

MTR. BRAULIO GÓMEZ NÚÑEZ.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE YURIRIA, GUANAJUATO.
P R E S E N T E:



Asunto: Notificación del derecho preferencia.

El suscrito **ALBERTO JAIME CORONA PÉREZ**, mexicano, mayor de edad, por mi propio derecho, con domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones en la calle Álvaro Obregón número 6, Poblado de San Antonio, del municipio de Yuriria, Guanajuato, ante Usted, con el debido respeto comparezco a exponer lo siguiente:

Soy titular de la parcela número **44 Z-1 P1/2, del Ejido Puerta de Cerano**, de la comunidad de San Antonio, municipio de Yuriria, Guanajuato, con una superficie de 2-35-51.51 hectáreas, de acuerdo al Título de Propiedad número **000001012161** de fecha 09 de mayo del 2024.

En cumplimiento a lo ordenado por el artículo 84 de la Ley Agraria, a través de este escrito, le notifico que, por así convenir a mis intereses, he decidido poner a la venta una fracción de la parcela antes descrita al valor siguiente: **\$111,000.00** (Ciento once mil pesos M. N.).

Con una extensión superficial de **00-14-67.59 hectáreas**, con las medidas y colindancias siguientes:

AL NORESTE: 28.76 metros con Parcela 45.

AL SURESTE: 39.15 metros con Alberto Jaime Corona Pérez.

AL SUROESTE: 39.22 metros con camino.

AL NOROESTE: 33.08 metros con Yeided Rea Coronado y 15.64 metros con Luis Ángel Zavala Zavala.

Por tal motivo y con fundamento en la disposición antes mencionada, lo hago de su conocimiento con el objeto de saber si alguna de las personas mencionadas en dicho artículo pudiera ejercer su derecho de preferencia dentro del término legal.

Sin más por el momento y agradeciendo de antemano las atenciones brindadas al presente, me despido de Usted, quedando como su más atento y seguro servidor.

Yuriria, Guanajuato, a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE.

Alberto Jaime Corona Peres

ALBERTO JAIME CORONA PÉREZ.



GOBIERNO DE
MÉXICO

TÍTULO DE PROPIEDAD

Nº **000001012161**

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR,
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 **44 Z-1 P 1/2**, DEL EJIDO **PUERTA DE CERANO**

MUNICIPIO DE **YURIRIA**

ESTADO DE **GUANAJUATO**, CON UNA SUPERFICIE DE **2-35-51.510** ha.,
DOS HECTAREAS, TREINTA Y CINCO AREAS, CINCUENTA Y UNO PUNTO

QUINIENTOS DIEZ CENTIAREAS

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

» NORTE: 9.990 MTS. CON PARCELA 28. » NORESTE: 300.180 MTS. CON PARCELA 45. »
SURESTE: 36.110 MTS. CON CALLE SIN NOMBRE. » SUROESTE: 320.660 MTS. EN LINEA
QUEBRADA CON ARROYO. » NOROESTE: 91.010 MTS. CON PARCELA 27. «««

PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL **F14C820449AD**,
A FAVOR DE **CORONA PEREZ ALBERTO JAIME**, NACIDO
EL **17/09/1983**, EN **SAN ANTONIO, YURIRIA, GTO.**,
ESTADO CIVIL **SOLTERO**, DE OCUPACIÓN **CAMPESINO**,
CON DOMICILIO EN **PUERTA DE CERANO, YURIRIA, GTO**
DE CONFORMIDAD CON **ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2022.**

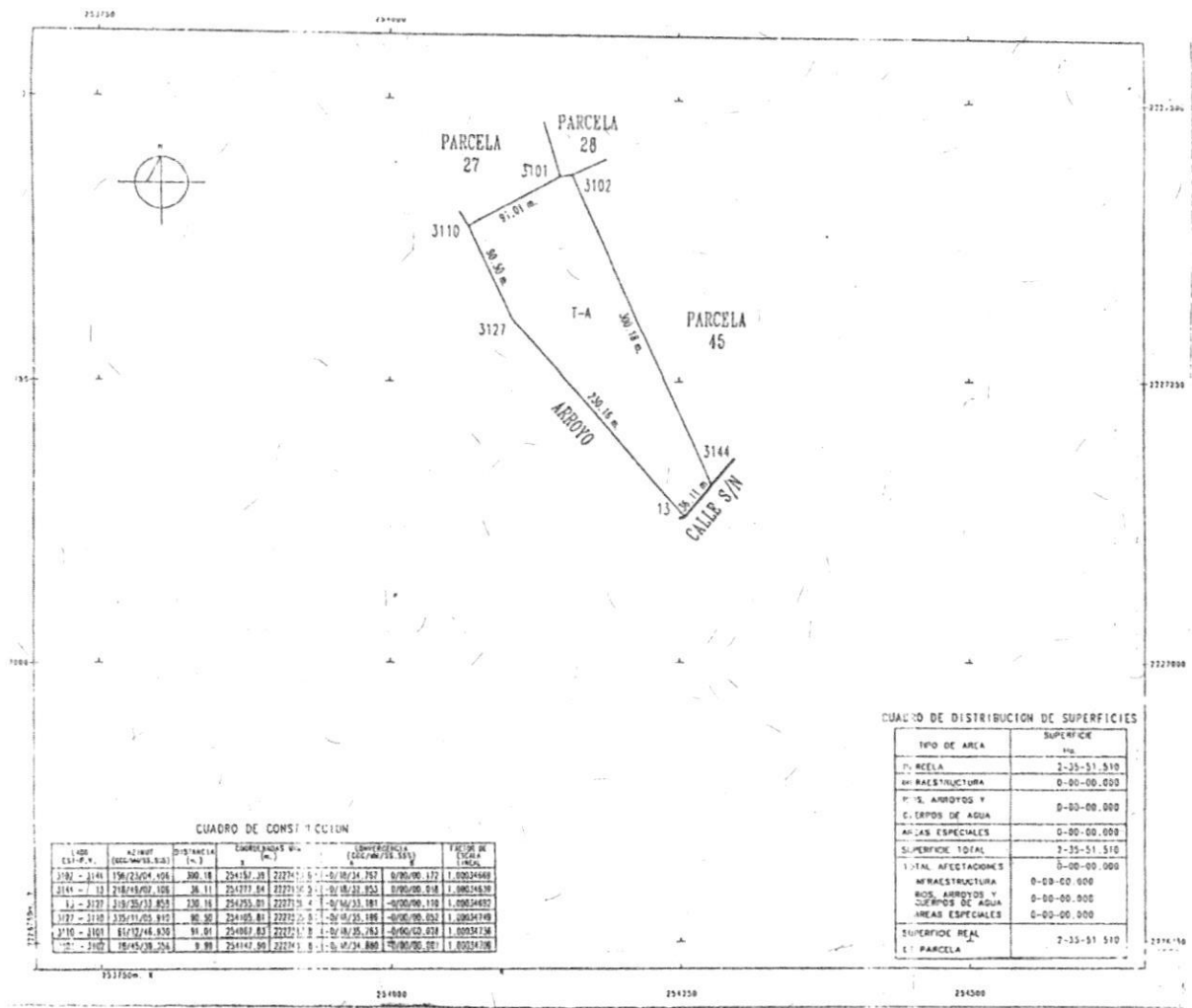
EN CONSECUENCIA, SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL
FOLIO **11046051102041953R**, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL
CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

GUANAJUATO, GTO. A **9** DE **MAYO** DE **2024**

LIC. **JOSE GALVÁN MURILLO** **RAN**
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DEL
REGISTRO AGRARIO NACIONAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.
GUANAJUATO, GTO.



No. 10-0475919



EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 84 Y 85 DE LA LEY AGRARIA, PARA LA PRIMERA ENAJENACION DE LA PROPIEDAD AMPARADA POR ESTE TITULO, DEBERA RESPETARSE EL DERECHO DEL TANTO Y QUE DICHA VENTA SE EFECTUE CUANDO MENOS AL PRECIO DE REFERENCIA QUE ESTABLEZCA LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES O CUALQUIER INSTITUCION DE CREDITO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 87 Y 89 DE LA LEY AGRARIA Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE ENCONTRARSE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL AREA DE CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACION. SU INCORPORACION AL DESARROLLO URBANO DEBERA SUJETARSE A LAS LEYES, REGLAMENTOS Y PLANES VIGENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y RESPETARSE EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO.



BOLETA DE INGRESO

EXPEDIENTE

46*19141*1

MUNICIPIO

SOLICITUD

46

106370

17/Mayo/2024

(G-2)

13:14:22

ORIGINAL

C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE YURIRIA

POR MEDIO DE LA PRESENTE SOLICITO EL TRAMITE QUE A CONTINUACION SE DESCRIBE:

DATOS DE SOLICITANTE

Solicitante: REGISTRO AGRARIO NACIONAL
Dirección: IRAPUATO, GUANAJUATO
Compareciente: JOSE GALVAN MURILLO

ANTECEDENTES

Municipio: YURIRIA, GTO.

INSTRUMENTOS

#	Documento	Número	Fecha	Emisor	Nombre del emisor
1	Escritura Pública	1012161	09/May/2024	999	Registro Agrario Nacional

Archivo electrónico adjunto: "SGN46_19141_1_1012161.pdf"

ACTOS JURÍDICOS

Clave	Seq	Acto jurídico	Art.	Fracc.	Valor base	Derechos
R04	1	TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA	22	00	\$0.00	\$0.00

Total de derechos \$0.00

TITULAR ANTERIOR

1 EJIDO PUERTA DE CERANO

AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION

SGN46_19141_1_1012161.pdf

90FEAD33716DB92876E868F991FE4A140AB3DDB358A42E3C65554D1BE573DFF1

Usuario: Nombre: NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN Número de serie: 73666774303336373534 Validéz: Activo Rol: Destinatario

Usuario: Nombre: JOSE GALVAN MURILLO Número de serie: 736667743033373731 Validéz: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 17/05/2024 13:13:41(UTC:20240517191341Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 17/05/2024 13:13:41(UTC:20240517191341Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaria de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 736667743033373731	TSP: Fecha: 17/05/2024 13:14:12(UTC20240517191412Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raíz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 638515484528161169 Datos estampillados: aWkwM2J0UFdzRUR6M0udHUGV1F3Y3jVGtVPQ==



GUANAJUATO
SECRETARÍA DE FINANZAS,
INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN



GUANAJUATO
200
AÑOS DE GRANDEZA



BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

46

106370

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación

17/05/2024 13:14:22

Fecha de resolución

07/06/2024 15:36:46

EN LA CIUDAD DE YURIRIA, GUANAJUATO A 07 DE JUNIO DE 2024 EL SUSCRITO LIC. NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN REGISTRADOR PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 FRACCIONES I, IV, V, VII, X, XXII 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]

Folios electrónicos

1.- R46*38966

PARCELA 44 Z 1 P1/2 UBICADO EN EJIDO PUERTA DE CERANO CON SUPERFICIE 02 (DOS) HECTAREAS 35 (TREINTA Y CINCO) AREAS 51 510 CENTIAREAS.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	R04 - TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA Emisor: REGISTRO AGRARIO NACIONAL	\$ 0.00	0.00	1012161	09/05/24	99*1*0

PARTES

Titular(es) anterior(es): EJIDO PUERTA DE CERANO

Titular(es) nuevo(s): CORONA PEREZ ALBERTO JAIME

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 07/06/2024

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

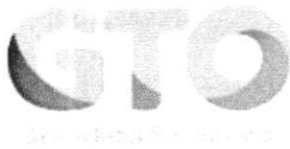
NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN

AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION

46_106370_fb0268720ab3e811a4a4ea2e5a631bb3.pdf

DDEBD0565040D4DA575B754BBD585B04045BED30DF6687785680FDD7EAAE660C

Usuario: Nombre: NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN Número de serie: 73666774303336373534 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 07/06/2024 15:38:59(UTC: 20240607213859Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 07/06/2024 15:39:00(UTC: 20240607213900Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaria de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 73666774303336373534	TSP: Fecha: 07/06/2024 15:39:26(UTC:20240607213926Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 638533715662651763 Datos estampados: ZU11YWhISjIMaDNJeU9XWINPTDJwSjQ2ZXg0PQ==



TITULAR NUEVO

1 CORONA PEREZ ALBERTO JAIME

YURIRIA, GTO. A 17/Mayo/2024

Lugar y fecha de la solicitud

FIRMA ELECTRONICA (736667743033373731)

Firma del compareciente



Nota: Los datos asentados en esta solicitud son responsabilidad del compareciente

Código de Verificación: 46_106370_2ed88099c4ee968c907fce0aa17d1d4c

PÁGINA 1/1



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE YURIRIA, GTO
TESORERIA MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO

\$	268.83
AVALUO FISCAL RUSTICO No.	
PFMY-04-09/138	

MOTIVO DEL AVALUO	COMPRVENTA FRACCION		CUENTA PREDIAL	35C003363-001
SOLICITANTE	FRANCISCO MENDEZ BELTRAN		CLAVE CATASTRAL	
PROPIETARIO	ALBERTO JAIME CORONA PEREZ		UBICACION DEL PREDIO:	
DOMICILIO PARA NOTIFICAR	CALLE	SAN ANTONIO	No.	
	LOCALIDAD/MUNICIPIO	SAN ANTONIO (EJIDO PUERTA DE CERANO)	MUNICIPIO/ESTADO	YURIRIA, GTO.
NOMBRE DEL PREDIO	PARCELA 44 Z-1 P1/2		FECHA	6 DE JUNIO DEL 2025

LOCALIZACION DEL "CENTRO DE FIGURA" DEL PREDIO EN LA CARTA DETENAL NUMERO (F-14-C-83) c1
CON LAS COORDENADAS U.T.M. SIGUIENTES: X= Y=

DEL TERRENO				DE LAS CONSTRUCCIONES							
CLASIFICACION	SUPERFICIE EN HAS.	VALOR POR HECTAREA	VALOR PARCIAL	CROQUIS	TIPO	EDO.	SUPERFICIE EN M2	VALOR POR M2	VALOR PARCIAL	EDAD	USO
RIEGO			0.00	A							
TEMPORAL			-	B							
AGOSTADERO			\$0.00	C							
CERRIL, MONTE, (SOLAR)	1,467.59	\$ 32.53	47,740.70	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN M2			0.00	VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES			\$
SUP. TOTAL EN HECTAREAS	1,467.59 M2	VALOR TOTAL	\$ 47,740.70								

USO DEL SUELO anotar año/mes/día						SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO EN HECTAREAS			
AGRICOLA	PECUARIA	FORESTAL	INDUSTRIAL	RECREATIVA	CULTURAL	CALCULADA	4,165.18 M2	INVESTIGADA	
06/06/2025						REGIMEN DE TENENCIA anotar año/mes/día			
HABITACIONAL OTROS						06/06/2025	PROP PRIV	EJIDAL	COMUNIDAD
DESCRIPCION DEL USO							FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL
							OTRA		

ACCESO A VIAS DE COMUNICACION anotar año/mes/día			DISTANCIA A CENTROS DE COMERCIALIZACION		
06/06/2025			0	06/06/2025	A MENOS DE 3 KILOMETROS
TODO EL AÑO	EN TIEMPO DE SECAS	NO HAY	1		A MAS DE 3 KILOMETROS

CLASIFICACION AGROLOGICA DEL PREDIO, CAPACIDAD DE USO DEL SUELO, ELEMENTOS CONSIDERADOS PARA SU DETERMINACION

1.- SUELO

☐	HASTA 10 CMS.
☐	DE 10 A 30 CMS.
☐	DE 30 A 60 CMS.
☐	MAYOR DE 60 CMS.

2.- PEDREGOSIDAD

☐	PERMITE LABORES AGRICOLAS
☐	CON EQUIPO MECANICO
☐	CON METODOS TRADICIONALES
☐	NO PERMITE

3.- DRENAJE INTERNO

☐	BUENO
☐	REGULAR
☐	MALO

4.- DISPONIBILIDAD DE AGUA

☐	RIEGO POR GRAVEDAD
☐	RIEGO POR BOMBEO
☐	RIEGO POR MANANTIAL
☐	RIEGO POR POZO PROFUNDO
☐	TEMPORAL

5.- TOPOGRAFIA

☐	TERRENOS PLANOS
☐	PENDIENTE SUAVE MENOR 5%
☐	PENDIENTE FUERTE MAYOR 5%
☐	MUY ACCIDENTADO

6.- EROSION

☐	NO SE APRECIA
☐	MODERADA
☐	FUERTE

7.- INUNDACION

☐	NO EXISTE
☐	OCASIONAL
☐	FRECUENTE

8.- SALINIDAD

☐	NO EXISTE
☐	SI EXISTE

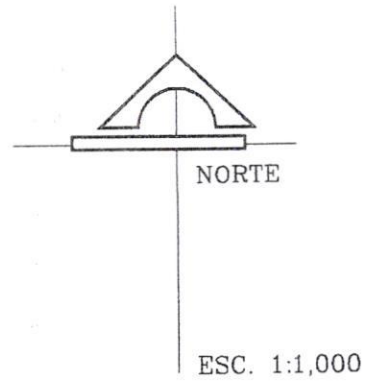
BASE GRAVABLE	\$		VALOR TOTAL DEL PREDIO	\$	47,740.70
IMPUESTO BIMESTRAL	\$				

VALOR REFERIDO AL DIA	DE	DEL	ES DE	\$
-----------------------	----	-----	-------	----

OBSERVACIONES	MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN LEVANTAMIENTO			
	NORESTE: 28.76 MTS. CON PARCELA 45			
	SURESTE: 39.15 MTS. CON ALBERTO JAIME CORONA PEREZ			
	SUROESTE: 39.22 MTS. CON CAMINO			
	NOROESTE: 33.08 MTS. CON YEIDED REA CORONADO Y 15.64 MTS. CON LUIS ANGEL ZAVALA ZAVALA			

FECHA DE AUTORIZACION	NUMERO PROGRESIVO	LUGAR Y FECHA:
22 JUL 2025	0998	YURIRIA, GTO., A 6 DE JUNIO DEL 2025

ENCARGADO DEL DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO	PERITO VALUADOR
L.E. GUILLERMO CAZARES VAZQUEZ	BENJAMIN PEÑA FUENTES ARQUITECTO
NOTA: ANEXAR LA COPIA DEL PLANO A ESCALA DEL QUE SE TOMARON LOS DATOS DEL PREDIO O INDICAR QUE SE ENCUENTRA DIBUJADO A ESCALA AL REVERSO COMPLEMENTADO CON CROQUIS DE LOCALIZACION	



LUIS ANGEL ZAVALA ZAVALA

YEIDED REA CORONADO

15.84

33.08

28.76

PARCELA 43

SUP = 1,487.59 M2

FRANCISCO MENDEZ BELTRAN

39.15

39.09

CALLE SIN NOMBRE

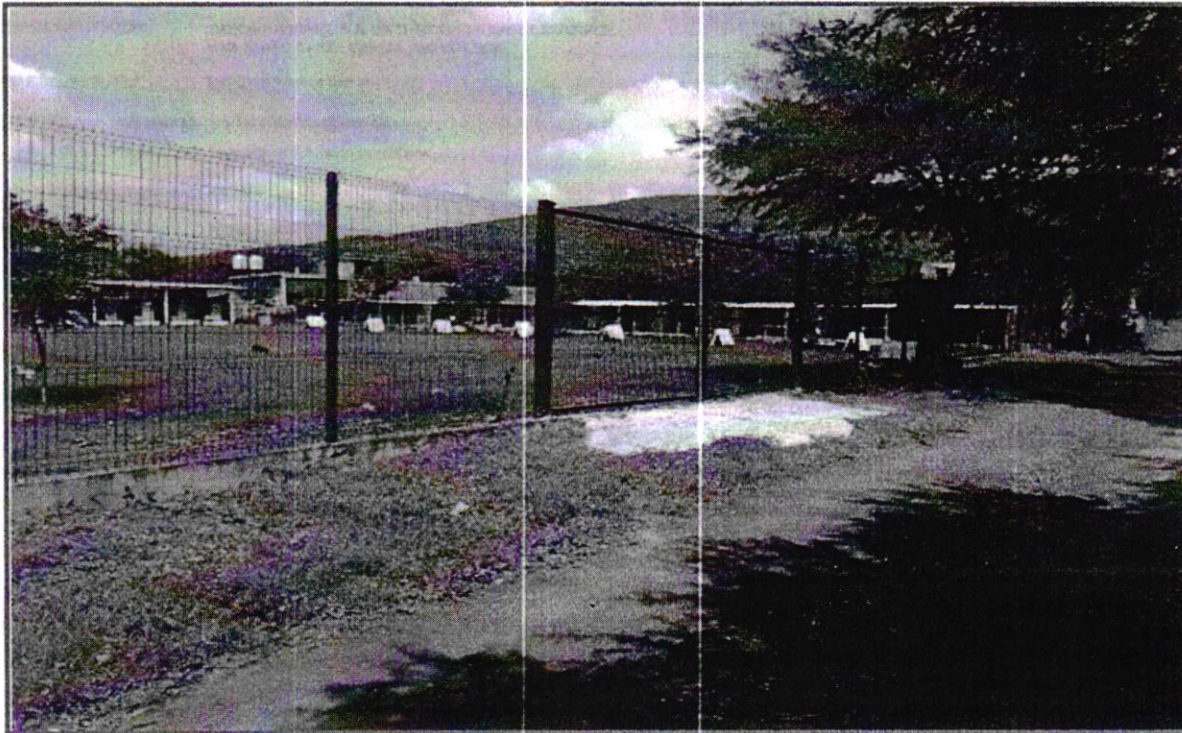
CAMINO

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	-81,126.6250	15,048.4229
1	2	S 62°58'05.42" W	15.64	2	-81,133.7420	15,035.4942
2	3	S 82°46'30.48" W	33.08	3	-81,148.8740	15,006.0819
3	4	S 40°23'18.08" E	39.22	4	-81,178.7500	15,031.4979
4	5	N 48°48'33.82" E	36.15	5	-81,152.9700	15,060.9556
5	1	N 23°38'32.17" W	26.76	1	-81,126.6250	15,048.4229

SUPERFICIE = 1,467.565 m2



Fecha de Inspección: 6 de agosto de 2025
Fecha de Avaluo: 7 de agosto de 2025
Fecha de Vigencia: 5 de febrero de 2026



SOLICITANTE DEL AVALUO: Francisco Mendez Beltran

INMUEBLE QUE SE VALUA: Fracción de la Parcela No. 44 Z-1 P1/2 del Ejido Puerta de Cerano de la Comunidad de San Antonio Localidad de Cerano, mpio., de Yuriria, Gto.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Alberto Jaime Corona Perez

PROPOSITO DEL AVALUO: Escrituración, regularización y/o traslación de dominio.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle: Coordenadas: LN 20°07'34.6", LW 101° 21' 02.9", 1,848.86 m.s.n.m.

Numero Exterior: Parcela No. 44 Z-1 P1/2

Ejido: Puerta de Cerano

Delegacion o Municipio: Yuriria

Estado: Guanajuato, México.

Codigo Postal: 38965

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

07 AGO 2025

RECIBIDO

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALUO ASCIENDE A:

\$111,000.00

CIENTO ONCE MIL PESOS 00/100 M.N.



I.- ANTECEDENTES

NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN: BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON

SOLICITANTE DEL AVALÚO: Francisco Mendez Beltran

VALUADOR: Arq. Raúl Martínez Ramírez.

CLAVE Y ESPECIALIDAD: Especialidad Valuación Inmobiliaria

CEDULA PROFESIONAL: 4371634

FECHA DEL AVALÚO: agosto 7, 2025 **FECHA DE LA VISITA:** 6 de agosto de 2025

VIGENCIA DEL AVALÚO: febrero 5, 2026

NOMBRE DEL PREDIO: Fracción de la Parcela No. 44 Z-1 P1/2 del Ejido Puerta de Cerano de la Comunidad de San Antonio Localidad de Cerano, mpio., de Yuriria, Gto.

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Fracción de Parcela de Terreno de Preservación Agrícola (PA), Parcela No. 44 Z-1 P1/2, de temporal

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Ejidal con dominio pleno.

