BAJACALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN TIJUANA

RPPC BAJACALIFORNIA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO

HOJA DE INSCRIPCIÓN

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 6114837	**RECIBO OFICIAL**: 8814
FECHA DE PARTIDA: 13 DE JULIO DEL 2018	**FECHA**: 11 DE JULIO DEL 2018
SECCIÓN: CIVIL	**HORA**: 08:08:20
ANALISTA: KARLA MARITZA BESNEIRIGOYEN PEREZ	**MONTO**: $4,274.00 M.N
VOLANTE: 2-18-82941	

ACTO

JUICIO DE PRESCRIPCION POSITIVA

OFICIO JUZGADO

OFICIO NUMERO 3305/2017 DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 2017 GIRADO POR EL JUEZ DECIMO PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL ESPECIALIZAD EN MATERIA MERCANTIL, L.D. NELSON ALONSO KIM SALAS, DE TIJUANA, B.C., EXPEDIENTE 253/2015, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL.

ACTOR(ES)

EFRAIN CASTILLO CHAVEZ

FOLIO REAL:1557078
TIPO PREDIO:URBANA
LOTE:6 MANZANA:1
COLONIA CASTILLO. ZONA CENTRO
MUNICIPIO:TIJUANA
SUPERFICIE: 1,395.83 M2.
CLAVE CATASTRAL: CA-001-096
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORESTE: 50.00 M. CON LOTE 6 FRACCION.
SURESTE: 28.00 M. CON LOTE 32, 62, 66 Y 03.
SUROESTE: 50.00 M. CON LOTE 36.
NOROESTE: 27.97 M. CON CALLE INDEPENDENCIA Y CONSTRUCCIONES

DEMANDADO(S)

DENISSE JUDITH LACARRA FERNANDEZ
MARIA ESTHELA LOPERENA FERNANDEZ
CARMEN FERNANDEZ MARTINEZ
ANGELINA FERNANDEZ MARTINEZ
MARIA DEL CARMEN LOPERENA FERNANDEZ

DECLARATORIA

SE DECLARA QUE EL ACTOR SE HA CONVERTIDO EN PROPIETARIO EN VIRTUD DE HABER OPERADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION POSITIVA, LA CUAL CAUSO EJECUTORIA EL 23 DE AGOSTO DEL 2017, RESPECTO DEL INMUEBLE ANTES DESCRITO Y SE ORDENA LA CANCELACION PARCIAL DE LA PARTIDA NUMERO 103982 TOMO 608 SECCION CIVIL DE FECHA 30 DE MARZO DE 1992.

QUEDA AGREGADO A LA PRESENTE INSCRIPCION EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEBIDAMENTE AUTORIZADO POR LA DIRECCION DE PLANEACION Y CATASTRO A TRAVES DEL DEPARTAMENTO DE CARTOGRAFIA DEL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

VALOR DE AVALUO

$4,760,000.00 PESOS MONEDA NACIONAL

ANTECEDENTES

PARTIDA 103982 SECCIÓN CIVIL TOMO 608 ACTO TERMINACION DE LA SUCESION TESTAMENTARIA FECHA DE INSCRIPCION 30/03/1992

Sin validez oficial

Metodo de Autenticidad

Codigo de Autenticidad: 15595

Firma Electronica Avanzada:
DkI7ZvPmNuaVZU88q4Ds6dmKHgdayoeDojNXBx+apdwXa2hKuWCtdLAtBiZ1GFsIu0gTS4WLXPEIGqa3x/rfnE+
Rx/BfBA1EMmaLiKAaa8y6E2/Lc0/+S4azohDhoWaiwdpix/EBhhvU/adf51NG4zp3jHPkFa/BxXmcdPkoJviL9NI9iip

Reg. Pub. De La Prop. Y De Com. - Del Edo. De Baja Cfa.

SECCION CIVIL

BAJACALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN TIJUANA

RPPC
BAJACALIFORNIA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO

HOJA DE INSCRIPCIÓN

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 6114837	**RECIBO OFICIAL**: 8814
FECHA DE PARTIDA: 13 DE JULIO DEL 2018	**FECHA**: 11 DE JULIO DEL 2018
SECCIÓN: CIVIL	**HORA**: 08:08:20
ANALISTA: KARLA MARITZA BESNEIRIGOYEN PEREZ	**MONTO**: $4,274.00 M.N
VOLANTE: 2-18-82941	

REGISTRADOR

MANUEL SANCHEZ SANTIAGO

Sin validez oficial

Metodo de Autenticidad

Codigo de Autenticidad: 15595

Firma Electronica Avanzada:
DkI7ZvPmNuaVZU88q4Ds6dmKHgdayoeDojNXBx+apdwXa2hKuWCtdLAtBiZ1GFsIu0gTS4WLXPEIGqa3x/rfnE+
Rx/BfBA1EMmaLiKAaa8y6E2/Lc0/+S4azohDhoWaiwdpix/EBhhvU/adf51NG4zp3jHPkFa/BxXmcdPkoJviL9NI9iip

Reg. Púb. De La Prop. Y De Com. Del Edo. De Baja Cfa.

SECCION CIVIL

PODER JUDICIAL

PJBC

DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA

DEPENDENCIA:	JUZGADO DÉCIMO PRIMERO CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL
SECCIÓN:	TERCERA SECRETARIA
NUMERO DE OFICIO:	3305/2017
EXPEDIENTE:	253/2015

ASUNTO: ***INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DEFINITIVA.***
Tijuana, Baja California, a 29 de Agosto de 2017.

GOBIERNO DEL ESTADO
PLAYAS DE ROSARITO, B.C.
RECIBIDO
11 JUL 2018
RECIBIDO
DIRECCIÓN DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD,
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.
PRESENTE.-

En cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha **veintitrés de Agosto de dos mil diecisiete**, deducido del expediente al rubro indicado, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL**, promovido por **EFRAIN CASTILLO CHAVEZ** en contra de **CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNANDEZ MARTINEZ, ANDRES, MARIA ESTHELA, MARIA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNANDEZ, DENISE LACARRA FERNANDEZ Y JOSE CASTILLO GAMBOA**, se ordenó girar a Usted el presente oficio, a efecto de que proceda a realizar la cancelación **TOTAL**, ***bajo la partida 103982, Tomo 608, Sección Civil, de fecha treinta de Marzo de mil novecientos noventa y dos***, que obra a favor de los codemandados **CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNANDEZ MARTINEZ, ANDRES, MARIA ESTHELA, MARIA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNANDEZ, DENISE LACARRA FERNANDEZ**, y en su lugar se inscriba **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha **treinta y uno de Marzo de dos mil diecisiete**, anexando para tal efecto copia certificada de la misma, así como del auto que la declara ejecutoriada.

Sin validez oficial

Sin más por el momento, le reitero las seguridades de mi distinguida consideración.

A T E N T A M E N T E.
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN."
C. JUEZ DÉCIMO PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

JUZGADO DÉCIMO
PRIMERO CIVIL
TIJUANA, B.C

L.D. NELSON ALONSO KIM SALAS.

NAKS/IRVR/LMF

31 MAR 2017

PJBC

EXPEDIENTE NÚMERO: 0253/2015.

--- **TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A TREINTA Y UNO DE MARZO DE DOS MIL DIECISIETE**.-------------------------------

---**V I S T O S**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, a los presentes autos del Expediente Número **0253/2015**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por **EFRAÍN CASTILLO CHÁVEZ** en contra de **CARMEN y ANGELINA de apellidos FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, de ANDRÉS, MARÍA ESTHELA y MARÍA DEL CARMEN de apellidos LOPERENA FERNÁNDEZ, así como DENISE LACARRA FERNÁNDEZ y JOSÉ CASTILLO GAMBOA**. ---------

R E S U L T A N D O :

1.- Que mediante escritos presentados los días veinte de Febrero, nueve y veintisiete de Marzo y ocho de Abril todos de dos mil quince, compareció ante este Juzgado **EFRAÍN CASTILLO CHÁVEZ**, por su propio derecho, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a **EFRAÍN CASTILLO CHÁVEZ** en contra de **CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, ANDRÉS, MARÍA ESTHELA, MARÍA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNÁNDEZ, DENISE LACARRA FERNÁNDEZ y JOSÉ CASTILLO GAMBOA**, por las siguientes prestaciones que a continuación se transcriben:

"**A)** LA DECLARATORIA de que en virtud de haber operado a mi favor la prescripción positiva me he convertido en propietario respecto del inmueble identificado como fracción de terreno que se encuentra comprendida en la superficie formada por la fracción Oeste de los lotes números 06 y 07, actualmente catastrado como lote 006 de la manzana 001 de la colonia Castillo de esta ciudad, de Tijuana Baja California con una superficie de 1,395.83 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE 50.00 metros con lote 6 fracción; AL SURESTE 28.00 metros con lote 32, 62, 66 y 03; AL SUROESTE 50.00 metros lote 36; AL NOROESTE 27.97 metros

PODER JUDICIAL DEL ESTADO ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE BAJA CALIFORNIA JUZGADO DÉCIMO PRIMERO CIVIL TIJUANA, B.C

Sin validez oficial

con Calle Independencia. **B)** Por la inscripción a mi favor en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de la sentencia que declare que me he convertido en propietario de del lote de terreno antes descrito. **C)** Por la cancelación parcial de la Partida Número 103982, del Tomo 608, de la Sección Civil de fecha 30 de Marzo de 1992, donde consta Registralmente que los codemandados son quienes aparecen como Propietarios en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad".- Fundó su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.- -

- - - **II**.- Admitida la demanda en la vía y forma propuestas por proveído de fecha diez de Abril de dos mil quince, se ordenó el emplazamiento de los codemandados **CARMEN Y ANGÉLINA DE APELLIDOS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, ANDRÉS, MARÍA ESTHELA, MARÍA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNÁNDEZ, DENISE LACARRA FERNÁNDEZ, Y JOSÉ CASTILLO GAMBOA,** y mediante escrito presentado en fecha veintiocho de Septiembre de dos mil quince, compareció el codemandado JOSE CASTILLO GAMBOA, allanándose a la demanda instaurada en su contra, escrito que fue ratificado ante la presencia Judicial, en fecha veintiocho de Enero de dos mil dieciséis, por lo que mediante acuerdo de fecha veintinueve de Enero de dos mil quince, se le tuvo allanándose a la demanda interpuesta en su contra.- Habida cuenta que al desconocerse el domicilio de los codemandados CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, ANDRÉS, MARÍA ESTHELA, MARÍA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNÁNDEZ, DENISE LACARRA FERNÁNDEZ su domicilio, por auto admisorio de fecha diez de Abril de dos mil quince, se ordenó su localización y sin haberse ubicado, según informes rendidos por las diversas dependencias, por proveído de cinco de Mayo de dos mil dieciséis, se ordenó efectuar el emplazamiento a través de edictos, lo cual se realizó mediante edictos publicados los días treinta de Mayo, dos y siete de Junio todos de dos mil dieciséis, en el periódico "El Sol de Tijuana", así como en el Boletín Judicial del Estado de Baja California los días veintisiete de Mayo, uno y seis de Junio todos de dos mil dieciséis.- Consecuentemente al no haber producido contestación a la

