

Resolución. En Ciudad Obregón, Sonora a 28 de marzo del 2025, la Registradora de la Oficina Jurisdiccional del Registro Público de la Propiedad de Ciudad Obregón, Sonora, en atención al Recurso de Inconformidad, respecto a la solicitud 1216045, relativo al trámite número 1011088, derivado de un acto de Compraventa, por lo que esta dependencia por conducto del su encargado procede a resolver el recurso de Inconformidad de la siguiente forma:

A).- Con fecha 23 de enero del 2023, el C. Lic. Servando Pablos Salgado Titular de la notaria No. 48 de Ciudad Obregón, Sonora, respecto al trámite identificado con número de solicitud 1216045 representado en esta Oficina Registral, mismo que me permito insertar a continuación:



1216045

Comprobante de ingreso	
Oficina jurisdiccional:	Cajeme
Fecha de prelación:	23/01/2025 12:58
Tipo de servicio:	urgente
Interesado:	EDUARDO GUTIERREZ ENCINAS y MARIA CRUZ GUTIERREZ ENCINAS
Descripción:	Escritura pública No. 6468
Ingresado por:	LAURA GISELA VELAZQUEZ PABLOS
Ingresado en:	ventanilla electrónica
Pases a caja:	88500001779831, 88500001815662

Notaria Pública 48

Lic. Fernando Pablos Salgado

TITULAR

Lic. Manuel Cota Diaz

SUPLENTE



NÚMERO 6 468 SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO.

LIBRO 69 SESENTA Y NUEVE

En Ciudad, Obregón, Sonora, a los 15 (quince) días del mes de noviembre del año 2024 (dos mil veinticuatro), YO, LICENCIADO SERVANDO PABLOS SALGADO, Titular de la Notaría Pública número CUARENTA Y OCHO, con ejercicio en la demarcación notarial de esta misma Ciudad, HAGO CONSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una primera parte los señores MARICELA LÓPEZ GÁMEZ y MARCO ANTONIO DABDOUB AMADO, ambos por conducto de su apoderado legal EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS, a quienes en lo sucesivo se les denominará como "LOS VENEDORES" y por otra parte, el señor EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS, por propio derecho y en carácter de apoderado legal de la señora MARÍA CRUZ GUTIÉRREZ ENCINAS, a quienes en lo sucesivo se les denominará como "LOS COMPRADORES", de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

I.- El 29 (veintinueve) de julio de 1997 (mil novecientos noventa y siete), el Registro Agrario Nacional expidió título de propiedad a favor del señor Cristóbal Lerma Urbalejo, inscrito ante Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora bajo el número 4103 (cuatro mil ciento tres), libro 6 (seis), de 09 (nueve) de septiembre de 1997 (mil novecientos noventa y siete), respecto de la Parcela 110 Z-1 P3/3 con una superficie de 7-83-64.21 (siete hectáreas, ochenta y tres áreas y sesenta y cuatro punto veintinueve centáreas) del ejido General Ricardo Topete, municipio de Cajeme, Sonora.

II.- Mediante escritura pública 19822 (diecinueve mil ochocientos veintidós), de 11 (once) de abril de 2003 (dos mil tres), otorgada ante la fe del licenciado Horacio Olea Encinas, titular en aquel entonces de la notaría pública número 31 (treinta y uno) en Sonora, e inscrita en Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora, bajo el número 143906 (ciento cuarenta y tres mil novecientos seis), volumen 3076 (tres mil setenta y cinco), de 4 (cuatro) de junio de 2003 (dos mil tres), la señora Rosario Leyva Saucedo, adquirió por remate judicial, la fracción central este del lote número 38 (treinta y ocho) y fracción central de los lotes números 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) de la manzana número 508 (quinientos ocho), con una superficie de 4-71-66.21 (cuatro hectáreas, setenta y una áreas y sesenta y seis punto veintinueve centáreas), del Fraccionamiento Richardson del del Yaqui, Estado de Sonora.

III.- Mediante escritura pública 19828 (diecinueve mil ochocientos veintiocho), de 11 (once) de abril de 2003 (dos mil tres), otorgada ante la fe del licenciado Horacio Olea Encinas, titular en aquel entonces de la notaría pública número 31 (treinta y uno) en Sonora, e inscrita en Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora bajo el número 143922 (ciento cuarenta y tres mil novecientos veintidós), volumen 3076 (tres mil setenta y seis), de 06 (seis) de junio de 2003 (dos mil tres), los señores Marco Antonio Dabdoub Amado y Maricela López Gámez, adquirieron por compra-venta la fracción central este del lote número 38 (treinta y ocho) y fracción central de los lotes números 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) de la manzana número 508 (quinientos ocho), con una superficie de 4-71-66.21 (cuatro hectáreas, setenta y una áreas y sesenta y seis punto veintinueve centáreas), del Fraccionamiento Richardson del del Yaqui, Estado de Sonora.