PROPIETARIO (S): Alberto Jaime Corona Perez

REFERENCIA: Copia de Título del Propiedad No. 000001012161 otorgado en Guanajuato, Gto., con fecha 09 de mayo de 2024, expedido por el C. Lic. José Galván Murillo Encargado del Despacho de la Oficina del Registro Agrario Nacional en el Estado de Guanajuato, Permiso de División PD/DUYG/207/2025 de fecha 17 de julio de 2025 emitido por el Arq. Salomon Zavala Vega Encargado de la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Yuriria, Gto; Avaluo Fiscal Rústico Número PFMY-04-09/138 con fecha de autorización del 22 de julio de 2025 realizado por el Arq. Benjamin Peña Fuentes y autorizado por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de la Presidencia Municipal de Yuriria, Gto., e identificación oficial (INE) del comprador y vendedor de la Fracción de la Parcela valuada.

OBJETO DEL AVALÚO: Conocer el valor comercial.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Escrituración, regularización y/o traslación de dominio.

CUENTA CATASTRAL: 35C-003363-001

CUENTA DE AGUA: No presenta

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Coordenadas: LN 20°07'34.6", LW 101° 21' 02.9", 1,848.86 No: Parcela No. 44 Z-1 P1/2 C.P. 38965
m.s.n.m.

EJIDO: Puerta de Cerano **MUNICIPIO:** Yuriria **ESTADO Y PAÍS:** Guanajuato, México.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Terreno de preservación agrícola (PA), con influencia habitacional tipo campestre.

CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE: No aplica.

ÍNDICE DE SATURACIÓN: No aplica.

POBLACIÓN: No aplica.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: No aplica.

USO DEL SUELO: Terreno de preservación agrícola (PA), con influencia habitacional tipo campestre.

VÍAS DE ACCESO: Partiendo de la Salida de Cerano, municipio de Yuriria, Gto., hacia Moreleon, Gto., se continúa por la carretera Moreleon - Cerano recorriendo aprox. 2.10km girar a la derecha hacia brecha, se continua por la brecha recorriendo aprox. 1.60km se gira a la izquierda en camino recorriendo aprox 39.09m sobre margen derecho se localiza el predio valuado.

SERVICIOS PÚBLICOS: Ninguno

EQUIPAMIENTO URBANO: Iglesia, escuela primaria, secundaria, centro comunitario, aprox., a 4.56km del centro de población de Cerano, mpio de Yuriria, Gto.

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS
07 AGO 2025
RECIBIDO



III.- TERRENO

UBICACIÓN

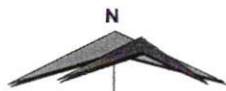
TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

El predio colinda al Noreste con Parcela 45, al Sureste con Alberto Jaime Corona Pérez, al Suroeste con Camino y al Noroeste con Yeided Rea Coronado y Luis Angel Zavala Zavala.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN : Permiso de División PD/DUYG/207/2025 de fecha 17 de julio de 2025 emitido por el Arq. Salomon Zavala Vega Encargado de la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Yuriria, Gto; Avaluo Fiscal Rústico Número PFMY-04-09/138 con fecha de autorización del 22 de julio de 2025 realizado por el Arq. Benjamin Peña Fuentes y autorizado por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de la Presidencia Municipal de Yuriria, Gto.

NORESTE:	28.76m	Con parcela 45
SURESTE:	39.15m	Con Alberto Jaime Corona Pérez
SUROESTE:	39.22m	Con Camino
NOROESTE:	33.08m	Con Yeided Rea Coronado y Luis Angel Zavala Zavala

AREA TOTAL: 0.-14-67.59 ha.



TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: Plano, de configuración regular.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Con vista a terrenos de preservación agrícola (PA) rústicos de temporal de su tipo.

DENSIDAD HABITACIONAL: No Aplica.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: No Aplica.

SERVIDUMBRE y/o RESTRICCIONES: Las propias del reglamento de uso de suelo para el municipio de Yuriria, Guanajuato.

CONSIDERACIONES ADICIONALES: Ninguna.

USO ACTUAL: Predio rustico de temporal, actualmente existe en este predio una construcción consistente en jaulas para gallos con techo de lamina galvanizada, pasto natural y malla ciclonica perimetral con cadena de cimentación, los cuales a petición del solicitante no se valúan ya que se realizaron dichos trabajos con recurso de su propio peculio y no es objeto del presente trabajo que es para traslado de dominio del terreno y escrituración del mismo.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

07 AGO 2025

RECIBIDO



IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

La determinación del valor comercial del inmueble se realizó mediante el análisis y ponderación del resultado de los procedimientos de valuación que a continuación se mencionan:

MÉTODO DE COSTOS : Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado. Si el bien es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores aplicables, según el caso.

MÉTODO POR RENTABILIDAD : Considera que su valor corresponde al capital la renta neta anual, real o susceptible de producir, a una tasa de capitalización determinada en base a las características propias del bien valuado (Edad, vida remanente, uso, estado de conservación, etc.).

MÉTODO DE MERCADO : Está basado en la comparación y homologación de ofertas similares al bien valuado.

VALOR COMERCIAL : Se define como el precio probable que tendría un bien a la fecha del avalúo, por el cual un vendedor y un comprador estarían de acuerdo en celebrar una operación de compra-venta, ambos con pleno conocimiento del bien y sin ninguna necesidad imperiosa o urgente de llevar a cabo dicha operación.

V.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

a).- INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS AGRÍCOLAS DE TEMPORAL PARA APLICAR EN EL MÉTODO DE MERCADO Y FÍSICO.

No.	UBICACIÓN DE LA OFERTA U VENTA:	CARACTERÍSTICAS	LIGA INTERNET U DATOS DEL INFORMANTE:	FECHA.
	Terreno ubicado por la localidad denominada Santa Monica Ozumbilla, parte poniente del mpio., de Yuriria, Gto.	Terreno de temporal en malas condiciones de desarrollo, semiplano, con acceso en brecha, pedregosidad media y sin construcciones.	Oferta expuesta en sitio, informa el Sr. Joel Garcia, 4451123343	29-jul-25
	Localidad Parangarico, hacia la parte poniente de la ciudad de Yuriria, Guanajuato.	Terreno de temporal con cultivo condiciones medias de desarrollo, plano, con acceso directo en brecha, pedregosidad baja y sin construcciones.	Así como el mercado, informa el Sr. Raul Ortega, 4454567620	30-jul-25
	Terreno ubicado en la localidad denominada Huahuemba, parte norte del mpio., de Uriangato, Gto.	Terreno de temporal con cultivo en condiciones medias de desarrollo, plano, con acceso directo a carretera, pedregosidad media y sin construcciones.	Así como el mercado, informa el Sr. Miguel Soria Almanza, 4111568161	31-jul-25
	Localidad San Andres, hacia la parte poniente de la ciudad de Yuriria, Guanajuato.	Terreno de temporal con cultivo condiciones medias de desarrollo, plano, con acceso directo a carretera, pedregosidad baja y sin construcciones.	Así como el mercado, informa el Sr. Miguel Soria Almanza, 4111568161	01-ago-25

Terreno plano a pie de carretera, con influencia de servicios de carretera

OFERTA	PRECIO OFERTADO	SUP. ha	PRECIO/HA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FRe	VALOR
	TERRENO			Superficie	Acceso	Ubicación	Forma	Servic.	Otro	Negoc.		RESULT \$/ha
1	\$350,000.00	0.65-40.00	535,168.20	1.13	1.02	1.02	1.00	1.00	1.00	0.95	1.02	544,542.19
2	\$600,000.00	0.56-95.00	1,053,555.75	1.12	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	0.95	1.01	1,065,540.53
3	\$400,000.00	0.50-00.00	800,000.00	1.11	1.05	1.03	0.99	1.00	1.00	0.95	1.02	814,577.27
4	\$450,000.00	0.75-00.00	600,000.00	1.15	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.02	612,481.14
5												
6												
PROMEDIO:											\$/HA	759,285.28
VALOR UNITARIO:												\$759,285.00
VALOR UNITARIO APLICADO:												\$759,285.00

Superficie En el factor de superficie, se aplica la fórmula de raíz, sin dejar de observar su congruencia con el mercado y se aplica raíz 12va, doceava.

Acceso El factor de acceso, castigamos al sujeto en relación a las muestras 1, 3 y 4, ya que dichas muestras tiene un acceso directo a carretera que el sujeto, la muestra 2 permanecen en la unidad igual al sujeto.

Ubicación En el factor de ubicación, castigamos al sujeto en relación a las muestras 1, 2 y 3, ya que están mejor ubicadas conforme al sujeto, la muestra 4 permanece en la unidad igual al sujeto.

Forma El factor de forma, premiamos al sujeto en relación a la muestra 3, ya que esta es de forma irregular, las muestras 1, 2 y 4 permanecen en la unidad igual al sujeto.

Servic. En el Factor de servicios, permanecen en la unidad sujeto y muestras, por ser todos de temporal.

Otro En el factor de otros, permanecen en la unidad sujeto y muestras, por ser todos terrenos planos.

Negoc. El factor de negociación, castigamos al sujeto en relación a todas las muestras, por ser éstas ofertas, y el factor aplicado corresponde al descuento a que se puede tener acceso en operaciones de contado.

NOTA: Para obtener el valor unitario de mercado aplicado al terreno se tomo el valor unitario homologado de las ofertas y ventas de mercado reflejadas en el avalúo.

BANCO BANCREA SA
AVALÚO

07 AGO 2025

RECIBIDO



VI.- ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO.-

FRACCIÓN	LOTETIPO	0.-14-67.59	ha			
SUPERFICIE	\$/ha	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	V. PARCIAL		
INTEGRO	0.-14-67.59	\$759,285.00	1.0000	NINGUNO	\$111,431.91	
TOTAL DE LA SUPERFICIE:	0.-14-67.59	ha		SUB TOTAL (a)	\$111,431.91	
VALOR PROMEDIO:	\$759,285.00	ha				

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.-

TIPO	ÁREA m2.	VRN	DEP.	VNR	V. PARCIAL
					\$0.00
TOTAL DEL ÁREA	m2.			SUB TOTAL (b)	\$0.00

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES.-

TIPO	UNIDAD	CANTIDAD	VRN	DEP.	VNR	V. PARCIAL
					SUB TOTAL (c)	\$111,431.91

VALOR FÍSICO DIRECTO (a) + (b) + (c) = \$111,431.91

COMENTARIOS DE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO DEL VALOR FÍSICO DIRECTO:

Para la obtención del valor del terreno se recurrió a propiedades de zonas similares aplicando el valor resultante homologado de las ofertas y ventas y se agrega el VNR de las construcción con su respectiva depreciación en base a su estado de conservación.

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

07 AGO 2025

RECIBIDO



VII.- ENFOQUE DE INGRESOS: VER ANEXO DE ANALISIS DE INGRESOS

VIII.- RESUMEN

ENFOQUE FÍSICO:	\$111,431.91
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	No aplica.
VALOR POR ANALISIS DEL MERCADO:	\$111,000.00

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Después de analizar el resultado y el proceso de elaboración de los tres métodos de valuación, podemos considerar que el avalúo se concluye con el resultado por el método de enfoque de mercado a números redondos. Cabe mencionar que no se calcula el valor por el método de ingresos, por no ser significativo su valor en operaciones de compra-venta de éste tipo de predios y por no encontrar, en sitio, muestras de mercado de rentas directas de éste tipo de predios.

Las medidas y colindancias del terreno valuado se tomaron en base al Permiso de División PD/DUYG/207/2025 de fecha 17 de julio de 2025 emitido por el Arq. Salomon Zavala Vega Encargado de la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Yuriria, Gto; Avalúo Fiscal Rústico Número PFMY-04-09/138 con fecha de autorización del 22 de julio de 2025 realizado por el Arq. Benjamín Peña Fuentes y autorizado por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de la Presidencia Municipal de Yuriria, Gto.

Nota: El avalúo se considera limitado en información, ya que no se proporcionó ningún documento oficial de uso de suelo, por lo que se consideró para el presente estudio, como predio suburbano, de acuerdo a lo observado en visita de inspección al predio.

El presente documento no tiene validez para fin distinto que el reflejado en el presente documento u de uso mudo.

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada. El presente avalúo se ha hecho de conformidad y sujeto a todos los requerimientos de un avalúo bancario.

Las investigaciones de mercado son actuales y verídicas.

Todas las conclusiones y opiniones sobre la propiedad que se valuó, han sido preparadas por el valuador que firma el avalúo y cada una de sus hojas.

El valuador no tendrá responsabilidad por ningún cambio realizado en el reporte sin su autorización.

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble en estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas.

El valuador no está obligado a dar testimonio o acudir a tribunales por haber realizado el presente reporte, a menos que se haya acordado previamente con el solicitante.

El valuador asume que el terreno no tiene fallas o condiciones especiales, del subsuelo que afectaran el valor de la misma. El valuador no asume responsabilidad por estas condiciones.

La información, los estimados y valores asentados en el reporte, se obtuvieron de fuentes que el valuador considera confiables y correctas.

El nombre del ejido se indica según Copia de Título del Propiedad No. 000001012161 otorgado en Guanajuato, Gto., con fecha 09 de mayo de 2024, expedido por el C. Lic. José Galván Murillo Encargado del Despacho de la Oficina del Registro Agrario Nacional en el Estado de Guanajuato.

X.- CONCLUSIÓN

VALOR CON LETRA:

VALOR COMERCIAL = \$111,000.00

CIENTO ONCE MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTE VALOR REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA : agosto 7, 2025

XI.- DECLARACIONES Y CERTIFICACION DEL AVALUO

LAS INVESTIGACIONES DE MERCADO SON ACTUALES Y VERIDICAS.
NO SE TIENE INTERES PRESENTE NI FUTURO EN EL INMUEBLE.

XII.- CERTIFICACION DEL AVALUO

PERITO VALUADOR

ARQ. RAUL MARTINEZ RAMIREZ
ESPECIALIDAD: INMUEBLES
CEDUCA E.V.L.: 4371634

BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE.

ING. HÉCTOR MANUEL URIAS VARELA
APODERADO LEGAL BANCO BANCREA, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

SELLO INSTITUCIONAL

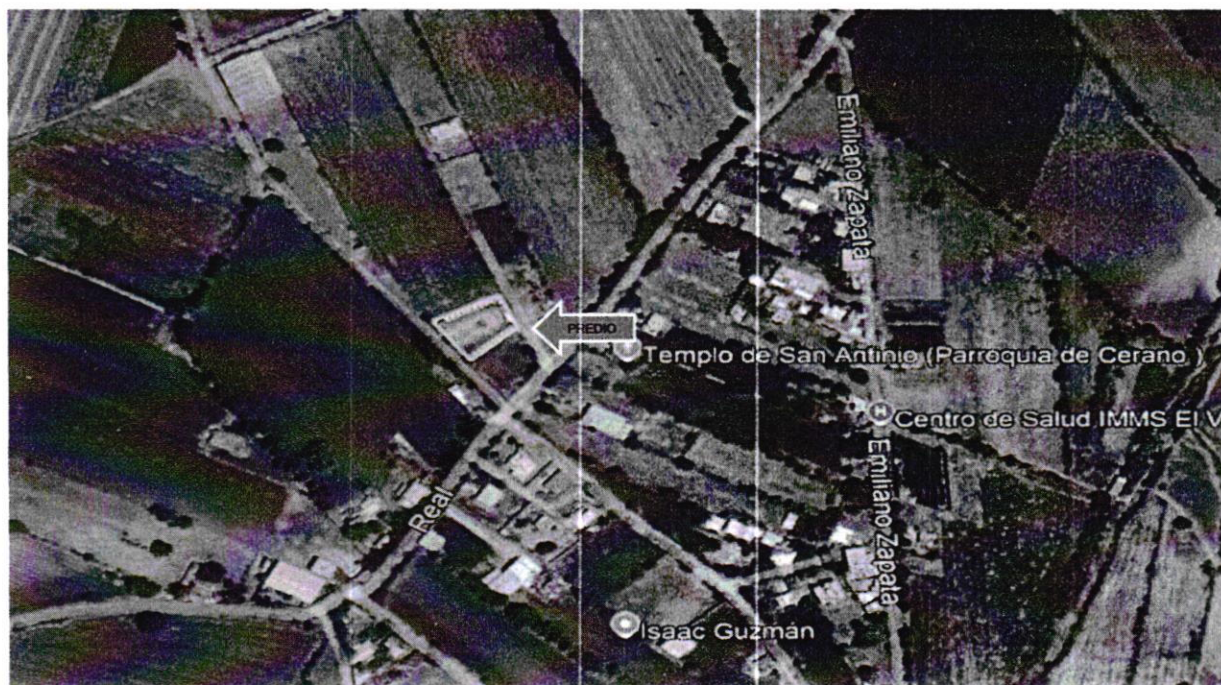


RECIBIDO



ANEXO No. 1.- CROQUIS DE UBICACIÓN

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria Guanajuato, México.	Fecha:	agosto 7, 2025
-------------------------	--	--------	----------------



BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

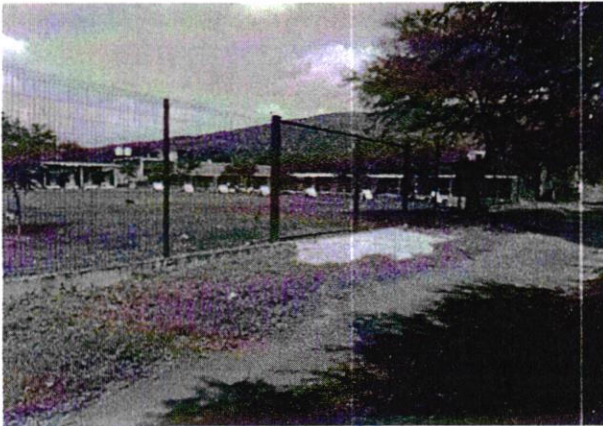
07 AGO 2025

RECIBIDO

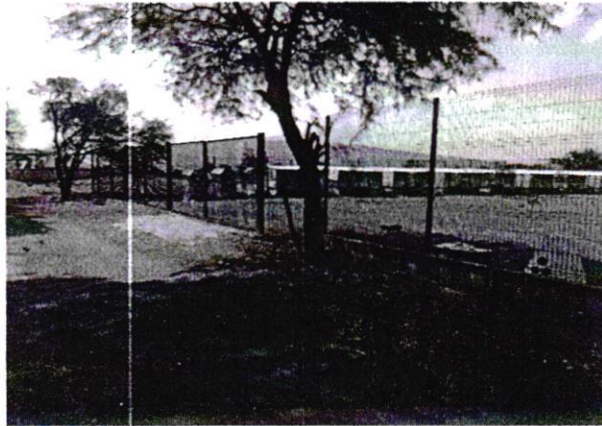


ANEXO No. III.- FOTOGRAFIAS.

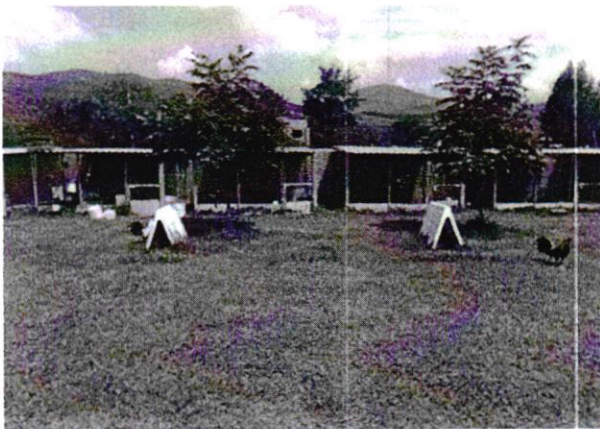
Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria Guanajuato, México.	Fecha:	agosto 7, 2025
-------------------------	--	--------	----------------



Panorámica General del Predio



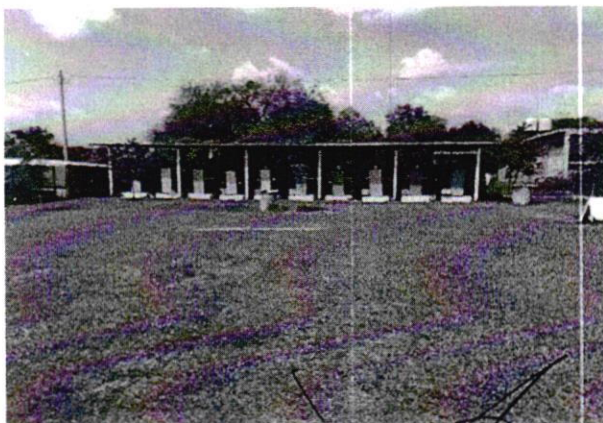
Panorámica General del Predio



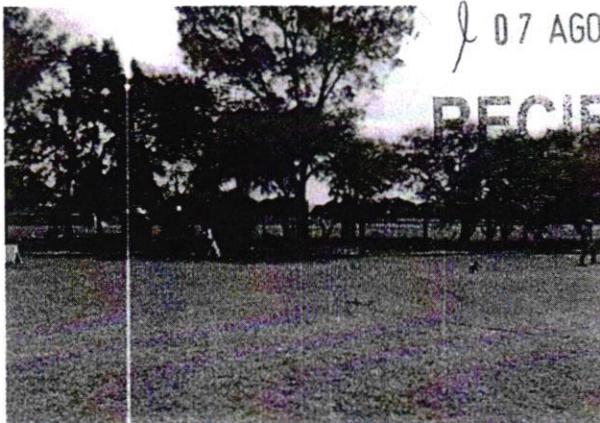
Panorámica colindancia Norte



Panorámica colindancia Sur



Panorámica colindancia Oriente



Panorámica colindancia Poniente

BANCO BANCREA SA
AVALUOS

07 AGO 2025

RECIBIDO



ANEXO No. III.- TÍTULO DE PROPIEDAD

Ubicación del inmueble: Puerta de Cerano
Yuriria Guanajuato, México.

Fecha: agosto 7, 2025



GOBIERNO DE
MÉXICO

TÍTULO DE PROPIEDAD

N° 000001012161

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. ANDRÉS MANUEL LOPEZ OBRADOR
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 AGRAARIA, ASÍ COMO EN EL
REGlamento INTERIOR DEL REGISTRO AGRAARIO NACIONAL QUE AMPARA LA PARCELA
N° 44 Z-1 P-12 DEL EJIDO PUERTA DE CERANO

MUNICIPIO DE YURIRIA
ESTADO DE GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 2-35-51 510

DOS HECTAREAS, TREINTA Y CINCO AREAS, CINCUENTA Y UNO PUNTO

QUIENTOS DIEZ CENTIAREAS

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

• NORTE: 9.990 MTS. CON PARCELA 28. • NORESTE: 300.180 MTS. CON PARCELA 45. •
SURESTE: 36.110 MTS. CON CALLE SIN NOMBRE. • SUROESTE: 320.460 MTS. EN LÍNEA
QUEBRADA CON ARROYO. • NOROESTE: 91.910 MTS. CON PARCELA 27. ...

PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL 14C820449AD

A FAVOR DE: CORONA PEREZ ALBERTO JAIME NACIDO:

EL 17/09/1983 EN SAN ANTONIO, YURIRIA, GTO

ESTADO CIVIL: SOLTERO DE OCUPACIÓN: CAMPESINO

CON DOMICILIO EN: PUERTA DE CERANO, YURIRIA, GTO

DE CONFORMIDAD CON: ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2022

EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL
FOLIO 11066051102041953R EN CONFORMIDAD CON LA EXPEDICIÓN DEL

CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO

GUANAJUATO, GTO. A 9 DE MAYO DE 2024

LIC. JOSÉ GALVÁN MURILLO
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DEL
REGISTRO AGRAARIO NACIONAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO



10-0475919

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

07 AGO 2025

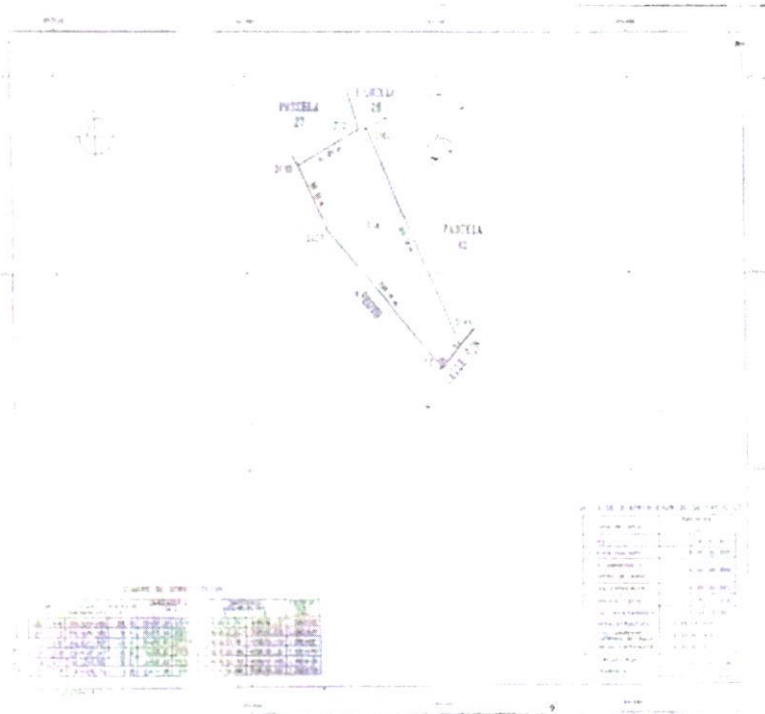
RECIBIDO



ANEXO No. III.- PLANO DEL PREDIO COMPLETO

Ubicación del inmueble: Puerta de Cerano
Yuriria Guanajuato, México.

