVALUO. LA INFORMACION DEL PREDIO A VALUAR: SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS SE OBTIENEN DE LA SUBDIVISION AUTORIZADA. 3.- AVALUO PARA FINES DE ESCRITURACION SIN USO DE CREDITO.

**BIM**  
**AVALÚOS**

4



BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A.  
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Folio:

25090005118

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo:

2509004444

Folio Único

### ANEXO FOTOGRÁFICO



PREDIO



ENTORNO



PREDIO



PREDIO

**BIM**

**AVALÚOS**

4

Handwritten signature



**YURIRIA**  
*Juntos hacemos +*  
H. Ayuntamiento 2024 - 2027



**DESARROLLO  
URBANO**  
Administración 2024 - 2027

**Oficio: PD/DUYG/262/2025**

**Asunto: Autorización de división.**

**Fecha de expedición: 08 de septiembre del 2025**

**C. Martin Jiménez Hernández.**  
**Yuriria, Gto.**

**P r e s e n t e:**

En atención a su escrito en el que solicita la **“Autorización de División”** de una fracción; según Título de Propiedad número 000001004411 de fecha 10 del mes de agosto del año 2017; sobre la Parcela 1 Z-1 1/1 del Ejido de Aragón, perteneciente a este Municipio de Yuriria Guanajuato. En Propiedad del C. **Martin Jiménez Hernández**; dicho predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real número **R46\*27609** e identificado con cuenta catastral número 35J000349001. Cuenta con una superficie total de **04-67-67.52 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- **Al Noreste:** 222.27 metros con Ejido Puerta de Cerano.
- **Al Este:** 383.46 metros en línea quebrada con parcela 2.
- **Al Sur:** 90.04 metros con parcela 12.
- **Al Oeste:** 414.30 metros en línea quebrada con ejido La Calera.

Por lo tanto, se otorga el permiso de división de la fracción del predio antes descrito, esto de acuerdo al Artículo 1 Fracción IX; Artículo 2 Fracciones XVIII y XXXII; Artículo 35 Fracción III; Artículos 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; artículos 113 y 114 del Reglamento de Fraccionamiento para el Municipio de Yuriria, Gto.

**Fracción** que consta de una superficie de **02-00-00.00 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- **Al Noreste:** 222.27 metros con camino a San Antonio y Ejido Puerta Cerano.
- **Al Este:** dos líneas de 72.82 metros y 1.50 metros con parcela 2.
- **Al Sur:** 171.36 metros con resto de la parcela 1.
- **Al Oeste:** dos líneas de 98.50 metros y 39.28 metros con Ejido La Calera, actualmente brecha.

La expedición del presente permiso no es una autorización de construcción; para realizar trabajos de construcción de cualquier tipo sobre la fracción enajenada, deberá acudir a tramitar su licencia a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Yuriria, Gto.

**ATENTAMENTE**  
  
**Arq. Salomón Zavala Vega**  
**Encargado de la Dirección de Desarrollo Urbano**



# FRACCION DE LA PARCELA 1-Z-1 P1/1 DEL EJIDO DE ARAGON DE YURIRIA GUANAJUATO

## MICROLOCALIZACION



## MACROLOCALIZACION





**GUANAJUATO**

GOBIERNO DE LA GENTE

SECRETARÍA DEL AGUA Y MEDIO AMBIENTE

**Despacho de la Secretaría**

Oficio No. SAMA-SGT-1123/2025

Asunto: Derecho de Preferencia.

Guanajuato, Gto., 26 de noviembre de 2025

**C. Martín Jiménez Hernández.**

Calle Venustiano Carranza # 231

Loc. Aragón 38961

Yuriria, Gto.

En atención a su escrito ingresado en fecha 20 de noviembre de 2025, mediante el cual informa que celebrará la venta de una fracción del predio identificado como parcela No. 1 Z-1 P1/1 del ejido denominado "**ARAGON**" ubicado en el municipio de Yuriria, Gto., con una superficie de 4-67-67.520 has., amparado mediante Título de Propiedad con clave de identificación: 000001004411, expedido en fecha 10 de agosto de 2017, a efecto de que Gobierno del Estado se pronuncie sobre el ejercicio del *Derecho de Preferencia* que le confieren los artículos 84 ochenta y cuatro de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y 187 ciento ochenta y siete del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y en estricto cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 8o octavo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 23 veintitrés, fracción V quinta de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, le informo lo siguiente:

El artículo 89 ochenta y nueve de la Ley Agraria, establece que en toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios establecido por Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El artículo 84 ochenta y cuatro de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, prevé que la Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales tendrán en los términos de las Leyes Federales y Locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

El artículo 187 ciento ochenta siete del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece que el Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos tienen derecho de preferencia, para adquirir los predios comprendidos en las áreas previstas en los programas municipales para la fundación, consolidación o crecimiento de los centros de población, susceptibles de constituirse en provisiones o reservas territoriales, cuando dichos predios sean puestos a la venta o cuando, a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad.





# GUANAJUATO

GOBIERNO DE LA GENTE

SECRETARÍA DEL AGUA Y MEDIO AMBIENTE

En fecha 20 de noviembre de 2025 se notificó el oficio número SGT-DGGST-DDUyS-357/2025 a la Secretaría de Economía, Secretaría de Obra Pública y Secretaría de Gobierno, a efecto de que manifestaran su interés en ejercer el aludido derecho de preferencia.