Sin validez oficial

demanda instaurada en su contra, a solicitud de la parte actora, por auto de fecha cuatro de Julio de dos mil dieciséis, se les declaró la correspondiente rebeldía procesal en que incurrieron los codemandados anteriormente en mención, abriéndose un período de diez días comunes a las partes para que ofrecieran los medios de convicción que estimaran pertinentes, facultad que solo la parte actora ejercitó mediante escrito presentado el día uno de Agosto de dos mil dieciséis, y por auto de fecha diecinueve de Agosto de dos mil dieciséis fueron admitidas en su totalidad las pruebas aportadas en el presente juicio.--

--- **III.**- Asimismo, el día veinte de Octubre de dos mil dieciséis, se celebró la Audiencia de ley, misma que tuvo su continuación el día dieciséis de Marzo de dos mil diecisiete, por lo que habiéndose desahogado las pruebas que requerían evento especial para su perfeccionamiento, se pasó al período de alegatos en donde solo la parte actora alegó lo que a su derecho convino y finalmente se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:------------------------------

C O N S I D E R A N D O S :

--- **I.**- Los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, ordenan que: ***"...las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."***;asimismo que:***"...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones..."***.--

--- **II.**- **COMPETENCIA**.- En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer del presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 144, 145, 146, 157 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California y el 73 Fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California.--

--- **III.**- **VÍA**.- En el caso concreto sometido a la potestad de este órgano jurisdiccional, resulta procedente la vía Ordinaria Civil, en la que la activo procesal ejercitó su acción, de conformidad con los

Sin validez oficial

artículos 3, 256, 257 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, en relación al 1122 y 1123 del Código Civil de Baja California.- -

- - - **IV**.- Por lo que respecta a la **RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL**, esta quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, quedando corroborada dicha relación procesal, en virtud de la demanda y el escrito de contestación de demanda mediante el cual el codemandado José Catillo Gamboa **se allanó** a las pretensiones de la parte actora.- - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN**.- Sirven de antecedente y apoyo al presente negocio los siguientes preceptos de nuestra legislación aplicable: El artículo 1143 del Código Civil de la entidad previene que: ***"...El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por este Código para adquirir por prescripción, puede promover juicio en contra del que aparece como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad."***.- Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 797 del Código Civil de Baja California.- ***"Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho..."***; por su parte el artículo 1122 del código en cita.- ***"Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."***; a su vez el numeral 1123 del multicitado código.- ***"La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva..."***;por su parte el artículo 1138 del mismo código.- ***"La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- en concepto de propietario; II.- pacifica; III.- continua; IV.- publica"***; el artículo 1139 del Código Civil del Estado.-***"los bienes se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacifica, continua y públicamente;..."*** y finalmente el artículo 1136 del multicitado ordenamiento legal.- ***"El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo el tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales"***.- - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **VI**.- De conformidad con lo establecido por la Suprema Corte de Justicia en su Tesis de **Jurisprudencia** 18/94, Octava Época, página

Sin validez oficial

30, del 23 de mayo de 1994, de la Tercera Sala, los elementos de la acción de prescripción positiva son los siguientes:- - - - - - - - - - - - - - - -

> **A).- Que quien ejercite acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión y demostrar los hechos en que se funda;**
>
> **B).- Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública y de buena fe por más de cinco años;**
>
> **C).- Que dicho inmueble sea el mismo que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del demandado.**

- - - **VII**.- En esta tesitura, tenemos, que la parte actora manifiesta en su escrito de demanda que: "... en fecha veintitrés de Enero de dos mil catorce, celebró contrato privado de compraventa con el codemandado JOSÉ CASTILLO GAMBOA, respecto al inmueble identificado como: UNA FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDA EN LA SUPERFICIE FORMADA POR LA FRACCIÓN OESTE DE LOS LOTES NÚMEROS 06 Y 07, actualmente catastra como LOTE 006, MANZANA 001 DE LA COLONIA CASTILLO DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE TOTAL DE 1395.83 METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias: NORESTE: 50.00 metros con Lote 6 Fracción, SURESTE: 28.00 metros con Lote 32, 62, 66 y 03, SOROESTE: 50.00 metros con Lote 36 y al NOROESTE: 27.97 metros con Calle Independencia. Fijándose como precio de la operación la cantidad de $400,000.00 Pesos (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mismos que ya fueron totalmente pagados al vendedor. Asimismo manifestó que su causante adquirió la propiedad del terreno materia del presente juicio mediante contrato privado de compraventa en fecha veintiuno de Febrero de mil novecientos setenta y tres, con ROSENDA GAMBOA, fijándose la cantidad de $15,000.00 dólares (QUINCE MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA). A su vez Rosenda Gamboa, adquirió la propiedad del lote de terreno materia de este juicio por contrato privado de compraventa de fecha dos de Noviembre de mil novecientos setenta y dos, en el que compareció como vendedor el señor Ángel B. Fernández o Ángel Fernández Blanco. Asimismo, menciona que los codemandados en este juicio: CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, ANDRÉS, MARÍA ESTHELA, MARÍA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNÁNDEZ, DENISE LACARRA FERNÁNDEZ, se adjudicaron la propiedad del lote de terreno materia de este juicio, adjudicándose los dos primeros en mención, el usufructo vitalicio y al resto de los mencionados, la nuda propiedad, en su carácter de herederos en la sucesión a bienes de ÁNGEL FERNÁNDEZ BLANCO, también conocido como ÁNGEL B. FERNÁNDEZ, encontrándose actualmente inscrito el lote de terreno objeto de este juicio a nombre de dichos herederos. Que desde el veintitrés de Enero de dos mil catorce, tiene la posesión jurídica y material en concepto de propietario en forma pacífica, pública, continúa y de buena fe, de una Fracción de Terreno que se encuentra comprendida en la superficie formada por la Fracción Oeste de los Lotes número 06 y 07, actualmente catastrada como Lote 006, Manzana 001, de la Colonia Castillo de esta Ciudad, con superficie documental de 1395.83 metros cuadrados. Por otro lado que su causante y su causahabiente, desde el veintiuno de Febrero de mil novecientos setenta y tres y dos de Noviembre de mil

Sin validez oficial

novecientos setenta y dos, respectivamente cada uno en su tiempo también tuvieron la Posesión Jurídica y Material en concepto de propietario en forma pacífica, pública y continúa y de buena fe, de la Fracción de Terreno que ese encuentra comprendida en la superficie formada por la Fracción Oeste de los Lotes de terreno 06 y 07, actualmente catastrada como Lote 006, de la Manzana 001, de la Colonia Castillo de esta Ciudad, con superficie documental de 1395.83 metros cuadrados. Asimismo manifestó que desde la fecha en que él, su causante y causahabiente, adquirieron el lote de terreno materia de esta demanda, cada uno en su tiempo han tenido el pleno dominio del mismo, teniendo la posesión a la vista de todos los colonos, no lo ocultaron, no se ejerció violencia para entrar o mantener la posesión, es de buena fe puesto que entraron a poseer con base en un contrato de compraventa y se consolidó como único propietario, teniendo dicho inmueble cercado y deslindado, pagando el impuesto predial y estando al pendiente de su mantenimiento, teniendo construcciones destinadas a casa habitación, igualmente desde que lo adquirió siempre se ha ostentado como propietario características estas que adquirió de su causante derivadas del contrato de compraventa que expuso en hechos anteriores, y que es la causa generadora de su posesión. Por disposición expresa de la ley los bienes inmuebles se prescriben a los cinco años cuando la posesión es en concepto de propietario en forma pacífica, pública, continúa y de buena fe, así pues en este caso se han satisfecho plenamente todos los requisitos exigidos por la ley, motivo por el cual y dado que tiene derecho de ejercitar la acción de Juicio de Prescripción Positiva y dado que el inmueble continua inscrito a nombre del autor de la sucesión demandada, en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, según consta con el certificado de inscripción expedido por dicha dependencia. También establece la ley que el actor puede sumar el tiempo que su causahabiente poseyó, con tal de que la suma de ambas posesiones den el termino necesario para prescribir, sumando a la fecha cuarenta y dos años de posesión con las características aptas para prescribir..- - - - - - - - - -

- - - En virtud de lo anterior, lo procedente es analizar si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida.- -

- - - **VIII**.- Bajo esa postura y en relación al **primer elemento de la acción** ejercitada, relativo a que la parte actora acredite que la posesión que detente debe ser en concepto de propietario debiendo revelar cuál es el origen de la misma y demostrar los hechos en que se funda (causa generadora de la posesión).- Para ello, el promovente en su demanda manifiesta que adquirió el inmueble materia de la litis, mediante contrato de compraventa en fecha veintitrés de Enero de dos mil catorce, del codemandado en el presente juicio JOSÉ CASTILLO GAMBOA. Que a su vez, éste último celebró **contrato privado de compraventa** el veintiuno de Febrero de mil novecientos setenta y tres con ROSENDA GAMBOA, respecto del mismo inmueble. A su vez esta última celebró **contrato privado de compraventa** el dos de

Sin validez oficial

Noviembre de mil novecientos setenta y dos con ÁNGEL B. FERNÁNDEZ también conocido como ÁNGEL FERNÁNDEZ BLANCO.- -

- - - Por consiguiente, procede emprender el estudio de los medios de prueba aportados en juicio para determinar si quedó acreditada en autos la celebración de dichos contratos de compraventa que son invocados por la actora como causa generadora de la posesión del inmueble cuya acción intenta en los términos del numeral 1136 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, y por ende, tener por acreditado el primer elemento de la acción intentada.- -

- - - Así las cosas, se advierte que obra la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el **contrato privado de compraventa** celebrado en fecha veintitrés de Enero de dos mil catorce, entre JOSÉ CASTILLO GAMBOA en su calidad de " vendedor" y la parte actora EFRAÍN CASTILLO CHÁVEZ su calidad de "comprador" respecto del inmueble identificado como: FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDA EN LA SUPERFICIE FORMADA POR LA FRACCIÓN OESTE DE LOS LOTES NÚMEROS 06 Y 07, ACTUALMENTE CATASTRADA COMO 006 DE LA MANZANA 001 DE LA COLONIA CASTILLO DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 1400.00 METROS CUADRADOS y las siguientes medidas y colindancias: NORTE: 28.00 metros con Propiedad de María Viuda de Gutiérrez (Lotes 32, 62, 66 y 06), SUR: 28.00 metros con Calle Independencia, ESTE: 50.00 metros con Propiedad de Catalina Castelo Gamboa, y al OESTE: 50.00 metros con resto de la propiedad de Ángel B. Fernández ó Ángel Fernández Blanco; invocada por el activo procesal como causa generadora de la posesión del inmueble cuya acción intenta y a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 322 fracción VIII y 407 del Código Procesal Civil para el Estado de Baja California.- -

- - - Asimismo, obra en autos la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el **contrato de compraventa sin Reserva de Dominio** celebrado en fecha veintiuno de Febrero de mil novecientos setenta y tres, entre ROSENDA GAMBOA, en su carácter de "vendedora", y el causante de la parte actora JOSÉ CASTILLO GAMBOA en su calidad de