Fecha: agosto 7, 2025



ESTADÍSTICA DE LOS INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE YURIRIA, GUANAJUATO, MÉXICO, PARA EL AÑO 2025. EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENVIÓ AL REGISTRO PÚBLICO DE LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA, PARA QUE SE LE DEFECTE Y SE LE OTORGE EL VALOR DE FECHA Y LUGAR. EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENVIÓ AL REGISTRO PÚBLICO DE LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA, PARA QUE SE LE DEFECTE Y SE LE OTORGE EL VALOR DE FECHA Y LUGAR. EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENVIÓ AL REGISTRO PÚBLICO DE LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA, PARA QUE SE LE DEFECTE Y SE LE OTORGE EL VALOR DE FECHA Y LUGAR.

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS
07 AGO 2025
RECIBIDO



ANEXO No. III.- REGISTRO

Ubicación del inmueble: Puerta de Cerano
Yuriria Guanajuato, México.

Fecha: agosto 7, 2025



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE YURIRIA, GUANAJUATO

BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

46

Solicitud

106370

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación

17/05/2024 13:14:22

Fecha de resolución

07/05/2024 15:38:46

EN LA CIUDAD DE YURIRIA, GUANAJUATO A 07 DE JUNIO DE 2024 EL SUSCRITO LIC. NORMA GABRIELA LÓPEZ GUZMÁN, REGISTRADOR PÚBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 FRACCIÓNES I, II, V, VI, X, XXXI 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 force

(PRIMARIA)

Folios electrónicos

1: R46736666

PARCELA 34-2-1 P1/2 UBICADO EN EJIDO PUERTA DE CERANO CON SUPERFICIE 32 000.00 HECTÁREAS 35 (TREINTA Y CINCO) ÁREAS 51 512 CENTÁREAS

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Trámite	Valor base	Deberes	Documentos	Fecha doc.	Emisor
1	REG. TÍTULO DE PROPIEDAD PARCELARIA REGISTRADO AGRARIO NACIONAL	\$ 0.00	0.00	107216	06/05/24	SAUTTE

PARTES

Titulares (personas): EJIDO PUERTA DE CERANO

Titulares (suavos): CORONA PEREZ ALBERTO JAIMÉ

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 07/05/2024

Registrado en

FIRMA ELECTRÓNICA

NORMA GABRIELA LÓPEZ GUZMÁN

Con fundamento en el artículo 35 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, informo que el presente documento de resolución puede ser verificado de manera gratuita a través del portal de Internet <http://www.guanajuato.gob.mx> ingresando a la columna de "Resolución", donde se encontrará el código de verificación con el que se podrá la verificación.

BANCO BANCREA SA
AVALÚO

07 AGO 2025

AVALÚO



ANEXO No. III.- PERMISO DE DIVISIÓN

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria Guanajuato, México.	Fecha:	agosto 7, 2025
-------------------------	--	--------	----------------



YURIRIA
Juntos hacemos
Ayuntamiento 2024 - 2027



**DESARROLLO
URBANO**
Ayuntamiento 2024 - 2027

Oficio: PD/DUYG/207/2025
Asunto: Autorización de división
Fecha de expedición: 17 de julio del 2025

Lic. Arturo Alvarado Chávez.
Notario Público No. 3
Yuriria, Gto.

Presente:

En atención a su escrito en el que solicita la "Autorización de División" de una fracción, según Título de Propiedad No. 000001012161 de conformidad con acta de asamblea de fecha 26 de abril del 2022 sobre la parcela número 44 Z-1 P1/2 del ejido de Puerta de Cerano de la comunidad de San Antonio perteneciente a este Municipio de Yuriria, Guanajuato. En Propiedad del C. **Alberto Jaime Corona Pérez**, dicho predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Electrónico número **R46*38966** e identificado con cuenta catastral número 35C003363001. Cuenta con una superficie total de **2-35-51.510 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- Al Norte: 9 990 metros con parcela 28.
- Al Noreste: 300.180 metros con parcela 45.
- Al Sureste: 36 110 metros con calle sin nombre.
- Al Suroeste: 320 660 metros en línea quebrada con arroyo.
- Al Noroeste: 91 010 metros con parcela 37.

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.

Nota: La expedición del presente permiso, no es una autorización para construir, para realizar trabajos de construcción de cualquier tipo, deberá acudir o tramitar su licencia a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Yuriria, Gto.

Fracción que consta de una superficie de **1.467.59 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- Al Noreste: 28 76 metros con parcela 45.
- Al Sureste: 39 15 metros con Alberto Jaime Corona Pérez.
- Al Suroeste: 39 22 metros con camino.
- Al Noroeste: 33 08 metros con Yedid Rea Coronado y 15 64 metros con Luis Ángel Zavala Zavala.

ATENTAMENTE

Arq. Salomón Zavala Vega
Encargado de la Dirección Desarrollo Urbano



Palacio Municipal
Zona Centro
Yuriria, Guanajuato

C. Archivo
L.I.G.P.

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

07 AGO 2025

RECIBIDO

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria	Guanajuato, México.
-------------------------	-----------------------------	---------------------

Fecha: agosto 7, 2025

		GOBIERNO DE GUATEMALA TESORERÍA MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO		256.8 CATEGORÍA: RUSTICO PREC: 04/01/2025
ACTIVO DEL ANALIZADO SOLICITANTE: _____ PROPIETARIO: _____ FUNDACIÓN: _____ NOTIFICAR: _____ NOMBRE DEL PREGIO: _____		COMPRAYENTA FRACCIÓN FRANCISCO MENDEZ GALTSIAN ALBERTO JAMIE CORONA PEREZ SAN ANTONIO SAN ANTONIO (CALLE PUERTA DE CERRILLO) PARCELA 42 DE 1 PUE		CUENTA PRE DEL CLAVE CATA: 101 LOCALIDAD: SAN ANTONIO MUNICIPIO: TEGOCIGALPA FECHA: 6 DE JUNIO DEL 2025
LOCALIZACIÓN DEL CENTRO DE PREGIO EN EL PREGIO EN LA CARTA DE LOCALIZACIÓN CON LAS COORDENADAS UTM: 18-0-852-21				
DEL TERRENO SUPERFICIE EN HAS: 1.467,35 VALOR POR HECTÁREA: \$ 55.83 VALOR PARCELA: \$ 82.140,75 VALOR TOTAL: \$ 82.140,75		DE LAS CONSTRUCCIONES CIRCUNFERENCIA: 0,00 TIPO: 0,00 EDIC: 0,00 SUPERFICIE EN M2: 0,00 VALOR POR M2: 0,00 VALOR PARCELA: 0,00 VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES: 0,00		
USO DEL SUELO AGRICOLA: 0,00 FORESTAL: 0,00 INDUSTRIAL: 0,00 RECREATIVA: 0,00 CULTURAL: 0,00 TEMPORAL: 0,00 DESERCIÓN DEL USO: 0,00		SUPERFICIE TOTAL DEL PREGIO EN HECTÁREAS 1,467,35 REGIMEN DE TENENCIA DOMINIO: 0,00 USO: 0,00 TIPO: 0,00 COMUNIDAD: 0,00 ESTADO: 0,00 MUNICIPAL: 0,00 OTRO: 0,00		
ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN TIPO DE VÍA: 0,00 EN TIEMPO DE LOCAL: 0,00 NO HAY		DISTANCIA A CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN 0,00 0,00 0,00		
CLASIFICACIÓN AGRICOLA DEL PREGIO CAPACIDAD DE USO DEL SUELO ELEMENTOS DE CONSIDERACIÓN PARA SU DETERMINACIÓN				
1. SUELO: 0,00 2. PIEDRA COCIDA: 0,00 3. DRENAJE NATURAL: 0,00 4. DISPONIBILIDAD DE AGUA: 0,00 5. TOPOGRAFIA: 0,00 6. EROSION: 0,00 7. PLANTACIONES: 0,00 8. MANEJO DEL AGUA: 0,00				
VALOR TOTAL DEL PREGIO \$ 82.140,75				
VALOR REFERIDO AL DÍ \$ 82.140,75				
CONSIDERACIONES NOROESTE: 25,75 MTS. CON PARCELA 45 SUROESTE: 25,75 MTS. CON ALBERTO JAMIE CORONA PEREZ SUROESTE: 55,83 MTS. CON CAMINO NOROESTE: 55,83 MTS. CON TERRENO AREA CORONA DO Y 10,54 MTS. CON LUIS ANGEL ZARZA ZAVALA				
FECHA DE AUTORIZACIÓN 6 DE JUNIO DEL 2025				
ENCARGADO DEL DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO BENJAMIN PENA FUENTES				

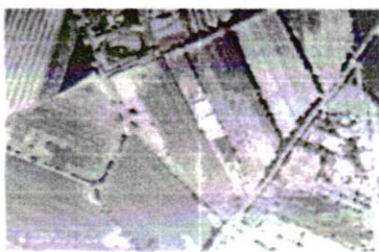
BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

07 AGO 2025

RECEBIDO

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria	Guanajuato, México.
-------------------------	-----------------------------	---------------------

Fecha:	agosto 7, 2025
--------	----------------

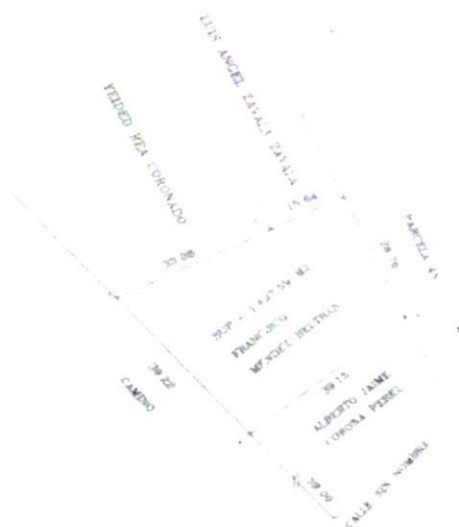


CROQUIS DE LOCALIZATION



NORTE

ESC 11000



CUADRO DE CONSTRUCCION				
	FUNDIC.	CONCRETO	ACERO	OTROS
1	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
2	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
3	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
4	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
5	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
6	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
7	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
8	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
9	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
10	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
11	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
12	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
13	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
14	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
15	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
16	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
17	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
18	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
19	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
20	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
21	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
22	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
23	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
24	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
25	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
26	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
27	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
28	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
29	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
30	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
31	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
32	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
33	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
34	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
35	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
36	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
37	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
38	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
39	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
40	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
41	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
42	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
43	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
44	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
45	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
46	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
47	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
48	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
49	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
50	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
51	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
52	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
53	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
54	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
55	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
56	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
57	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
58	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
59	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
60	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00
61	1.07.0000.00.00	1.00	1.00	1.00

BENJAMIN PEÑA FUENTES
PERITO VALUADOR
JUNIO DEL 2025

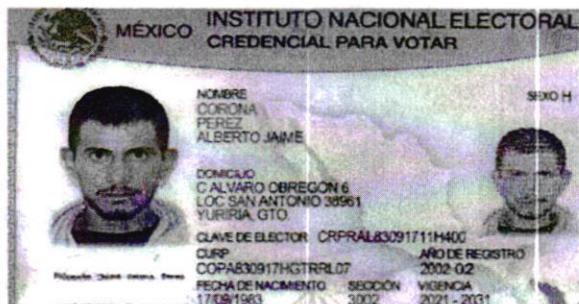
BANCO BANCREA SA
AVALLIOS

07 AGO 2025

RECIBIDO



ANEXO No. III.- IDENTIFICACIÓN VIRTUAL COMPRADOR Y VENDEDOR.



BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

07 AGO 2025

RECIBIDO



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE YURIRIA, GTO
TESORERIA MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO

AVALUO FISCAL	IMPORTE DEL RECIBO
RUSTICO NUMERO	279.58
416-2026M ID 489	

MOTIVO DEL AVALUO: COMPRA VENTA FRACCION	SOLICITANTE: FRANCISCO MENDEZ BELTRAN
---	--

NOMBRE DEL PREDIO: PARCELA 44 Z 1 P 1/2	UBICACIÓN DEL PREDIO: EJIDO DE PUERTA DE CERANO MUNICIPIO DE YURIRIA, GUANAJUATO.	CUENTA PREDIAL: C-003363-001
		CLAVE CATASTRAL:

PROPIETARIO: ALBERTO JAIME CORONA PEREZ	DOMICILIO PARA NOTIFICAR: CALLE ALVARO OBREGON NO. 6	POBLADO: SAN ANTONIO
		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=	254,256.55	Y=	2,227,167.86
----	------------	----	--------------

DEL TERRENO				DE LAS CONSTRUCCIONES							
CLASIFICACION	SUP. EN HAS.	VALOR POR HA	VALOR PARCIAL	CROQUIS	TIPO	EDO	SUPERFICIE	VALOR M²	VALOR PARCIAL	EDAD	USO
RIEGO			-	A				-	-		
TEMPORAL			-	B				-	-		
AGOSTADERO			-	C				-	-		
CERRIL, MONTE, INCULTIVAE			-	D				-	-		
MENOR A UNA HECTAREA	0.146759	33.83	49,648.57	SUPERFICIE TOTAL				VALOR TOTAL DE LAS			
SUP. TOTAL EN HAS.	.146759 has	VALOR TOTAL	\$ 49,648.57	CONSTRUIDA EN M2			. m²	CONSTRUCCIONES		\$	-

USO DEL SUELO (Anotar año/mes/día)						SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO EN HECTAREAS					
AGRICOLA	PECUARIA	FORESTA	IND.	RECREATIVA	CULTURAL	CALCULADA		INVESTIGADA		0-14-67.59	
#####						REGIMEN DE TENENCIA (anotar año/mes/día)					
HABITACIONAL	OTROS	DESCRIPCION DEL USO				PROP. PRIV	EJIDAL	COMUNIDAD	FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL
		TEMPORAL				2026-06-29					

ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN (anotar año/mes/día)				DISTANCIA A CENTROS DE COMERCIALIZACION			
TODO EL AÑO	EN TIEMPO DE SECAS	NO HAY	1.00	2026-06-29	A MENOS DE 3 KILOMETROS		
2026-06-29	-	-	-	-	A MAS DE 3 KILOMETROS		

CLASIFICACION AGROLOGICA DEL PREDIO, CAPACIDAD DE USO DEL SUELO, ELEMENTOS CONSIDERADOS PARA SU DETERMINACION

1.- SUELO	2.- PEDREGOSIDAD	3.- DRENAJE INTERNO	4.- DISPONIBILIDAD DE AGUA
- HASTA 10 CMS.	X PERMITE LABORES AGRICOLAS	- BUENO	- RIEGO POR GRAVEDAD
- DE 10 A 30 CMS.	- CON EQUIPO MECANICO	X REGULAR	- RIEGO POR BOMBEO
- DE 30 A 60 CMS.	- CON METODOS TRADICIONALES	- MALO	- RIEGO POR MANANTIAL
X MAYOR DE 60 CMS.	- NO PERMITE		- RIEGO POR POZO PROFUNDO
			X TEMPORAL
5.- TOPOGRAFIA	6.- EROSION	7.- INUNDACION	8.- SALINIDAD
X TERRENOS PLANOS	X NO SE APRECIA	- NO EXISTE	X NO EXISTE
- PEND. SUAVE MENOR 5%	- MODERADA	X OCASIONAL	- SI EXISTE
- PEND. FUERTE MAYOR 5%	- FUERTE	- FRECUENTE	
- MUY ACCIDENTADO			

BASE GRAVABLE		VALOR TOTAL DEL PREDIO	\$ 49,648.57
IMPUESTO BIMESTRAL			
VALOR REFERIDO AL DIA	DE	DEL	ES DE

OBSERVACIONES	FRACCION DE PARCELA 44 Z 1 P 1/2 DEL EJIDO DE PUERTA DE CERANO (MEDIDAS Y SUPERFICIE DE ACUERDO A OFICIO DE DIVISION PD/DUYG/207/2025 DE FECHA 17 DE JULIO DEL 2025)
----------------------	--

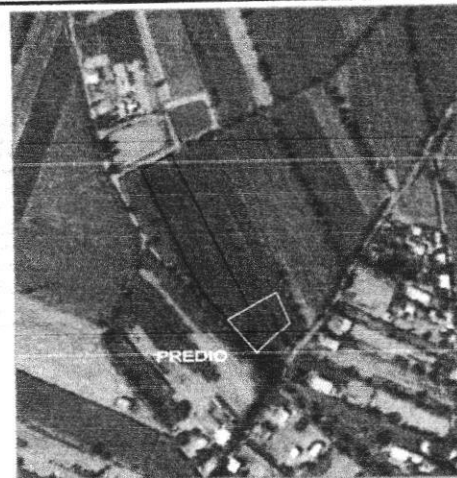
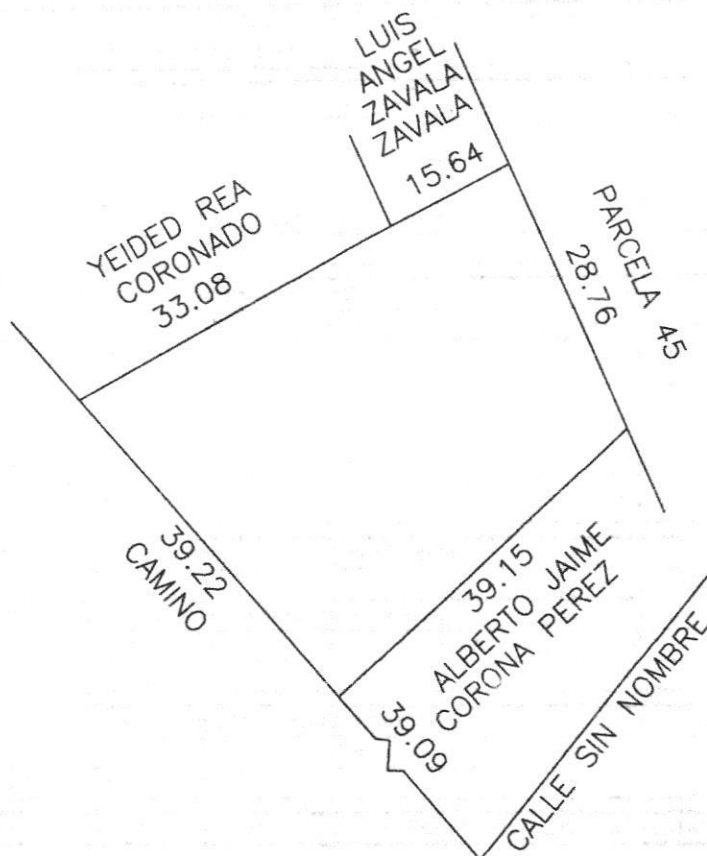
NOTA: DIBUJO A ESCALA AL REVERSO CON CROQUIS DE LOCALIZACION	NUMERO PROGRESIVO 808	LUGAR Y FECHA: YURIRIA, GTO. A 29 DE JUNIO DEL 2026
--	--------------------------	--

ENCARGADO DEL DESPACHO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO	PERITO VALUADOR MUNICIPAL NUMERO PFMY-04-04
ARQ. EVERARDO SAMANO HERRERA	ING. ARQ. ANTONIO ALBOR ORTIZ.

NORTE

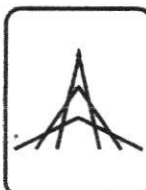


ESCALA: 1/750



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORESTE: 28.76 M. CON PARCELA 45
SURESTE: 39.15 M. CON ALBERTO JAIME CORONA PEREZ
SUROESTE: 39.22 M. CON CAMINO
NOROESTE: 33.08 M Y 15.64 M. CON YEIDED REA CORONADO Y
LUIS ANGEL ZAVALA ZAVALA
SUPERFICIE: 1,467.59 M2. 0-14-67.59 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:
ALBERTO JAIME CORONA PEREZ

FECHA
JUNIO 2026

UBICACION DEL PREDIO:
FRACCION DE PARCELA 44 Z 1 P 1/2 DEL EJIDO PUERTA DE
CERANO, MUNICIPIO DE YURIRIA, GTO.

CUENTA PREDIAL: C-003363-001 RUSTICAS



YURIRIA
Juntos hacemos
H. Ayuntamiento 2024 - 2027



**DESARROLLO
URBANO**
Administración 2024 - 2027

Oficio: PD/DUYG/207/2025

Asunto: Autorización de división.

Fecha de expedición: 17 de julio del 2025

Lic. Arturo Alvarado Chávez.
Notario Público No. 3
Yuriria, Gto.

Presente:

En atención a su escrito en el que solicita la **"Autorización de División"** de una fracción, según Título de Propiedad No. 000001012161 de conformidad con acta de asamblea de fecha 26 de abril del 2022; sobre la parcela número 44 Z-1 P1/2 del ejido de Puerta de Cerano de la comunidad de San Antonio, perteneciente a este Municipio de Yuriria, Guanajuato. En Propiedad del C. **Alberto Jaime Corona Pérez**; dicho predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Electrónico número **R46*38966** e identificado con cuenta catastral número 35C003363001. Cuenta con una superficie total de **2-35-51.510 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- **Al Norte:** 9.990 metros con parcela 28.
- **Al Noreste:** 300.180 metros con parcela 45.
- **Al Sureste:** 36.110 metros con calle sin nombre.
- **Al Suroeste:** 320.660 metros en línea quebrada con arroyo.
- **Al Noroeste:** 91.010 metros con parcela 27.

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.

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

Fracción que consta de una superficie de **1,467.59 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- **Al Noreste:** 28.76 metros con parcela 45.
- **Al Sureste:** 39.15 metros con Alberto Jaime Corona Pérez.
- **Al Suroeste:** 39.22 metros con camino.
- **Al Noroeste:** 33.08 metros con Yeided Rea Coronado y 15.64 metros con Luis Ángel Zavala Zavala.

ATENTAMENTE

Arq. Salomón Zavala Vega
Encargado de la Dirección Desarrollo Urbano



Palacio Municipal SM
Zona Centro
Yuriria, Guanajuato
(45) 16 8 20 50

C. Archivo
E.I.G.P.

MTRO. BRAULIO GÓMEZ NÚÑEZ.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE YURIRIA, GUANAJUATO.
P R E S E N T E:



Asunto: Notificación del derecho preferencia.

El suscrito **ALBERTO JAIME CORONA PÉREZ**, mexicano, mayor de edad, por mi propio derecho, con domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones en la calle Álvaro Obregón número 6, Poblado de San Antonio, del municipio de Yuriria, Guanajuato, ante Usted, con el debido respeto comparezco a exponer lo siguiente:

Soy titular de la parcela número **44 Z-1 P1/2, del Ejido Puerta de Cerano**, de la comunidad de San Antonio, municipio de Yuriria, Guanajuato, con una superficie de 2-35-51.51 hectáreas, de acuerdo al Título de Propiedad número **000001012161** de fecha 09 de mayo del 2024.

En cumplimiento a lo ordenado por el artículo 84 de la Ley Agraria, a través de este escrito, le notifico que, por así convenir a mis intereses, he decidido poner a la venta una fracción de la parcela antes descrita al valor siguiente: **\$752,000.00** (Setecientos cincuenta y dos mil pesos M. N.).

Con una extensión superficial de **01-08-86.62 hectáreas**, con las medidas y colindancias siguientes:

AL NORESTE: 235.61 metros con Luis Ángel Zavala Zavala.

AL SURESTE: 33.08 metros con Francisco Méndez Beltrán.

AL SUROESTE: Línea quebrada de tres tramos de 52.45 metros con camino, 149.46 metros y 35.64 metros con Francisco Méndez Beltrán.

AL NOROESTE: 47.71 metros con Parcelas 27.