Por lo anterior, una vez analizada su petición por esta Secretaría y las respuestas de las Dependencias y Entidades señaladas en el párrafo anterior, le comunico que el Gobierno del Estado **no tiene interés** en la adquisición del inmueble antes citado, renunciando al ejercicio de dicho derecho, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 veintisiete, fracción VII séptima, párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1o primero y 89 ochenta y nueve de la Ley Agraria; 84 ochenta y cuatro de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 32 treinta y dos Quáter fracción II segunda inciso a) y III tercera de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato; 17 diecisiete, fracción V quinta, 187 ciento ochenta y siete, 188 ciento ochenta y ocho, 189 ciento ochenta y nueve, 190 ciento noventa y 191 ciento noventa y uno del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 56 cincuenta y seis, fracción XXIV del Reglamento Interior de la Secretaría del Agua y Medio Ambiente.

*"El presente no constituye apeo o deslinde, ni reconoce derecho de propiedad o de posesión alguno, habida cuenta que se expide sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a las autoridades federales, estatales o municipales para la delimitación, administración o custodia de bienes de dominio público o privado."*

Sin más por el momento, reciba mi agradecimiento a sus atenciones.

ATENTAMENTE

*Firma Electrónica*

**Ing. José Lara Lona.**  
**Secretario del Agua y Medio Ambiente.**

C.c.p.- Victoria Eugenia Ramírez Zavala.- Presidenta Municipal de Yuriria, Gto. Conocimiento.  
C.c.p.- Noemí Verónica Magaña Ramírez.- Subsecretaría de Gestión Territorial. Mismo fin.  
C.c.p.- José Isidro Cuevas Carrillo.- Director General de Gestión Sustentable del Territorio. Mismo fin.  
C.c.p.- Ma. Guadalupe García Guerrero.- Directora de Desarrollo Urbano y Suelo. Mismo fin.  
C.c.p.- Archivo.  
JLL/NVMR/JICC/MGGG/acv/omtp  
Folio: 007963.



# GUANAJUATO

GOBIERNO DE LA GENTE

SECRETARÍA DEL AGUA Y MEDIO AMBIENTE

## TARJETA INFORMATIVA

Características del predio que se identifica como parcela **No. 1 Z-1 P1/1** del ejido denominado "**Aragón**", ubicado en el municipio de Yuriria, Gto.

**Propietario:** Martín Jiménez Hernández.

**Ubicación:** El predio se encuentra al poniente, a aproximadamente 100 metros de la comunidad Colonia San Antonio, el acceso es por brecha. El predio es de cultivo agrícola de temporal.

**Superficie:** 46,767.52 m<sup>2</sup>

**Colindantes:**

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| <b>Noreste:</b> | Con Ejido Puerta de Cerano. |
| <b>Este:</b>    | Con parcela 2.              |
| <b>Sur:</b>     | Con parcela 125.            |
| <b>Oeste:</b>   | Con Ejido La Calera.        |

**Servicios:**

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| <b>Agua Potable:</b>      | No cuenta.   |
| <b>Drenaje:</b>           | No cuenta.   |
| <b>Energía Eléctrica:</b> | A 30 metros. |

**Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial.** La parcela se encuentra en la UGAT 730 con política Ambiental de "Aprovechamiento sustentable", política Territorial de "Mejoramiento" y política de grupo de "Aprovechamiento agropecuario de agricultura de temporal y ganadería extensiva".



Conjunto Administrativo Pozuelos Vialidad 1 s/n, Col. Centro, C.P. 36000  
Guanajuato, Guanajuato | Tel. (473) 735 2600