Sin validez oficial

"comprador", teniendo como objeto del contrato el inmueble identificado como FRACCIÓN DE TERRENO, QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LOTES DE TERRENO NÚMERO 5, 6 Y 7, DE LA MANZANA NÚMERO UNO, DE LA COLONIA CASTILLO DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 1,400 METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 28.00 metros con la Propiedad de María Viuda de Gutiérrez; AL SUR: 28.00 metros con Calle Independencia; AL ESTE: 50.00 metros con Propiedad de Catalina Castelo Gamboa; AL OESTE: 50.00 metros con el Resto de la Propiedad de Ángel B. Fernández o Ángel Blanco Fernández, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 329, 330 y 331 del Código Procesal Civil para el Estado de Baja California.- -

- - - Asimismo, obra en autos la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el **contrato privado de compraventa** celebrado en fecha dos de Noviembre de mil novecientos setenta y dos, entre ÁNGEL B. FERNÁNDEZ o ÁNGEL FERNÁNDEZ BLANCO, en su carácter de "vendedor", y el segundo causante de la parte actora ROSENDA GAMBOA en su calidad de "compradora", teniendo como objeto del contrato el inmueble identificado como UNA FRACCIÓN DE TERRENO, QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDA DENTRO DE LOS LOTES DE TERRENO NÚMERO 5, 6 Y 7, DE LA MANZANA NÚMERO UNO, DE LA COLONIA CASTILLO DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 1,400 METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 28.00 metros con la Propiedad de María Viuda de Aguirre; AL SUR: 28.00 metros con Calle Independencia; AL ESTE: 50.00 metros con Propiedad de Catalina Castelo Gamboa; AL OESTE: 50.00 metros con el Resto de la Propiedad del vendedor Ángel B. Fernández o Ángel Blanco Fernández, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 329, 330 y 331 del Código Procesal Civil para el Estado de Baja California.- - - - - - - - -

- - - Y sin haberse objetado ni impugnado las documentales en análisis, procede concederle plena eficacia al tenor de lo dispuesto por los artículos 322 y 407 del Código Procesal Civil. - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - Acto que adquiere **veracidad y certeza** en su celebración, con la **CONFESIÓN EXPRESA** producida por el codemandado JOSÉ

Sin validez oficial

CASTILLO GAMBOA en virtud del **allanamiento a la demanda,** y a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 396 y 400 del Código antes invocado, en la cual se le tuvo por confesando en consecuencia todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda, en los que se reconoce y acepta el acto generador de la posesión que se invoca (compraventa del inmueble debatido y la fecha de su celebración) y las condiciones pactadas en su celebración (identificación del inmueble).- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - Por todo lo anterior se determina que desde **el veintiuno de Febrero de mil novecientos setenta y tres**, que corresponde a la fecha en el PRIMER causante de la actora, adquirió el inmueble objeto de la litis, ha estado en posesión del bien inmueble materia de la litis, y por consiguiente se tiene por acreditado el **primer elemento de la acción** intentada, consistente en que ***"quien ejercite acredite una posesión sobre el bien inmueble debatido en concepto de propietario, debiendo revelar el origen de su posesión y demostrar los hechos en que se funda."***.- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - Resulta aplicable a lo anterior, la Tesis de Jurisprudencia V.1o.C.T. J/68, emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito, publicada a página 996 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, Novena Época, bajo el rubro y texto siguiente:- - - - - - - - - - -

> **"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ÉSTA SE EJERCIÓ EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PARA TRASLADAR EL DOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).**
>
> **De conformidad con los artículos 1322, fracción I y 1323, fracciones III y IV, del Código Civil para el Estado de Sonora, para que opere la prescripción positiva se requiere demostrar la causa generadora de la posesión, y que ésta se ejerció en concepto de propietario; empero resulta inexacto que esa causa generadora exigida por la citada legislación, se refiera exclusivamente a un título apto para trasladar el dominio, tomando en cuenta que ese requisito, al que se aludía como "justo título" en el Código Civil Federal de 1884 fue suprimido en la legislación civil mexicana. Así el Código Civil para el Estado de Sonora, en su invocado artículo 1322,**

Sin validez oficial

fracción I, sustituyó aquel requisito, por el de "concepto de propietario", que implica el ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título. No puede entenderse de otra manera, lo dispuesto por el mencionado artículo 1323, fracciones III y IV, que contempla la posesión de mala fe, como apta para prescribir, pues en ella puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir." *(sic)*

- - - **IX.**- Asimismo, en relación al **segundo elemento de la acción**, relativo a que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continúa, pública y de buena fe por más de cinco años, la parte actora describe en el hecho SIETE y OCHO de su escrito de demanda, que desde la fecha en que lo adquirió, es decir, el veintiuno de Febrero de mil novecientos setenta y tres, mediante CONTRATO DE COMPRAVENTA con su causante JOSÉ CASTILLO GAMBOA ha venido poseyendo el inmueble objeto de la acción en concepto de propietaria, en forma pacífica, pública, continua y de buena fe, y para acreditarlo, ofreció los siguientes medios de convicción:- - - - - - - - - - - - - La **TESTIMONIAL**, a cargo de JOSÉ GUILLERMO MAYEN GONZALEZ y JORGE JAVIER RAMIREZ VAZQUEZ, misma que fue desahogada en la audiencia de ley, en fecha veinte de Octubre de dos mil dieciséis, afirmando ambos testigos que el actor entro a poseer el inmueble por virtud de un contrato de compraventa que celebró con José Castillo, el primer testigo a principios de enero de dos mil catorce y el segundo refirió que se celebró el veintitrés de enero de dos mil catorce (pregunta CUARTA). Asimismo manifestaron conocer el acto jurídico por medio del cual el causante del actor, entró en posesión del inmueble litigioso, que corresponde al contrato de compraventa que celebró JOSÉ CASTILLO con ROSENDA GAMBOA, el primer testigo refirió que su celebración tuvo lugar el setenta y tres o setenta y cuatro, según recuerdo, y el segundo testigo refirió el día veintitrés de febrero de mil novecientos setenta y tres; por ende no declaran con exactitud el día a partir de cuándo el causante del actor, comenzó a poseer el inmueble objeto de acción; sin embargo, de acuerdo a lo sustentado por nuestros más altos tribunales, aún y cuando los

Sin validez oficial

testigos no mencionen la fecha exacta en que la parte actora comenzó a poseer los inmuebles, si de dichos atestos se desprende que lo poseyó con exceso al termino establecido por ley, como en la especie acontece, no es preciso entonces, el conocimiento de la fecha exacta. Aunado a que manifiestan que desde entonces la posesión ha sido en concepto de propietario, de buena fe, en forma pública y pacifica desde esa fechas, lo que les consta por haber presenciado los hechos que deponen, por lo que bajo dichas consideraciones, este juzgador le otorga a dicha testimonial valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.- -

- - - Sirve de apoyo a lo anterior la tesis II. 1o. 169 C, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, publicada a página 467 del Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, Septiembre de 1994, Octava Época, de rubro y texto siguiente:

> **"USUCAPIÓN. POSESIÓN CON EXCESO.**
>
> **Aun cuando los testigos, no mencionen en forma precisa, a partir de cuándo comenzó a poseer la tercero perjudicada el inmueble en conflicto, si de dichos atestos se desprende que ésta lo poseyó con exceso al mínimo de cinco años requerido por la ley, para usucapir, no es preciso el conocimiento de la fecha y posteriormente demostrar, específicamente, la hora en que comenzó a correr el término de la prescripción, para estimarlo concluido, pues un día, o incluso meses de diferencia,, no harían nugatorio el derecho adquirido por el transcurso del tiempo."**
> ***(sic)***

- - - Probanzas que se hayan adminiculadas con la **CONFESIÓN FICTA** derivada del hecho de no haber dado contestación a la demanda los pasivos procesales **CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, ANDRÉS, MARÍA ESTHELA, MARÍA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNÁNDEZ y DENISE LACARRA FERNÁNDEZ**; en la que se le tiene por confesados los hechos de la demanda que se deja de contestar, dentro del cual destaca los hechos SEIS y SIETE, mediante el cual los antes mencionados, confiesan y aceptan que el activo procesal ha venido poseyendo el inmueble objeto de la acción en concepto de propietario, de manera pública, pacífica, continúa y de

Sin validez oficial

buena fe; confesión que reviste pleno valor probatorio, atento a lo dispuesto por los artículos 267, 396 y 400, en relación con el 310 fracción I del mismo ordenamiento legal.- -

- - - **X**.- Derivado de lo anterior, se determina que desde la fecha **veintiuno de Febrero de mil novecientos setenta y tres**, la parte actora por conducto de su causante ha estado en posesión del bien inmueble materia de la litis, bajo el concepto de propietario, disfrutando de dicha posesión en forma pacífica, continúa, pública y de buena fe, por más de cinco años, por lo que bajo ese tenor, lo procedente es, tener por acreditado el **segundo elemento de la acción** intentada, consistente en ***"Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública y de buena fe por más de cinco años"***.- -

- - - Así adquiere aplicación en la especie, la Tesis II.2o.C.198 C, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, publicada a página 954 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Noviembre de 1999 Novena Época, bajo el rubro y texto siguiente:

> **"ALLANAMIENTO A LOS HECHOS DE UNA DEMANDA. EL JUZGADOR DEBE CONSIDERARLO EN LOS TÉRMINOS EN QUE FUE REALIZADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**
>
> **El allanamiento constituye una forma procesal auto compositiva para resolver los conflictos, el cual se caracteriza porque el demandado somete su propio interés al del actor, a fin de dar solución a la controversia. Por tanto, si en cierto caso consta que la demandada comparece a juicio confesando todos y cada uno de los hechos de la demanda y se allana a la misma, tal situación implica una aceptación y reconocimiento de las pretensiones del accionante. Así, es evidente que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 620 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el juzgador debe sin más trámite pronunciar la sentencia correspondiente, tomando en cuenta dicho allanamiento efectuado por la parte demandada, en razón de lo establecido por el diverso artículo 209 del ordenamiento procesal invocado, el cual prevé que la autoridad responsable está obligada a tomar en consideración la contestación de la demanda en sus términos, lo cual significa que el referido allanamiento debe tomarse en cuenta en su alcance y efectos, y al no hacerlo de ese modo, tal omisión motiva que la sentencia reclamada resulte violatoria de las garantías de legalidad y seguridad jurídica."**
> ***(sic)***

- - - Así también, resulta aplicable la Tesis 3a., publicada a página 83 del Semanario Judicial de la Federación, Volumen 103-108 Cuarta Parte, Séptima Época, de rubro y texto siguiente:- - - - - - - - - - - - - -

> **"DEMANDA, ALLANAMIENTO A LA.**

Sin validez oficial

Así como la confesión implica el reconocimiento de los hechos de la demanda, cuando es otorgada por el demandado al contestar el libelo, y ella acarrea como resultado la citación para sentencia, de igual forma, el allanamiento indudablemente implica también ese mismo resultado, ya que es, en efecto, más que el reconocimiento de los hechos que sirven de causa a la pretensión, el reconocimiento de que ésta es justificada o legítima, y puede realizarse no sólo en la contestación de la demanda, sino en cualquier estado del juicio." *(sic)*

