Ayuntamiento de
Guadalupe

Ciudad Valores Esperanza

Sindicatura
Municipal

"2025, Bicentenario de la Constitución Política del Estado Libre de Zacatecas"

OFICIO:1230 /2025
EXPEDIENTE: SINDICATURA/BIN/25
FECHA: 02 DE JUNIO DE 2025

ARQ. LUIS RICARDO GARCÍA GARCÍA
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES
P R E S E N T E.

En atención al oficio número 01189/SOPM/PROY/2025, mediante el cual solicita información sobre el estado legal y administrativo del terreno ubicado en calle Torres de Guadalupe, Fraccionamiento "Privada las Torres", de este Municipio de Guadalupe, Zacatecas, para realizar el proyecto del parque recreativo Las Torres.

Al respecto remito a Usted copia simple de la escritura pública debidamente inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio, propiedad el Municipio de Guadalupe, Zacatecas.

Sin otro particular por el momento, me despido de Usted.

A T E N T A M E N T E
Cuidad de Valores y Esperanza

LIC. ANALI INFANTE MORALES
SÍNDICA MUNICIPAL

Sindicatura Municipal

L´AIM/LC* FAC/cjs

Gpe Ciudad Valores Esperanza | Ayuntamiento Guadalupe

03 JUL. 2025
Hora 11:17
RECIBIDO
Secretaría de Obras Públicas Municipales

LIC. JESUS FABIAN TORRES CH. NOTARIO PUBLICO No. 38 GUADALUPE, ZAC.

LIC. JESÚS FABIÁN TORRES CH. NOTARIO PUBLICO No. 38 GUADALUPE, ZAC. 07 FEB. 2007

- - - - VOLUMEN NUMERO DOSCIENTOS VEINTITRES.- - - - -

- - - INSTRUMENTO NUMERO CATORCE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO.- - - -

En la ciudad de Guadalupe, Zacatecas a los dieciséis días del mes de enero del año Dos mil siete, YO el Licenciado JESUS FABIAN TORRES CHAVEZ, Notario Público Número Treinta y ocho en Ejercicio,- - - -

- - - - - - - - - - - - HAGO CONSTAR:- - - - - - - - - - - - - -

EL CONTRATO DE DONACION, que otorgan de una parte como DONANTE la sociedad mercantil denominada "EDIFICADORA SANTA FE", S.A. DE C.V., representada en el acto por su Administrador Unico el señor Licenciado don LUIS ANTONIO MARTINEZ MUÑOZ y como DONATARIO el HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALUPE, perteneciente al Estado de Zacatecas, representado por los señores Ingeniero don MANUEL FELIPE ALVAREZ CALDERON y don HEBERTO BARRAGAN DIAZ con sus caracteres de PRESIDENTE MUNICIPAL y de SINDICO MUNICIPAL; que sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas:- - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - DECLARACIONES:- - - - - - - - - - - - - -

UNA.- La Sociedad mercantil denominada "EDIFICADORA SANTA FE", S.A. DE C.V., representada en el acto por su Administrador Unico el señor Licenciado don LUIS ANTONIO MARTINEZ MUÑOZ declara que es dueña y se encuentra en posesión del siguiente inmueble:- - - - - - - - - - - -

LOTE URBANO CONSIDERADO COMO AREA DE DONACION COMPRENDIDO EN LA MANZANA UNO DEL FRACCIONAMIENTO "PRIVADA LAS TORRES" DE LA DIVISION URBANA DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, ZACATECAS; con superficie de NOVECIENTOS CINCUENTA METROS CINCUENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS, comprendidos dentro de las siguientes medidas y linderos: al norte en setenta y tres metros diecinueve centímetros y linda con Avenida en proyecto; al sur en cinco líneas que miden la primera treinta y seis metros noventa y siete centímetros, la segunda tres metros, la tercera trece metros, la cuarta ocho metros y, la quinta veintiocho metros y lindan con los lotes treinta y dos, treinta y uno, treinta, veintinueve, veintiocho, veintisiete, veintiseis, veintitrés, calle de Guadalupe y, lote veintidós; al oriente en cinco metros noventa y cinco centímetros con el Fraccionamiento "Pedro Ruiz González"; y, al poniente en dieciocho metros dos centímetros y linda con límite de expropiación.- - - - - - - - - -