Por tal motivo y con fundamento en la disposición antes mencionada, lo hago de su conocimiento con el objeto de saber si alguna de las personas mencionadas en dicho artículo pudiera ejercer su derecho de preferencia dentro del término legal.

Sin más por el momento y agradeciendo de antemano las atenciones brindadas al presente, me despido de Usted, quedando como su más atento y seguro servidor.

Yuriria, Guanajuato, a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE.

Alberto Jaime Corona Pérez

ALBERTO JAIME CORONA PÉREZ.



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE YURIRIA, GTO

TESORERIA MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO

AVALUO FISCAL
RUSTICO NUMERO

414-2026M ID 489

IMPORTE DEL RECIBO

280.47

MOTIVO DEL AVALUO: COMPRA VENTA FRACCION

SOLICITANTE: YEIDED REA CORONADO

NOMBRE DEL PREDIO:

PARCELA 44 Z-1 P 1/2

UBICACION
DEL PREDIO:

EJIDO DE PUERTA DE CERANO MUNICIPIO DE
YURIRIA, GUANAJUATO.

CUENTA PREDIAL:

C-003363-001

CLAVE CATASTRAL:

PROPIETARIO:

ALBERTO JAIME CORONA PEREZ

DOMICILIO PARA
NOTIFICAR:

CALLE ALVARO OBREGON NO. 6

POBLADO

SAN ANTONIO

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= 254,177.80

Y= 2,227,298.13

DEL TERRENO

CLASIFICACION	SUP. EN HAS.	VALOR POR HA	VALOR PARCIAL
RIEGO			-
TEMPORAL	1.088662	20,164.95	21,952.81
AGOSTADERO			-
CERRIL, MONTE, INCULTIVAB			-
MEJOR A UNA HECTAREA			-
SUP. TOTAL EN HAS.	1.088662 has	VALOR TOTAL	\$ 21,952.81

DE LAS CONSTRUCCIONES

CROQUIS	TIPO	EDO	SUPERFICIE	VALOR M²	VALOR PARCIAL	EDAD	USO
A				-	-		
B				-	-		
C				-	-		
D				-	-		
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN M2			. m²	VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES	\$		-

USO DEL SUELO (Anotar año/mes/día)

AGRICOLA	PECUARIA	FORESTA	IND.	RECREATIVA	CULTURAL
2026-06-29					
HABITACIONAL	OTROS	DESCRIPCION DEL USO			
		TEMPORAL			

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO EN HECTAREAS

CALCULADA	INVESTIGADA
	1-08-86.62
REGIMEN DE TENENCIA (anotar año/mes/día)	
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
2026-06-29	-	-

DISTANCIA A CENTROS DE COMERCIALIZACION

1.00	2026-06-29	A MENOS DE 3 KILOMETROS
		A MAS DE 3 KILOMETROS

CLASIFICACION AGROLOGICA DEL PREDIO, CAPACIDAD DE USO DEL SUELO, ELEMENTOS CONSIDERADOS PARA SU DETERMINACION

1.- SUELO

-	HASTA 10 CMS.
-	DE 10 A 30 CMS.
-	DE 30 A 60 CMS.
X	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

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

6.- EROSION

X	NO SE APRECIA
-	MODERADA
-	FUERTE

7.- INUNDACION

-	NO EXISTE
X	OCASIONAL
-	FRECIENTE

8.- SALINIDAD

X	NO EXISTE
-	SI EXISTE

BASE GRAVABLE

IMPUESTO BIMESTRAL

VALOR REFERIDO AL DIA

DE

DEL

VALOR TOTAL DEL PREDIO

\$

21,952.81

ES DE

OBSERVACIONES

FRACCION DE PARCELA 44 Z 1 P 1/2 DEL EJIDO DE PUERTA DE CERANO (9,258.47 X 1.10 X 1.10 X 1.50 X 1.20 = 20,164.95) (MEDIDAS Y
SUPERFICIE DE ACUERDO A OFICIO DE DIVISION PD/DUYG/190/2025 DE FECHA 27 DE JUNIO DEL 2025)

NOTA: DIBUJO A ESCALA AL REVERSO
CON CROQUIS DE LOCALIZACION

NUMERO PROGRESIVO

812

LUGAR Y FECHA:

YURIRIA, GTO. A 29 DE JUNIO DEL 2026

ENCARGADO DEL DESPACHO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO

PERITO VALUADOR MUNICIPAL NUMERO PFMY-04-04

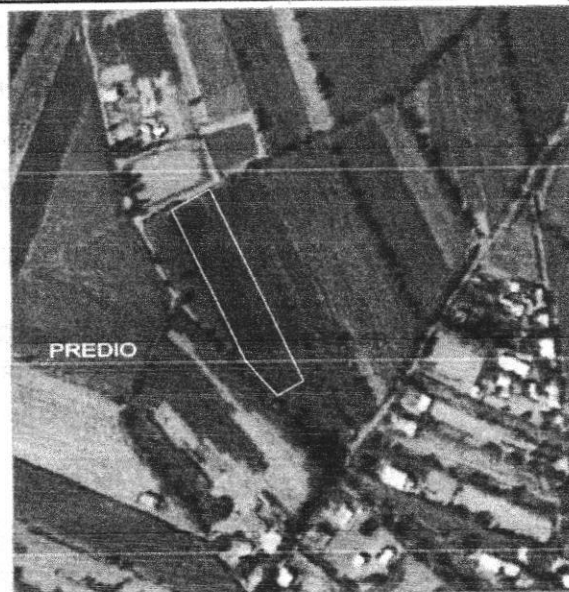
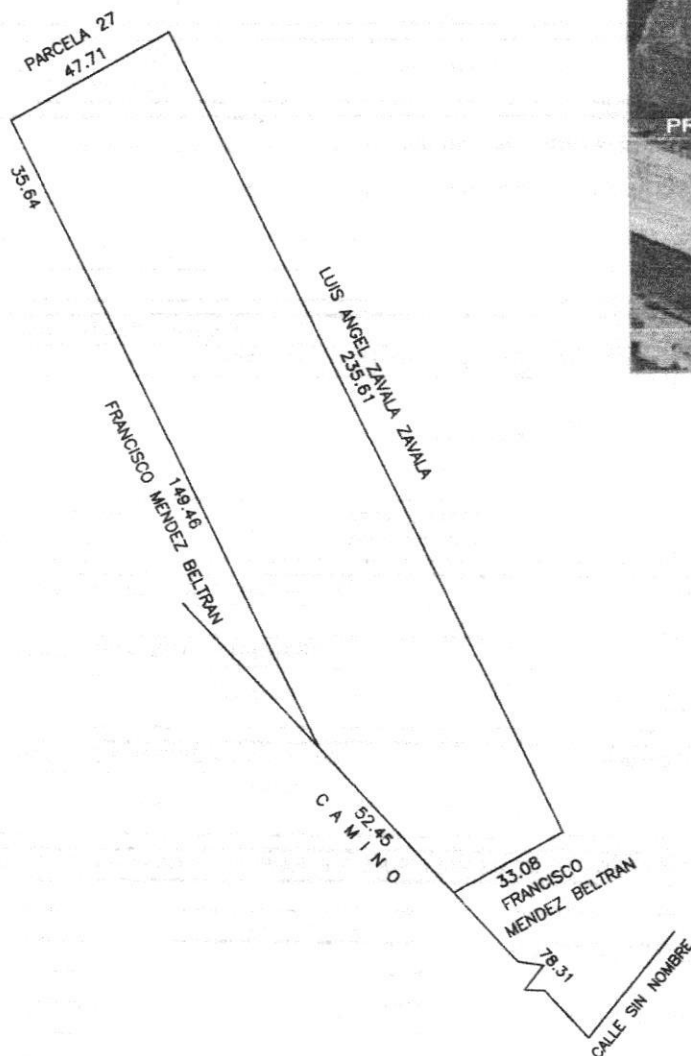
ARQ. EVERARDO SAMANO HERRERA

ING. ARQ. ANTONIO ALBOR ORTIZ.

NORTE



ESCALA: 1/2000



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORESTE: 235.61 M. CON LUIS ANGEL ZAVALA ZAVALA
SURESTE: 33.08 M. CON FRANCISCO MENDEZ BELTRAN
SUROESTE: L.Q. DE 3 TRAMOS DE: 52.45 M. CON CAMINO, 149.46 M. Y 35.64 M. CON FRANCISCO MENDEZ BELTRAN
NOROESTE: 47.71 M. CON PARCELA 27
SUPERFICIE: 10,886.62 M2. 1-08-86.62 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:

ALBERTO JAIME CORONA PEREZ

FECHA

JUNIO 2026

UBICACION DEL PREDIO:

FRACCION DE PARCELA 44 Z 1 P 1/2 DEL EJIDO PUERTA DE CERANO, MUNICIPIO DE YURIRIA, GTO.

CUENTA PREDIAL: C-003363-001 RUSTICAS



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE YURIRIA, GTO
TESORERIA MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO

\$ 269.68
AVALUO FISCAL RUSTICO No.
PFMY-04-09/139

MOTIVO DEL AVALUO	COMPRAVENTA FRACCION	CUENTA PREDIAL	35C003363-001
SOLICITANTE	YEIDED REA CORONADO	CLAVE CATASTRAL	
PROPIETARIO	ALBERTO JAIME CORONA PEREZ	UBICACION DEL PREDIO:	
DOMICILIO PARA NOTIFICAR	CALLE SAN ANTONIO No.	LOCALIDAD	SAN ANTONIO
	LOCALIDAD/MUNICIPIO SAN ANTONIO (EJIDO PUERTA DE CERANO)	MUNICIPIO/ESTADO	YURIRIA, GTO.
NOMBRE DEL PREDIO	PARCELA 44 Z-1 P1/2	FECHA	6 DE JUNIO DEL 2025

LOCALIZACION DEL "CENTRO DE FIGURA" DEL PREDIO EN LA CARTA DETENAL NUMERO (F-14-C-83) c1
CON LAS COORDENADAS U.T.M. SIGUIENTES: X= Y=

DEL TERRENO				DE LAS CONSTRUCCIONES							
CLASIFICACION	SUPERFICIE EN HAS.	VALOR POR HECTAREA	VALOR PARCIAL	CROQUIS	TIPO	EDO.	SUPERFICIE EN M2	VALOR POR M2	VALOR PARCIAL	EDAD	USO
RIEGO			0.00	A							
TEMPORAL	1-08-86.62	\$ 19,389.36	21,108.46	B							
AGOSTADERO			\$0.00	C							
CERRIL, MONTE, (SOLAR)			-	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN M2			0.00	VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES			\$
SUP. TOTAL EN HECTAREAS	1-08-86.62	VALOR TOTAL	\$ 21,108.46								

USO DEL SUELO anotar año/mes/día						SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO EN HECTAREAS			
06/06/2025						CALCULADA	1-08-86.62	INVESTIGADA	
AGRICOLA	PECUARIA	FORESTAL	INDUSTRIAL	RECREATIVA	CULTURAL	REGIMEN DE TENENCIA anotar año/mes/día			
06/06/2025						PROPI. PRIV.	EJIDAL	COMUNIDAD	FEDERAL
	HABITACIONAL	OTROS	DESCRIPCION DEL USO				ESTATAL	MUNICIPAL	OTRA

ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN anotar año/mes/día			DISTANCIA A CENTROS DE COMERCIALIZACION		
06/06/2025			0	06/06/2025	A MENOS DE 3 KILOMETROS
	TODO EL AÑO	EN TIEMPO DE SECAS	1		A MAS DE 3 KILOMETROS

CLASIFICACION AGROLOGICA DEL PREDIO, CAPACIDAD DE USO DEL SUELO, ELEMENTOS CONSIDERADOS PARA SU DETERMINACION

1.- SUELO ☐ HASTA 10 CMS. ☐ DE 10 A 30 CMS. ☐ DE 30 A 60 CMS. ☒ MAYOR DE 60 CMS.	2.- PEDREGOSIDAD ☒ PERMITE LABORES AGRICOLAS ☐ CON EQUIPO MECANICO ☐ CON METODOS TRADICIONALES ☐ NO PERMITE	3.- DRENAJE INTERNO ☐ BUENO ☒ REGULAR ☐ MALO	4.- DISPONIBILIDAD DE AGUA ☐ RIEGO POR GRAVEDAD ☐ RIEGO POR BOMBEO ☐ RIEGO POR MANANTIAL ☒ RIEGO POR POZO PROFUNDO ☐ TEMPORAL
5.- TOPOGRAFIA ☒ TERRENOS PLANOS ☐ PENDIENTE SUAVE MENOR 5% ☐ PENDIENTE FUERTE MAYOR 5% ☐ MUY ACCIDENTADO	6.- EROSION ☒ NO SE APPRECIA ☐ MODERADA ☐ FUERTE	7.- INUNDACION ☐ NO EXISTE ☒ OCASIONAL ☐ FRECUENTE	8.- SALINIDAD ☒ NO EXISTE ☐ SI EXISTE

FACTORES= (1.10)(1.10)(1.50)(1.20)=2.178

BASE GRAVABLE	\$	VALOR TOTAL DEL PREDIO	\$ 21,108.46
IMPUESTO BIMESTRAL	\$		

VALOR REFERIDO AL DIA	DE	DEL	ES DE \$
-----------------------	----	-----	----------

OBSERVACIONES	MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN LEVANTAMIENTO NORESTE: 235.61 MTS. CON LUIS ANGEL ZAVALA ZAVALA SURESTE: 33.08 MTS. CON FRANCISCO MENDEZ BELTRAN SUROESTE: L.Q. DE 3 TRAMOS; 52.45 MTS. CON CAMINO; 149.46 MTS. Y 35.64 MTS. CON FRANCISCO MENDEZ BELTRAN NOROESTE: 47.71 MTS. CON PARCELA 27
---------------	--

FECHA DE AUTORIZACION	NUMERO PROGRESIVO	LUGAR Y FECHA:
04 JUN 2025	0904	YURIRIA, GTO., A 6 DE JUNIO DEL 2025

ENCARGADO DEL DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO L.E. GUILLERMO CAZARES VAZQUEZ	 PERITO VALUADOR BENJAMIN PEÑA FUENTES ARQUITECTO
--	--

NOTA: ANEXAR LA COPIA DEL PLANO A ESCALA DEL QUE SE TOMARON LOS DATOS DEL PREDIO O INDICAR QUE SE ENCUENTRA DIBUJADO A ESCALA AL REVERSO COMPLEMENTADO CON CROQUIS DE LOCALIZACION

BENJAMIN PEÑA FUENTES
PERITO VALUADOR
JUNIO DEL 2025



BOLETA DE INGRESO

EXPEDIENTE

46*19141*1

MUNICIPIO

SOLICITUD

46

106370

17/Mayo/2024

(G-2)

13:14:22

ORIGINAL

C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE YURIRIA

POR MEDIO DE LA PRESENTE SOLICITO EL TRAMITE QUE A CONTINUACION SE DESCRIBE:

DATOS DE SOLICITANTE

Solicitante: REGISTRO AGRARIO NACIONAL
Dirección: IRAPUATO, GUANAJUATO
Compareciente: JOSÉ GALVAN MURILLO.

ANTECEDENTES

Municipio: YURIRIA, GTO.

INSTRUMENTOS

#	Documento	Número	Fecha	Emisor	Nombre del emisor
1	Escritura Pública	1012161	09/May/2024	999	Registro Agrario Nacional

Archivo electrónico adjunto: "SGN46_19141_1_1012161.pdf"

ACTOS JURÍDICOS

Clave	Seq	Acto jurídico	Art.	Fracc.	Valor base	Derechos
R04	1	TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA	22	00	\$0.00	\$0.00

Total de derechos: \$0.00

TITULAR ANTERIOR

1 EJIDO PUERTA DE CERANO

TITULAR NUEVO

1 CORONA PEREZ ALBERTO JAIME

YURIRIA, GTO. A 17/Mayo/2024

Lugar y fecha de la solicitud

FIRMA ELECTRONICA (73666774303337373731)

Firma del compareciente

Nota: Los datos asentados en esta solicitud son responsabilidad del compareciente

Código de Verificación: 46_106370_2ed88099c4ee968c907fce0aa17d1d4c

PÁGINA 1/1

**GOBIERNO DE
MÉXICO****TÍTULO DE PROPIEDAD**Nº **000001012161**

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. **ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR**, 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 **44 Z-1 P 1/2**, DEL EJIDO **PUERTA DE CERANO**

MUNICIPIO DE **YURIRIA**
ESTADO DE **GUANAJUATO**, CON UNA SUPERFICIE DE **2-35-51.510** ha.,
DOS HECTAREAS, TREINTA Y CINCO AREAS, CINCUENTA Y UNO PUNTO
QUINIENTOS DIEZ CENTIAREAS

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

» NORTE: 9.990 MTS. CON PARCELA 28. » NORESTE: 300.180 MTS. CON PARCELA 45. »
SURESTE: 36.110 MTS. CON CALLE SIN NOMBRE. » SUROESTE: 320.660 MTS. EN LINEA
QUEBRADA CON ARROYO. » NOROESTE: 91.010 MTS. CON PARCELA 27. «««

PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL **F14C82O449AD**,
A FAVOR DE **CORONA PEREZ ALBERTO JAIME**, NACIDO
EL **17/09/1983**, EN **SAN ANTONIO, YURIRIA, GTO.**,
ESTADO CIVIL **SOLTERO**, DE OCUPACIÓN **CAMPESINO**,
CON DOMICILIO EN **PUERTA DE CERANO, YURIRIA, GTO**,
DE CONFORMIDAD CON **ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2022.**

EN CONSECUENCIA, SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL
FOLIO **11046051102041953R**, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL
CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

GUANAJUATO, GTO. A **9** DE **MAYO** DE **2024**

C. **LIC. JOSÉ GALVÁN MURILLO** **Registro Nacional**
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DEL
REGISTRO AGRARIO NACIONAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.
GUANAJUATO, GTO.



No. 10-0475919

**AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE
FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION**

SGN46_19141_1_1012161.pdf

90FEAD33716DB92876E868F991FE4A140AB3DDB358A42E3C65554D1BE573DFF1

Usuario:
Nombre: NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN
Número de serie: 73666774303336373534
Validez: Activo
Rol: Destinatario

Usuario: Nombre: JOSE GALVAN MURILLO Número de serie: 73666774303337373731 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 17/05/2024 13:13:41(UTC 20240517191341Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 17/05/2024 13:13:41(UTC 20240517191341Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaria de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 73666774303337373731	TSP: Fecha: 17/05/2024 13:14:12(UTC 20240517191412Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo I Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 638515484528161169 Datos estampillados: aWkwM2J0UFdzRUR6M0tudHJGV1F3Y3ljVGiVPQ==



GUANAJUATO
SECRETARÍA DE FINANZAS,
INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN



GUANAJUATO
200
AÑOS DE GRANDEZA



SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación

17/05/2024 13:14:22

Fecha de resolución

07/06/2024 15:36:46

EN LA CIUDAD DE YURIRIA, GUANAJUATO A 07 DE JUNIO DE 2024 EL SUSCRITO LIC. NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN REGISTRADOR PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 FRACCIONES I, IV, V, VII, X, XXII Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO 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]

Folios electrónicos

1.- R46*38966.

PARCELA 44 Z 1 P1/2 UBICADO EN EJIDO PUERTA DE CERANO CON SUPERFICIE 02 (DOS) HECTAREAS 35 (TREINTA Y CINCO) AREAS 51.510 CENTIAREAS.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	R04 - TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA Emisor: REGISTRO AGRARIO NACIONAL	\$ 0.00	0.00	1012161	09/05/24	99*1*0

PARTES

Titular(es) anterior(es): EJIDO PUERTA DE CERANO

Titular(es) nuevo(s): CORONA PEREZ ALBERTO JAIME

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución AUTORIZADA

Fecha de resolución: 07/06/2024

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN

AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE
FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION

46_106370_fb0268720ab3e811a4a4ea2e5a631bb3.pdf

DDEBD0565040D4DA575B754BBD585B04045BED30DF6687785680FDD7EAAE660C

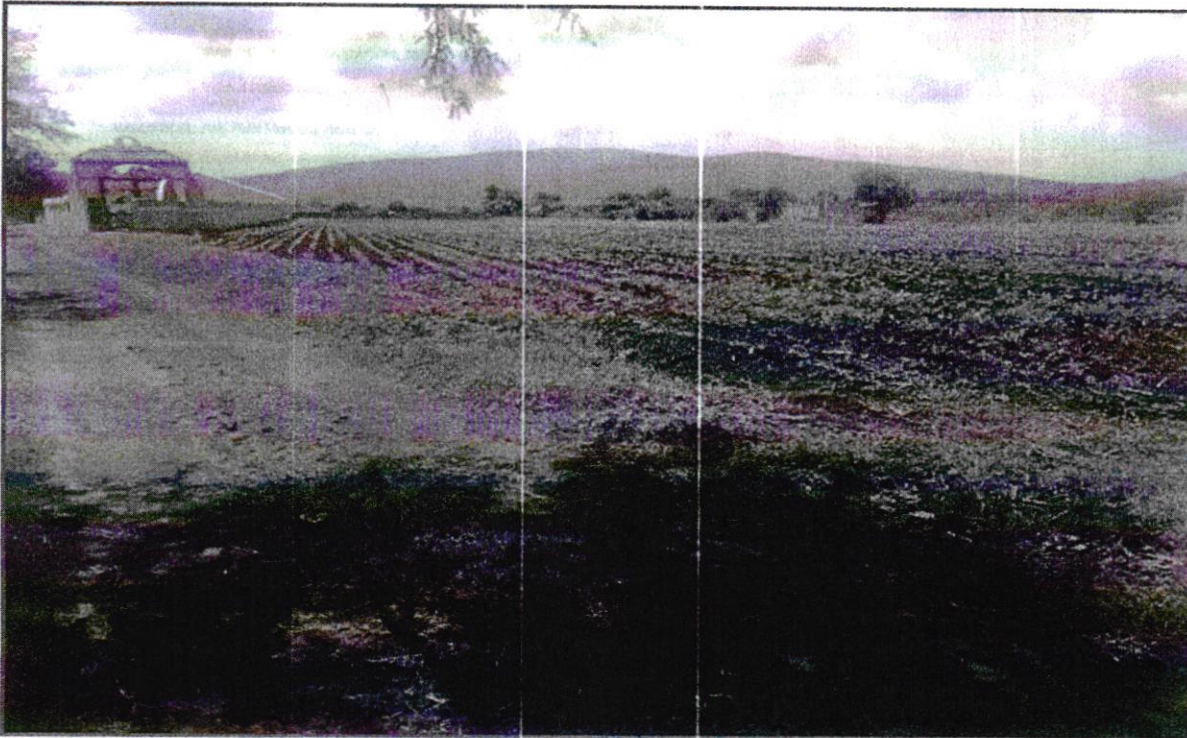
Usuario: Nombre: NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN Número de serie: 73666774303336373534 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 07/06/2024 15:38:59(UTC 20240607213859Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 07/06/2024 15:39:00(UTC:20240607213900Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaria de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 73666774303336373534	TSP: Fecha: 07/06/2024 15:39:26(UTC20240607213926Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Ratz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638533715662651763 Datos estampillados: ZU11YWhISjlMaDNJeU9XWINPTDjwSjQ2ZXg0PQ==



AVALÚO
B-P-I-20250723-3



Fecha de Inspección: 23 de julio de 2025
Fecha de Avaluo: 24 de julio de 2025
Fecha de Vigencia: 22 de enero de 2026



SOLICITANTE DEL AVALUO: Yeided Rea Corona

INMUEBLE QUE SE VALUA: Fracción II de la Parcela No. 44 Z-1 P1/2 del Ejido Puerta de Cerano de la Comunidad de San Antonio Localidad de Cerano, mpio., de Yuriria, Gto.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Alberto Jaime Corona Perez

PROPOSITO DEL AVALUO: Escrituración, regularización y/o traslación de dominio.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle: Coordenadas: LN 20°07'38.7", LW 101° 21' 05.4", 1,848.86 m.s.n.m.

Numero Exterior: Parcela No. 44 Z-1 P1/2

Ejido: Puerta de Cerano

Delegacion o Municipio: Yuriria

Estado: Guanajuato, México.

Codigo Postal: 38965

BANCO BANCREA SA
AVALUOS

24 JUL 2025

RECIBIDO

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALUO ASCIENDE A:

\$752,000.00

SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.