f X @gobdelagente



**AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO  
SECRETARIA DE FINANZAS**

**FOLIO 007963.- ARAGON P-1.docx**

**5F8FFDB7DFE942C0C69D2EE27410E2A28A4F70D5B921235CEEAA675A360C6909**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Usuario:</b><br>Nombre: EDUARDO GUTIERREZ REYES RETANA<br>Número de serie: 73666774303432383434<br>Validez: Activo<br>Rol: Destinatario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Usuario:</b><br>Nombre: MARIA ADRIANA CRUZ VEGA<br>Número de serie: 73666774303431373036<br>Validez: Activo<br>Rol: Firmante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Firma:</b><br>Fecha: 27/11/2025 14:58:40(UTC:20251127205840Z)<br>Status: Certificado Vigente<br>Algoritmo: SHA256WithRSA                                                                                                                                                                                                        |
| <b>OCSP:</b><br>Fecha: 27/11/2025 14:58:40(UTC:20251127205840Z)<br>URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a><br>Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración<br>Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION<br>Número de serie: 73666774303431373036 | <b>TSP:</b><br>Fecha: 27/11/2025 14:58:02(UTC:20251127205802Z)<br>Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1<br>Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia<br>Secuencia: 638998522826355069<br>Datos estampillados: QIRwWDRHWWZMY2JqSGMzb3JkMUIVeUhBWkxVPQ== |
| <b>Usuario:</b><br>Nombre: MA GUADALUPE GARCIA GUERRERO<br>Número de serie: 73666774303436303334<br>Validez: Activo<br>Rol: Firmante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Firma:</b><br>Fecha: 27/11/2025 15:56:05(UTC:20251127215605Z)<br>Status: Certificado Vigente<br>Algoritmo: SHA256WithRSA                                                                                                                                                                                                        |
| <b>OCSP:</b><br>Fecha: 27/11/2025 15:56:05(UTC:20251127215605Z)<br>URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a><br>Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración<br>Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION<br>Número de serie: 73666774303436303334 | <b>TSP:</b><br>Fecha: 27/11/2025 15:55:27(UTC:20251127215527Z)<br>Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1<br>Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia<br>Secuencia: 638998557272153483<br>Datos estampillados: bVNZQ3R0bGJDcmlvajBJdG5EZXklamhOWnVjPQ== |
| <b>Usuario:</b><br>Nombre: JOSE ISIDRO CUEVAS CARRILLO<br>Número de serie: 73666774303432313735<br>Validez: Activo<br>Rol: Firmante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Firma:</b><br>Fecha: 28/11/2025 16:01:05(UTC:20251128220105Z)<br>Status: Certificado Vigente<br>Algoritmo: SHA256WithRSA                                                                                                                                                                                                        |
| <b>OCSP:</b><br>Fecha: 28/11/2025 16:01:05(UTC:20251128220105Z)<br>URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a><br>Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración<br>Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION<br>Número de serie: 73666774303432313735 | <b>TSP:</b><br>Fecha: 28/11/2025 16:00:25(UTC:20251128220025Z)<br>Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1<br>Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia<br>Secuencia: 638999424252441095<br>Datos estampillados: Y1dsRHBOZFZib2ExYlRRR0pXUXR6NFZRMWlrPQ== |
| <b>Usuario:</b><br>Nombre: NOEMI VERENICE MAGAÑA RAMIREZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Firma:</b><br>Fecha: 30/11/2025 11:32:24(UTC:20251130173224Z)                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número de serie: 73666774303434353433<br>Validez: Activo<br>Rol: Firmante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Status: Certificado Vigente<br>Algoritmo: SHA256WithRSA                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>OCSP:</b><br>Fecha: 30/11/2025 11:32:24(UTC:20251130173224Z)<br>URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a><br>Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración<br>Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION<br>Número de serie: 73666774303434353433 | <b>TSP:</b><br>Fecha: 30/11/2025 11:31:40(UTC:20251130173140Z)<br>Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1<br>Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia<br>Secuencia: 639000991007618443<br>Datos estampillados: TjFZcXV6OUxSOTY3OHM3U1RSMXh2ZHINK1BrPQ== |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Usuario:</b><br>Nombre: JOSE LARA LONA<br>Número de serie: 73666774303430383938<br>Validez: Activo<br>Rol: Firmante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Firma:</b><br>Fecha: 01/12/2025 17:13:13(UTC:20251201231313Z)<br>Status: Certificado Vigente<br>Algoritmo: SHA256WithRSA                                                                                                                                                                                                         |
| <b>OCSP:</b><br>Fecha: 01/12/2025 17:13:13(UTC:20251201231313Z)<br>URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a><br>Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración<br>Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION<br>Número de serie: 73666774303430383938 | <b>TSP:</b><br>Fecha: 01/12/2025 17:12:27(UTC:20251201231227Z)<br>Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1<br>Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia<br>Secuencia: 639002059476446670<br>Datos estampillados: YjdGdHpiWHB5Z.Xh4eXJHN0RRR0dVWXd5Ty9FPQ== |



**GUANAJUATO**  
GOBIERNO DE LA GENTE

# TÍTULO DE PROPIEDAD

Nº 000001004411

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. ENRIQUE PEÑA NIETO, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 27 FRACCIÓN VII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 81, 82 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL; QUE AMPARA LA PARCELA Nº **124 P1/1** DEL EJIDO **ARAGON**

MUNICIPIO DE **YURIRIA**  
ESTADO DE **GUANAJUATO**, CON UNA SUPERFICIE DE **4-67-67.520** HA.,  
**CUATRO HECTAREAS, SESENTA Y SIETE AREAS, SESENTA Y SIETE PUNTO**  
**QUINIENTOS VEINTE CENTIAREAS**

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

**NORESTE: 222.270 MTS. CON EJIDO PUERTA DE CERANO**  
**ESTE: 383.460 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 2**  
**SUR: 90.040 MTS. CON PARCELA 12**  
**OESTE: 414.300 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON EJIDO LA CALERA**

/////////  
/////////  
/////////  
/////////

PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL **F14C82056AD**  
A FAVOR DE **JIMENEZ HERNANDEZ MARTIN**, NACIDO  
EL **29/04/1964**, EN **ARAGON, YURIRIA, GTO.**  
ESTADO CIVIL **SOLTERO**, DE OCUPACIÓN **CAMPESINO**  
CON DOMICILIO EN **CONOCIDO, ARAGON, GUANAJUATO**  
DE CONFORMIDAD CON **ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 6 DE OCTUBRE DE 2015.**

EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL  
FOLIO **11046045129081941R**, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL  
CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