DOS.- La propiedad descrita en la declaración anterior la adquirió la persona moral denominada "EDIFICADORA SANTA FE", S.A. DE C.V. por compra que hizo en mayor extensión a el señor don Eduardo Venegas Campos, según lo acredita con el testimonio del instrumento Nueve mil trescientos veintitrés, del protocolo de la Notaría a mi cargo, de fecha catorce de julio de mil novecientos noventa y cuatro el que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la

Cotejado

Capital del Estado, bajo el número dieciséis a folios del ciento dos al ciento cuatro del volumen Novecientos noventa y seis, libro primero, sección primera, de fecha diez de septiembre del dos mil cuatro.- -

TRES.- Sobre el terreno adquirido constituyo la vendedora, el Fraccionamiento denominado "Privada las Torres", según lo acredita con el testimonio del instrumento Seis mil ochocientos cuarenta y cinco del protocolo de la Notaría Pública Número Treinta y siete de fecha once de octubre del dos mil cuatro, otorgada ante la Fe de su titular el señor Licenciado don Luis Fernando Castañeda Ibarra, el que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Capital del Estado, bajo el número veinticuatro a folios del ciento cincuenta y siete al ciento setenta y dos del volumen Mil diecisiete de fecha cinco de noviembre del dos mil cuatro.- - - - --

CUATRO.- Declara la sociedad donante que el citado inmueble se encuentra LIBRE DE TODO GRAVAMEN, al corriente en el pago del Impuesto Predial, en los derechos por servicios que pudiera tener; que no reporta limitante de ninguna naturaleza ya sea esta civil, penal, mercantil, laboral o administrativa y que puede disponer libremente del inmueble.- -

CINCO.- Fundados los otorgantes en los documentos tenidos a la vista y en las declaraciones precedentes otorgan conforme a las siguientes: -

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

PRIMERA.- La sociedad mercantil denominada "EDIFICADORA SANTA FE", S.A. DE C.V., representada en el acto por su Administrador Unico el señor Licenciado don LUIS ANTONIO MARTINEZ MUÑOZ DONA a el HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALUPE, perteneciente al Estado de Zacatecas, representado por los señores Ingeniero don MANUEL FELIPE ALVAREZ CALDERON y don HEBERTO BARRAGAN DIAZ con sus caracteres de PRESIDENTE MUNICIPAL y de SINDICO MUNICIPAL EL LOTE URBANO CONSIDERADO COMO AREA DE DONACION COMPRENDIDO EN LA MANZANA UNO DEL FRACCIONAMIENTO "PRIVADA LAS TORRES" DE LA DIVISION URBANA DE LA CIUDAD DE GUADALUPE, ZACATECAS; inmueble descrito en la Declaración UNO de esta escritura, cuyos datos ahí consignados se tienen aquí por reproducidos.- -

SEGUNDA.- La Donación lo es pura y simple a título gratuito, no lo es inoficiosa, ya que la parte Donante no tiene adeudos y tiene otros bienes con los cuales puede subsistir; no existe empobrecimiento o enriquecimiento ilegitimo en ninguna de las partes.- -