I.- ANTECEDENTES

NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN: BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON

SOLICITANTE DEL AVALÚO: Yeided Rea Corona

VALUADOR: Arq. Raul Martínez Ramírez.

CLAVE Y ESPECIALIDAD: Especialidad Valuación Inmobiliaria

CEDULA PROFESIONAL: 4371634

FECHA DEL AVALÚO: julio 24, 2025 **FECHA DE LA VISITA:** 23 de julio de 2025

VIGENCIA DEL AVALÚO: enero 22, 2026

NOMBRE DEL PREDIO: Fracción II de la Parcela No. 44 Z-1 P1/2 del Ejido Puerta de Cerano de la Comunidad de San Antonio Localidad de Cerano, mpio., de Yuriria, Gto.

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Fracción II de Parcela de Terreno de Preservación Agrícola (PA), Parcela No. 44 Z-1 P1/2, de temporal

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Ejidal con dominio pleno.

PROPIETARIO (S): Alberto Jaime Corona Perez

REFERENCIA: Copia de Título del Propiedad No. 000001012161 otorgado en Guanajuato, Gto., con fecha 09 de mayo de 2024, expedido por el C. Lic. José Galván Murillo Encargado del Despacho de la Oficina del Registro Agrario Nacional en el Estado de Guanajuato, Permiso de División PD/DUYG/190/2025 de fecha 27 de junio de 2025 emitido por el Arq. Salomon Zavala Vega Encargado de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Yuriria, Gto.; Avaluo Fiscal Rústico Número PFMY-04-09/139 con fecha de autorización del 04 de julio de 2025 realizado por el Arq. Benjamín Peña Fuentes y autorizado por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de la Presidencia Municipal de Yuriria, Gto., e identificación oficial (INE) del comprador y vendedor de la Fracción II de la Parcela valuada.

OBJETO DEL AVALÚO: Conocer el valor comercial.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Escrituración, regularización y/o traslación de dominio.

CUENTA CATASTRAL: 35C-003363-001

CUENTA DE AGUA: No presenta

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Coordenadas: LN 20°07'38.7", LW 101° 21' 05.4", 1,848.86 No: Parcela No. 44 Z-1 P1/2 C.P. 38965
m.s.n.m.

EJIDO: Puerta de Cerano **MUNICIPIO:** Yuriria **ESTADO Y PAÍS:** Guanajuato, México.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Fracción II de Parcela de Terreno de Preservación Agrícola (PA), Parcela No. 44 Z-1 P1/2, de temporal

CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE: No aplica.

ÍNDICE DE SATURACIÓN: No aplica.

POBLACIÓN: No aplica.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: No aplica.

USO DEL SUELO: Actualmente el predio se encuentra limpio para proceder con el sembrado.

VÍAS DE ACCESO: Partiendo de la Salida de Cerano, municipio de Yuriria, Gto., hacia Moreleon, Gto., se continúa por la carretera Moreleon - Cerano recorriendo aprox. 2.10km girar a la derecha hacia brecha, se continúa por la brecha recorriendo aprox. 1.40km se gira a la izquierda hacia camino recorriendo aprox. 170.00m sobre margen derecho se localiza el predio valuado.

SERVICIOS PÚBLICOS: Ninguno

EQUIPAMIENTO URBANO: Iglesia, escuela primaria, secundaria, centro comunitario, aprox., a 4.56km del centro de población de Cerano, mpio de Yuriria, Gto.

BANCO BANCREA
AVALUOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



III.- TERRENO

UBICACIÓN

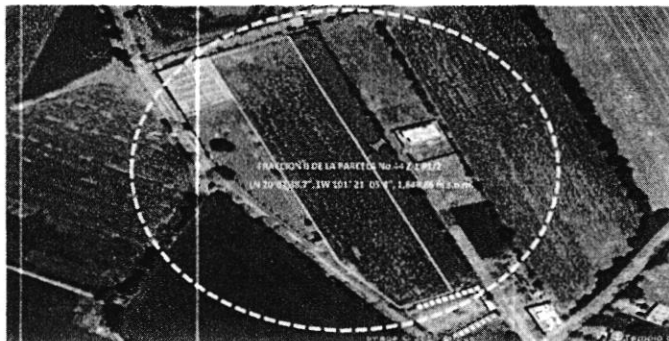
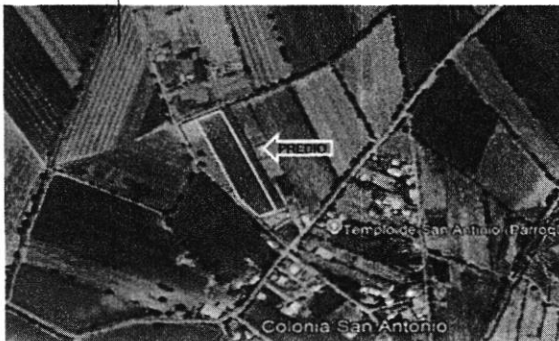
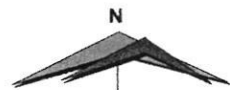
TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

El predio colinda al Noreste con Luis Angel Zavala Zavala, al Sureste con Francisco Mendez Beltran, al Suroeste en Línea Quebrada con Camino y Francisco Mendez Beltran y al Noroeste con parcela 27.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN : Permiso de División PD/DUYG/190/2025 de fecha 27 de junio de 2025 emitido por el Arq. Salomon Zavala Vega Encargado de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Yuriria, Gto; Avaluo Fiscal Rústico Número PFMY-04-09/139 con fecha de autorización del 04 de julio de 2025 realizado por el Arq. Benjamin Peña Fuentes y autorizado por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de la Presidencia Municipal de Yuriria, Gto.

NORESTE:	235.61,	Con Luis Angel Zavala Zavala
SURESTE:	33.08m	Con Francisco Mendez Beltran
SUROESTE:	52.45m, 149.46m y 35.64m	Con Camino y Francisco Mendez Beltran
NOROESTE:	47.71m	Con Parcela 27

AREA TOTAL: 1.08-86.62 ha.



TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: Plano, de configuración irregular.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Con vista a terrenos de preservación agrícola (PA) rústicos de temporal de su tipo.

DENSIDAD HABITACIONAL: No Aplica.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: No Aplica.

SERVIDUMBRE y/o RESTRICCIONES: Las propias del reglamento de uso de suelo para el municipio de Yuriria, Guanajuato.

CONSIDERACIONES ADICIONALES: Ninguna.

USO ACTUAL: Predio rustico de temporal, actualmente limpio para recibir el cultivo.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

La determinación del valor comercial del inmueble se realizó mediante el análisis y ponderación del resultado de los procedimientos de valuación que a continuación se mencionan:

MÉTODO DE COSTOS: Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado. Si el bien es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores aplicables, según el caso.

MÉTODO POR RENTABILIDAD: Considera que su valor corresponde al capital la renta neta anual, real o susceptible de producir, a una tasa de capitalización determinada en base a las características propias del bien valuado (Edad, vida remanente, uso, estado de conservación, etc.).

MÉTODO DE MERCADO: Está basado en la comparación y homologación de ofertas similares al bien valuado.

VALOR COMERCIAL: Se define como el precio probable que tendría un bien a la fecha del avalúo, por el cual un vendedor y un comprador estarían de acuerdo en celebrar una operación de compra-venta, ambos con pleno conocimiento del bien y sin ninguna necesidad imperiosa o urgente de llevar a cabo dicha operación.

V.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

AQUÍ VOY

a).- INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS AGRÍCOLAS DE TEMPORAL PARA APLICAR EN EL MÉTODO DE MERCADO Y FÍSICO.

No.	UBICACIÓN DE LA OFERTA U VENTA:	CARACTERÍSTICAS	LIGA INTERNET U DATOS DEL INFORMANTE:	FECHA.
	Localidad Yuriria, del municipio de Yuriria, Guanajuato.	Terreno de temporal con condiciones medias de desarrollo, plano, con acceso directo a carretera, pedregosidad baja y sin construcciones.	https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-de-temporal-en-yuriria-guanajuato-1-hectareas-a-pie-de-carretera-en-6029215.html?utm_source=facebook&utm_medium=sponsored&utm_campaign=pago_unico	09-jul-25
	Localidad Cerano, hacia la parte poniente del municipio de Yuriria, Guanajuato.	Terreno de temporal con condiciones medias de desarrollo, plano, con acceso directo a camino, pedregosidad baja y sin construcciones.	Así corre el mercado, informa el Sr. Luis Zavala, 4281112337	10-jul-25
	Localidad Juan Lucas, hacia la parte poniente del municipio de Yuriria, Gto.	Terreno de temporal en buenas condiciones de desarrollo, plano, con acceso directo a carretera, pedregosidad media y sin construcciones.	Así corre el mercado, informa el Sr. Rosendo Gonzalez, 4111568161	11-jul-25
	Localidad Santa Monica Ozumbilla, hacia la parte poniente del municipio de Yuriria, Guanajuato.	Terreno de temporal con condiciones medias de desarrollo, plano, con acceso a brecha, pedregosidad baja y sin construcciones.	Así corre el mercado, informa la Sra. Coral Gomez, 4116115568	12-jul-25

Terreno plano a pie de carretera, con influencia de servicios de carretera

OFERTA	PRECIO OFERTADO	SUP. ha	PRECIO/HA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FRc	VALOR
	TERRENO			Superficie	Acceso	Ubicación	Forma	Servic.	Otro	Negoc.		RESULT.\$/ha
1	\$950,000.00	1.-30-00.00	730,769.23	1.01	1.05	1.03	1.01	1.00	1.00	0.95	1.01	736,499.97
2	\$1,000,000.00	1.-50-00.00	666,666.67	1.03	1.02	1.00	1.01	1.00	1.00	0.95	1.00	667,339.96
3	\$850,000.00	1.-00-00.00	850,000.00	0.99	1.05	1.03	1.01	1.05	1.00	0.95	1.01	860,072.00
4	\$500,000.00	1.-00-00.00	500,000.00	0.99	1.02	1.00	1.01	1.00	1.00	0.95	1.00	498,067.56
5												
6												
PROMEDIO:											\$/HA	690,494.87
VALOR UNITARIO:												\$690,495.00
VALOR UNITARIO APLICADO:												\$690,495.00

Superficie En el factor de superficie, se aplica la fórmula de raíz, sin dejar de observar su congruencia con el mercado y se aplica raíz: 12va. doceava.

Acceso El factor de acceso, castigamos al sujeto en relación a todas las muestras, ya que estas tienen un mejor acceso que el sujeto.

Ubicación En el factor de ubicación, castigamos al sujeto en relación a las muestras 1 y 3, ya que estas están mejor ubicadas que el sujeto, las muestras 2 y 4 permanecen en la unidad igual al sujeto.

Forma El factor de forma, castigamos al sujeto en relación a todas las muestras, ya que estas tienen forma regular.

Servic. En el Factor de servicios, castigamos al sujeto en relación a la muestra 3, ya que esta tiene sistema de riego, las muestras 1, 2 y 4 permanecen en la unidad igual al sujeto.

Otro En el factor de otros, permanecen en la unidad sujeto y muestras, por ser todos terrenos planos.

Negoc. El factor de negociación, castigamos al sujeto en relación a todas las muestras, por ser éstas planas, y el factor aplicado corresponde al descuento a que se puede tener acceso, en operadichos de cortado.

NOTA: Para obtener el valor unitario de mercado aplicado al terreno se tomó el valor unitario homologado de las ofertas y ventas de mercado reflejadas redondeado.

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

26 JUL 2025

RECIBIDO



VL- ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO.-

LOTE TIPO		1.-08-86.62	ha			
FRACCIÓN	SUPERFICIE	\$/ha	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	V. PARCIAL	
INTEGRO	1.-08-86.62	\$690,495.00	1.0000	NINGUNO	\$751,715.67	
TOTAL DE LA SUPERFICIE:		1.-08-86.62	ha		SUB TOTAL (a)	\$751,715.67
VALOR PROMEDIO:		\$690,495.00	ha			

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.-

TIPO	ÁREA m2.	VRN	DEP.	VNR	V. PARCIAL	
					\$0.00	
TOTAL DEL ÁREA		m2.			SUB TOTAL (b)	\$0.00

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES.-

TIPO	UNIDAD	CANTIDAD	VRN	DEP.	VNR	V. PARCIAL
SUB TOTAL (c)						\$751,715.67

VALOR FÍSICO DIRECTO (a) + (b) + (c) = \$751,715.67

COMENTARIOS DE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO DEL VALOR FÍSICO DIRECTO:

Para la obtención del valor del terreno se recurrió a propiedades de zonas similares aplicando el valor resultante homologado: de las ofertas y ventas y se agrega el VNR de las construcción con su respectiva depreciación en base a su estado de conservación.

BANCO BANCREA
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



VII.- ENFOQUE DE INGRESOS: VER ANEXO DE ANALISIS DE INGRESOS

VIII.- RESUMEN

ENFOQUE FÍSICO:	\$751,715.67
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	No aplica.
VALOR POR ANÁLISIS DEL MERCADO:	\$752,000.00

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Después de analizar el resultado y el proceso de elaboración de los tres métodos de valuación, podemos considerar que el avalúo se concluye con el resultado por el método de enfoque de mercado a números redondos. Cabe mencionar que no se calcula el valor por el método de ingresos, por no ser significativo su valor en operaciones de compra-venta de éste tipo de predios y por no encontrar, en sitio, muestras de mercado de rentas directas de éste tipo de predios.

Las medidas y colindancias del terreno valuado se tomaron en base al Permiso de División PD/DUYG/190/2025 de fecha 27 de junio de 2025 emitido por el Arq. Salomon Zavala Vega Encargado de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Yuriria, Gto; Avalúo Fiscal Rústico Número PFMY-04-09/139 con fecha de autorización del 04 de julio de 2025 realizado por el Arq. Benjamin Peña Fuentes y autorizado por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de la Presidencia Municipal de Yuriria, Gto.

Nota: El avalúo se considera limitado en información, ya que no se proporcionó ningún documento oficial de uso de suelo, por lo que se consideró para el presente estudio, como predio suburbano, de acuerdo a lo observado en visita de inspección al predio.

El presente documento no tiene validez para fin distinto que el reflejado en el presente documento u de uso mixto.

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada. El presente avalúo se ha hecho de conformidad y sujeto a todos los requerimientos de un avalúo bancario.

Las investigaciones de mercado son actuales y verídicas.

Todas las conclusiones y opiniones sobre la propiedad que se valuó, han sido preparadas por el valuador que firma el avalúo y cada una de sus hojas.

El valuador no tendrá responsabilidad por ningún cambio realizado en el reporte sin su autorización.

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble en estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas.

El valuador no está obligado a dar testimonio o acudir a tribunales por haber realizado el presente reporte, a menos que se haya acordado previamente con el solicitante.

El valuador asume que el terreno no tiene fallas o condiciones especiales, del subsuelo que afectaran el valor de la misma. El valuador no asume responsabilidad por estas condiciones.

La información, los estimados y valores asentados en el reporte, se obtuvieron de fuentes que el valuador considera confiables y correctas.

El nombre del ejido se indica según Copia de Título del Propiedad No. 000001012161 otorgado en Guanajuato, Gto., con fecha 09 de mayo de 2024, expedido por el C. Lic. Jose Galván Murillo Encargado del Despacho de la Oficina del Registro Agrario Nacional en el Estado de Guanajuato.

X.- CONCLUSIÓN

VALOR CON LETRA:

VALOR COMERCIAL = \$752,000.00

SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTE VALOR REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA: julio 24, 2025

XI.- DECLARACIONES Y CERTIFICACION DEL AVALUO

LAS INVESTIGACIONES DE MERCADO SON ACTUALES Y VERIDICAS.
NO SE TIENE INTERES PRESENTE NI FUTURO EN EL INMUEBLE.

XII.- CERTIFICACION DEL AVALUO

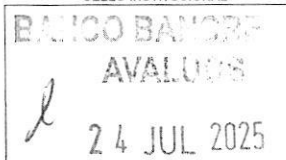
PERITO VALUADOR

ARQ. RAUL MARTINEZ RAMIREZ
ESPECIALIDAD: INMUEBLES
CEDULA E.V.I.: 4371634

BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE.

ING. HÉCTOR MANUEL URRAS VARELA
APODERADO LEGAL BANCO BANCREA, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

SELLO INSTITUCIONAL



RECIBIDO



ANEXO No. I.- CROQUIS DE UBICACIÓN

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria Guanajuato, México.	Fecha:	julio 24, 2025
-------------------------	--	--------	----------------



BANCO BANCREA
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



ANEXO No. III.- FOTOGRAFÍAS.

Ubicación del inmueble: Puerta de Cerano
Yuriria Guanajuato, México.

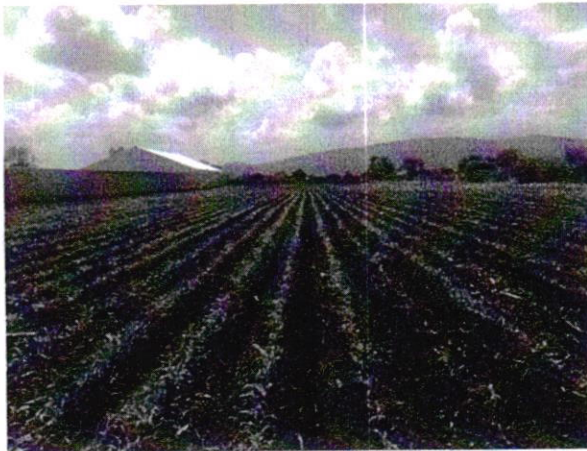
Fecha: julio 24, 2025



Panorámica General del Predio



Panorámica General del Predio



Panorámica colindancia Norte



Panorámica colindancia Sur



Panorámica colindancia Oriente



Panorámica colindancia Poniente

BANCO BANCREA
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



ANEXO No. III.- TÍTULO DE PROPIEDAD

Ubicación del inmueble: Puerta de Cerano
Yuriria Guanajuato, México.

Fecha: julio 24, 2025



GOBIERNO DE
MÉXICO

TÍTULO DE PROPIEDAD

Nº 000001012161

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIÓN: DEL C. ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR
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 44 Z-1 P 12 DEL EJIDO PUERTA DE CERANO
MUNICIPIO DE YURIRIA
ESTADO DE GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 2-35-51 510
DOS HECTAREAS, TREINTA Y CINCO AREAS, CINCUENTA Y UNO HUNTO
QUINIENTOS DIEZ CENTIAREAS
QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS
• NORTE 9.896 MTS. CON PARCELA 28. • NORESTE 300 180 MTS. CON PARCELA 45. •
SURESTE 36 110 MTS. CON CALLE SIN NOMBRE • SUROESTE 320 640 MTI EN LINEA
QUEBRADA CON ARROYO • NOROESTE 81 810 MTS. CON PARCELA 27 ...

PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL F14C820449AD
A FAVOR DE CORDONA PEREZ ALBERTO AIME NACIDO
EL 17/09/1983 EN SAN ANTONIO YURIRIA GTO
ESTADO CIVIL SOLTERO DE OCUPACIÓN CAMPEÑO
CON DOMICILIO EN PUERTA DE CERANO YURIRIA, GTO
DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2022
EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRÓ EN EL
FOLIO 11046091102041953R EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL
CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELA RIO
GUANAJUATO, GTO. A 9 DE MAYO DE 2024

LIC. JOSÉ GALVÁN MURILLO
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DEL
REGISTRO AGRARIO NACIONAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO



No. 10-0475919

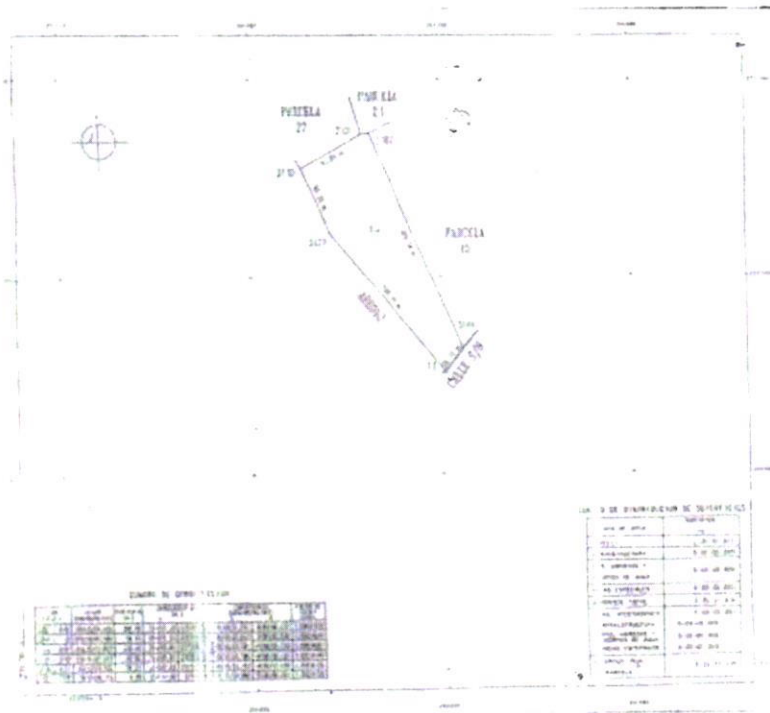
BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria	Guanajuato, México.
-------------------------	-----------------------------	---------------------

Fecha: julio 24, 2025

[illegible]

**BANCO BANCARIA
AVALUOS**

24 JUL 2025

RECIDIVO



ANEXO No. III - REGISTRO

Ubicación del inmueble: Puerta de Cerano
Yuriria Guanajuato, México.

Fecha: julio 24, 2025



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE YURIRIA, GUANAJUATO

BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio: Secretaría:

46 106370

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación:
17/06/2024 13:14:22
Fecha de resolución:
07/06/2024 15:36:46

EN LA CIUDAD DE YURIRIA, GUANAJUATO A 07 DE JUNIO DE 2024 EL SUSCRITO LIC. NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN REGISTRADOR PÚBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 24 BIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO 12 FRACCIONES I, IV, V, VI, X, XXI 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)

Folios electrónicos:

1: R46738966

PARCELA 44 Z 1 P12 UBICADO EN EJIDO PUERTA DE CERANO CON SUPERFICIE 02 (DOS) HECTÁREAS 35 (TREINTA Y CINCO) ÁREAS 51.510 CENTIÁREAS

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc	Emissor
1	MDA - TÍTULO DE PROPIEDAD PARCELARIA Emissor: REGISTRO AGRARIO NACIONAL	\$ 0.00	0.00	1072161	09/05/24	991170

PARTES

Titular(es) anteriores: EJIDO PUERTA DE CERANO

Titular(es) nuevos: GORONA PEREZ ALBERTO JAIME

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 07/06/2024

Registrador

FIRMA ELECTRONICA
NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN

Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, se inscribe el presente documento en el libro de inscripciones de este registro, con el número 106370, correspondiente al expediente 106370, con el fin de dar fe de su existencia y contenido, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato.

BANCO BANCREA
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



ANEXO No. III.- PERMISO DE DIVISIÓN

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria Guanajuato, México.	Fecha:	julio 24, 2025
-------------------------	--	--------	----------------



YURIRIA
Juntos hacemos +
H. Ayuntamiento 2024-2027

Lic. Arturo Alvarado Chávez.
Notario Público No. 3
Yuriria, Gto.

Oficio: PD/DUYG/190/2025
Asunto: Autorización de división.
Fecha de expedición: 27 de junio del 2025

Presente:

En atención a su escrito en el que solicita la "Autorización de División" de las fracciones, según Título de Propiedad No. 000001012161 de conformidad con acta de asamblea de fecha 26 de abril del 2022 sobre la parcela número 44 Z-1 P1/2 del ejido de Puerta de Cerano de la comunidad de San Antonio perteneciente a este Municipio de Yuriria, Guanajuato. En Propiedad del C. **Alfredo Jaime Corona Pérez**, dicho predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Electrónico número **R45/38966** e identificado con cuenta catastral número **35C003363001**. Cuenta con una superficie total de **2-35-51.510 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- Al Norte: 9 990 metros con parcela 28.
- Al Noreste: 300.180 metros con parcela 45.
- Al Sureste: 36.110 metros con calle sin nombre.
- Al Suroeste: 320.660 metros en línea quebrada con arroyo.
- Al Noroeste: 91 010 metros con parcela 27.

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 XXII, 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.

Fracción I que consta de una superficie de **0-36-95.05 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- Al Noreste: 235.38 metros con parcela 45 (Luis Ángel Zavala Zavala (Adquiriente).
- Al Sureste: 15.64 metros con Francisco Méndez Beltrán.
- Al Suroeste: 235.61 metros con Yelid Rea Coronado.
- Al Noroeste: 13.69 metros y 2.19 metros con parcelas 27 y 28.