IV.- Mediante escritura pública 43705 (cuarenta y tres mil setecientos cinco), de 7 (siete) de octubre de 2004 (dos mil cuatro), otorgada ante la fe del licenciado Rogelio Rodrigo Orozco Pérez, titular de la notaría pública número 53 (cincuenta y tres) en Ciudad de México, e inscrita ante Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora, bajo el número 153304 (ciento

[Handwritten signature]
LICENCIADO

cincuenta y tres mil trescientos cuatro) volumen 3932 (tres mil novecientos treinta y dos), de 9 (nueve) de noviembre de 2004 (dos mil cuatro), los señores Marco Antonio Dabdoub Amado y Marcela López Gámez, celebraron contrato de fideicomiso en garantía, con Fianzas Monterrey, S.A., como institución fiduciaria, así como con la sociedad Continental Tire de México, S.A. de C.V., como fideicomisaria en primer lugar. -----

--- V.- Mediante escritura pública 152164 (ciento cincuenta y dos mil ciento sesenta y cuatro), libro 4122 (cuatro mil ciento veintidós), de 4 (cuatro) de diciembre de 2023 (dos mil veintitres), otorgada ante la fe del licenciado José Ángel Fernández Uría, titular de la notaría 60 (sesenta) en la Ciudad de México, inscrita ante Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora, bajo el número 292379 (doscientos noventa y dos mil trescientos setenta y nueve), volumen 25290 (veinticinco mil doscientos noventa), de la sección registro inmobiliario, libro 1 (uno), de 18 (dieciocho) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro), Fianzas Monterrey, S.A., otorgó reversión y extinción de fideicomiso a favor de los señores Marco Antonio Dabdoub Amado y Marcela López Gámez: -----

--- VI.- El 23 (veintitrés) de abril de 2021 (dos mil veintiuno), los señores Marcela López Gámez y Marco Antonio Dabdoub Amado, vendieron a los señores Eduardo Gutiérrez Encinas y María Cruz Gutiérrez Encinas, quienes compraron y adquirieron para sí, en copropiedad, pro indiviso y por partes iguales, el Predio ubicado en la fracción central este del lote número 38 (treinta y ocho) y fracción central de los lotes números 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) de la manzana número 508 (quinientos ocho), con una superficie de 4-71-66.21 (cuatro hectáreas, setenta y una áreas y sesenta y seis punto veintidós centiáreas), del Fraccionamiento Richardson del del Yaqui, Estado de Sonora, por el cual pagaron la cantidad de \$250,000 (doscientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional); y -----

--- V.- A efecto de garantizar el cumplimiento de la obligación de otorgar la escritura pública mediante la cual se formalizaría la compraventa descrita en el numeral que antecede, los señores Marcela López Gámez y Marco Antonio Dabdoub Amado, otorgaron a favor de los señores Eduardo Gutiérrez Encinas y María Cruz Gutiérrez Encinas, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, para que lo ejerzan de forma conjunta o separada e incluso a favor de sí mismos, mediante escritura pública 6271 (seis mil doscientos setenta y uno), del libro 66 (sesenta y seis), de 6 (seis) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro), otorgada ante la fe del licenciado Servando Pablos Salado, titular de la notaría pública número cuarenta y ocho, en ejercicio y el Distrito Judicial de Cajeme, Sonora. -----

DECLARACIONES

--- Declara los señores **Marcela López Gámez y Marco Antonio Dabdoub Amado**, ambos por conducto de su apoderado legal **Eduardo Gutiérrez Encinas**, bajo protesta de decir verdad que -----