LIC. JESÚS FABIÁN TORRES CH. NOTARIO PÚBLICO No. 38 GUADALUPE, ZAC.

LIC. JESÚS FABIÁN TORRES CH. NOTARIO PÚBLICO No. 38 07 FEB. 2007 GUADALUPE, ZAC.

TERCERA.- DONACION QUE SE REALIZA EN CUMPLIMIENTO CON LO DISPUESTO POR EL CODIGO URBANO, vigente en el Estado, que se desprende de la autorización de la Constitución del Fraccionamiento "PRIVADA LAS TORRES", por lo que del área que se especifico como área de donación por este acto se entrega a el Honorable Ayuntamiento de Guadalupe, quien esta la recibe a su entera satisfacción por conducto de sus representantes ya citados; por lo que desde este acto toma posesión formal del Fraccionamiento, asumiendo los servicios del mismo y aceptándolo a su más entera conformidad, liberando por tanto de toda obligación a la Institución Donante en cuanto al Fraccionamiento se refiere.- -

CUARTA.- Expresamente establecen los otorgantes que en el presente caso no existe dolo, error, ni lesión y a mayor abundamiento en garantía mutua renuncian al ejercicio de la acción rescisoria proveniente de estas causas y en lo que les pudiera favorecer a las disposiciones aplicables al caso del Código Civil para el Estado de Zacatecas.- -

QUINTA.- La propiedad que se enajena, pasa al dominio de la Institución Donataria libre de responsabilidades y gravámenes, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres y accesiones, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, obligándose la parte Donante para con la parte Donataria al saneamiento para el caso de evicción.- -

SEXTA.- Las partes aceptan esta escritura en los términos consignados, el Donatario se da por recibido del bien que el contrato por su naturaleza le transmite y de las primordiales.- - -

SEPTIMA.- Los gastos y honorarios de esta escritura y expedición de un testimonio los cubrirá la Donataria.- - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - - - - - - PERSONALIDAD:- - - - - - - - - - - - - - -

La existencia de la Sociedad Mercantil denominada "EDIFICADORA SANTA FE", S.A. DE C.V., se acredita con el testimonio del instrumento Dieciseis mil seiscientos noventa, del protocolo de la Notaría Pública Número Uno del Estado, otorgada ante la Fe de su titular el Licenciado Don Raúl Castro Montiel, el que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Capital del Estado, bajo el número dos a folios cinco del volumen Ciento cuarenta y tres de comercio, sección sexta, de fecha viente de enero del dos mil, el que en lo conducente dice: "En la ciudad de Zacatecas, Capital del Estado del mismo nombre a los seis días del mes de enero del dos mil, YO, ... HAGO CONSTAR: ...... LA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD MERCANTIL denominada "EDIFICADORA SANTA FE", Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorgan los señores Don LUIS ANTONIO MARTINEZ -

Cotejado

DIAZ y Don ..... LUIS ANTONIO MARTINEZ MUÑOZ ... ANTECEDENTES: PERMISO: ..... PERMISO - 3200005.- EXPEDIENTE - 003200005.- FOLIO 5.- ..... CLAUSULAS.- PRIMERA.- Los otorgantes ... constituyen una sociedad mercantil que se denominará "EDIFICADORA SANTA FE", ... S.A. DE C.V. ..... SEGUNDA.- el domicilio de la sociedad se establece en la Ciudad de Guadalupe, Estado de Zacatecas ..... TERCERA.- El término del contrato social es de CIEN AÑOS .... CUARTA.- El objeto social es el siguiente: 1).- La compra-venta de bienes inmuebles en general .... NOVENA.- La Asamblea General de Accionistas es la máxima autoridad de la sociedad; los acuerdos que en ella se tomen obligan a los órganos y a todos los accionistas, incluyendo a los ausentes, disidentes o incapacitados .... DECIMA SEXTO.- La dirección y administración de la sociedad quedará a cargo de un Administrador Unico .... DECIMA NOVENA.- El Consejo de Administración, o el Administrador Unico, en su caso, serán los representantes legítimos de la sociedad y por tanto serán Apoderados Generales de la misma, haciendo uso de la firma social, por conducto del Presidente del Consejo de Administración o de las personas que éste designe y, en su caso, del Administrador Unico. El consejo de Administración o el Administrador Unico, en su caso, quedan investidos de las siguientes facultades: I) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS .... II).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION .... III) PODER GENERAL AMPLISIMO PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, de acuerdo con el tercer párrafo del repetido artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del anotado Código Civil para el Distrito Federal .... CLAUSULAS TRANSITORIAS: PRIMERA.- El Capital Social mínimo fijo, los otorgantes, lo suscriben y pagan ..... SEGUNDA.- Los otorgantes deciden celebrar Asamblea General de Accionistas y por unanimidad de votos resuelven: UNO.- La sociedad será administrada por un ADMINISTRADOR UNICO y se designa para el cargo al señor Licenciado Don LUIS ANTONIO MARTINEZ MUÑOZ, quien acepta el cargo y protesta desempeñarlo fiel y cumplidamente ..... La Asamblea resuelve que el Administrador Unico goce de todas las facultades que establece la cláusula DECIMA NOVENA del Contrato Social, incluyendo las de riguroso dominio que la Asamblea delega en su favor. .... ".- - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - DATOS PERSONALES DE LOS OTORGANTES. - - - - - - - -