Nota: el adquirente de esta fracción interior, el propietario del predio en colindancia Norte, el cual se ampara con Escritura Pública No. 13,386 de fecha 23 del mes de Mayo del año 2019, y es por donde tendrá su acceso la división solicitada. Por lo tanto, se recomienda realizar la fusión de predios una vez concluido el trámite.

Fracción II que consta de una superficie de **1-08-86.62 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- Al Noreste: 235.61 metros con (Luis Ángel Zavala Zavala).
- Al Sureste: 33.08 metros con Francisco Méndez Beltrán.
- Al Suroeste: L. Q. de 3 tramos de 52.45 metros con camino, 149.41 metros y 35.64 metros con Francisco Méndez Beltrán.
- Al Noroeste: 47.71 metros con parcela 27.

ATENTAMENTE
Arq. Baldemar Zavala Vega
Encargado de la Dirección Desarrollo Urbano

C. Archivo
E.S.P.



Palacio Municipal S/N
Zona Centro
Yuriria, Guanajuato, Gto.



(445) 168 2050

BANCO BANCREA
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria	Guanajuato, México.
-------------------------	-----------------------------	---------------------

Fecha:	julio 24. 2025
--------	----------------

BANCO BANGRELLA AVALUOS

24 JUL 2025

RECEIVED

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria	Guanajuato, México.
-------------------------	-----------------------------	---------------------

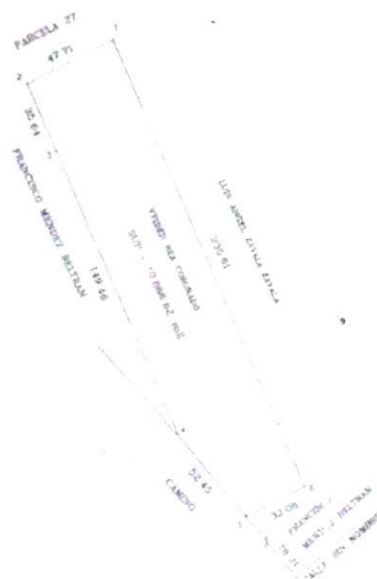
Fecha:	julio 24, 2025
--------	----------------



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



FISC 12,000



BENJAMIN PEÑA FUENTES
PERITO VALUADOR
JUNIO DEL 2025

[illegible]

BANCO BANGRELLA
AVALUOS

24 JUL 2025

RECEIVED



ANEXO No. III.- IDENTIFICACIÓN VIRTUAL COMPRADOR Y VENDEDOR.

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

 NOMBRE
REA
CORONA
YEIDED
DOMICILIO
C BARRIO COLORADO SIN
LOC CERANO 38361
VULVRIA GTO.
CUANTO DE VOTOS REGISTRADOS 113114200
CUIR REC70011313GTXRDE ANO DE REGISTRO 2008 01
EERANO 11 MUNICIPIO 045 SECCION 3001
LOCALIDAD 0002 EMISION 2018 VIGENCIA 2028

 **SECRETARIO**

10MEX1802584394<<3001082615006
9011137H2812313MEX<01<<03668<0
REA<CORONA<<YEIDED<<<<<<<<<<<

MÉXICO		INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL	
		CREDENCIAL PARA VOTAR	
	NOMBRE	CORONA	
		PÉREZ	
		ALBERTO JAIME	
		SEXO M	
	DOMICILIO	C ALVARO OBREGON 6	
		LOC SAN ANTONIO 35961	
		YURISRA, GTO.	
		CLAVE DE ELECTOR CRPRAL83091711H400	
	CURP	COPAS300917HGTRRL07	
		AÑO DE REGISTRO	
		2002-02	
		FECHA DE NACIMIENTO	
		SECCIÓN	VIGENCIA
		3002	2021 - 2031
		17/09/1963	
		3002	









IDMEX2192270852<<3002037959204
 8309178H3112319MEX<02<<10062<1
 CORONA<PEREZ<<ALBERTO<JAIME<<<

BANCO BANCREA SA
AVALUOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



YURIRIA
Juntos hacemos+
H. Ayuntamiento 2024-2027

Lic. Arturo Alvarado Chávez.
Notario Público No. 3
Yuriria, Gto.

Oficio: PD/DUYG/190/2025
Asunto: Autorización de división.
Fecha de expedición: 27 de junio del 2025

Presente:

En atención a su escrito en el que solicita la "**Autorización de División**" de dos fracciones, según Título de Propiedad No. 000001012161 de conformidad con acta de asamblea de fecha 26 de abril del 2022; sobre la parcela número 44 Z-1 P1/2 del ejido de Puerta de Cerano de la comunidad de San Antonio, perteneciente a este Municipio de Yuriria, Guanajuato. En Propiedad del C. **Alberto Jaime Corona Pérez**; dicho predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Electrónico número **R46*38966** e identificado con cuenta catastral número 35C003363001. Cuenta con una superficie total de **2-35-51.510 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- **Al Norte:** 9.990 metros con parcela 28.
- **Al Noreste:** 300.180 metros con parcela 45.
- **Al Sureste:** 36.110 metros con calle sin nombre.
- **Al Suroeste:** 320.660 metros en línea quebrada con arroyo.
- **Al Noroeste:** 91.010 metros con parcela 27.

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.

Fracción I que consta de una superficie de **0-36-95.05 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- **Al Noreste:** 235.38 metros con parcela 45 (Luis Ángel Zavala Zavala) (Adquiriente).
- **Al Sureste:** 15.64 metros con Francisco Méndez Beltrán.
- **Al Suroeste:** 235.61 metros con Yeided Rea Coronado.
- **Al Noroeste:** 13.59 metros y 2.19 metros con parcelas 27 y 28.

Nota: el adquiriente de esta fracción interior, es propietario del predio en colindancia Norte, el cual se ampara con Escritura Pública No. 13,386 de fecha 20 del mes de Mayo del año 2019; y es por donde tendrá su acceso la división solicitada. Por lo tanto, se recomienda realizar la fusión de predios una vez concluido el trámite.

Fracción II que consta de una superficie de **1-08-86.62 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- **Al Noreste:** 235.61 metros con (Luis Ángel Zavala Zavala).
- **Al Sureste:** 33.08 metros con Francisco Méndez Beltrán.
- **Al Suroeste:** L.Q. de 3 tramos de 52.45 metros con camino, 149.46 metros y 35.64 metros con Francisco Méndez Beltrán.
- **Al Noroeste:** 47.71 metros con parcela 27.

ATENTAMENTE

Arq. Salomón Zavala Vega

Encargado de la Dirección Desarrollo Urbano

C. Archivo
E.I.G.P.



Palacio Municipal S/N
Zona Centro
Yuriria, Guanajuato, Mx.



(445) 168 2050

MTRO. BRAULIO GÓMEZ NÚÑEZ.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE YURIRIA, GUANAJUATO.
P R E S E N T E:



Asunto: Notificación del derecho preferencia.

El suscrito **ALBERTO JAIME CORONA PÉREZ**, mexicano, mayor de edad, por mi propio derecho, con domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones en la calle Álvaro Obregón número 6, Poblado de San Antonio, del municipio de Yuriria, Guanajuato, ante Usted, con el debido respeto comparezco a exponer lo siguiente:

Soy titular de la parcela número **44 Z-1 P1/2, del Ejido Puerta de Cerano**, de la comunidad de San Antonio, municipio de Yuriria, Guanajuato, con una superficie de 2-35-51.51 hectáreas, de acuerdo al Título de Propiedad número **000001012161** de fecha 09 de mayo del 2024.

En cumplimiento a lo ordenado por el artículo 84 de la Ley Agraria, a través de este escrito, le notifico que, por así convenir a mis intereses, he decidido poner a la venta una fracción de la parcela antes descrita al valor siguiente: **\$277,000.00** (Doscientos setenta y siete mil pesos M. N.).

Con una extensión superficial de **00-36-95.05 HAS**, con las medidas y colindancias siguientes:

AL NORESTE: 235.38 metros con Parcela 45.

AL SURESTE: 15.64 metros con Francisco Méndez Beltrán.

AL SUROESTE: 235.61 metros con Yeided Rea Coronado.

AL NOROESTE: 13.59 metros y 2.19 metros con Parcelas 27 y 28.

Por tal motivo y con fundamento en la disposición antes mencionada, lo hago de su conocimiento con el objeto de saber si alguna de las personas mencionadas en dicho artículo pudiera ejercer su derecho de preferencia dentro del término legal.

Sin más por el momento y agradeciendo de antemano las atenciones brindadas al presente, me despido de Usted, quedando como su más atento y seguro servidor.

Yuriria, Guanajuato, a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE.

Alberto Jaime corona Peres

ALBERTO JAIME CORONA PÉREZ.



Lic. Arturo Alvarado Chávez.
Notario Público No. 3
Yuriria, Gto.

Presente:

En atención a su escrito en el que solicita la "**Autorización de División**" de dos fracciones, según Título de Propiedad No. 000001012161 de conformidad con acta de asamblea de fecha 26 de abril del 2022; sobre la parcela número 44 Z-1 P1/2 del ejido de Puerta de Cerano de la comunidad de San Antonio, perteneciente a este Municipio de Yuriria, Guanajuato. En Propiedad del C. **Alberto Jaime Corona Pérez**; dicho predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Electrónico número **R46*38966** e identificado con cuenta catastral número 35C003363001. Cuenta con una superficie total de **2-35-51.510 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- **Al Norte:** 9 990 metros con parcela 28.
- **Al Noreste:** 300.180 metros con parcela 45.
- **Al Sureste:** 36.110 metros con calle sin nombre.
- **Al Suroeste:** 320.660 metros en línea quebrada con arroyo.
- **Al Noroeste:** 91 010 metros con parcela 27.

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.

Fracción I que consta de una superficie de **0-36-95.05 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- **Al Noreste:** 235.38 metros con parcela 45 (Luis Ángel Zavala Zavala) (Adquiriente).
- **Al Sureste:** 15.64 metros con Francisco Méndez Beltrán.
- **Al Suroeste:** 235.61 metros con Yeided Rea Coronado.
- **Al Noroeste:** 13.59 metros y 2.19 metros con parcelas 27 y 28.

Nota: el adquiriente de esta fracción interior, es propietario del predio en colindancia Norte, el cual se ampara con Escritura Pública No. 13.386 de fecha 20 del mes de Mayo del año 2019; y es por donde tendrá su acceso la división solicitada. Por lo tanto, se recomienda realizar la fusión de predios una vez concluido el trámite.

Fracción II que consta de una superficie de **1-08-86.62 hectáreas** y con las medidas y colindancias siguientes:

- **Al Noreste:** 235.61 metros con (Luis Ángel Zavala Zavala).
- **Al Sureste:** 33.08 metros con Francisco Méndez Beltrán.
- **Al Suroeste:** L.Q. de 3 tramos de 52.45 metros con camino, 149.46 metros y 35.64 metros con Francisco Méndez Beltrán.
- **Al Noroeste:** 47.71 metros con parcela 27.

ATENTAMENTE

Arq. Salomón Zavala Vega

Encargado de la Dirección Desarrollo Urbano





PRESIDENCIA MUNICIPAL DE YURIRIA, GTO
TESORERIA MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO

AVALUO FISCAL RUSTICO NUMERO	IMPORTE DEL RECIBO
415-2026M ID 489	279.58

MOTIVO DEL AVALUO: COMPRA VENTA FRACCION		SOLICITANTE: LUIS ANGEL ZAVALA ZAVALA	
NOMBRE DEL PREDIO: PARCELA 44 Z 1 P 1/2	UBICACION DEL PREDIO: EJIDO DE PUERTA DE CERANO MUNICIPIO DE YURIRIA, GUANAJUATO.	CUENTA PREDIAL: C-003363-001	CLAVE CATASTRAL:
PROPIETARIO: ALBERTO JAIME CORONA PEREZ	DOMICILIO PARA NOTIFICAR: CALLE ALVARO OBREGON NO.6	POBLADO SAN ANTONIO	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=	245,211.34	Y=	2,227,312.46
----	------------	----	--------------

DEL TERRENO				DE LAS CONSTRUCCIONES							
CLASIFICACION	SUP. EN HAS.	VALOR POR HA	VALOR PARCIAL	CROQUIS	TIPO	EDO	SUPERFICIE	VALOR M²	VALOR PARCIAL	EDAD	USO
RIEGO	0-36-95.05	20,164.95	-	A				-	-		
TEMPORAL			B	-				-			
AGOSTADERO			C	-				-			
CERRIL, MONTE, INCULTIVAE			D	-				-			
MENOR A UNA HECTAREA			-	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN M2			. m²	VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES		\$	-
SUP. TOTAL EN HAS.	0-36-95.05	VALOR TOTAL	\$ 7,451.05								

USO DEL SUELO (Anotar año/mes/día)					SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO EN HECTAREAS			
AGRICOLA	PECUARIA	FORESTAL	IND.	RECREATIVA	CULTURAL	CALCULADA	INVESTIGADA	0-36-95.05
2026-06-29								
REGIMEN DE TENENCIA (anotar año/mes/día)								
HABITACIONAL	OTROS	DESCRIPCION DEL USO			PROP. PRIV	EJIDAL	COMUNIDAD	FEDERAL
		TEMPORAL			2026 06-29			

ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN (anotar año/mes/día)			DISTANCIA A CENTROS DE COMERCIALIZACION		
TODO EL AÑO	EN TIEMPO DE SECAS	NO HAY	1.00	2026-06-29	A MENOS DE 3 KILOMETROS
2026-06-29	-	-			A MAS DE 3 KILOMETROS

CLASIFICACION AGROLOGICA DEL PREDIO, CAPACIDAD DE USO DEL SUELO, ELEMENTOS CONSIDERADOS PARA SU DETERMINACION

1.- SUELO ☐ HASTA 10 CMS. ☐ DE 10 A 30 CMS. ☐ DE 30 A 60 CMS. ☒ MAYOR DE 60 CMS.	2.- PEDREGOSIDAD ☒ PERMITE LABORES AGRICOLAS ☐ CON EQUIPO MECANICO ☐ CON METODOS TRADICIONALES ☐ NO PERMITE	3.- DRENAJE INTERNO ☐ BUENO ☒ REGULAR ☐ MALO	4.- DISPONIBILIDAD DE AGUA ☐ RIEGO POR GRAVEDAD ☐ RIEGO POR BOMBEO ☐ RIEGO POR MANANTIAL ☐ RIEGO POR POZO PROFUNDO ☒ TEMPORAL
5.- TOPOGRAFIA ☒ TERRENOS PLANOS ☐ PEND. SUAVE MENOR 5% ☐ PEND. FUERTE MAYOR 5% ☐ MUY ACCIDENTADO	6.- EROSION ☒ NO SE APRECIA ☐ MODERADA ☐ FUERTE	7.- INUNDACION ☐ NO EXISTE ☒ OCASIONAL ☐ FRECUENTE	8.- SALINIDAD ☒ NO EXISTE ☐ SI EXISTE

BASE GRAVABLE		VALOR TOTAL DEL PREDIO	\$ 7,451.05
IMPUESTO BIMESTRAL			
VALOR REFERIDO AL DIA	DE	DEL	ES DE

OBSERVACIONES	FRACCION DE PARCELA 44 Z 1 P 1/2 DEL EJIDO DE PUERTA DE CERANO (9,258.47 X 1.10 X 1.10 X 1.50 X 1.20 = 20,164.95) (MEDIDAS Y SUPERFICIE DE ACUERDO A OFICIO DE DIVISION PD/DUYG/190/2025 DE FECHA 27 DE JUNIO DEL 2025)
NOTA: DIBUJO A ESCALA AL REVERSO CON CROQUIS DE LOCALIZACION	NUMERO PROGRESIVO 811
	LUGAR Y FECHA: YURIRIA, GTO. A 29 DE JUNIO DEL 2026

ENCARGADO DEL DESPACHO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO	PERITO VALUADOR MUNICIPAL NUMERO PFMY-04-04
ARQ. EVERARDO SAMANO HERRERA	ING. ARQ. ANTONIO ALBOR ORTIZ.

NORTE

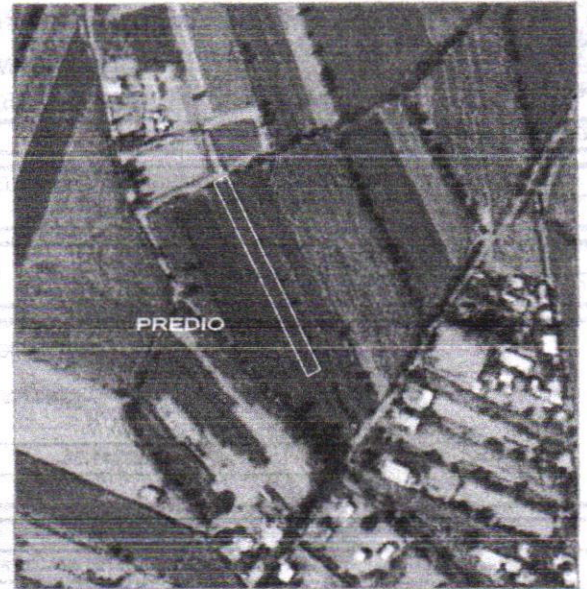


ESCALA: 1/1000

PARCELA 27 Y 28
13.59 2.19

(LUIS ANGEL ZAVALA ZAVALA) ADQUIRIENTE
YEIDED REA CORONADO 235.61

15.64
FRANCISCO MENDEZ BELTRAN



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORESTE: 235.38 M. CON PARCELA 45 (LUIS ANGEL ZAVALA ZAVALA)
ADQUIRIENTE
SURESTE: 15.64 M. CON FRANCISCO MENDEZ BELTRAN
SUROESTE: 235.61 M. CON YEIDED REA CORONADO
NOROESTE: 13.59 M Y 2.19 M. CON PARCELA 27 Y 28
SUPERFICIE: 3,695.05 M2. 0-36-95.05 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:

ALBERTO JAIME CORONA PEREZ

FECHA

JUNIO 2026

UBICACION DEL PREDIO:

FRACCION DE PARCELA 44 Z 1 P 1/2 DE EJIDO PUERTA DE
CERANO, MUNICIPIO DE YURIRIA, GTO.

CUENTA PREDIAL: C-003363-001 RUSTICAS



BOLETA DE INGRESO

EXPEDIENTE

46*19141*1

MUNICIPIO

46

SOLICITUD

106370

17/Mayo/2024

(G-2)

13:14:22

ORIGINAL

C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE YURIRIA
POR MEDIO DE LA PRESENTE SOLICITO EL TRAMITE QUE A CONTINUACION SE DESCRIBE:

DATOS DE SOLICITANTE

Solicitante: REGISTRO AGRARIO NACIONAL
Dirección: IRAPUATO, GUANAJUATO
Compareciente: JOSE GALVAN MURILLO

ANTECEDENTES

Municipio: YURIRIA, GTO.

INSTRUMENTOS

#	Documento	Número	Fecha	Emisor	Nombre del emisor
1	Escritura Pública	1012161	09/May/2024	999	Registro Agrario Nacional

Archivo electrónico adjunto: "SGN46_19141_1_1012161.pdf"

ACTOS JURÍDICOS

Clave	Seq	Acto jurídico	Art.	Fracc.	Valor base	Derechos
R04	1	TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA	22	00	\$0.00	\$0.00

Total de derechos \$0.00

TITULAR ANTERIOR

1 EJIDO PUERTA DE CERANO

TITULAR NUEVO

1 CORONA PEREZ ALBERTO JAIME

YURIRIA, GTO. A 17/Mayo/2024

Lugar y fecha de la solicitud

FIRMA ELECTRONICA (736667743033373731)

Firma del compareciente

Nota: Los datos asentados en esta solicitud son responsabilidad del compareciente

Código de Verificación: 46_106370_2ed88099c4ee968c907fce0aa17d1d4c

PÁGINA 1/1

**GOBIERNO DE
MÉXICO****TÍTULO DE PROPIEDAD**Nº **000001012161**

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL **C. ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR**, 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 **44 Z-1 P 1/2**, DEL EJIDO **PUERTA DE CERANO**

MUNICIPIO DE **YURIRIA**

ESTADO DE **GUANAJUATO**, CON UNA SUPERFICIE DE **2-35-51.510** ha.,

DOS HECTAREAS, TREINTA Y CINCO AREAS, CINCUENTA Y UNO PUNTO

QUINIENTOS DIEZ CENTIAREAS

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

» NORTE: 9.990 MTS. CON PARCELA 28. » NORESTE: 300.180 MTS. CON PARCELA 45. »
SURESTE: 36.110 MTS. CON CALLE SIN NOMBRE. » SUROESTE: 320.660 MTS. EN LINEA
QUEBRADA CON ARROYO. » NOROESTE: 91.010 MTS. CON PARCELA 27. «««

PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL **F14C82O449AD**

A FAVOR DE **CORONA PEREZ ALBERTO JAIME**, NACIDO

EL **17/09/1983**, EN **SAN ANTONIO, YURIRIA, GTO.**

ESTADO CIVIL **SOLTERO**, DE OCUPACIÓN **CAMPESINO**

CON DOMICILIO EN **PUERTA DE CERANO, YURIRIA, GTO**

DE CONFORMIDAD CON **ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2022.**

EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL FOLIO **11046051102041953R**, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

GUANAJUATO, GTO. A **9** DE **MAYO** DE **2024**

C. LIC. JOSÉ GALVÁN MURILLO **REGISTRO AGRARIO NACIONAL**
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DEL
REGISTRO AGRARIO NACIONAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.
GUANAJUATO, GTO.



No. 10-0475919

**AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE
FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION**

SGN46_19141_1_1012161.pdf

90FEAD33716DB92876E868F991FE4A140AB3DDB358A42E3C65554D1BE573DFF1

Usuario:
Nombre: NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN
Número de serie: 73666774303336373534
Validez: Activo
Rol: Destinatario

Usuario:	Firma:
Nombre: JOSE GALVAN MURILLO	Fecha: 17/05/2024 13:13:41(UTC-20240517191341Z)
Número de serie: 736667743033373731	Status: Certificado Vigente
Validez: Activo	Algoritmo: SHA256WithRSA
Rol: Firmante	
OCSP:	TSP:
Fecha: 17/05/2024 13:13:41(UTC-20240517191341Z)	Fecha: 17/05/2024 13:14:12(UTC-20240517191412Z)
URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO	Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1
Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración	Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Razú Segunda de Secretaría de Economía
Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION	Secuencia: 638515484528161169
Número de serie: 736667743033373731	Datos estampados: aWkwm2J0UFdzRUR6M0udHJGV1F3Y3jVGtVPQ==



GUANAJUATO
SECRETARÍA DE FINANZAS,
INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN



GUANAJUATO
200
AÑOS DE GRANDEZA



BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

46

106370

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación

17/05/2024 13:14:22

Fecha de resolución

07/06/2024 15:36:46

EN LA CIUDAD DE YURIRIA, GUANAJUATO A 07 DE JUNIO DE 2024 EL SUSCRITO LIC. NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN REGISTRADOR PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 FRACCIONES I, IV, V, VII, X, XXII 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]

Folios electrónicos

1.- R46*38966.