**GUANAJUATO, GTO.**

A 10

DE

**AGOSTO**

**2017**

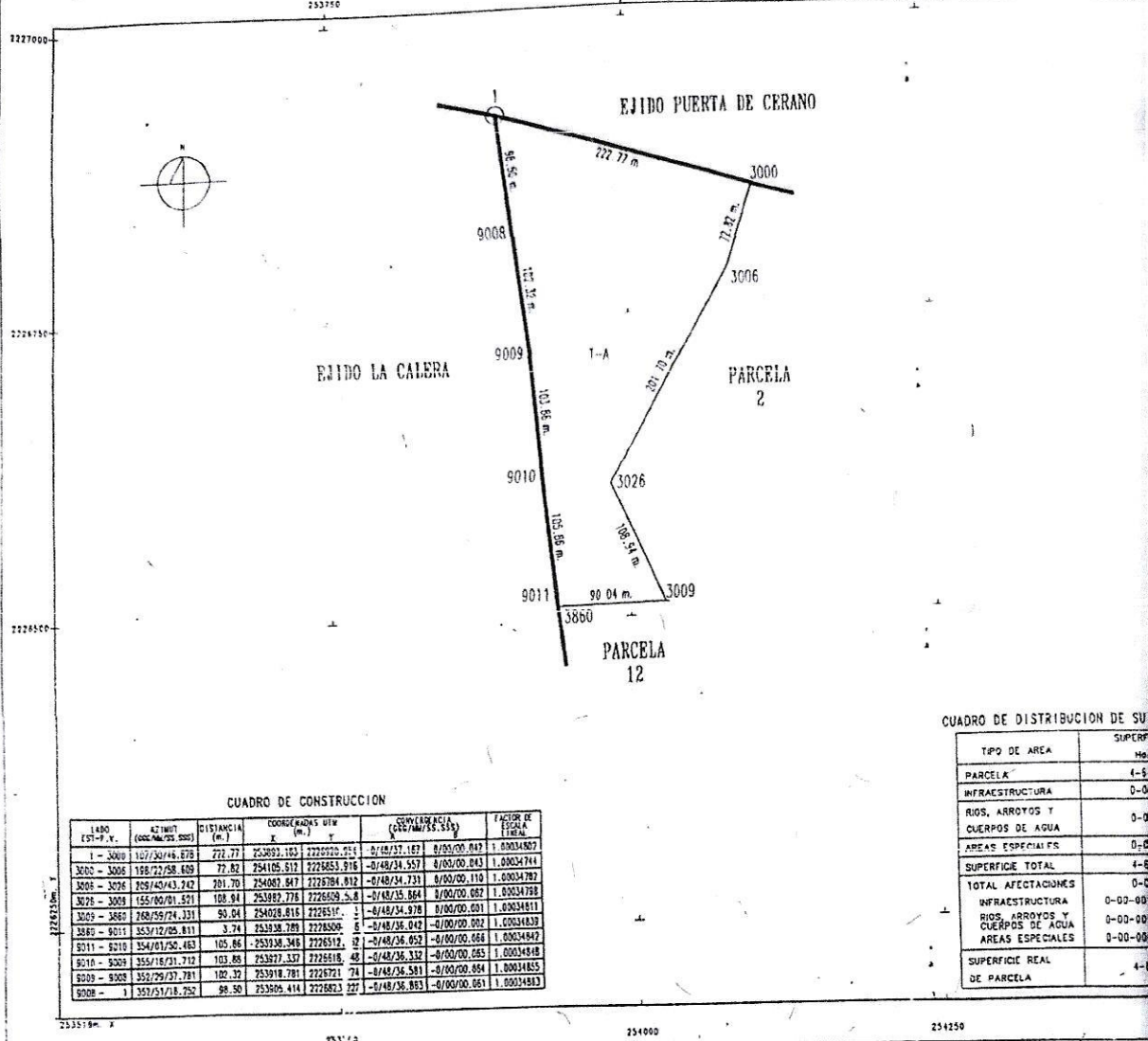
**BONIFACIO RODRIGUEZ OLIVARES**

C.