Son mexicanos, al corriente en el pago del impuesto sobre la renta según declaran Bajo Protesta de decir verdad el señor don Luis Antonio Martinez Muñoz declara ser vecino de Guadalupe, Zacatecas, con domicilio en la finca urbana marcada con el Número Doscientos seis interior "B", de la Lateral García Salinas, nació el seis de

LIC. JESÚS FABIÁN TORRES CH. NOTARIO PÚBLICO No. 38 GUADALUPE, ZAC.

LIC. JESÚS FABIÁN TORRES CH. NOTARIO PÚBLICO No. 38 07 FEB. 2007 GUADALUPE, ZAC.

[illegible] de mil novecientos sesenta y cuatro en Aguascalientes, Aguascalientes, casado, Empresario, con R.F.C. [illegible].- - -

El señor Ingeniero don MANUEL FELIPE ALVAREZ CALDERON, es vecino de Guadalupe, Zacatecas, con domicilio en Avenida Heroico Colegio Militar número noventa y seis, nació el diez de febrero de Mil novecientos cincuenta y ocho, casado, servidor público, servidor público.- -

El señor don HERENIO BARRAGAN DIAZ, es vecino de Guadalupe, Zacatecas, con domicilio en Avenida Heroico Colegio Militar número noventa y seis, nació el veintisiete de agosto de Mil novecientos cincuenta y uno, casado, servidor público.- - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - - - - CERTIFICACION.- - - - - - - - - - - - - - -

YO, el Notario, CERTIFICO: La exactitud del actos que los comparecientes se identificaron en mi presencia, a quienes atribuyo personalidad y capacidad en derecho para contratar y obligarse, de lo relacionado e inserto concuerda fielmente; que les leí íntegramente el contenido del contrato, a quienes expliqué y manifestaron entender los alcances legales de este instrumento que se ratifica, firman ante mí en corporación y DOY FE.- - - - - - - - Cuatro Rúbricas.- JFTCH (Una Rúbrica).- El sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Lic. Jesús Fabián Torres Chávez.- Notario Público No. 38.- Guadalupe, Zac.- - - - - - -

- - - - - - - - - - - - - - - AUTORIZACION.- - - - - - - - - - - - - - -

Hoy, dos de febrero del año dos mil siete, en que se cumplieron los requisitos fiscales a que se encuentra sujeta la presente operación de cuyos comprobantes sus originales se agregan al legajo del apéndice de este volumen bajo la letra que le corresponda, por lo que autorizo definitivamente el presente Instrumento.- Doy Fe.- Una Rúbrica.- JFTCH.- El sello Notarial de Autorizar.- - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - - - - INSERTOS.- - - - - - - - - - - - - - -