- - - **XI.**- Ahora bien, respecto del **tercer elemento de la acción** que se intenta consistente en que dicho inmueble sea el mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a nombre del demandado.- Se aprecia que la activo procesal ofreció la **INSTRUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el **certificado de inscripción** expedido por el C. Sub-Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, de fecha diecinueve de Febrero de dos mil quince, visible a fojas 5-6 de autos, y del cual se desprende que el inmueble identificado como LOTES DE TERRENO HOY CONSIDERADOS CATASTRALMENTE COMO FRACCIÓN OESTE DEL LOTE 6 Y LOTE 7, DE LA MANZANA 1, DE LA COLONIA CASTILLO, DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 2,150.00 METROS CUADRADOS, se encuentra inscrito a nombre de los codemandados CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, ANDRÉS, MARÍA ESTHELA, MARÍA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNÁNDEZ y DENISE LACARRA FERNÁNDEZ, bajo la partida 103982, Tomo 608, Sección Civil, de fecha treinta de Marzo de mil novecientos noventa y dos, ante dicha dependencia; Instrumental a la cual se le concede pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 322, 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.- -

- - - Y que para los efectos de identidad con el inmueble objeto del juicio, por resultar ser una fracción del predio mayor antes detallado e inscrito a nombre de los codemandados CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, ANDRÉS, MARÍA ESTHELA, MARÍA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNÁNDEZ y DENISE LACARRA FERNÁNDEZ, en la Oficina Registradora citada; se advierte que su superficie, medidas y colindancias se localizan debidamente definidas con la **INSTRUMENTAL PRIVADA**,

Sin validez oficial

consistente en el **Levantamiento Topográfico** de fecha uno de Mayo de dos mil catorce, elaborado por el Ingeniero Aristeo Aguilar Herrera, en la que se acredita la ubicación del inmueble objeto de la litis, y que identifica como: LOTE 006 FRACCIÓN, MANZANA 001, COLONIA CASTILLO DE ESTA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE REAL DE 1,395.83 METROS CUADRADOS Y CLAVE CATASTRAL CA-001-006 y con las medidas y colindancias que se muestra en el siguiente plano de construcción, y cuyos datos de identificación soporta su información en datos registrales que obran dentro del presente sumario, obrante visible a foja 18 de autos y a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 329, 330 y 331 del Código Procesal Civil para el Estado de Baja California:- -

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANTES
EST	PV				Y	X	
				1	3,599,998.3594	494,503.3496	
1	2	N 19°39'39.13" E	50.00	2	3,600,045.4424	494,520.1714	LOTE 6 FRACC
2	3	S 74°16'31.55" E	28.00	3	3,600,037.8540	494,547.1236	LOTE 32, 62, 66 Y 03
3	4	S 19°41'51.26" W	50.00	4	3,599,990.7797	494,530.2708	LOTE 36
4	1	N 74°16'31.55" W	27.97	1	3,599,998.3594	494,503.3596	CALLE INDEPENDENCIA
SUPERFICIE = 1,395.83 m2							

- - - Así también, obra la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la ***Constancia*** expedida por la Dirección de Catastro Municipal, por conducto de Licenciado César Antonio Arce Moreno, en su carácter de Director de Catastro Municipal, visible a foja 145 de autos, en la que hace constar salvo error u omisión la Fracción de terreno con superficie real de 1,395.83 metros cuadrados, que muestra el levantamiento no oficial elaborado bajo la responsabilidad del Ingeniero Aristeo Aguilar Herrera, de acuerdo a su ubicación forma parte del predio mayor identificado como **lote Fracción Oeste del Lote 6 y 7, de la manzana 1, de la Colonia Castillo**, que se encuentra registrado en esta oficina a nombre de María del Carmen Loperena Fernández, Carmen Fernández Martínez y Angelina Fernández Martínez, según certificado del Registro Público de la Propiedad y de Comercio se deriva de la Partida 103982, Tomo 608, Sección Civil, de fecha treinta de Marzo de mil novecientos noventa y dos, con el antecedente de que no existe subdivisión autorizada por departamento oficial; instrumental a la cual se le concede pleno valor

Sin validez oficial

probatorio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 322, 328 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.----------

- - - Resultando aplicable a lo anterior, la Tesis XVII.1o.30 C, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, respecto de los artículos 1153 y 1158del Código Civil para el Estado de Chihuahua, mismos que tienen sus correlativos en los numerales 1138 y 1143 del Código Civil para el Estado de Baja California, y que resultan aplicables al presente negocio cuyo estudio nos ocupa; contenida y publicada a página 1313 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Abril de 2002, Tomo XV, Novena Época, bajo el rubro y texto siguiente:

> **"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y SUS DEMÁS ATRIBUTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).**
>
> **En ejercicio de la acción de prescripción positiva, el demandado al producir su contestación a la demanda puede allanarse a todas y cada una de las prestaciones reclamadas e, incluso, aceptar en su totalidad los hechos en que se sustente tal acción, máxime si el inmueble que el enjuiciante pretende prescribir adquisitivamente se encuentra inscrito a nombre de dicho demandado en el Registro Público de la Propiedad; que entre aquél y éste existió el acto jurídico generador de la posesión del bien en litigio y, asimismo, la fecha en que se verificó el mismo, es decir, por el que le fue transmitido el dominio de ese bien, todo lo cual incuestionablemente revela la intención evidente del enjuiciado y la aceptación de que el accionante ha poseído el inmueble desde la fecha de realización del referido acto, con los atributos inherentes a que ese hecho sea público, pacífico, continuo, ininterrumpido y de buena fe. Consecuentemente, atento tal confesión judicial expresa de la parte demandada, derivada del allanamiento debidamente ratificado, deviene indiscutible y patente que el promovente ya no está obligado a rendir más pruebas para justificar la posesión del bien para que proceda dicha prescripción positiva en los términos a que se refieren los artículos 1153 y 1158 del Código Civil para el Estado de Chihuahua, en relación con el 260 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa." *(sic)***

Sin validez oficial

- - - **XII**.- Ahora bien, el **GRAVAMEN** constituido de **embargo** que pesa sobre el inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, objeto de la litis, se constituyó el dieciocho de agosto de mil novecientos setenta y seis, con posterioridad a la transmisión por compraventa efectuada en favor de los causantes del hoy actor JOSÉ CASTILLO GAMBOA, por su vendedora ROSENDA GAMBOA (de fecha veintiuno de febrero de mil novecientos setenta y tres), quien a su vez lo adquirió de ÁNGEL FERNÁNDEZ BLANCO o ÁNGEL B. FERNÁNDEZ, en noviembre de mil novecientos setenta y dos, sin que ninguno de los contratos hubiese sido objeto de inscripción en el

Registro Público, de manera que en este caso el registro del gravamen de embargo, si surte efectos contra terceros a partir de su inscripción. Por lo anterior, se considera que el adquirente del inmueble, en este caso el actor, está expuesto a gravamen de embargo que se practicó; por virtud de la causahabiencia, toda vez que tanto el actor como los señores ROSENDA GAMBOA, JOSÉ CASTILLO GAMBOA resultan ser compradores del inmueble lo que los coloca en causahabientes a título particular, de su vendedor original, contra quien se decretó el embargo ÁNGEL FERNÁNDEZ BLANCO o ÁNGEL B. FERNÁNDEZ, por lo que en consecuencia el tercero que adquiere el inmueble, es decir el actor, lo hace con sujeción al gravamen impuesto con anterioridad; lo anterior acorde a lo dispuesto por los artículos 532 del Código Procesal Civil, y del 2896, 2897, 2899 del Código Civil. -

- - - Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis de la Época: Octava Época. Registro: 213124. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Marzo de 1994. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C.665 C. Página: 364, de texto y rubro siguiente:

> **"EMBARGO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO. ES EFICAZ CONTRA TERCERO ADQUIRENTE DEL INMUEBLE SOBRE EL QUE SE CONSTITUYO EL GRAVAMEN.**
>
> **Si se adquiere un inmueble sobre el que pesa un embargo ya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, debe estimarse que el dominio se transmitió con las limitaciones impuestas por el embargo, entre ellas, la sujeción del inmueble a las resultas del juicio en que fue embargado, toda vez que el comprador es propiamente causahabiente, a título particular, del vendedor contra quien se decretó el embargo, puesto que si el registro surte efectos contra terceros, el adquirente del inmueble está expuesto a las resultas del juicio en que aquél se practicó; por lo que siendo una consecuencia del secuestro el remate que pudiera llevarse a cabo sobre el señalado inmueble, de ninguna manera transgrede las garantías individuales del tercero quejoso." (*sic*)***

- - - Así como también sirve de apoyo la siguiente tesis de jurisprudencia interpretada a contrario sensu, de la Novena Época. Registro: 179653. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Enero de 2005. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 99/2004. Página: 77, de rubro y texto siguiente:

Sin validez oficial

9
173

"CAUSAHABIENCIA. NO SE SURTE RESPECTO DE UN BIEN ADQUIRIDO DESPUÉS DE EMBARGADO, PERO ANTES DE QUE LA TRABA SE INSCRIBA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

En virtud de que el embargo sólo tiene la naturaleza de afectar ciertos bienes del deudor para garantizar su obligación, aquél debe inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad para que surta sus efectos legales ante terceros, pues mientras no sea inscrito, el embargante no puede oponer sus derechos respecto del bien embargado frente a un tercero que sí los haya inscrito con anterioridad. En consecuencia, si una persona adquiere un bien previamente embargado, pero sin que la traba haya sido registrada, es indudable que lo adquiere libre de todo gravamen y, por ende, no puede considerarse como causahabiente del vendedor."(sic)*

- - - Así también se surte la tesis de la Novena Época. Registro: 204436. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Agosto de 1995. Materia(s): Civil. Tesis: I.5o.C.16 C. Página: 482, de texto y rubro siguiente:

"COMPRAVENTA. OPOSICIÓN IMPROCEDENTE AL EMBARGO INSCRITO CON ANTERIORIDAD AL REGISTRO DE LA.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3013, párrafo primero, en relación con el 3007 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos que deben registrarse no surten efectos contra terceros mientras no hayan sido inscritos; por tanto, si una compraventa se registra con posterioridad a la fecha en que se inscribió el embargo del inmueble que se enajena, dicha venta, aunque traslativa de la propiedad para el comprador, no se puede oponer al embargante que adquirió derechos respecto del bien raíz vendido, con anterioridad a la fecha en que se inscribió la compraventa. En cambio, el ejecutante a partir de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del embargo sí puede oponer a los compradores los derechos reales que se deriven del secuestro debidamente registrado." (sic)*

Sin validez oficial

- - - Por lo que en consecuencia y a fin de no hacer nugatorios los derechos del acreedor registral se deberá ordenar al C. Registrador Publico de la Propiedad y de Comercio, traslade el gravamen de dicho embargo constituido sobre el inmueble registrado, al materia de la litis, y a la partida que se servirá abrir con motivo de este juicio en favor de la parte actora, con apoyo en los numerales antes invocados.- -

- - - **XIII**.- Por lo que en consecuencia, la parte actora demuestra los hechos constitutivos de su acción y por ende deberá declararse que la prescripción positiva se ha consumado y que EFRAÍN CASTILLO CHÁVEZ, ha adquirido la propiedad del inmueble identificado como FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDA

EN LA SUPERFICIE FORMADA POR LA FRACCIÓN OESTE DE LOS LOTES NÚMEROS 06 Y 07, actualmente catastrada como LOTE 006, MANZANA 001 DE LA COLONIA CASTILLO DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 1,400.00 METROS CUADRADOS y SUPERFICIE FÍSICA Y REAL DE 1,395.83 METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que se describen en el resolutivo segundo de la presente resolución, sirviendo el presente fallo de **TÍTULO DE PROPIEDAD**, el cual se ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, previa cancelación **TOTAL** que se haga en la partida correspondiente que existe en favor de los codemandados **CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, ANDRÉS, MARÍA ESTHELA, MARÍA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNÁNDEZ y DENISE LACARRA FERNÁNDEZ**, por lo que respecta al inmueble materia de este Juicio.- - - - - - - - - - - - - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 80, 81, 82, 277 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, es de resolverse y se:- -

R E S U E L V E :

- - - **PRIMERO.-** Ha sido procedente la vía **ORDINARIA CIVIL** intentada en este Juicio por la parte actora **EFRAÍN CASTILLO CHÁVEZ**, en el cual probó su acción, en rebeldía de los codemandados **CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, ANDRÉS, MARÍA ESTHELA, MARÍA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNÁNDEZ y DENISE LACARRA FERNÁNDEZ, y en el que el diverso codemandado JOSÉ CASTILLO GAMBOA, se allanó a la demanda.** -

- - - **SEGUNDO.-** En consecuencia, se declara que la prescripción adquisitiva se ha consumado y que **EFRAÍN CASTILLO CHÁVEZ** ha adquirido la propiedad del inmueble identificado como **FRACCIÓN DE TERRENO QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDA EN LA SUPERFICIE FORMADA POR LA FRACCIÓN OESTE DE LOS LOTES NÚMERO 06 Y 07, actualmente catastrada como LOTE**

Sin validez oficial

006, MANZANA 001 DE LA COLONIA CASTILLO DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DOCUMENTAL DE 1,400.00 METROS CUADRADOS y SUPERFICIE FÍSICA Y REAL DE 1,395.83 METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que se muestra en el siguiente plano de construcción:- - - - - - - - - - - - - - - - -

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONO FÍSICO								
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS			
EST	PV				Y	X	COLINDANTES	
				1	3,599,998.3594	494,503.3496		
1	2	N 19°39´39.13¨ E	50.00	2	3,600,045.4424	494,520.1714	LOTE 6 FRACC	
2	3	S 74°16´31.55¨ E	28.00	3	3,600,037.8540	494,547.1236	LOTE 32, 62, 66 Y 03	
3	4	S 19°41´51.26¨ W	50.00	4	3,599,990.7797	494,530.2708	LOTE 36	
4	1	N 74°16´31.55¨ W	27.97	1	3,599,998.3594	494,503.3596	CALLE INDEPENDENCIA	
SUPERFICIE = 1,395.83 m2								

El cual deberá servir de **TÍTULO DE PROPIEDAD** a la parte actora, mismo que se ordena inscribir a su favor en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **TERCERO**.- Como consecuencia de lo dispuesto en el punto resolutivo anterior, se ordena la cancelación **TOTAL** de la inscripción que existe del inmueble objeto del presente Juicio ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, a de los codemandados **CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, ANDRÉS, MARÍA ESTHELA, MARÍA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNÁNDEZ y DENISE LACARRA FERNÁNDEZ**, bajo la partida 103982, Tomo 608, Sección Civil, de fecha treinta de Marzo de mil novecientos noventa y dos.- -

- - - **CUARTO**.- Asimismo se ordena al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, traslade el gravamen de embargo constituida sobre el inmueble, a la partida que se servirá abrir con motivo de este juicio en favor de la parte actora **EFRAÍN CASTILLO CHÁVEZ**, lo anterior en atención a los razonamientos invocados en el Considerando **XII** de este fallo definitivo.- - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **QUINTO**.- Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, publíquense los puntos resolutivos de la Sentencia Definitiva, dos veces de tres en tres días en el Boletín Judicial del Estado o en el

Sin validez oficial

periódico local "El Mexicano" ó "El Sol de Tijuana", a elección del actor.- -

- - - **SEXTO**.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**.- - - - - - - - - - - - - - - -

- - - **ASÍ**, definitivamente juzgando lo resolvió y firma el **C. JUEZ DECIMOPRIMERO DE LO CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL, NELSON ALONSO KIM SALAS** por ante su C. Secretario de Acuerdos, **IVÁN RICARDO VELÁZQUEZ RIVERA**, que autoriza y da fe.- -

Sin validez oficial

JUZGA
PRIM
TIJU

JUZG
PRIM
TIJU

CON EL NUMERO 13236 DEL BOLETÍ
JUDICIAL DE FECHA 04/04/17 SE
PUBLICÓ Sentencia Definitiva QUE ANTECEDE.-
CONSTE.- SECRETARIO

-NAKS/ragb/imm*
-Exp.: 0253/2015-C

11
1916

23 AGO 2017

EXPEDIENTE NÚMERO 253/2015-C

En veintidos de Agosto de dos mil diecisiete, la Secretaría da cuenta al C. Juez de la adscripción, con **un escrito** registrado con número **10448**, recibido en Oficialía de Partes de este Juzgado en fecha veintiuno de los corrientes.- CONSTE.-

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA A VEINTITRÉS DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE.-

A sus autos con el escrito presentado por **LIC. J. ISABEL SANCHEZ BARRIOS**, en su carácter de abogada procurador de la parte actora, para que obre como corresponda.-

Como lo solicita, se le tiene dándose por notificada de la Sentencia Definitiva de fecha ***treinta y uno de Marzo de dos mil diecisiete***, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **421 fracción II** del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, se declara que la **SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA EN FECHA TREINTA Y UNO DE MARZO DE DOS MIL DIECISIETE, HA CAUSADO EJECUTORIA**; en consecuencia, con los insertos necesarios, gírese atento oficio al **C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad**, a efecto que obsequie el cumplimiento el Punto Tercero Resolutivo del fallo definitivo antes mencionado, debiendose agregar a dicho oficio, copias certificadas de la sentencia dictada en autos y del auto que declara que la misma ha causado ejecutoria.- **En su oportunidad, previas las anotaciones del estilo en el libro de este Juzgado, hágase la devolución a las partes de los documentos exhibidos y archívese el presente asunto como totalmente concluido**.-

Asimismo, previa copia certificada y razón de recibido que se deje en autos, hágase **devolución de los documentos** exhibidos de su parte, de conformidad con lo dispuesto por el

PODER JUDICIAL DEL ESTADO
JUZGADO DECIMO
PRIMERO CIVIL
TIJUANA, B.C.
Sin validez oficial

artículo **65** del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.-

NOTIFÍQUESE.- Así lo acordó y firma el **Ciudadano JUEZ DECIMO PRIMERO DE LO CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL, NELSON ALONSO KIM SALAS** ante su Secretario de Acuerdos **IVAN RICARDO VELAZQUEZ RIVERA** que autoriza y da fe.-

Sin validez oficial

En el número 13317 del Boletín Judicial de fecha 25.08.17 se hizo la publicación de Ley.- CONSTE.-

28.08.17 A LAS 12:00 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACIÓN HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 13317 A QUE SE REFIERE LA RAZON ANTECEDE CONSTE.-

Fueron pagados los derechos de certificación de documentos bajo recibo No. 470519 según lo establece la ley de ingresos del Estado de Baja California.
Tijuana, B.C. 25 de 08 de 17.
El Cajero

EL C. LIC. IVÁN RICARDO VELÁZQUEZ RIVERA, SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO DÉCIMO PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

C E R T I F I C A

QUE SE HIZO EL COTEJO DE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS CON SUS ORIGINALES, QUE OBRAN DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO **253/2015** RELATIVO AL JUICIO **ORDINARIO CIVIL,** PROMOVIDO POR **EFRAIN CASTILLO CHAVEZ** EN CONTRA DE **CARMEN Y ANGELINA DE APELLIDOS FERNANDEZ MARTINEZ, ANDRES, MARIA ESTHELA, MARIA DEL CARMEN DE APELLIDOS LOPERENA FERNANDEZ, DENISE LACARRA FERNANDEZ Y JOSE CASTILLO GAMBOA**, DE LAS QUE RESULTAN SER REPRODUCCION FIEL Y EXACTA, QUE CONSTA DE UN TOTAL DE **11 (ONCE)** FOJAS ÚTILES, FOTOCOPIADAS POR EL ANVERSO Y REVERSO, CERTIFICANDO LA FIDELIDAD DE SU CONTENIDO POR MANDATO JUDICIAL DE FECHA VEINTITRÉS DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE. CONSTE, DOY FE.-

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA A VEINTINUEVE DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE.-

Sin validez oficial

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
JUZGADO DÉCIMO PRIMERO CIVIL TIJUANA, B.C

EL C. SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO DÉCIMO PRIMERO DE LO CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

L.D. IVÁN RICARDO VELÁZQUEZ RIVERA.

H. Ayuntamiento
Constitucional
Tijuana B.C.

DEPENDENCIA : TESORERIA MUNICIPAL M 8458
SECCION : RECAUDACION DE RENTAS MPALES.
NUMERO DEL OFICIO : 201500200157709
EXPEDIENTE : CERTIFICADO LIBERTAD DE GRAVAMEN
ASUNTO : FISCAL INMUEBLE

Clave Catastral : **CA001096**
Propietario : CASTILLO GAMBOA JOSE
Colonia : CASTILLO

La Tesorería Municipal, con fundamento en el Art. 4 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California y el Art. 22 fracción XXXV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tijuana Baja California, Art. 7 del Reglamento Interno de Tesorería Municipal, certifica que bajo la clave : CA001096 , se encuentra inscrito a nombre : CASTILLO GAMBOA JOSE

Un predio con los siguientes datos :

Superficie : 1459.63 mts²
Tipo de Predio : URBANO CASA HABITACION JUBILADOS,EDAD MAYOR A 60 AÑOS Tasa: 0.70
Valor Fiscal del Terreno :$3,237,459.34 Valor Fiscal Conts.: $908,422.22 Valor Catastral : $4,145,881.56

Salvo error u omisión, se encuentra libre de gravamen por concepto de impuesto predial hasta el : 6to. Bimestre de 2018.

SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
AYUNTAMIENTO DE TIJUANA
09 MAY 2018
DESPACHADO

C. RECAUDADOR DE RENTAS MUNICIPAL

LIC. JUAN PABLO GUERRERO MERCADO

TTOLEDO
Recibo de Referencia: 201800200009740

Recibo: TESORERIA MUNICIPAL Fecha: 15/05/2018
Impuesto Predial
Aparece libre de gravamen ante el Consejo de Urbanización Municipal de Tijuana B.C.