--- I.- **TÍTULO DE PROPIEDAD.**- Mediante escritura pública 152164 (ciento cincuenta y dos mil ciento sesenta y cuatro), libro 4122 (cuatro mil ciento veintidós), de 4 (cuatro) de diciembre de 2023 (dos mil veintitres), otorgada ante la fe del licenciado José Ángel Fernández Uría, titular de la notaría 60 (sesenta) en la Ciudad de México, inscrita ante Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora, bajo el número 292379 (doscientos noventa y dos mil trescientos setenta y nueve), volumen 25290 (veinticinco mil doscientos noventa), de la sección registro inmobiliario, libro 1 (uno), de 18 (dieciocho) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro), los señores Marco Antonio Dabdoub Amado y Marcela López Gámez, adquirieron por reversión y extinción de fideicomiso el Predio ubicado en la fracción central este del lote número 38 (treinta y ocho) y fracción central de los lotes números 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) de la manzana número 508 (quinientos ocho), con una superficie de 4-71-66.21 (cuatro hectáreas, setenta y una áreas y sesenta y seis punto veintidós centiáreas), del Fraccionamiento Richardson del del Yaqui, Estado de Sonora, con medidas y



--- Así mismo, la Declaración Informativa de Notarios y Demás Fedatarios Públicos por Impuesto de Adquisición de Bienes, el comprobante fiscal digital por internet de Retenciones y pagos, se agregan al apéndice de este instrumento marcado con la letra "C" -----

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO -----

--- Las partes contratantes manifiestan, bajo protesta de decir verdad y bajo su responsabilidad, que la presente operación no causa dicho impuesto por tratarse de un inmueble consistente en terreno y construcciones de uso habitacional, de conformidad con el artículo 9 (nueve) fracción II, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. -----

COMPLEMENTO DE CFDI -----

--- En cuanto al complemento CFDI en operaciones traslativas de dominio y para efectos de deducir y acreditar el costo de adquisición del inmueble objeto de este instrumento, de conformidad con lo que dispone la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, el suscrito notario expedirá a favor de la **PARTE COMPRADORA** el comprobante fiscal digital por internet (factura electrónica), incorporando a dicho comprobante el complemento. Fundamento legal: artículos 29 (veintinueve) y 29-A del Código Fiscal de la Federación y regla 2.7.1.20 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2024. -----

PERSONALIDAD -----

--- El señor **Eduardo Gutiérrez Encinas**, manifiesta bajo protesta de decir verdad que las facultades con las que comparece no le han sido modificadas ni revocadas y que sus poderdantes cuentan con la capacidad legal suficiente para sujetar su voluntad a lo contenido en el presente instrumento público, acreditando ser apoderado legal de los señores **Maricela López Gámez, Marco Antonio Dabdoub Amado y María Cruz Gutiérrez Encinas**, con los siguientes documentos: -----

--- **A).**- Primer testimonio de la escritura pública 6271 (seis mil doscientos setenta y uno), del libro 66 (sesenta y seis), de 6 (seis) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro), otorgada ante la fe del licenciado Servando Pablos Salado, titular de la notaría pública número cuarenta y ocho, en ejercicio y con residencia en este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora, que contiene poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio que otorgaron los señores Maricela López Gámez, Marco Antonio Dabdoub Amado y María Cruz Gutiérrez Encinas a favor del señor Eduardo Gutiérrez Encinas, y -----

--- **B).**- Primer testimonio de la escritura pública 8,430 (seis mil cuatrocientos treinta), libro 66 (sesenta y ocho), de 5 (cinco) de noviembre de 2024 (dos mil veinticuatro), otorgada ante la fe del licenciado Servando Pablos Salado, titular de la notaría pública número cuarenta y ocho, en ejercicio y con residencia en este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora, que contiene protocolización de carta poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, de 1 (uno) de octubre de 2024 (dos mil veinticuatro), otorgado por la señora María Cruz Gutiérrez Encinas, a favor del señor Eduardo Gutiérrez Encinas, debidamente ratificado ante la fe de Tegan Nguyen Tan, notario público en Victoria, British Columbia, Canadá, apostillado, por la Funcionaria de Registro y Documentos Oficiales de British Columbia, Canadá y traducido por el licenciado Luis López Ovalle. -----

--- Los instrumentos públicos anteriormente relacionados se agregan en copia certificada al apéndice del protocolo marcados con la letra "D" -----

--- **YO, EL NOTARIO DOY FE** -----

--- I.- La verdad formal del acto. -----

--- II.- Que me cercioré de la identidad del otorgante y que a mi juicio es hábil para contratar y obligarse pues nada advierto en contrario. -----

--- III.- Que en cumplimiento a lo establecido en el inciso e) de la fracción II (dos romano) del artículo 64 -----





(sesenta y cuatro) y cuatro de la Ley del Notariado para el Estado de Sonora, previene al otorgante de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad ante Notario Público en términos de lo dispuesto por el Código Penal para el Estado de Sonora.

— IV.- Que todo lo relacionado e inserto en el presente Instrumento concuerda fielmente con los documentos de donde fueron compulsados, mismos que tuve a la vista para los efectos correspondientes.