UNO.- MUNICIPIO DE GUADALUPE, ZACATECAS.- AV. H. COLEGIO MILITAR #96 CTS. C.P. 98600 TEL 92-3-01-92.- OFICIO NUMERO 07/007.- EXPEDIENTE TS/IP/59%.- FECHA 02-FEBRERO-2007.- ASUNTO: EL QUE SE INDICA.- C. LIC. JESUS FABIAN TORRES CHAVEZ.- NOTARIA PUBLICA NUMERO 38.- EN EL ESTADO DE ZACATECAS.- En respuesta a su oficio recibido en el Departamento de Impuesto Predial a mi cargo, por el cual hace de nuestro conocimiento del asentamiento del volumen 224 y del acta número 14,557 del protocolo de la notaría a su cargo respecto de CONTRATO DE DONACION del HONORABLE AYUNTAMIENTO DE GUADALUPE, perteneciente al Estado de Zacatecas, representado por los C.C. MANUEL FELIPE ALVAREZ CALDERON Y EL PROFR. HERENIO BARRAGAN DIAZ con sus caracteres de PRESIDENTE MUNICIPAL Y SINDICO MUNICIPAL.-

Cotejado

[illegible] propietario el [illegible] [illegible] [illegible] representado por su apoderado especial el LIC. [illegible] MARTINEZ MUÑOZ, respectivamente de un bien inmueble ubicado en calle EMMA ACUÑA del fraccionamiento PRIVADA LAS QUINTAS de este Municipio, con una superficie de terreno de [illegible] m2., me permito informar a usted, que ha quedado avaluado el inmueble de conformidad a su petición y así mismo, hago de su conocimiento que fundado en el artículo 115 Fracción IV inciso C de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Artículo 43 Sección Sexta de la Ley de Hacienda Municipal Vigente en el Estado de Zacatecas, dicho predio está EXENTO del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles y el pago de derechos por certificación de planos.- - - - - - - - -

Sin más por el momento me despido de usted enviándole un cordial saludo.- -

ATENTAMENTE.- ENCARGADO DEL DEPTO. DE IMP. PREDIAL.- LIC. PLACIDO GONZALEZ ESPARZA.- UNA RUBRICA.- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE COMPULSA DE SU MATRIZ, VA EN TRES HOJAS, DEBIDAMENTE COTEJADO, CORREGIDO, SELLADO Y AUTORIZADO, PARA LOS USOS LEGALES DE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUADALUPE, COMO TITULO DE PROPIEDAD. SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE GUADALUPE, ZACATECAS, A LOS SIETE DIAS DEL MES DE FEBRERO DE EL AÑO DOS MIL [illegible] - - - - - - - - - - - - - - - - - -

NOTARIO PUBLICO No. 34 ... GUADALUPE, ZAC.

Docm. 6163

Zacatecas ... a 18 de Mayo del 2007

presentado para su examen y registro hoy a las 13:15 Hs. Consta.

Registrado bajo el No. 20 Folios 197 - 199 del

Volumen 1423 Libro 1ro. Sección 1ra.

Derechos: $ — Recibo Oficial No. —

expedido por la Secretaría de Finanzas del Estado, que se archiva.

Zacatecas Zac. a 24 de Mayo del 2007

EL OFICIAL REGISTRADOR

Registrado bajo el No. _____ Folios _____

del Volumen _____ Sección _____

_____, Zac., a ____ de _____ del 200__

El C. Oficial Registrador

FOLIO
J 42834

AVALUO CATASTRAL URBANO

DOCUMENTO: COMPRA-VENTA

RECIBO OFICIAL No. 44LHZ

PROPIETARIO: H. AYUNTAMIENTO DE GUADALUPE, ZAC.

TIPO DE PREDIO: PREDIO URBANO

CLAVE CATASTRAL: 1-16-255-33

UBICACION DEL INMUEBLE: COLONIA PRIVADA LAS TORRES , GUADALUPE , ZACATECAS

DATOS DEL PREDIO

MEDIDAS		COLINDANCIAS
NORTE	73.19 mts.	AVENIDA EN PROYECTO
ORIENTE	5.95 mts.	FRACCTO. PEDRO RUIZ GONZALEZ
S. P.	28.00, 8.00, 13.00, 3.00, 36.97 mts.	VARIAS SEGUN TESTIMONIO Y PLANO
PONIENTE	18.02 mts.	LIMITE CEL FRACCTO.

CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE ZONA: HABITACIONAL

DENSIDAD DE CONSTRUCCION: 70 %

CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: MODERNO DE BUENA CALIDAD

SERVICIOS PUBLICOS: COMPLETOS

DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO

USO: SOLAR

CIMIENTOS:

MUROS:

TECHOS:

PISOS:

ACABADOS:

VALORES CATASTRALES

A)		SUPERFICIE (M2)	VALOR UNITARIO	FACTOR	MONEDA	VALOR PARCIAL	VALOR DEL TERRENO
DEL TERRENO	I	950.54	600.00			570,324.00	
	II						
	III						
TOTAL	950.54	M2				SUB-TOTAL A) $	570,324.00

B)		SUPERFICIE (M2)	VALOR UNITARIO	FACTOR	MONEDA	VALOR PARCIAL	VALOR DE LA CONSTRUCCION
DE LA CONSTRUCCION							
TOTAL		M2				SUBTOTAL B) $	

TOTAL DEL AVALUO CATASTRAL DEL INMUEBLE (A + B): $ 570,324.00

(QUINIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS VEINTI CUATRO PESOS 00/100 M.N.)

ZACATECAS, A 17 DE MAYO DEL 2007

ARQ. ROBERTO RENE PEREZ HERNANDEZ
DELEGADO DE CATASTRO

ART. 31 - A REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO

MUNICIPIO DE GUADALUPE, ZACATECAS.

697

OFICIO NÚMERO 704

EXPEDIENTE JURÍDICO

FECHA 15 de mayo de 2007 de 200

Asunto: Solicitud de inscripción.

LIC. OSCAR JAVIER RODRÍGUEZ AGUIRRE
DIRECTOR DE CATASTRO Y REGISTRO PÚBLICO
DEL ESTADO DE ZACATECAS.
P R E S E N T E.

Por este conducto aprovecho la ocasión para enviarle un afectuoso saludo y a la vez solicitarle de la manera más atenta, ordene a quien corresponda se sirva **inscribir** el siguiente testimonio, así como el correspondiente **avalúo:**

- Contenido en el volumen número doscientos veinticuatro, acta número Catorce mil quinientos veinticinco, de la formalización del área de donación que se otorga a favor del Municipio de Guadalupe sobre la área del fraccionamiento denominado **"PRIVADA LAS TORRES"**, pasado ante la fe del Licenciado Fabián Torres Chávez, Notario Público número treinta y ocho en ejercicio y con residencia en la Ciudad de Guadalupe, Zacatecas. Así mismo se haga la correspondiente anotación marginal en el protocolo correspondiente al Fraccionamiento denominado **"PRIVADAS LAS TORRES"**, registrada bajo el número 16, folios 102-104, del volumen 996, de libro Primero, sección primera, de fecha 10 de septiembre de 2004.

De no existir inconveniente de su parte le solicitó se nos condone el pago correspondiente a los derechos por cada inscripción y expedición de avalúo.

Sin otro particular por el momento, y en espera de una respuesta satisfactoria, le reitero a Usted la seguridad de mi atenta y especial consideración. 6163

A T E N T A M E N T E
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
SÍNDICO MUNICIPAL

ING. CLISERIO DEL REAL HERNÁNDEZ.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO
RECIBIDO
18 MAYO 2007
ZACATECAS, ZAC.

SECRETARIA DE FINANZAS
ZACATECAS
RECIBIDO
16 MAYO 2007
DIRECCIÓN DE CATASTRO Y REGISTRO PÚBLICO

l'CRH/L'FOH/L'cjs'.