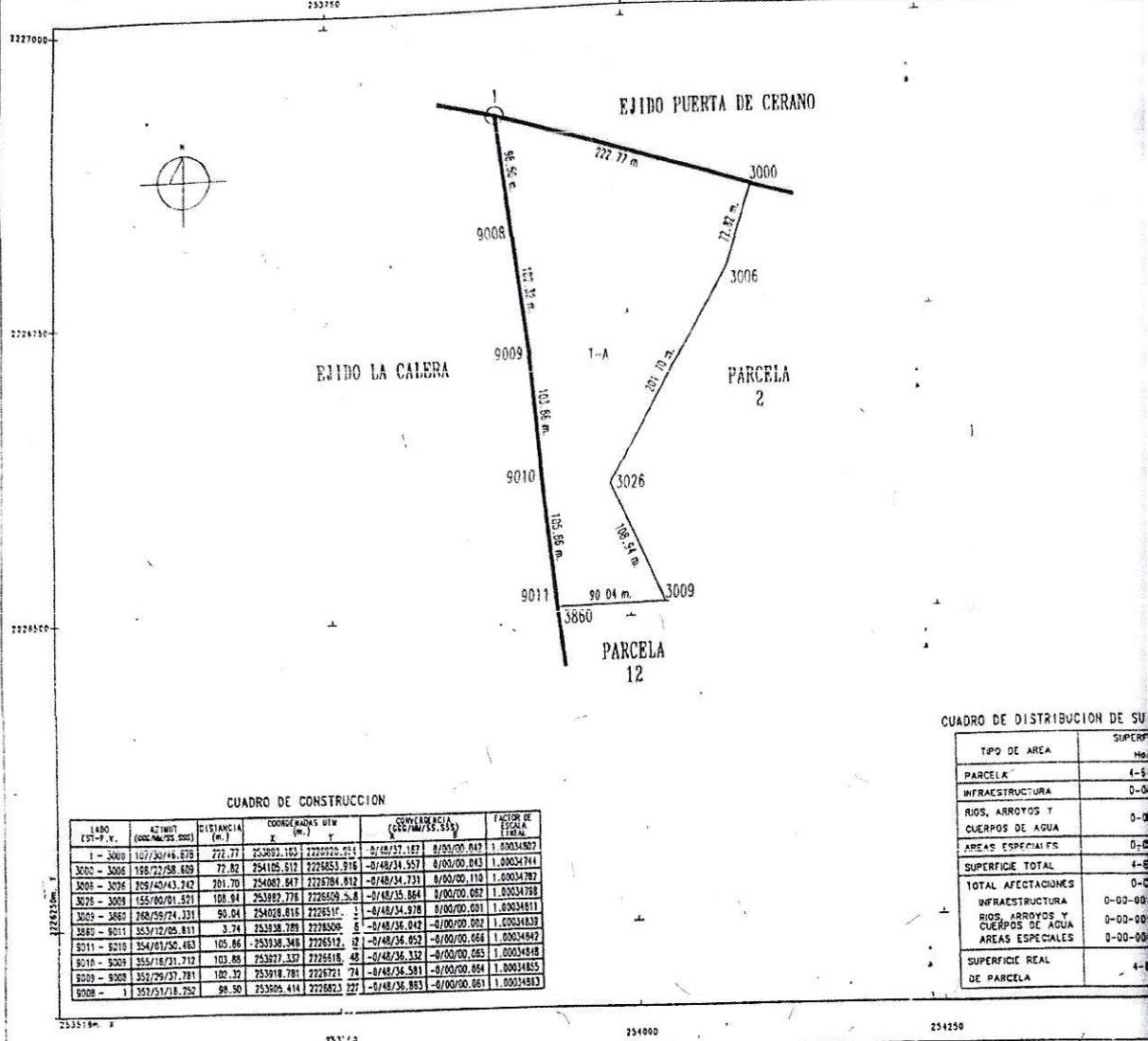
**DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL**

**Nº 10-0227913**





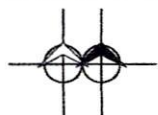
EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 84 Y 86 LA LEY AGRARIA, PARA LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE LA PROPIEDAD AMPARADA POR ESTE TÍTULO, DEBERÁ RESPETARSE EL DERECHO DEL TANTO Y QUE DICHA VENTA SE EFECTÚE CUANDO MENOS AL PRECIO DE REFERENCIA QUE ESTABLEZCA LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES O CUALQUIER INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 87 Y 89 DE LA LEY AGRARIA Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE ENCONTRARSE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL ÁREA DE CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACIÓN, SU INCORPORACIÓN AL DESARROLLO URBANO DEBERÁ SUJETARSE A LAS LEYES, REGLAMENTOS Y PLANES VIGENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANO, Y RESPETARSE EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO.



EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 84 Y 86 LA LEY AGRARIA, PARA LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE LA PROPIEDAD AMPARADA POR ESTE TÍTULO, DEBERÁ RESPETARSE EL DERECHO DEL TANTO Y QUE DICHA VENTA SE EFECTÚE CUANDO MENOS AL PRECIO DE REFERENCIA QUE ESTABLEZCA LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES O CUALQUIER INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 87 Y 89 DE LA LEY AGRARIA Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE ENCONTRARSE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL ÁREA DE CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACIÓN, SU INCORPORACIÓN AL DESARROLLO URBANO DEBERÁ SUJETARSE A LAS LEYES, REGLAMENTOS Y PLANES VIGENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANO, Y RESPETARSE EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO.