Lic. Miguel Angel Solorzano

CONSEJO DE URBANIZACION MUNICIPAL DE TIJUANA
Firma y sello digital 1 / 1

¡SALVO ERROR U OMISIÓN! PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL ESTADO

LIC. GONZALO GARCIA LOPEZ

SECRETARIA DE PLANEACION Y FINANZAS, RECAUDACION DE RENTAS DEL ESTADO EN TIJUANA

Recibo: 165063 C Fecha: 15/05/2018
El C. Subrecaudador de Rentas adscrito a la JUEBC certifica que salvo error u omisión, el inmueble descrito no tiene adeudos por concepto de contribuciones de mejoras y sus accesorios ante esta autoridad. CA001096

Lic. Alberto Lendo Blake

Firma y sello digital 1 / 1
JUNTA DE URBANIZACION DEL EDO. DE B.C.

LA COMISION ESTATAL DE SERVICIOS PUBLICOS DE TIJUANA *S. E. U. O./ A 24 de Mayo del 2018*
CERTIFICA

Al momento del análisis de la clave catastral y de la cuenta No. 7497829 activa y al corriente con tipo de Servicio Residencial no se encontró crédito fiscal exigible por lo que el organismo se reserva el derecho de cobrar cualquier contribución Estatal que surgiera con la posteridad a esta certificación.
Nota: El presente certificado no exime al propietario o poseedor del predio al pago de derechos y contribuciones surgidas en un futuro u omitidas al momento de la certificación.

RECAUDADOR AUXILIAR DE RENTAS ADSCRITO

EL C. DIRECTOR GENERAL

COMISIÓN ESTATAL DE SERVICIOS PUBLICOS DE TIJUANA
DESPACHADO
24 MAY 2018

LIC. MARIA DE LOS ANGELES OSUNA OSUNA

Ave. Independencia
y Paseo del Centenario #1350
Zona Urbana Río 22010
Tijuana, B.C. México.

A Solicitud de la parte interesada, se extiende el presente en Tijuana, B.C. 9-May-2018

Nota : Este documento no es válido sin la firma y sello de Funcionarios que la autoricen, así como por cualquier alteración o enmendaduras.

Sin validez oficial

AVALUO

Despacho de Ingenieros y Abogados

Sin validez oficial

Ubicación Del Inmueble

Propietario: Jose Castillo Gamboa
Clave Catastral: CA-001-096
Domicilio: Calle Independencia No. 6380
Lote: No. 96(6)
Manzana: No. 1
Col. O Fracc.: Castillo
Municipio: Tijuana, Baja California.

Valor Comercial: $ 4,760,000.00 Moneda Nacional

AYUNTAMIENTO DE TIJUANA
09 JUL 2018
CERTIFICACIÓN AVALÚO
TESORERÍA MUNICIPAL

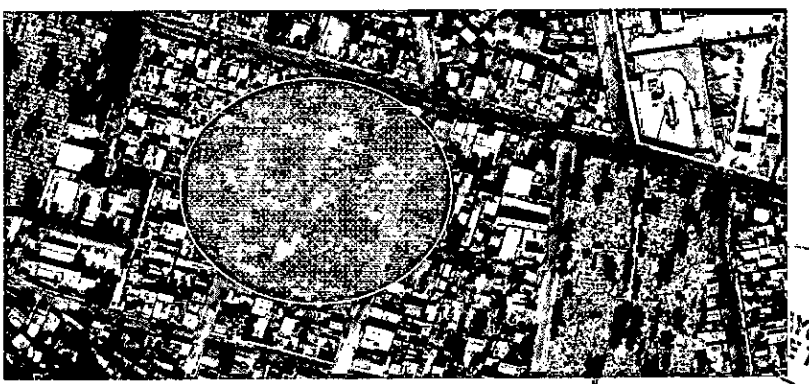
AVALUO

I.- Antecedentes

SOLICITANTE DEL AVALÚO:	Jose Castillo Gamboa
PERITO VALUADOR:	Ing., Lic. José Enrique Gomez Díaz
REGISTRO VALUADOR FISCAL :	**RVF/0036-0** **Ingeniero Civil en Estructuras:** Cedula Profesional Federal No. 1552612 Cedula Profesional Estatal No. 5349/91 Perito Deslindador Dirección de Catastro C-630 Perito de Obras Publicas Municipales No. 630 **Licenciado en Derecho:** Cedula Profesional Federal No 3774765 **Gobierno Del Estado de Baja California Registro Estatal de Valuadores:** No. GODE201107 **Valuacion:** Categoria "A"
FECHA DEL AVALÚO:	5 de Julio de 2018.
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Lote de terreno urbano y construcciones.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Privado Individual.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Jose Castillo Gamboa
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO:	Escrituración.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle Independencia No. 6380, Lote No. 96(6), Manzana 1, Colonia Castillo, Delegacion Zona Centro, Municipio de Tijuana, Baja California.
NUMERO DE CUENTA PREDIAL:	**CA-001-096**

II.- Caracteristicas Urbanas

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Residencial de segundo orden.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	Casas habitación de uno y dos niveles de regular calidad.
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:	100.00%
POBLACIÓN:	Normal. De nivel socio-económico medio.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No se aprecia.
USO DE SUELO:	Habitacional.
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	Avenida Venustiano carranza, vialidad de primer orden e intenso flujo vehicular, Avenida Benito Juarez, vialidad de segundo orden y menor flujo vehicular, acceso al predio por Calle Independencia, vialidad de tercer orden y escaso flujo vehicular.
VISTA AEREA DE LA ZONA:	



AYUNTAMIENTO DE TIJUANA
09 JUL 2018
CERTIFICACIÓN AVALÚO
TESORERÍA MUNICIPAL

Sin validez oficial

SERVICIOS PÚBLICOS

Abastecimiento de agua potable:	Por medio de red de distribución subterránea con tomas domiciliarias e hidrantes.
Drenaje y alcantarillado:	Recolección por medio de red subterránea con descargas domiciliarias.
Electrificación:	Suministro por cableado en red aérea con posteria de madera.
Alumbrado Publico:	Aéreo con posteria de madera, lámparas de vapor de mercurio.
Guarniciones:	A base de concreto hidráulico simple de sección trapezoidal.
Banquetas:	A base de concreto hidráulico simple de sección trapezoidal.
Vialidades:	Calle Independencia vialidad tercer orden.
Pavimentos:	A base de concreto hidráulico en buenas condiciones.
Red Telefónica:	Servicio por medio de red aérea con posteria de madera.
Gas Natural:	Suministro por medio de cilindros de 45 kg.
Transportes:	Servicio de transporte publico colectivo a 250m. del predio.
Recolección de Desechos:	Una vez por semana a cargo del municipio.
Equipamiento Urbano:	No tiene.

III.- Datos Del Terreno

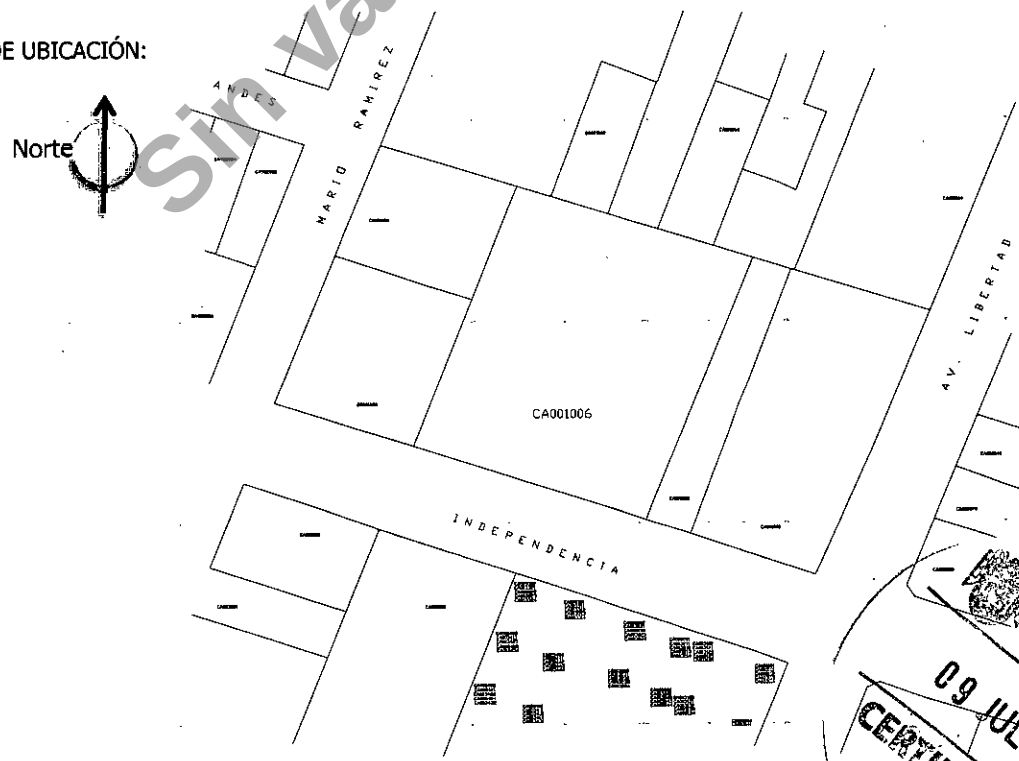
TRAMOS DE CALLES TRANSVERSALES: AL NORTE: Avenida Venustiano Carranza
LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN: AL SUR: Calle Independencia

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: SEGÚN: Datos obtenidos en La Direccion De Catastro Municipal.

Lote No. 96(6), Manzana No. 1, Colonia Castillo.

AL NORESTE:	30.077 m. Con Lote 62, 32, 66 y 3
AL SUROESTE:	27.955 m. Con Calle Independencia
AL SURESTE:	50.623 m. Con Lote 36 y 5
AL NOROESTE:	50.177 m. Con Lote Fraccion Oeste del Lote 6

CROQUIS DE UBICACIÓN:



Sin validez oficial

AYUNTAMIENTO DE TIJUANA
09 JUL 2018
CERTIFICACIÓN
AVALÚO
TESORERÍA MUNICIPAL

ÁREA TOTAL:	**1,459.63 m²**
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:	Lote de terreno urbano plano de forma regular.
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Ninguna.
DENSIDAD HABITACIONAL:	No existe reglamento.
INTENSIDAD HABITACIONAL:	No existe reglamento.
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:	No existe reglamento.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:	Lote de terreno urbano y construccion de casa habitacion, de un nivel a base de muros de block y techo de madera.
TIPO DE CONSTRUCCIONES:	Tipo unico: a base de muros de block y techo de madera.
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:	Antigua de regular calidad.
NUMERO DE NIVELES:	Uno.
EDAD APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN:	25 Años.
VIDA ÚTIL REMANENTE:	25 Años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno.
CALIDAD DEL PROYECTO:	Adecuado a su Uso.
UNIDADES RENTABLES:	Una.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA:

Cimentación:	Zapatas corridas con contra trabes de concreto reforzado.
Estructura:	A base de trabes y columnas de concreto reforzado.
Muros:	A base de block común junteado con mortero cemento arena.
Entrepisos:	No tiene.
Techos:	A base de barrotes de 2" X 4" y hojas de triplay de madera de pino.
Azoteas:	Impermeabilizada con brea caliente, cartón felpa y cartón arenado.
Bardas:	No tiene.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

Aplanados:	A base de mortero cemento: arena acabado pulido fino.
Plafones:	No tiene.
Lambrines:	No tiene.
Pisos:	A base de concreto simple, acabado pulido fino.
Escaleras:	A base de rampa y peldaños de triplay de madera de pino.
Pintura:	Vinilica a dos Manos en interior y exterior.
Recubrimientos especiales:	No tiene.