PARCELA 44 Z 1 P1/2 UBICADO EN EJIDO PUERTA DE CERANO CON SUPERFICIE 02 (DOS) HECTAREAS 35 (TREINTA Y CINCO) AREAS 51.510 CENTIAREAS.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	R04 - TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA Emisor: REGISTRO AGRARIO NACIONAL	\$ 0.00	0.00	1012161	09/05/24	99*1*0

PARTES

Titular(es) anterior(es): EJIDO PUERTA DE CERANO

Titular(es) nuevo(s): CORONA PEREZ ALBERTO JAIME

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 07/06/2024

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN

**AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE
FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION**

46_106370_fb0268720ab3e811a4a4ea2e5a631bb3.pdf

DDEBD0565040D4DA575B754BBD585B04045BED30DF6687785680FDD7EAAE660C

Usuario: Nombre: NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN Número de serie: 73666774303336373534 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 07/06/2024 15:38:59(UTC:20240607213859Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 07/06/2024 15:39:00(UTC:20240607213900Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaria de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 73666774303336373534	TSP: Fecha: 07/06/2024 15:39:26(UTC:20240607213926Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo I Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638533715662651763 Datos estampillados: ZU11YWhISjlMaDNJeU9XWINPTDlwSjQ2ZXg0PQ==





PRESIDENCIA MUNICIPAL DE YURIRIA, GTO
TESORERIA MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO

\$ 268.83
AVALUO FISCAL RUSTICO No.
PFMY-04-09/140

MOTIVO DEL AVALUO	COMPRVENTA FRACCION	CUENTA PREDIAL	35C003363-001
SOLICITANTE	LUIS ANGEL ZAVALA ZAVALA	CLAVE CATASTRAL	
PROPIETARIO	ALBERTO JAIME CORONA PEREZ	UBICACION DEL PREDIO:	
DOMICILIO PARA NOTIFICAR	CALLE SAN ANTONIO No.	LOCALIDAD	SAN ANTONIO
	LOCALIDAD/MUNICIPIO SAN ANTONIO (EJIDO PUERTA DE CERANO)	MUNICIPIO/ESTADO	YURIRIA, GTO.
NOMBRE DEL PREDIO	PARCELA 44 Z-1 P1/2	FECHA	6 DE JUNIO DEL 2025

LOCALIZACION DEL "CENTRO DE FIGURA" DEL PREDIO EN LA CARTA DETENAL NUMERO (F-14-C-83) c1
CON LAS COORDENADAS U.T.M. SIGUIENTES: X= Y=

DEL TERRENO				DE LAS CONSTRUCCIONES							
CLASIFICACION	SUPERFICIE EN HAS.	VALOR POR HECTAREA	VALOR PARCIAL	CROQUIS	TIPO	EDO.	SUPERFICIE EN M2	VALOR POR M2	VALOR PARCIAL	EDAD	USO
RIEGO			0.00	A							
TEMPORAL	0-36-95.05	\$ 19,389.36	7,164.47	B							
AGOSTADERO			\$0.00	C							
CERRIL, MONTE, (SOLAR)			-	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN M2			0.00	VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES			\$
SUP. TOTAL EN HECTAREAS	0-36-95.05	VALOR TOTAL	\$ 7,164.47								

USO DEL SUELO anotar año/mes/día						SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO EN HECTAREAS			
06/06/2025						CALCULADA	0-36-95.05	INVESTIGADA	
AGRICOLA	PECUARIA	FORESTAL	INDUSTRIAL	RECREATIVA	CULTURAL	REGIMEN DE TENENCIA anotar año/mes/día			
					TEMPORAL /SOLAR	06/06/2025			
HABITACIONAL	OTROS				DESCRIPCION DEL USO	PROP. PRIV.	EJIDAL	COMUNIDAD	FEDERAL
						ESTATAL	MUNICIPAL	OTRA	

ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN anotar año/mes/día			DISTANCIA A CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN		
06/06/2025			0	06/06/2025	A MENOS DE 3 KILOMETROS
TODO EL AÑO	EN TIEMPO DE SECAS	NO HAY	1		A MAS DE 3 KILOMETROS

CLASIFICACION AGROLOGICA DEL PREDIO, CAPACIDAD DE USO DEL SUELO, ELEMENTOS CONSIDERADOS PARA SU DETERMINACION

1.- SUELO ☐ HASTA 10 CMS. ☐ DE 10 A 30 CMS. ☐ DE 30 A 60 CMS. ☒ MAYOR DE 60 CMS.	2.- PEDREGOSIDAD ☒ PERMITE LABORES AGRICOLAS ☐ CON EQUIPO MECANICO ☐ CON METODOS TRADICIONALES ☐ NO PERMITE	3.- DRENAJE INTERNO ☐ BUENO ☒ REGULAR ☐ MALO	4.- DISPONIBILIDAD DE AGUA ☐ RIEGO POR GRAVEDAD ☐ RIEGO POR BOMBEO ☐ RIEGO POR MANANTIAL ☐ RIEGO POR POZO PROFUNDO ☒ TEMPORAL
5.- TOPOGRAFIA ☒ TERRENOS PLANOS ☐ PENDIENTE SUAVE MENOR 5% ☐ PENDIENTE FUERTE MAYOR 5% ☐ MUY ACCIDENTADO	6.- EROSION ☒ NO SE APRECIA ☐ MODERADA ☐ FUERTE	7.- INUNDACION ☐ NO EXISTE ☒ OCASIONAL ☐ FRECUENTE	8.- SALINIDAD ☒ NO EXISTE ☐ SI EXISTE

FACTORES= (1.10)(1.10)(1.50)(1.20)=2.178

BASE GRAVABLE	\$		VALOR TOTAL DEL PREDIO	\$	7,164.47
IMPUESTO BIMESTRAL	\$				

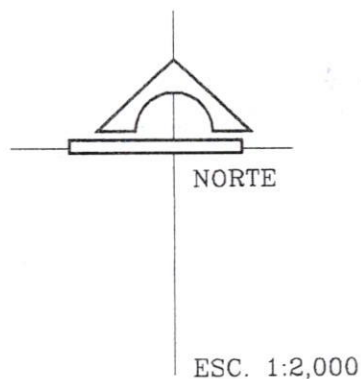
VALOR REFERIDO AL DIA	DE	DEL	ES DE	\$
-----------------------	----	-----	-------	----

OBSERVACIONES	MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN LEVANTAMIENTO NORESTE: 235.38 MTS. CON PARCELA 45 (LUIS ANGEL ZAVALA ZAVALA) (ADQUIRIENTE) SURESTE: 15.64 MTS. CON FRANCISCO MENDEZ BELTRAN SUROESTE: 235.61 MTS. CON YEIDED REA CORONADO NOROESTE: 13.59 MTS. Y 2.19 MTS. CON PARCELAS 27 Y 28
---------------	--

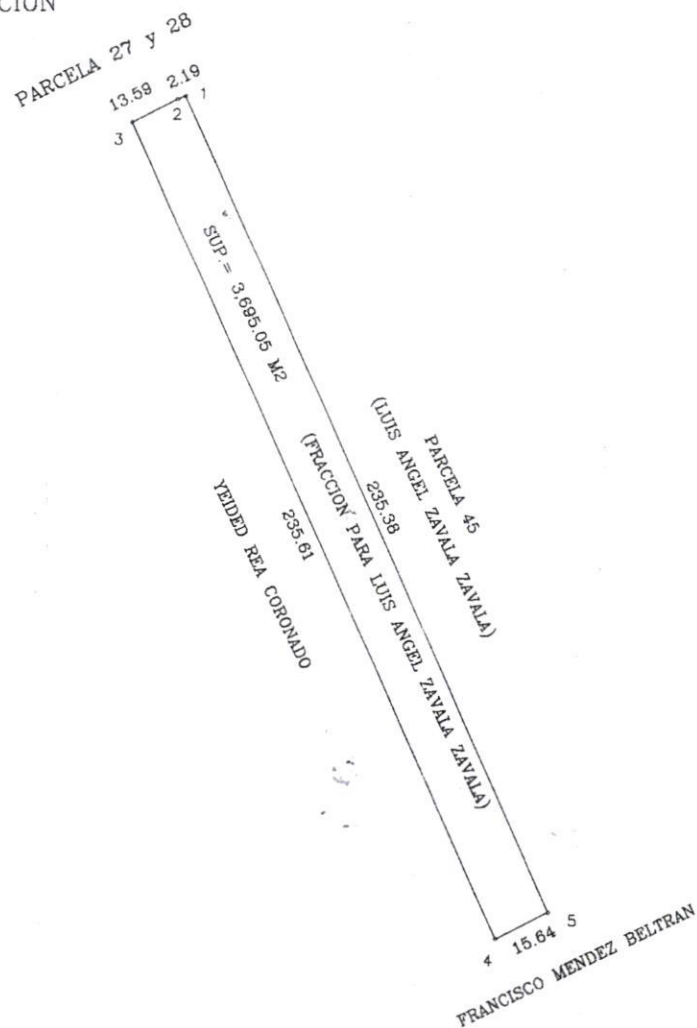
FECHA DE AUTORIZACION	NUMERO PROGRESIVO	LUGAR Y FECHA:
06 JUN 2025	0905	YURIRIA, GTO., A 6 DE JUNIO DEL 2025

ENCARGADO DEL DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO L.E. GUILLERMO CAZARES VAZQUEZ	PERITO VALUADOR BENJAMIN PEÑA FUENTES ARQUITECTO
--	--

NOTA: ANEXAR LA COPIA DEL PLANO A ESCALA DEL QUE SE TOMARON LOS DATOS DEL PREDIO O INDICAR QUE SE ENCUENTRA DIBUJADO A ESCALA AL REVERSO COMPLEMENTADO CON CROQUIS DE LOCALIZACION



CROQUIS DE LOCALIZACION



BENJAMIN PEÑA FUENTES
PERITO VALUADOR
JUNIO DEL 2025

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,227,433.3068	254,157.6946
1	2	S 67°42'01.36" W	2.19	2	2,227,432.4753	254,155.6874
2	3	S 63°10'01.91" W	13.50	3	2,227,426.3413	254,143.5414
3	4	S 23°36'30.74" E	235.61	4	2,227,210.4513	254,237.8997
4	5	N 67°56'05.42" E	15.64	5	2,227,217.5683	254,251.8284
5	1	N 23°34'23.34" W	235.38	1	2,227,433.3068	254,157.6946
SUPERFICIE = 3,695.055 m2						



Fecha de Inspección: 23 de julio de 2025
Fecha de Avaluo: 24 de julio de 2025
Fecha de Vigencia: 22 de enero de 2026



SOLICITANTE DEL AVALUO: Luis Angel Zavala Zavala

INMUEBLE QUE SE VALUA: Fracción I de la Parcela No. 44 Z-1 P1/2 del Ejido Puerta de Cerano de la Comunidad de San Antonio Localidad de Cerano, mpio., de Yuriria, Gto.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Alberto Jaime Corona Perez

PROPOSITO DEL AVALUO: Escrituración, regularización y/o traslación de dominio.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle: Coordenadas: LN 20°07'39.0", LW 101° 21' 04.4", 1,848.86 m.s.n.m.

Numero Exterior: Parcela No. 44 Z-1 P1/2

Ejido: Puerta de Cerano

Delegacion o Municipio: Yuriria

Estado: Guanajuato, México.

Codigo Postal: 38965

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALUO ASCIENDE A:

\$277,000.00

DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.



I.- ANTECEDENTES

NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN: BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON

SOLICITANTE DEL AVALÚO: Luis Angel Zavala Zavala

VALUADOR: Arq. Raúl Martínez Ramírez.

CLAVE Y ESPECIALIDAD: Especialidad Valuación Inmobiliaria

CEDULA PROFESIONAL: 4371634

FECHA DEL AVALÚO julio 24, 2025 **FECHA DE LA VISITA:** 23 de julio de 2025

VIGENCIA DEL AVALÚO enero 22, 2026

NOMBRE DEL PREDIO: Fracción I de la Parcela No. 44 Z-1 P1/2 del Ejido Puerta de Cerano de la Comunidad de San Antonio Localidad de Cerano, mpio., de Yuriria, Gto.

INMUEBLE QUE SE VALÚA: Fracción I de Parcela de Terreno de Preservación Agrícola (PA), Parcela No. 44 Z-1 P1/2, de temporal

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Ejidal con dominio pleno.

PROPIETARIO (S): Alberto Jaime Corona Perez

REFERENCIA: Copia de Título del Propiedad No. 000001012161 otorgado en Guanajuato, Gto., con fecha 09 de mayo de 2024, expedido por el C. Lic. José Galván Murillo Encargado del Despacho de la Oficina del Registro Agrario Nacional en el Estado de Guanajuato, Permiso de División PD/DUYG/190/2025 de fecha 27 de junio de 2025 emitido por el Arq. Salomon Zavala Vega Encargado de la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Yuriria, Gto; Avaluo Fiscal Rústico Número PFMY-04-09/140 con fecha de autorización del 04 de julio de 2025 realizado por el Arq. Benjamín Peña Fuentes y autorizado por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de la Presidencia Municipal de Yuriria, Gto., e identificación oficial (INE) del comprador y vendedor de la Fracción I de la Parcela valuada.

OBJETO DEL AVALÚO: Conocer el valor comercial.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Escrituración, regularización y/o traslación de dominio.

CUENTA CATASTRAL: 35C-003363-001

CUENTA DE AGUA: No presenta

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Coordenadas: LN 20°07'39.0", LW 101° 21' 04.4", 1,843.86 No: Parcela No. 44 Z-1 P1/2 C.P. 38965
m.s.n.m.

EJIDO: Puerta de Cerano **MUNICIPIO:** Yuriria **ESTADO Y PAÍS:** Guanajuato, México.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Fracción I de Parcela de Terreno de Preservación Agrícola (PA), Parcela No. 44 Z-1 P1/2, de temporal

CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE: No aplica.

ÍNDICE DE SATURACIÓN: No aplica.

POBLACIÓN: No aplica.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: No aplica.

USO DEL SUELO: Actualmente el predio se encuentra limpio para proceder con el sembrado.

VÍAS DE ACCESO: Partiendo de la Salida de Cerano, municipio de Yuriria, Gto., hacia Moreleon, Gto., se continúa por la carretera Moreleon - Cerano recorriendo aprox. 2.10km girar a la derecha hacia brecha, se continúa por la brecha recorriendo aprox. 1.60km se gira a la izquierda en servidumbre de paso recorriendo aprox 120.00m sobre margen izquierdo se localiza el predio valuado.

SERVICIOS PÚBLICOS: Ninguno

EQUIPAMIENTO URBANO: Iglesia, escuela primaria, secundaria, centro comunitario, aprox., a 4.56km del centro de población de Cerano, mpio de Yuriria, Gto.

BANCO BANCREA
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



III.- TERRENO

UBICACIÓN

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

El predio cuenta con acceso por el colindante norte que es el señor Luis Angel Zavala Zavala solicitante del presente avalúo bancario, de igual forma el predio colinda al Noreste con Parcela 45 (Luis Angel Zavala Zavala), al Sureste con Francisco Mendez Beltran, al Suroeste con Yelided Rea Coronado y al Noroeste con parcelas 27 y 28.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN : Permiso de División PD/DUYG/190/2025 de fecha 27 de junio de 2025 emitido por el Arq. Salomon Zavala Vega Encargado de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Yuriria, Gto; Avalúo Fiscal Rústico Número PFMY-04-09/140 con fecha de autorización del 04 de julio de 2025 realizado por el Arq. Benjamin Peña Fuentes y autorizado por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de la Presidencia Municipal de Yuriria, Gto.

NORESTE:	235.38m	Con parcela 45 (Luis Angel Zavala Zavala) (Adquiriente)
SURESTE:	15.64m	Con Francisco Mendez Beltran
SUROESTE:	235.61m	Con Yelided Rea Coronado
NOROESTE:	13.59m	Con Parcelas 27 y 28

AREA TOTAL: 0.-36-95.05 ha.



TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:	Plano, de configuración regular.
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Con vista a terrenos de preservación agrícola (PA) rústicos de temporal de su tipo.
DENSIDAD HABITACIONAL:	No Aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:	No Aplica.
SERVIDUMBRE y/o RESTRICCIONES:	Las propias del reglamento de uso de suelo para el municipio de Yuriria, Guanajuato.
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	Ninguna.
USO ACTUAL:	Predio rustico de temporal, actualmente limpio para recibir el cultivo.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS
24 JUL 2025
RECIBIDO



IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

La determinación del valor comercial del inmueble se realizó mediante el análisis y ponderación del resultado de los procedimientos de valuación que a continuación se mencionan:

MÉTODO DE COSTOS: Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado. Si el bien es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores aplicables, según el caso.

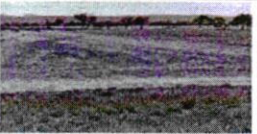
MÉTODO POR RENTABILIDAD: Considera que su valor corresponde al capital la renta neta anual, real o susceptible de producir, a una tasa de capitalización determinada en base a las características propias del bien valuado (Edad, vida remanente, uso, estado de conservación, etc.).

MÉTODO DE MERCADO: Está basado en la comparación y homologación de ofertas similares al bien valuado.

VALOR COMERCIAL: Se define como el precio probable que tendría un bien a la fecha del avalúo, por el cual un vendedor y un comprador estarían de acuerdo en celebrar una operación de compra-venta, ambos con pleno conocimiento del bien y sin ninguna necesidad imperiosa o urgente de llevar a cabo dicha operación.

V.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

a).- INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS AGRÍCOLAS DE TEMPORAL PARA APLICAR EN EL MÉTODO DE MERCADO Y FÍSICO.

No.	UBICACIÓN DE LA OFERTA U VENTA:	CARACTERÍSTICAS*	LIGA INTERNET U DATOS DEL INFORMANTE:	FECHA.
	Terreno ubicado por la localidad denominada Santa Monica Ozumbilla, parte poniente del mpio., de Yuriria, Gto.	Terreno de temporal en malas condiciones de desarrollo, semiplano, con acceso en brecha, pedregosidad media y sin construcciones.	Oferta expuesta en sitio, informa el Sr. Joel Garcia, 4451123343	07-jul-25
	Localidad Parangarico, hacia la parte poniente de la ciudad de Yuriria, Guanajuato.	Terreno de temporal con cultivo condiciones medias de desarrollo, plano, con acceso directo en brecha, pedregosidad baja y sin construcciones.	https://buscoterrenos.com/prospecta/terreno-rustico-en-venta-en-parangarico-yuriria-gto/	08-jul-25
	Terreno ubicado en la localidad denominada Huahuemba, parte norte del mpio., de Uriangato, Gto.	Terreno de temporal con cultivo en condiciones medias de desarrollo, plano, con acceso directo a carretera, pedregosidad media y sin construcciones.	Así corre el mercado, informa el Sr. Raul Ortega, 4454567620	09-jul-25
	Localidad San Andres, hacia la parte poniente de la ciudad de Yuriria, Guanajuato.	Terreno de temporal con cultivo condiciones medias de desarrollo, plano, con acceso directo a carretera, pedregosidad baja y sin construcciones.	Así corre el mercado, informa el Sr. Miguel Soria Almanza, 4111568161	10-jul-25

Terreno plano a pie de carretera, con influencia de servicios de carretera

OFERTA	PRECIO OFERTADO	SUP.	PRECIO/HA	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FRé	VALOR
	TERRENO	ha		Superficie	Acceso	Ubicación	Forma	Servc.	Otro	Negoc.		RESULT \$/ha
1	\$350,000.00	0.-65-40.00	535,168.20	1.05	1.02	1.02	1.00	1.00	1.00	0.95	1.01	538,129.10
2	\$600,000.00	0.-56-95.00	1,053,555.75	1.04	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1,053,060.16
3	\$400,000.00	0.-50-00.00	800,000.00	1.03	1.05	1.03	0.99	1.00	1.00	0.95	1.01	805,202.74
4	\$450,000.00	0.-75-00.00	600,000.00	1.06	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.01	605,208.62
5												
6												

PROMEDIO \$/HA = 750,400.15
VALOR UNITARIO = \$750,400.00
VALOR UNITARIO APLICADO = \$750,400.00

Superficie En el factor de superficie, se aplica la fórmula de raíz, sin dejar de observar su congruencia con el mercado y se aplica raíz 12va, doceava.

Acceso El factor de acceso, castigamos al sujeto en relación a las muestras 1, 3 y 4, ya que dichas muestras tiene un acceso directo a carretera que el sujeto, la muestra 2 permanece en la unidad igual al sujeto.

Ubicación En el factor de ubicación, castigamos al sujeto en relación a las muestras 1, 2 y 3, ya que están mejor ubicadas conforme al sujeto, la muestra 4 permanece en la unidad igual al sujeto.

Forma El factor de forma, premiamos al sujeto en relación a la muestra 3, ya que esta es de forma irregular, las muestras 1, 2 y 4 permanecen en la unidad igual al sujeto.

Servc. En el Factor de servicios, permanecen en la unidad sujeto y muestras, por ser todos de temporal.

Otro En el factor de otros, permanecen en la unidad sujeto y muestras, por ser todos terrenos planos.

Negoc. El factor de negociación, castigamos al sujeto en relación a todas las muestras, por ser éstas ofertas, y el factor aplicado corresponde al descuento a que se puede tener acceso en operaciones de contado.

NOTA: Para obtener el valor unitario de mercado aplicado al terreno se tomo el valor unitario homologado de las ofertas y ventas de mercado reflejadas redondeado.

26 JUL 2025
RECIBIDO



VI.- ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO.-

LOTE TIPO		0.-36-95.05	ha			
FRACCIÓN	SUPERFICIE	\$/ha	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	V. PARCIAL	
INTEGRO	0.-36-95.05	\$750,400.00	1.0000	NINGUNO	\$277,276.55	
TOTAL DE LA SUPERFICIE:		0.-36-95.05	ha		SUB TOTAL (a)	\$277,276.55
VALOR PROMEDIO:		\$750,400.00	ha			

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.-

TIPO	ÁREA m2.	VRN	DEP.	VNR	V. PARCIAL	
					\$0.00	
TOTAL DEL ÁREA		m2.			SUB TOTAL (b)	\$0.00

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES.-

TIPO	UNIDAD	CANTIDAD	VRN	DEP.	VNR	V. PARCIAL	
SUB TOTAL (c)						\$277,276.55	

VALOR FÍSICO DIRECTO (a) + (b) + (c) = \$277,276.55

COMENTARIOS DE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO DEL VALOR FÍSICO DIRECTO:

Para la obtención del valor del terreno se recurrió a propiedades de zonas similares aplicando el valor resultante homologado de las ofertas y ventas y se agrega el VNR de las construcción con su respectiva depreciación en base a su estado de conservación.

BANCO BANCREA
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



VII.- ENFOQUE DE INGRESOS: VER ANEXO DE ANALISIS DE INGRESOS

VIII.- RESUMEN

ENFOQUE FISICO:	\$277,276.55
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	No aplica.
VALOR POR ANALISIS DEL MERCADO:	\$277,000.00

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Después de analizar el resultado y el proceso de elaboración de los tres métodos de valuación, podemos considerar que el avalúo se concluye con el método de enfoque de mercado a números redondos. Cabe mencionar que no se calcula el valor por el método de ingresos, por no ser significativo su valor en operaciones de compra-venta de este tipo de predios y por no encontrar, en sitio, muestras de mercado de rentas directas de este tipo de predios.

Las medidas y colindancias del terreno valuado se tomaron en base al Permiso de División PD/DUYG/150/2025 de fecha 27 de junio de 2025 emitido por el Arq. Solomon Zavala Vega Encargado de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Yuriria, Gto.; Avalúo Fiscal Rústico Número PFMY-04-09/140 con fecha de autorización del 04 de julio de 2025 realizado por el Arq. Benjamin Peña Fuentes y autorizado por el Departamento de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de la Presidencia Municipal de Yuriria, Gto.

Nota: El avalúo se considera limitado en información, ya que no se proporcionó ningún documento oficial de uso de suelo, por lo que se consideró para el presente estudio, como predio suburbano, de acuerdo a lo observado en visita de inspección al predio.

El presente documento no tiene validez para fin distinto que el reflejado en el presente documento u de uso mudo.

El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada. El presente avalúo se ha hecho de conformidad y sujeto a todos los requerimientos de un avalúo bancario.

Las investigaciones de mercado son actuales y verídicas.

Todas las conclusiones y opiniones sobre la propiedad que se valuó, han sido preparadas por el valuador que firma el avalúo y cada una de sus hojas.

El valuador no tendrá responsabilidad por ningún cambio realizado en el reporte sin su autorización.

El valuador no asume ninguna responsabilidad por las condiciones legales que guarda el inmueble en estudio, ya que el presente reporte supone que el propietario mantiene la propiedad en condiciones óptimas.

El valuador no está obligado a dar testimonio o acudir a tribunales por haber realizado el presente reporte, a menos que se haya acordado previamente con el solicitante.

El valuador asume que el terreno no tiene fallas o condiciones especiales, del subsuelo que afectaran el valor de la misma. El valuador no asume responsabilidad por estas condiciones.

La información, los estimados y valores asentados en el reporte, se obtuvieron de fuentes que el valuador considera confiables y correctas.

El nombre del ejido se indica según Copia de Título del Propiedad No. 000001012161 otorgado en Guanajuato, Gto., con fecha 09 de mayo de 2024, expedido por el C. Lic. José Galván Murillo Encargado del Despacho de la Oficina del Registro Agrario Nacional en el Estado de Guanajuato.