NORTE

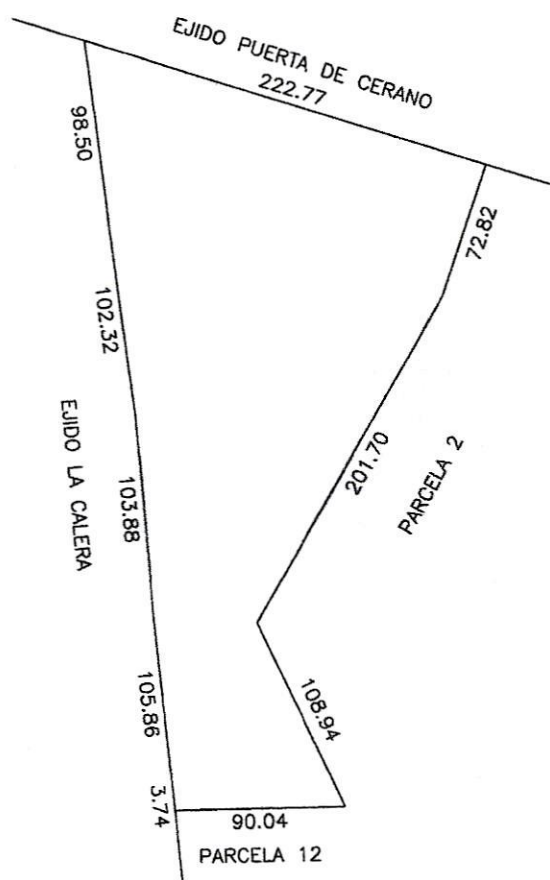


ESCALA: 1/4000

## CUADRO DE CONSTRUCCION

| LADO |    | RUMBO            | DISTANCIA | V  | COORDENADAS    |              |
|------|----|------------------|-----------|----|----------------|--------------|
| EST  | PV |                  |           |    | Y              | X            |
|      |    |                  |           | 1  | 2,226,853.9160 | 254,105.6120 |
| 1    | 2  | N 72°29'13.12" W | 222.77    | 2  | 2,226,920.9540 | 253,893.1630 |
| 2    | 3  | S 07°08'41.75" E | 98.50     | 3  | 2,226,823.2220 | 253,905.4140 |
| 3    | 4  | S 07°30'22.22" E | 102.32    | 4  | 2,226,721.7740 | 253,918.7810 |
| 4    | 5  | S 04°43'28.29" E | 103.88    | 5  | 2,226,618.2480 | 253,927.3370 |
| 5    | 6  | S 05°58'09.54" E | 105.86    | 6  | 2,226,512.9620 | 253,938.3460 |
| 6    | 7  | S 06°47'54.19" E | 3.74      | 7  | 2,226,509.2460 | 253,938.7890 |
| 7    | 8  | N 88°59'24.33" E | 90.04     | 8  | 2,226,510.8330 | 254,028.8160 |
| 8    | 9  | N 24°59'58.48" W | 108.94    | 9  | 2,226,609.5680 | 253,982.7760 |
| 9    | 10 | N 29°40'43.24" E | 201.70    | 10 | 2,226,784.8120 | 254,082.6470 |
| 10   | 1  | N 18°22'58.61" E | 72.82     | 1  | 2,226,853.9160 | 254,105.6120 |

SUPERFICIE = 46,767.52 m2



### MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORESTE: 222.27 MTS. CON EJIDO PUERTA DE CERANO  
 ESTE: 383.46 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 2  
 SUR: 90.04 MTS. CON PARCELA 12  
 OESTE: 414.30 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON EJIDO LA CALERA  
 SUPERFICIE: 46,767.52 MTS. 04-67-67.52 HAS.



**Ing. Arq. Antonio Albor Ortiz**

CEDULA PROFESIONAL 1113563

**GRUPO VATI**

VALUACION, ARQUITECTURA, TOPOGRAFIA E INGENIERIA

PORTAL ALDAMA No. 3 Int. 112 MOROLEON, GTO.

01 (445) 457 46 98

PROPIETARIO:  
MARTIN JIMENEZ HERNANDEZ

CUENTA PREDIAL:

-----

UBICACION DEL PREDIO:  
PARCELA 1 Z-1 P1/1 DEL EJIDO ARAGON  
PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE YURIRIA, GTO.

AGOSTO DEL 2025

**PRESIDENCIA MUNICIPAL DE YURIRIA, GTO****TESORERIA MUNICIPAL****DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO****AVALUO FISCAL  
RUSTICO NUMERO****642-2025 ID 795****IMPORTE DEL RECIBO****278.45****MOTIVO DEL AVALUO:** COMPRA VENTA FRACCION**SOLICITANTE:**

MARTIN JIMENEZ HERNANDEZ

**NOMBRE DEL PREDIO:**

FRACCION DE PARCELA 1 Z-1 P1/1

**UBICACIÓN  
DEL PREDIO:**

EJIDO ARAGON

**CUENTA PREDIAL:**

J-000349-001

**CLAVE CATASTRAL:****PROPIETARIO:**

MARTIN JIMENEZ HERNANDEZ

**DOMICILIO PARA  
NOTIFICAR:**

CALLE VENUSTIANO CARRANZA NO. 231

**LOCALIDAD:**

ARAGON

**MUNICIPIO/ESTADO:**

YURIRIA, GTO.

**LOCALIZACION DEL "CENTRO DE FIGURA" DEL PREDIO EN LA CARTA DETENAL NUMERO (F-14-C-83)**

CON LAS COORDENADAS U.T.M. SIGUIENTES:

X= 253,988.68

Y= 2,226,824.94

**DEL TERRENO**

| CLASIFICACION              | SUP. EN HAS.    | VALOR POR HA       | VALOR PARCIAL       |
|----------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| RIEGO                      |                 |                    | -                   |
| TEMPORAL                   | 2.000000        | 11,216.98          | 22,433.96           |
| AGOSTADERO                 |                 |                    | -                   |
| CERRIL, MONTE, INCULTIVADO |                 |                    | -                   |
| MENOR A UNA HECTAREA       |                 |                    | -                   |
| <b>SUP. TOTAL EN HAS.</b>  | <b>2.000000</b> | <b>VALOR TOTAL</b> | <b>\$ 22,433.96</b> |

**DE LAS CONSTRUCCIONES**

| CROQUIS                                      | TIPO | EDO | SUPERFICIE | VALOR M²                                     | VALOR PARCIAL | EDAD      | USO      |
|----------------------------------------------|------|-----|------------|----------------------------------------------|---------------|-----------|----------|
| A                                            |      |     |            | -                                            | -             |           |          |
| B                                            |      |     |            | -                                            | -             |           |          |
| C                                            |      |     |            | -                                            | -             |           |          |
| D                                            |      |     |            | -                                            | -             |           |          |
| <b>SUPERFICIE TOTAL<br/>CONSTRUIDA EN M2</b> |      |     | <b>m²</b>  | <b>VALOR TOTAL DE LAS<br/>CONSTRUCCIONES</b> |               | <b>\$</b> | <b>-</b> |