— V.- Que dándome sus generales el compareciente manifestó ser mexicano, mayor de edad, Ramarse como quedo escrito.

— **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS**, quien dijo ser originario de esta Ciudad Obregón, Sonora, donde nació el 16 (dieciséis) de octubre de 1965 (mil novecientos sesenta y cinco) transportista, casado, con domicilio en calle Paseo de los Arcos número mil ciento cuarenta y tres sur, Fraccionamiento Villa Bonita, de esta Ciudad Obregón, Sonora, quien se identificó con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector GTENED65101626H400 y con Clave Única de Registro de Población (CURP) GUEE651016HSRTND08, mismas que se agregan en copias certificadas al apéndice del protocolo marcadas con la letra "E".

— VI.- Que con relación al pago del Impuesto Sobre la Renta el otorgante manifestó bajo protesta de decir verdad que se encuentran al corriente del mismo sin habérmelo acreditado.

— VII.- Que el compareciente manifiesta haber quedado enterado del aviso de privacidad a que se refiere la Ley Federal de Protección de Datos Personales y del tratamiento que se le dará a los datos proporcionados y otorgaron su consentimiento para que sus datos personales aparezcan en los términos descritos en el punto V (quinta) de la presente certificación, con el pleno conocimiento de que serán objeto de publicidad registral.

— VIII.- Que el otorgante leyó por sí mismo esta escritura y que una vez que le expliqué su valor y le advertí de sus consecuencias y alcances legales, así como de su obligación de inscribirla en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente, lo ratifica en todas y cada una de sus partes y, manifestándose conforme con su contenido y redacción, la firma diciendo ser esta firma la misma que utiliza en toda su documentación oficial. - DOY FE.

— FIRMADOS - **MARICELA LÓPEZ GÁMEZ** Y **MARCO ANTONIO DABDOUB AMADO** ambos por conducto de su apoderado legal **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS**. - Firma ilegible. - Rúbrica. - su huella dígito pulgar derecha. - **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS**. - Firma ilegible. - Rúbrica. - su huella dígito pulgar derecha. - **MARÍA CRUZ GUTIÉRREZ ENCINAS** Por conducto de su apoderado legal **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS**. - Firma ilegible. - Rúbrica. - su huella dígito pulgar derecha. - **ANTE MÍ: LICENCIADO SERVANDO PABLOS SALGADO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 48**. - Firma ilegible. - Rúbrica. - El sello de la notaría.

— En Ciudad Obregón, Sonora, México, a los diecisiete días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro y habiéndose cumplido con los requisitos de ley **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE** la presente escritura. - DOY FE.

— FIRMADO - Licenciado Servando Pablos Salgado Titular de la notaría pública número cuarenta y ocho. - Firma ilegible. - Rúbrica. - El sello de la notaría.

DOCUMENTOS DEL APÉNDICE:

LETRA "A".

— No adeudo predial expedida por la Tesorería Municipal de Ingresos de Cajeme, documento que consta de una foja útil.

LETRA "B".

— Cálculo, declaración informativa de notarios públicos y acuse de aceptación, documentos que constan de seis fojas útiles.

DO
DO
CAJEMA
SONORA

SALGADO

— NÚMERO 6,271 SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UNO. —

— LIBRO 05 SESENTA Y SEIS. —

— En ciudad Obregón, municipio de Cajeme, Sonora, a los seis días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro, YO, licenciado **SERVANDO PABLOS SALGADO**, Titular de la Notaría Pública cuarenta y ocho en el Estado, con residencia en esta ciudad y ejercicio en esta demarcación notarial. HAGO CONSTAR: —

— Que comparece ante mí el señor **MARCO ANTONIO DABDOUB AMADO**, con Clave Única de Registro de Población **DAAM540213HSRBMR01** y con Registro Federal de Contribuyentes **DAAM540213I29**, y la señora **MARICELA LÓPEZ GÁMEZ**, con Clave Única de Registro de Población **LOGM560818MSRPMR04** y con Registro Federal de Contribuyentes **LOGM560818BLA**, a OTORGAR y al efecto OTORGAN PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DOMINIO IRREVOCABLE, a favor de los señores **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS** con Clave Única de Registro de Población **GUEE651016HBRND08** Y **MARIA CRUZ GUTIÉRREZ ENCINAS**, con Clave Única de Registro de Población **GUEC880315MSRTNR04** para que lo ejercitan conjunta o separadamente, de acuerdo a los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: —