CARPINTERÍA:

Puertas:	De tambor a base de bastidor de madera de pino y chapa de caoba.
Guardarropas:	No tiene.

Sin validez oficial

AYUNTAMIENTO DE TIJUANA
09 JUL 2018
CERTIFICACIÓN AVALUO
TESORERÍA MUNICIPAL

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

Redes de alimentación:	Tubería P.V.C. Hidráulico en agua fría, cobre en agua caliente.
Redes de descarga:	Tubería A.B.S. Sanitario en líneas principales y ramaleo.
Muebles de baño:	WC y lavabo mca. Ideal estándar, blancos, tipo económicos.
Muebles de cocina:	No tiene.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Redes de alimentación:	Ocultas y entubadas con tubo poliducto, con salidas de muro y tapas de baquelita.
Luz indirecta:	No tiene.
Accesorios:	Cajas metálicas y tapas de contactos y apagadores de baquelita.
Tipo de energía:	Corriente monofásica 110 V.

PUERTAS Y VENTANAS METÁLICAS:	No tiene.
VIDRIERIA:	Marcos de aluminio anodizado natural, vidrio claro de 1/4" de espesor.
CERRAJERÍA:	Chapas latonadas de seguridad media en regulares condiciones.
FACHADAS:	A base de líneas rectas.
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	No tiene.

IV.- Consideraciones Previas Al Avalúo

Los criterios utilizados para la elaboración de este avalúo son por los métodos: físico o directo y rentabilidad o indirecto. El método físico es el procedimiento racional mediante el cual se determina el índice físico; el método por rentabilidad nos permite determinar el índice de capitalización a partir de la renta efectiva que produce un inmueble, o bien, en función de la renta estimada que pudiera producir dicho bien.

Para la determinación de los valores físicos, se tomo en cuenta el estudio de mercado en la zona así como la oferta y la demanda.

El presente Avalúo se llevo a cabo haciendo caso omiso de la situación legal del inmueble, así como de sus posibles gravámenes.

LOS CONCEPTOS EMPLEADOS EN ESTE AVALÚO SON:

COEFICIENTE Y MOTIVO DEL COEFICIENTE: Se entiende como el demérito o premio que se le da al terreno, se aplica la siguiente formula:

FRe=FUbxFZoxFFrxFSuxFFo

FRe= Factor Resultante de la Tierra.
FUb= Factor de Ubicación.
FZo= Factor de Zona.
FFr= Factor de Frente.
FSu=Factor de Superficie.
FFo= Factor de Forma.

Sin validez oficial

AYUNTAMIENTO DE TIJUANA
09 ... 2018
CERTIFICACIÓN AVALÚO
TESORERÍA MUNICIPAL

V.- Avalúo Físico

AVALUO

A).- DEL TERRENO:

SUPERFICIE: **1,459.630** **m²** FRe
VALOR DE CALLE: **$ 2,800.00** LOTE TIPO: Variable

FRACCIÓN	SUPERFICIE [m²]	VALOR [$ / m²]	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL [$]
ÚNICA	1,459.63	$ 2,800.00	1.00	Fre.	$ 4,086,964.00
TOTAL:	1,459.63			SUB-TOTAL (1):	$ 4,086,964.00

VALOR UNITARIO MEDIO: $ 2,800.00

B).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	ÁREA [m²]	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN [$ / m²]	DEMÉRITO [DECIMAL]	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN [$ / m²]	VALOR PARCIAL [$]
Casa Hab.	160.00	$ 7,000.00	0.60	$ 4,200.00	$ 672,000.00
TOTAL:	160.00			SUB-TOTAL (2):	$ 672,000.00

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

SUB-TOTAL (3): $ -

VALOR FÍSICO DIRECTO: (1) + (2) + (3) = $ 4,758,964.00

VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:		$ 200.00
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL:		$ 32,000.00
IMPORTE DE DEDUCCIONES:	25.00%	$ 8,000.00
RENTA NETA MENSUAL:		$ 24,000.00
RENTA NETA ANUAL:		$ 288,000.00

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL

TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO:	9.00%	
RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE:		$ 3,200,000.00
REPRESENTA EL VALOR CAPITALIZABLE POR METRO CUADRADO:		$ 20,000.00

Sin validez oficial

AYUNTAMIENTO DE TIJUANA
09 JUL 2018
CERTIFICACIÓN AVALUO
TESORERÍA MUNICIPAL

RESUMEN

VALOR FÍSICO O DIRECTO:	$ 4,758,964.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	$ 3,200,000.00
VALOR DE MERCADO:	$ 4,760,000.00

VI.- Consideraciones Previas A la Conclusión

El presente avalúo contiene los valores físico y de capitalización, los cuales están fundamentados con estudios de mercado en la zona, en el que se consideraron aquellos factores o condiciones particulares que puedan influir en variaciones significativas de los valores, por lo que se puede concluir, para efectos de este avalúo, que el valor de mercado, puede ser igual al valor comercial.

VII.- Conclusión

VALOR COMERCIAL: **$ 4,760,000.00**

SON: (CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

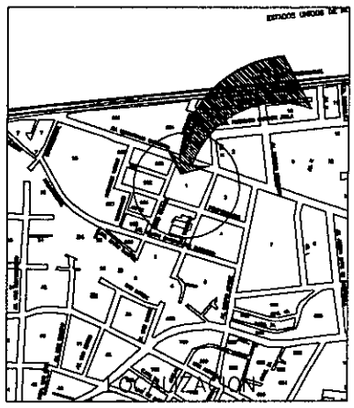
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DIA 9 DE JULIO DE 2018.

José Enrique Gomez Díaz
Ingeniero Civil en Estructuras
Licenciado en Derecho
Valuador Fiscal

Sin validez oficial

AYUNTAMIENTO DE TIJUANA
09 JUL 2018
CERTIFICACIÓN AVALÚO
TESORERÍA MUNICIPAL

DIRECCION DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE CARTOGRAFIA
ACTA DE LEVANTAMIENTO



TIJUANA B. C., A 3 DE JULIO DE 2018				CLAVE CATASTRAL: CA-001-096
LOTE No.: 96(6)	MANZANA: 1	SUPERFICIE DOCUMENTAL: 1459.63 m²	SUPERFICIE REAL: 1455.09 m²	COLONIA (FRACC.): CASTILLO
ESTADO ACTUAL: C	USO DE SUELO: H	IMPORTE M$: $	FECHA:	PROPIETARIO O POSEEDOR: JOSE CASTILLO GAMBOA

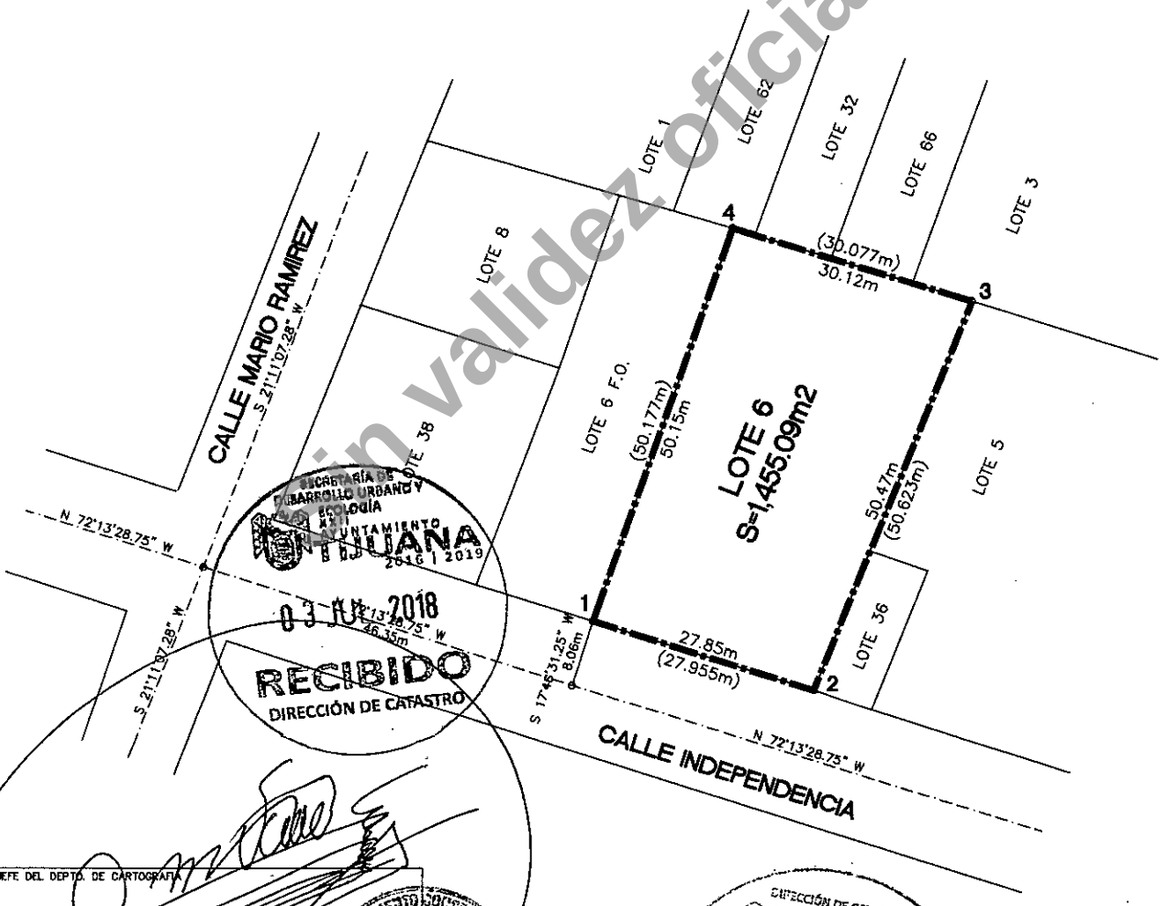
TODOS LOS DATOS TECNICOS EN EL PRESENTE CARTOGRAMA SON RESPONSABILIDAD DEL PERITO.