**USO DEL SUELO (Anotar año/mes/día)**

|              |          |                     |      |            |          |
|--------------|----------|---------------------|------|------------|----------|
| AGRICOLA     | PECUARIA | FORESTAL            | IND. | RECREATIVA | CULTURAL |
| x            |          |                     |      |            |          |
| HABITACIONAL | OTROS    | DESCRIPCION DEL USO |      |            |          |
|              |          | TEMPORAL            |      |            |          |

**SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO EN HECTAREAS**

|                                                 |             |                 |
|-------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| CALCULADA                                       | INVESTIGADA | 01-36-87.59 HAS |
| <b>REGIMEN DE TENENCIA (anotar año/mes/día)</b> |             |                 |
| PROP. PRIV.                                     | EJIDAL      | COMUNIDAD       |
| FEDERAL                                         | ESTATAL     | MUNICIPAL       |
| OTRA                                            |             |                 |

**ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN (anotar año/mes/día)**

|             |                    |        |
|-------------|--------------------|--------|
| TODO EL AÑO | EN TIEMPO DE SECAS | NO HAY |
| x           | -                  | -      |

**DISTANCIA A CENTROS DE COMERCIALIZACION**

|                         |
|-------------------------|
| A MENOS DE 3 KILOMETROS |
| x A MAS DE 3 KILOMETROS |

**CLASIFICACION AGROLOGICA DEL PREDIO, CAPACIDAD DE USO DEL SUELO, ELEMENTOS CONSIDERADOS PARA SU DETERMINACION****1.- SUELO**

|   |                  |
|---|------------------|
| - | HASTA 10 CMS.    |
| x | DE 10 A 30 CMS.  |
| - | DE 30 A 60 CMS.  |
| - | MAYOR DE 60 CMS. |

**2.- PEDREGOSIDAD**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| x | PERMITE LABORES AGRICOLAS |
| - | CON EQUIPO MECANICO       |
| - | CON METODOS TRADICIONALES |
| - | NO PERMITE                |

**3.- DRENAJE INTERNO**

|   |         |
|---|---------|
| - | BUENO   |
| x | REGULAR |
| - | MALO    |

**4.- DISPONIBILIDAD DE AGUA**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| - | RIEGO POR GRAVEDAD      |
| - | RIEGO POR BOMBEO        |
| - | RIEGO POR MANANTIAL     |
| - | RIEGO POR POZO PROFUNDO |
| x | TEMPORAL                |

**5.- TOPOGRAFIA**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| - | TERRENOS PLANOS       |
|   | PEND. SUAVE MENOR 5%  |
| x | PEND. FUERTE MAYOR 5% |
| - | MUY ACCIDENTADO       |

**6.- EROSION**

|   |               |
|---|---------------|
| x | NO SE APRECIA |
| - | MODERADA      |
| - | FUERTE        |

**7.- INUNDACION**

|   |           |
|---|-----------|
| x | NO EXISTE |
| - | OCASIONAL |
| - | FRECUENTE |

**8.- SALINIDAD**

|   |           |
|---|-----------|
| x | NO EXISTE |
| - | SI EXISTE |

BASE GRAVABLE

IMPUESTO BIMESTRAL

VALOR REFERIDO AL DIA

DE

DEL

ES DE

**VALOR TOTAL DEL PREDIO****\$****22,433.96****OBSERVACIONES**

PREDIO RUSTICO CLASIFICADO COMO TEMPORAL ( 8,902.37 X 1.05 X 1.00 X 1.00 X 1.20 = 11,216.98 X 4-67-67.52 = 22,433.96)

NOTA: DIBUJO A ESCALA AL REVERSO  
CON CROQUIS DE LOCALIZACION

NUMERO PROGRESIVO

1188

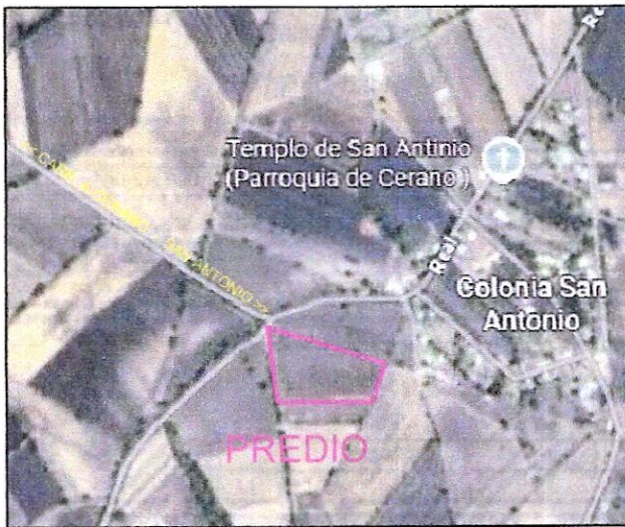
**LUGAR Y FECHA:**

YURIRIA, GTO. A 12 DE SEPTIEMBRE DEL 2025

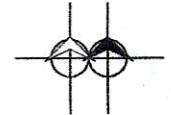
**ENCARGADO DEL DESPACHO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO****PERITO VALUADOR MUNICIPAL NUMERO PFMY-04-04**

L.E GUILLERMO CAZARES VAZQUEZ

ING. ARQ. ANTONIO ALBOR ORTIZ.