X.- CONCLUSIÓN

VALOR CON LETRA:

VALOR COMERCIAL = \$277,000.00
DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTE VALOR REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA : julio 24, 2025

XI.- DECLARACIONES Y CERTIFICACION DEL AVALUO

LAS INVESTIGACIONES DE MERCADO SON ACTUALES Y VERIDICAS.
NO SE TIENE INTERES PRESENTE NI FUTURO EN EL INMUEBLE.

XII.- CERTIFICACION DEL AVALUO

PERITO VALUADOR

ARQ. RAÚL MARTÍNEZ RAMÍREZ
ESPECIALIDAD: INMUEBLES
CEDULA E.V.I. 4371634

BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE.

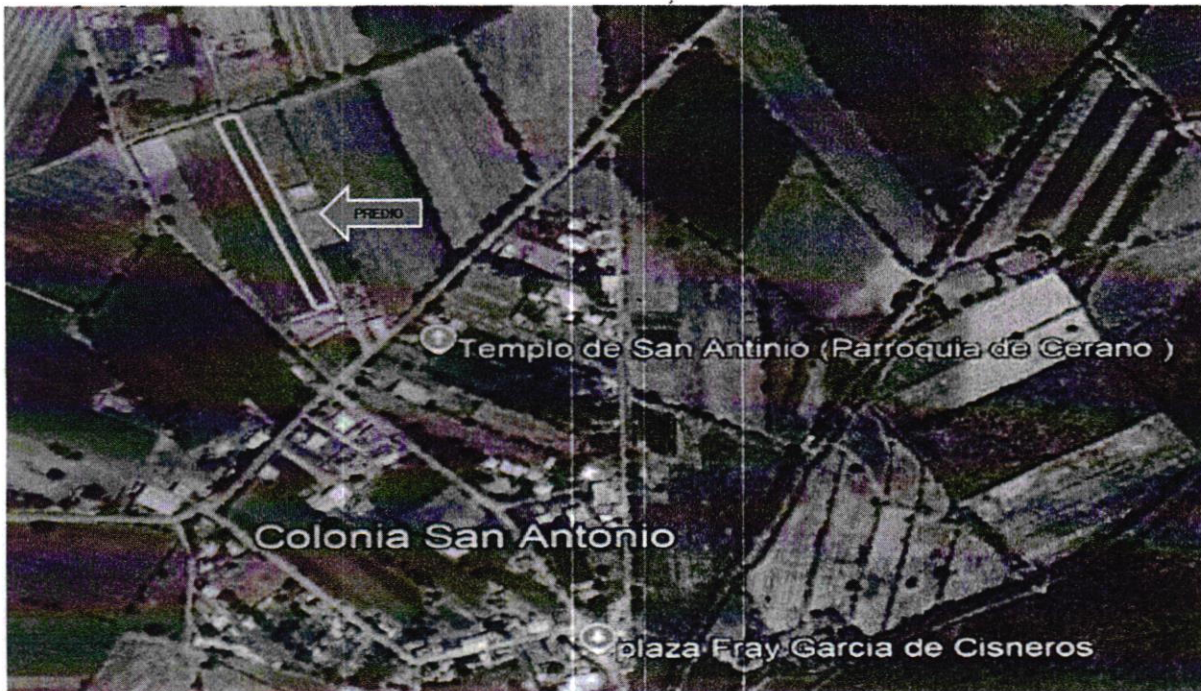
ING. HÉCTOR MANUEL URILAS VARELA
APODERADO LEGAL BANCO BANCREA, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE





ANEXO No. I.- CROQUIS DE UBICACIÓN

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria Guanajuato, México.	Fecha:	julio 24, 2025
-------------------------	--	--------	----------------



BANCO BANCREA S.A.
AVALÚOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



ANEXO No. III.- FOTOGRAFIAS.

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria Guanajuato, México.	Fecha:	julio 24, 2025
-------------------------	--	--------	----------------



Panorámica General del Predio



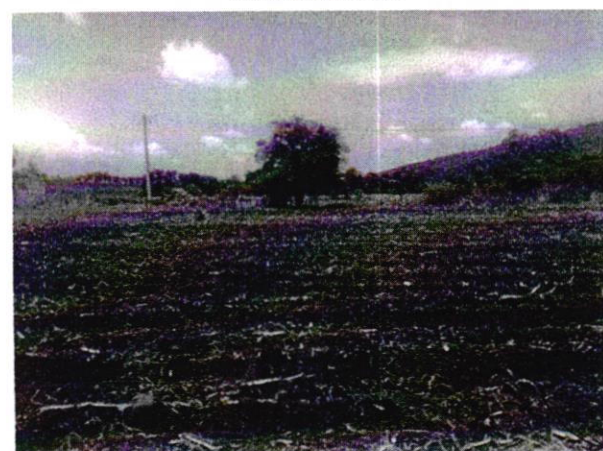
Panorámica General del Predio



Panorámica colindancia Norte



Panorámica colindancia Sur



Panorámica colindancia Oriente



Panorámica colindancia Poniente

BANCO BANCREA SA
AVALÚOS

JUL 2025

RECIBIDO



ANEXO No. III.- TÍTULO DE PROPIEDAD

Ubicación del inmueble: Puerta de Cerano
Yuriria Guanajuato, México.

Fecha: julio 24, 2025



GOBIERNO DE
MÉXICO

TÍTULO DE PROPIEDAD

N° 000001012161

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR
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 AGROARIA, ASÍ COMO EN EL
REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGROARIO NACIONAL QUE AMPARA LA PARCELA
N° 44 Z-1 P 1/2 DEL EJIDO PUERTA DE CERANO
MUNICIPIO DE YURIRIA

ESTADO DE GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 1.35-91.516

DOS HECTAREAS, TREINTA Y CINCO ÁREAS, CINCUENTA Y UNO PUNTO

QUINIENTOS DIEZ CENTIÁREAS

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS
• NORTE: 9.990 MTS. CON PARCELA 26. • NORESTE: 300.189 MTS. CON PARCELA 45. •
SURESTE: 34.115 MTS. CON CALLE SAN NOMBRE. • SUROESTE: 320.660 MTS. EN LÍNEA
QUEBRADA CON ARROYO. • NOROESTE: 91.516 MTS. CON PARCELA 27. ...

PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL F14C820469AD
A FAVOR DE CORONA PEREZ ALBERTO JAMES NACIDO
EL 17/09/1983 EN SAN ANTONIO, YURIRIA, GTO.
ESTADO CIVIL SOLTERO DE OCUPACIÓN CAMPESINO
CON DOMICILIO EN PUERTA DE CERANO, YURIRIA, GTO.
DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLA DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2022.

EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL
FOLIO 11046051102041953R EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL
CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO

GUANAJUATO, GTO. A 9 DE MAYO DE 2024

LIC. JOSÉ GALVÁN MURILLO
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DEL
REGISTRO AGROARIO NACIONAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO



10-0475919

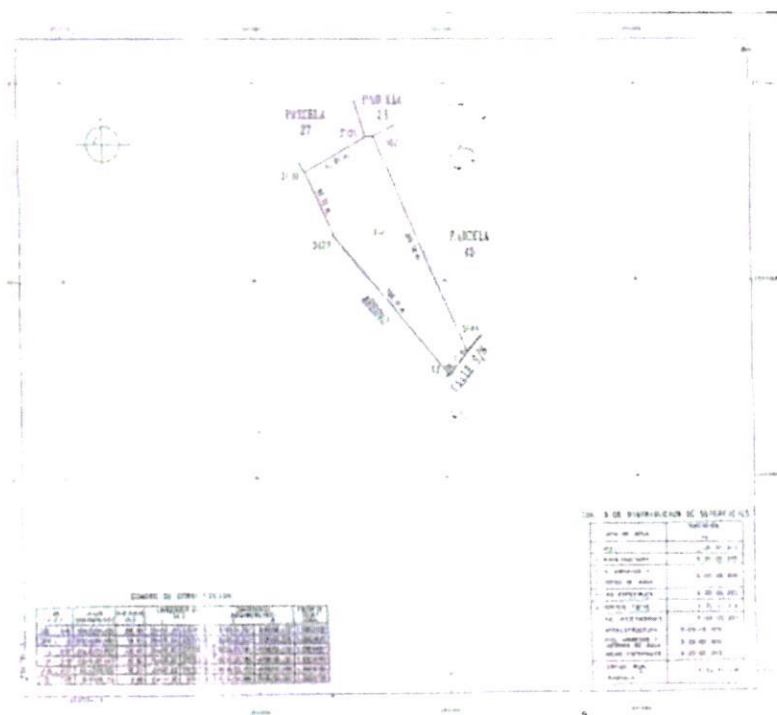
BANCO BANCREA
AVALÚO

24 JUL 2025

RECIBIDO

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria	Guanajuato, México.
-------------------------	-----------------------------	---------------------

Fecha: julio 24, 2025

[illegible]

BANCO BANCRO
AVAILING

24 JUL 2025

RECIPIENT

Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria Guanajuato, México.
-------------------------	--

Fecha: julio 24, 2025



BOLETA DE RESOLUCIÓN

Accepted	Submitted
1/10/2016	1/10/2016

46	106370
----	--------

Fecha de presentación
17/05/2024 13:14:22
Fecha de resolución
07/05/2024 15:36:46

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante	REGISTRO AGRARIO NACIONAL
Municipio	YURERIA, GUANAJUATO
Antecedentes en libros	[PRIMA/EA]

8-oxo-electrons

1. 445~39906

PARCELA 44 Z 1 P1/2 UBICADO EN EJIDO PUERTA DE CERANO CON SUPERFICIE 52 (DOS) HECTAREAS 35 (TREINTA Y CINCO) AREAS 51 510 CENTIAREAS

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Transmite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emissor
1	MSA - TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA Emisor REGISTRO AGRARIO NACIONAL	\$ 0.00	0.00	1012181	28/05/24	991110

Page 725

Tular(es) anterior(es): F. J. 200 PUERTA DE CERANO
Tular(es) actual(es): CORONA PEREZ ALBERTO JAIME

DATOS DE CALIFICACIÓN:

Resolución: **AUTORIZADA**

Fecha de resolución: 17/05/2024

Registrator

FORMA ELETTRONICA

NORMA GABRIELA LOPEZ GUZMAN

Con l'ordinamento in es. articolo 35 del Regolamento del Registro, l'elenco di chi ha diritto di voto è ristretto a quei cittadini che abbiano la proprietà di un immobile in un comune, oppure per usufrutto di un immobile gravato a titolo di usufrutto di un immobile in un comune. Il diritto di voto è ristretto a quei cittadini che abbiano la proprietà di un immobile in un comune, oppure per usufrutto di un immobile gravato a titolo di usufrutto di un immobile in un comune.

BANCO BANCHE
AVANTI

24 JUL 2025

RECIPES



ANEXO No. III.- PERMISO DE DIVISI3N

Ubicaci3n del inmueble:

Puerta de Cerano
Yuriria

Guanajuato, M3xico.

Fecha:

julio 24, 2025



YURIRIA
Juntos hacemos +
H. Ayuntamiento 2024-2027

Lic. Arturo Alvarado Ch3vez.
Notario P3blico No. 3
Yuriria, Gto.

Oficio: PD/DUYG/190/2025
Asunto: Autorizaci3n de divisi3n.
Fecha de expedici3n: 27 de junio del 2025

Presente:

En atenci3n a su escrito en el que solicita la "Autorizaci3n de Divisi3n" de dos fracciones, seg3n T3tulo de Propiedad No. 000001012151 de conformidad con acta de asamblea de fecha 26 de abril del 2022 sobre la parcela n3mero 44 Z-1 P1/2 del ejido de Puerta de Cerano de la comunidad de San Antonio perteneciente a este Municipio de Yuriria, Guanajuato. En Propiedad del C. Alberto Jaime Corona P3rez, dicho predio se encuentra inscrito en el Registro P3blico de la Propiedad bajo el Folio Electr3nico n3mero R46*28966 e identificado con cuenta catastral n3mero 35C003363001. Cuenta con una superficie total de 2.35.51.510 hect3reas y con las medidas y colindancias siguientes:

- Al Norte: 9.990 metros con parcela 28.
- Al Noreste: 300.180 metros con parcela 45.
- Al Sureste: 36.110 metros con calle sin nombre.
- Al Suroeste: 320.660 metros en l3nea que brada con arroyo.
- Al Noroeste: 91.010 metros con parcela 27.

Por lo tanto, se otorga el permiso de divisi3n de la fracci3n del predio antes descrito, esto de acuerdo al Art3culo 1 Fracci3n IX, Art3culo 2 Fracciones XVIII y XXXII, Art3culo 35 Fracci3n III, Art3culos 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401 del C3digo Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Fracci3n I que consta de una superficie de 0.36-95.05 hect3reas y con las medidas y colindancias siguientes:

- Al Noreste: 235.38 metros con parcela 45 (Luis Angel Zavala Zavala) (Adquiriente).
- Al Sureste: 15.64 metros con Francisco M3ndez Beltr3n.
- Al Suroeste: 235.61 metros con Yeided R3a Coronado.
- Al Noroeste: 13.59 metros y 2.19 metros con parcelas 27 y 28.

Nota: el adquiriente de esta fracci3n interior, es propietario del predio en colindancia Norte, el cual se ampara con Escritura P3blica No. 13.385 de fecha 20 del mes de Mayo del a3o 2019, y es por donde tendr3 su acceso la divisi3n solicitada. Por lo tanto, se recomienda realizar la fusi3n de predios una vez concluido el tr3mite.

Fracci3n II que consta de una superficie de 1.08-86.62 hect3reas y con las medidas y colindancias siguientes:

- Al Noreste: 235.61 metros con (Luis Angel Zavala Zavala).
- Al Sureste: 33.08 metros con Francisco M3ndez Beltr3n.
- Al Suroeste: L.Q. de 3 tramos de 52.45 metros con camino, 149.46 metros y 35.64 metros con Francisco M3ndez Beltr3n.
- Al Noroeste: 47.71 metros con parcela 27.

ATENTAMENTE

Arq. Erickson Zavala Vega

Encargado de la Direcci3n Desarrollo Urbano

C. Archivero
E.A.G.P.



Palacio Municipal S/N
Zona Centro
Yuriria, Guanajuato, Mx.



(445) 168 2050

BANCO BANCREA
AVALUOS

24 JUL 2025

RECIBIDO



Ubicación del inmueble:	Puerta de Cerano Yuriria	Guanajuato, México.
-------------------------	-----------------------------	---------------------

Fecha: julio 24, 2025

[illegible]BANCO BANCRE/SA
AVALIADOS

24 JUL 2025

RECEIVED



ANEXO No. III .- AVALUO FISCAL

Ubicación del inmueble:

Puerta de Cerano
Yuriria

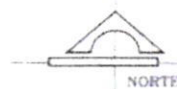
Guanajuato, México.

Fecha:

julio 24, 2025

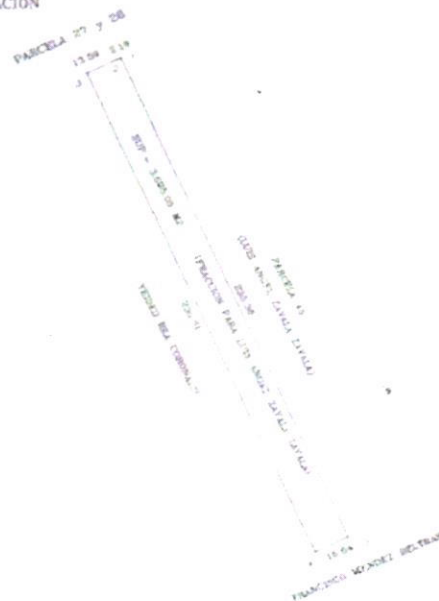


CROQUIS DE LOCALIZACION



NORTE.

ESC 1 2.000

[illegible]

BENJAMIN PEÑA FUENTES
PERITO VALUADOR
JUNIO DEL 2025

BANCO BANCRE
AVALLIO'S

24 JUL 2025

RECEIVED





ANEXO No. III.- IDENTIFICACIÓN VIRTUAL COMPRADOR Y VENDEDOR.

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
ZAVALA
ZAVALA
LUIS ANGEL

SEXO H

DOMICILIO
C. REAL SAN
LOC. SAN ANTONIO 38961
YURIRIA, GTO.

CLAVE DE ELECTOR ZVZVLS91021411H800

CURP
ZAZL910214HGTVVS01

AÑO DE REGISTRO
2009 03

FECHA DE NACIMIENTO 14/02/1991 SECCIÓN 3002 VIGENCIA 2020 - 2023

Luis Angel Zavala - R

INE

ID MEX 2555650161<<3002083610157
9102147H3312315MEX<03<<05924<5
ZAVALA<ZAVALA<<LUIS<ANGEL<<<<

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
CORONA
PEREZ
ALBERTO JAIME

SEXO H

DOMICILIO
C. ALVARO OBREGON 6
LOC. SAN ANTONIO 38961
YURIRIA, GTO.

CLAVE DE ELECTOR CRPRAL83091711H400

CURP
COPAB30917HGTRRL07

AÑO DE REGISTRO
2002 02

FECHA DE NACIMIENTO 17/08/1983 SECCIÓN 3002 VIGENCIA 2021 - 2031

Alberto Jaime Corona - R

INE

ID MEX 2192270852<<3002037959204
8309178H3112319MEX<02<<10062<1
CORONA<PEREZ<<ALBERTO<JAIME<<<

BANCO BANCREA
AVALÚO

24 JUL 2025

RECIBIDO

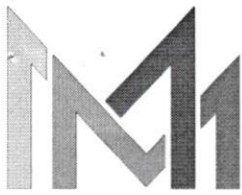
H. Ayuntamiento Del Municipio De Yuriria, Guanajuato.

Presente:

LIC. ANDREA ARROYO ACEVES, Mexicana, Mayor de edad, en mi calidad de representante legal de la persona moral denominada "**MANAVIL MEXICO, S.A. DE C.V.**" con la personalidad que tengo reconocida en el Instrumento Notarial número **106,622** ciento seis mil seiscientos veinte dos, tirado ante la Fe del Lic. José Francisco Fernández Regalado, Titular de la Notaría Pública número **32** treinta y dos del partido judicial de León, Guanajuato. Comparezco para exponer:

1. Acta Constitutiva, (original para cotejo y copia simple)
2. Comprobante de domicilio.
3. Protesto poder notarial.
4. Reglamento interior de trabajo aprobado por la autoridad competente.
5. Copia simple de conformidad municipal del territorio.
6. Cedula del Registro Federal de Contribuyentes.
7. Inventario de recursos materiales firmado por el propietario o por el representante legal.
8. Presentar Manual o instructivo operativo.
9. Copia simple de identificación oficial del prestador de servicios.
10. Carta de no antecedentes penales de los socios que conforman la persona jurídico-colectiva, cuya emisión no sea anterior a seis meses previas a la fecha de su presentación.
11. Protesto para operar radiofrecuencia.
12. Protesto de licencia para uso de armas.
13. Fotografías a color de Uniforme y distintivo.
14. Fotografías del vehículo que se utilizara.
15. Protesto de animales.
16. Modelo de credencial.
17. Protesto de elementos.
18. Protesto de clientes.
19. Autorización vigente, expedida por la Secretaria de Seguridad Pública del estado de Guanajuato.
20. Autorización Federal, expedida por la comisión Nacional de Seguridad, a través de la Dirección General de Seguridad Privada.
21. Registro patronal emitido por el Instituto Mexicano del Seguro Social. (original cotejo y copia simple);
22. Cumplir con los planes y programas de capacitación que establece el INFOSPE
23. Curriculum de la empresa.
24. Ultima Declaración anual
25. Vehículos blindados





MANAVIL MEXICO,
S.A. DE C.V.

MANAVIL MEXICO, S.A. DE C.V.

Aunado a lo anterior, en caso de ser necesario presentaré ante Usted los documentos que sean necesarios para solventar los requerimientos que señale, no olvidando mencionar que la documental exhibida se encuentra acorde a lo dispuesto por los artículos **21 (veintiuno), 42 (cuarenta y dos), 43 (cuarenta y tres) y 44 (cuarenta y cuatro)** del Reglamento en Materia de Servicios de Seguridad Privada para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

De conformidad a todo lo antes expuesto, solicito a Usted:

Primero. Se me tenga presentando en tiempo y forma la documental señalada en el presente escrito.

Segundo. Se me otorgue la conformidad de su Municipio, en los términos y plazos señalados en la Ley y Reglamento de la Materia.

Tercero. Que tanga como señalado el correo electrónico manavilmx.seguridad@gmail.com para oír y recibir todo tipo de notificaciones

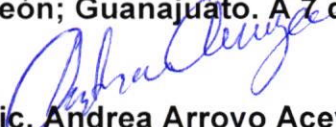
Cuarto. Tenga a bien como autorizado para oír y recibir todo tipo de notificaciones y acuerdos relativos al trámite de la conformidad municipal y demás actividades relacionadas con las mismas a los CC. Lic. Pedro Fernando Martínez Hernández y José Ezequiel Valencia Cunillé.

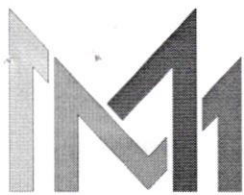
Quinto. Que tanga como señalado el domicilio de oficina matriz, PUERTO RICO 610, COL. LOMA BONITA, C.P. 37420, LEON GTO. y el de domicilio local el de LAS REDES 7, PESCADORES, ZONA CENTRO YURIRIA, C.P. 38940, YURIRIA, GUANAJUATO.

Con fundamento en los artículos **104 (ciento cuatro), fracción II de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, 153 (ciento cincuenta y tres), 155 (ciento cincuenta y cinco) y 158 (ciento cincuenta y ocho)** del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, artículo 5 (cinco) fracción III, artículo 10 (diez) fracción I y II, 12 (doce), 13 (trece), 14 (catorce), de la Ley de Seguridad Privada del estado de Guanajuato, y 1° primero, **42 (cuarenta y dos) 43 (cuarenta y tres) y 44 (cuarenta y cuatro)** del Reglamento en Materia de Servicios de Seguridad Privada para el Estado de Guanajuato y sus Municipios

"Protesto lo necesario"

León; Guanajuato. A 7 de julio de 2026.


Lic. Andrea Arroyo Aceves,
Representante legal de la persona moral denominada
"MANAVIL MEXICO, S.A. DE C.V."



MANAVIL MEXICO,
S.A. DE C.V.

MANAVIL MEXICO, S.A. DE C.V.

Obtención de conformidad Municipal

H. Ayuntamiento Del Municipio De Yuriria, Guanajuato.

P r e s e n t e:

LIC. ANDREA ARROYO ACEVES, Mexicana, Mayor de edad, en mi calidad de representante legal de la persona moral denominada "**MANAVIL MEXICO, S.A. DE C.V.**" con la personalidad que tengo reconocida en el Instrumento Notarial número **106,622** ciento seis mil seiscientos veinte dos, tirado ante la Fe del Lic. José Francisco Fernández Regalado, Titular de la Notaría Pública número **32** treinta y dos del partido judicial de León, Guanajuato. Comparezco para exponer:

Que, por medio del presente ocurso, Solicito el dictamen para obtención de la Conformidad para la prestación del servicio de seguridad privada en el municipio. Para las siguientes modalidades de **SEGURIDAD Y PROTECCION DE BIENES y SISTEMAS ELECTRONICOS DE SEGURIDAD** contempladas en el artículo **5**, índice **III y VIII**, de la Ley de Seguridad Privada para el Estado y sus Municipios, así como reglamentos vigentes dentro del municipio.

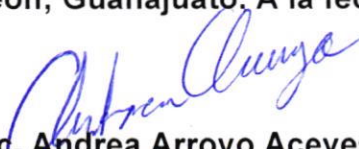
Y Que me tanga como señalado el domicilio de oficina matriz, la calle PUERTO RICO 610, COL. LOMA BONITA, C.P. 37420, LEON GTO. y el de domicilio local el de LAS REDES 7, PESCADORES, ZONA CENTRO YURIRIA, C.P. 38940, YURIRIA, GUANAJUATO.

Por lo anteriormente expuesto; Solicito a usted: Se me tenga como presentado la solicitud y Aprobada la conformidad para la prestación de servicios de seguridad privada en el municipio.

Por lo anteriormente manifestado y solicitado; Agradezco su atención y cordial saludo.

"Protesto lo necesario"

León; Guanajuato. A la fecha de su presentación.


Lic. Andrea Arroyo Aceves,
Representante legal de la persona moral denominada
"**MANAVIL MEXICO, S.A. DE C.V.**"