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X	COLINDANTES
				1	3,600,000.1239	494,505.6697	
1	2	S 72°33'00.07" E	27.846	2	3,599,991.7737	494,532.2340	CALLE INDEPENDENCIA
2	3	N 21°57'49.05" E	50.470	3	3,600,038.5811	494,551.1108	LOTE 5, LOTE 36
3	4	N 72°55'13.48" W	30.118	4	3,600,047.4269	494,522.3208	LOTE 3, LOTE 32, LOTE 62, LOTE 66
4	1	S 19°23'32.30" W	50.148	1	3,600,000.1239	494,505.6697	LOTE 6 F.O.
					SUPERFICIE = 1,455.090 m2		

CUADRO DE CONSTRUCCION DE LIGA

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				2	3,599,991.7737	494,532.2340
2	III-148	S 87°03'46.96" E	383.173	III-148	3,599,972.1410	494,914.9040
III-148	III-201	S 84°15'33.23" E	272.291	III-201	3,599,844.9044	495,185.8292
III-201	3	N 81°36'16.00" W	641.594	3	3,600,038.5811	494,551.1108
3	2	S 21°57'49.05" W	50.470	2	3,599,991.7737	494,532.2340



Sin validez oficial

JEFE DEL DEPTO. DE CARTOGRAFIA

ING. JORGE ANTONIO GOTA APODACA

EL PRESENTE CARTOGRAMA ES UNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA FINES ESTADISTICOS DE INVENTARIO Y DE LOCALIZACION

EL DEPARTAMENTO DE CARTOGRAFIA CERTIFICA:

QUE EL PRESENTE CARTOGRAMA CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 25 Y 26 DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, Y ARTICULO 54 DEL REGLAMENTO DE LA LEY PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA ES Y SALVO ERROR, OMISION O MODIFICACION, LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL POLIGONO DOCUMENTAL CORRESPONDEN A LOS DATOS QUE OBRAN EN ESTA SUB-DIRECCION DE CATASTRO BAJO LA CLAVE CATASTRAL CA-001-096 LOS CUALES FUERON VERIFICADOS Y REPLANTEADOS EN CAMPO POR EL PERITO DESLINDADOR RESPONSABLE DE ESTOS TRABAJOS.

06 JUL 2018

1:800

EL DESLINDADOR

ING. JOSE ENRIQUE GOMEZ DIAZ #C-636

EL PRESENTE CARTOGRAMA FUE ELABORADO POR MI Y BAJO MI DIRECCION Y ESTA BASADO EN MEDICIONES HECHAS EN CAMPO Y DE ACUERDO A LA LEY Y REGLAMENTO EN MATERIA CATASTRAL VIGENTE.

SE LEVANTO CONFORME A CERCOS Y BARDAS EXISTENTES EN CAMPO.
SE ENCONTRO CORRECTO EN MEDIDAS Y COLINDANCIAS.
LAS MEDIDAS EN PARENTESIS CORRESPONDEN A LAS QUE MENCIONA EL DOCUMENTO.

DESPACHADO

EL PRESENTE POLIGONO ESTA LIGADO AL SISTEMA DE LA RED MUNICIPAL DE COORDENADAS III-148, III-201 Y A LOS VERTICES 2 Y 3 DEL PREDIO.

INFRAESTRUCTURA URBANA	
AGUA ENTUBADA	
ENERGIA ELECTRICA	
DRENAJE	
PAVIMENTO	
ALUMBRADO PUBLICO	
RECOLECCION DE BASURA	
BANQUETAS	
TELEFONO	
GAS TUBERIA	

REVISO DEPTO. DE CARTOGRAFIA:

SERGIO DIAZ GOMEZ

DOCUMENTO DE PROPIEDAD:

SENTENCIA DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE No. 0623/2012, DE EFCHA 1 DE JUNIO DE 2012. JUZGADO DECIMO PRIMERO DE LO CIVIL.

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA A ENTIDADES FEDERATIVAS
ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INTRUCCIONES (Cantidades sin centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números)

20/AD/19920-0/OAVILA
10/07/2018 12:11:16
CACE390314-0/0.00

CACE390314 (206005) — REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (1)

(206006) — CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (1)

NO. ESCRITURA

FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O MINUTA — DIA 31 (112505) MES 03 (206009) 2016 2017 (206010)

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) DEL ENAJENANTE, JUEZ, NOTARIO O FEDATARIO PUBLICO (1)

CASTILLO CHAVEZ EFRAIN (206011)

ANOTE LA LETRA DE LA DECLARACIÓN CORRESPONDIENTE: N= NORMAL C= COMPLEMENTARIA R= CORRECCION FISCAL P= PAGO EN PARCIALIDAD	NUMERO DE COMPLEMENTARIA	CLAVE DE LA ENTIDAD FEDERATIVA (*)	EN CASO DE COMPLEMENTARIA O CORRECCIÓN FISCAL, INDIQUE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN INMEDIATA ANTERIOR
N (205002)	(205003)	02 (168200)	DÍA / MES / AÑO (205004)

1 PAGO DEL IMPUESTO

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Anote el dato del campo k)	110021	0	D. MULTA POR CORRECCIÓN FISCAL	100013	
B. PARTE ACTUALIZADA DEL IMPUESTO (Se anotará la diferencia entre su impuesto y el mismo ya actualizado, conforme lo dispone el CFF)	100025		E. CANTIDAD A PAGAR (A + B + C + D)	900000	0
C. RECARGOS	100009				

2 DATOS ADICIONALES

		DIA	MES	AÑO			DIA	MES	AÑO
a. FECHA DE ADQUISICION DEL TERRENO					c. FECHA DE LA CONSTRUCCION				
b. FECHA DE ENAJENACION									

3 DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES CAPITULO IV DEL TITULO IV (ART. 154 BIS)

a. MONTO DE LA CONTRAPRESTACION, VALOR DE AVALUO O INDEMNIZACION (Art. 146 LISR)		0	g. PAGO PROVISIONAL CONFORME AL ART. 154 DE LA LISR (f X d sin exceder de 20 años)	112533	0
b. TOTAL DEDUCCIONES ACTUALIZADAS		0	h. MONTO CONFORME AL ARTICULO 154 BIS DE LA LISR (c por tasa del 5%)	112546	0
c. GANANCIA GRAVABLE O PERDIDA (a-b) En caso de perdida dejar en blanco d, e, f y g)	112529	0	i. IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA (g o h el menor)	112547	
d. NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS ENTRE LA FECHA DE ADQUISICION Y LA DE ENAJENACION			j. MONTO PAGADO (en la declaracion que rectifica) CON ANTERIORIDAD	201015	
e. GANANCIA ACUMULABLE (c entre d sin exceder de 20 años)			k. CANTIDAD A CARGO (i-j cuando i es mayor) Pase este importe al campo A	201016	0
f. TARIFA DEL ARTICULO 154 DE LA LISR			l. PAGO DE EXCESO (j-i cuando j es mayor)	201017	

4 DATOS DEL ENAJENANTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: CACE390314 (205813) — CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION (205814)

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S): CASTILLO CHAVEZ EFRAIN (117340)

DOMICILIO: AV. INDEPENDENCIA #6350, COL. CASTILLO, TIJUANA, B.C.

5 DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN REGISTRA LA OPERACIÓN

- [ ] ADJUDICACION JUDICIAL
- [ ] TERRENO EJIDAL (SOLO SI ES PRIMERA ENAJENACION)
- [ ] ADJUDICACION POR AUTORIDAD ADMINISTRATIVA
- [X] OTRO — ESPECIFIQUE: SENTENCIA DE PRESCRIPCION POSITIVA
- [ ] SE TRATA DE CASA HABITACION

NO CAUSA DE ACUERDO AL ART. 216 DEL REGLAMENTO DEL ISR, PARA PURGAR VICIOS.

CLAVE UNICA DE REGISTRO DE POBLACION (205814)

NUMERO DE NOTARIA/ MUNICIPIO Y ESTADO

NOMBRE: CASTILLO CHAVEZ EFRAIN (117340)

DOMICILIO: AV. INDEPENDENCIA #6350, COL. CASTILLO, TIJUANA, B.C.

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: CACE390314 (205813)

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS

CONTRIBUYENTE, JUEZ O FEDATARIO PUBLICO

Sin validez oficial

AYUNTAMIENTO DE TIJUANA

Ayuntamiento de Tijuana, B.C.
$113,578.00 09/07/2018
4 - 1475472
201800210009882 01:56 PM

Propietario : CASTILLO GAMBOA JOSE
Adquiriente : CASTILLO CHAVEZ EFRAIN

104	ADQ. INMUEBLES TRANSM. DOMINIO	$94,648.92
109	IMPTO FOMENTO DEPORT/EDUCA	$18,929.78
473	RECARGOS (NO IMPUESTO PREDIAL)	$0.00
623	AJUSTE LEY HACIENDA MPAL.ART.201	-$0.71
	Total :	$113,578.00

Declaración para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles

y Manifestación de Cambio de Propietario
Según Artículos 75 BIS A XI y XII y 75 BIS B de la Ley de Hacienda Municipal

CASTILLO CHAVEZ EFRAIN

Domicilio Fiscal	Num Ext	Num Int
INDEPENDENCIA	6350	
Colonia	**Código Postal**	
CASTILLO		
Municipio	**Estado**	
TIJUANA	B.C.	

Datos de identificación del Inmueble

Lote	Manzana	Vivienda o Local
FRACC. DE TERRENO (6)	1	
Fraccionamiento o Colonia		
CASTILLO		
Superficie Terreno	**Superficie Construcción**	
1,400.00 M2. (1,395.83 M2.)		
Clave Catastral		
CA-001-096		

Ayuntamiento de Tijuana, B.C. 09/07/2018
4 - 1475472 $113,578.00
201800210009882 01:56 PM

Datos de identificación del Enajenante

Nombre o Razón social (Apellido Paterno, Materno y Nombres)		
Domicilio Fiscal	**Num Ext**	**Num Int**
Colonia	**Código Postal**	
Municipio	**Estado**	

Descripción de la Operación

Describir		
SENTENCIA DE PRESCRIPCION POSITIVA		
Escritura o Expediente	**Notaría o Juzgado**	**Localidad**
253/2015	11 CIVIL	TIJUANA
Fecha de Adquisición	**Número de Avalúo**	**Número de Perito**
23/08/2017		RVF/0036-0

Elementos para ajuste del precio

A. Precio Pactado	
B. INPC Mes anterior al Pago	
C. INPC Mes anterior a adquisición	
D. Factor INPC	
E. Precio Ajustado	

Ayuntamiento de Tijuana, B.C. 09/07/2018
4 - 1475472 $113,578.00
201800210009882 01:56 PM

Determinación del Impuesto

F. Precio Ajustado	
G. Avalúo	4,760,000.00
H. Valor Fiscal	4,145,881.56
I. Base del impuesto	4,760,000.00
J. Reducción Legal	27,553.85
K. Base Gravable	4,732,446.15
L. Impuesto 2%	94,648.92
M. Fomento Deporte y Educación	18,929.78
N. Subsidio Apoyo Adq. Vivienda	
Ñ. Suma de Impuestos	
O. Derechos Cambio Propietario	
P. Fomento Deporte y Educación	
Q. Adic Fomento Turismo y DIF	
R. Suma de Derechos	
S. Suma de Impuestos y Derechos	
T. Recargos por meses %	
U. Total a Pagar	113,578.71

Ayuntamiento de Tijuana, B.C. 09/07/2018
4 - 1475472 $113,578.00
201800210009882 01:56 PM

Datos del Notario

Nombre	
Numero	**Población**
Domicilio Oficial	
Numero Exterior	**Número Interior**
Teléfono	**Código Postal**

Se declara bajo protesta de decir la verdad que los datos que se asientan en el presente documento se apegan a la realidad

Tesorería Municipal
Av. Independencia esquina con Pase del Centenario 1350
Zona Rio, Tijuana, B.C.
Tel. (664) 973-7000
www.tijuana.gob.mx

Sin validez oficial