NORTE



ESCALA: 1/3000



**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

NORESTE: 222.27 MTS. CON CAMINO A SAN ANTONIO Y EJIDO PUERTA DE CERANO  
 ESTE: DOS LINEAS 72.82 MTS. Y 1.50 MTS. CON PARCELA 2  
 SUR: 171.36 MTS. CON RESTO DE LA PARCELA 1  
 OESTE: DOS LINEAS DE 98.50 MTS. Y 39.28 MTS. CON EJIDO LA CALERA, ACTUALMENTE BRECHA  
 SUPERFICIE: 20,000.00 MTS. 02-00-00.00 HAS.



**Ing. Arq. Antonio Albor Ortiz**

CEDULA PROFESIONAL 1113563

**GRUPO VATI**  
 VALUACION, ARQUITECTURA, TOPOGRAFIA E INGENIERIA

PORTEL ALDAMA No. 3 Int. 112 MOROLEON, GTO.

01 (445) 457 46 98

PROPIETARIO:  
 MARTIN JIMENEZ HERNANDEZ

CUENTA PREDIAL:  
 35J-000349-001

UBICACION DEL PREDIO:  
 FRACCION PARCELA 1 Y 2 DEL EJIDO ARAGON  
 PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE YURIRIA, GTO.

SEPTIEMBRE DEL 2025



**Mi Yuriria**  
Gobierno Municipal  
Juntos Hacemos Más



OFICIO NUMERO RHY/001/2026  
ASUNTO: EL QUE SE INDICA  
YURIRIA, GTO., 02 DE ENERO DEL 2026.

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
YURIRIA, GUANAJUATO  
PRESENTE**

La que suscribe, P. Psic. María Dolores Guadalupe Cisneros López, de la Jefatura de Recursos Humanos de Yuriria, Guanajuato; y de conformidad con las atribuciones relativas a mi función les expongo lo siguiente:

**PRIMERO:** Que según lo establecido en el Título Octavo -De la Administración Pública-, Capítulo 1 -De las Disposiciones Generales-, Artículo 126, párrafo primero de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; se señala que las formas de la **Administración Pública Municipal, podrá ser Centralizada y Paramunicipal.**

**SEGUNDO:** Que, en seguimiento al punto anterior, el Sistema DIF Municipal de Yuriria, Guanajuato, es una entidad Pública de las que se ajusta a la hipótesis prevista como "Entidad Pública Paramunicipal". Mientras que el resto de la Administración Municipal de Yuriria, Guanajuato, le corresponde a una forma de "Administración Pública Municipal Centralizada".

**TERCERO:** Que, en el contexto de los movimientos de plantilla laboral de la Administración Pública Municipal Centralizada, los C.C. Lucila Zavala Uribe y Eduardo Paniagua Chávez, pasarán a la Plantilla del Sistema DIF Municipal de Yuriria, Guanajuato a partir del 31 de enero de 2026, según se instruyó mediante oficio número PMY/1972/2025 de fecha 31 de diciembre de 2025, signado por la L.A.E.T. Victoria Eugenia Ramírez Zavala, Presidenta Municipal.

**CUARTO:** Que es imperativo mencionar que para los Ciudadanos citados en el numeral tercero, se tiene por fecha de ingreso a la Administración Pública Municipal las siguientes fechas:

| NOMBRE                         | FECHA DE INGRESO | PUESTO QUE DESEMPEÑABA        | ANTIGÜEDAD ACUMULADA A LA FECHA DEL PRESENTE |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|
| <del>LUCILA</del> ZAVALA URIBE | 16/ENERO/2025    | AUXILIAR DESARROLLO URBANO G, | 0 AÑOS, 11 MESES, 2 DÍAS.                    |

 Palacio Municipal S/N  
Zona Centro  
Yuriria, Guanajuato

 (445) 168 2050



**Mi Yuriria**  
Gobierno Municipal  
Juntos Hacemos Más



**RECURSOS  
HUMANOS**  
Administración 2024 - 2027

|                                       |                  |                                                         |                            |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| <del>EDUARDO</del><br>PANIAGUA CHÁVEZ | 1/DICIEMBRE/2024 | PLACERO<br>ESTACIONAMIENTO<br>PÚBLICO,<br>FISCALIZACIÓN | 1 AÑO, UN MES Y UN<br>DÍA. |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|

**QUINTO:** Que en el artículo 5 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, se establece que: *“Las relaciones laborales entre la **Administración Pública Municipal** y las Personas trabajadoras se regirán por las disposiciones de la Ley del Trabajo de los Servidores Públicos al Servicio del Estado y de los Municipios”.*

**SEXTO:** Que para efectos de que puedan gozar de lo establecido por el artículo 63 de la Ley del Trabajo de los Servidores Públicos al Servicio del Estado y de los Municipios de Guanajuato; se solicita a este Ayuntamiento de Yuriria, Guanajuato: **“Se apruebe, el reconocimiento de la antigüedad de prestación de servicios en la Administración Pública de Yuriria, Guanajuato de los C.C. Lucila Zavala Uribe y Eduardo Paniagua Chávez, que pasaron de la Administración Pública Centralizada a la Administración Pública Paramunicipal (Sistema DIF Municipal)”.**

Sin más por el momento, me despido de Ustedes, agradeciendo de antemano sus finas atenciones, y enviándoles un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

  
P. Psic. Maria Dolores Guadalupe Cisneros  
Jefatura de Recursos Humanos de  
Yuriria, Guanajuato.



C.c.p.- Archivo



Palacio Municipal S/N  
Zona Centro  
Yuriria, Guanajuato



(445) 168 2050