— ANTECEDENTES —

— PRIMERA: Mediante escritura pública 19,828 (diecinueve mil ochocientos veintiocho), volumen 401 (cuatrocientos uno) de once de abril de dos mil tres, otorgada ante la fe del licenciado Horacio Alberto Olea Rodríguez, notario suplente de la notaría pública treinta y uno, en ejercicio y con residencia en esta Ciudad Obregón, Sonora, e inscrita ante Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora, bajo el número 143922 (ciento cuarenta y tres mil novecientos veintidós), volumen 3076 (tres mil setenta y seis), de la sección registro inmobiliario, libro 1 (uno), de seis de junio de dos mil tres, los señores **MARCO ANTONIO DABDOUB AMADO** y **MARICELA LÓPEZ GÁMEZ**, adquirieron por compraventa, encontrándose casados entre sí, el predio ubicado en la fracción central este del lote 38 (treinta y ocho) y fracción central de los lotes números 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) de la manzana número 508 (quinientos ocho), del Fraccionamiento Richardson del Valle del Yaqui, estado de Sonora, con superficie de 4-71-66.21 (cuatro hectáreas, setenta y un áreas, sesenta y seis punto veintidós centiáreas), con las medidas y colindancias siguientes: —

— **Al norte**, en línea escalonada; en 411.48 (cuatrocientos once metros cuarenta y ocho centímetros) con fracción central este del lote número 38 (treinta y ocho) y fracción central de los lotes números 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta); y en 75.00 (setenta y cinco metros) con fracción central este del lote número 40 (cuarenta) y en 30.00 (treinta metros) con fracción central este del lote número 40 (cuarenta); —

— **Al sur**, en línea escalonada; en 146.73 (ciento cuarenta y seis metros setenta y tres centímetros) con fracción sureste del lote número 38 (treinta y ocho) y fracción sureste del lote número 39 (treinta y nueve); y en 100.00 (cien metros) con fracción sureste del lote número 39 (treinta y nueve) y en 214.75 (doscientos catorce metros setenta y cinco centímetros) con fracción sureste del lote número 39 (treinta y nueve) y con fracción central sur del lote número 40 (cuarenta); y en 25.00 (veinticinco metros) con fracción central este del lote número 40 (cuarenta); y en 30.00 (treinta metros) con fracción central este del lote número 40 (cuarenta); —

— **Al este**, en línea escalonada; en 124.89 (ciento veinticuatro metros ochenta y nueve centímetros) con fracción sureste del lote número 39 (treinta y nueve); y en 8.00 (ocho metros) con fracción central este del lote número 40 (cuarenta); y en 29.90 (veintinueve metros noventa centímetros) con fracción central este del lote número 40 (cuarenta); y en 29.90 (veintinueve metros noventa centímetros) con calle 8 ocho (Durazno o Norman E. Bortlaugh); y en 12.65 (doce metros sesenta y ocho centímetros) con calle 8 ocho (Durazno o Norman E. Bortlaugh); y —

COPIA
198/2024



Al oeste: en línea escalonada; en 136.65 (ciento treinta y seis metros sesenta y cinco centímetros) con fracción central del lote número 38 (treinta y ocho); y en 36.30 (treinta y seis metros treinta centímetros) con fracción suroeste del lote número 39 (treinta y nueve); y en 29.90 (veintinueve metros noventa centímetros) con fracción central este del lote número 40 (cuarenta); todos de la manzana número 508 (quinientos ocho) del Valle del Yaqui, Sonora.

— **SEGUNDA.- Constitución de Fideicomiso.** Mediante escritura pública 43,705 (cuarenta y tres mil setecientos cinco), libro 93 (noventa y tres), de siete de octubre de dos mil cuatro, otorgada ante la fe del licenciado Rogelio Rodrigo Orozco Pérez, titular de la notaría pública cincuenta y tres, en ejercicio y con residencia en la Ciudad de México, e inscrita ante Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora, bajo el número 153304 (ciento cincuenta y tres mil trescientos cuatro), volumen 3932 (tres mil novecientos treinta y dos), de la sección registro inmobiliario, libro 1 (uno), de nueve de noviembre de dos mil cuatro, se hizo consta el contrato de fideicomiso de garantía, celebrado por FIANZAS MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA, como institución fiduciaria, CONTINENTAL TIRE DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como fideicomisaria en primer lugar, así como los señores MARICELA LOPEZ GAMEZ y MARCO ANTONIO DADOUB AMADO, como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, respecto del inmueble descrito en el antecedente primero de la presente escritura pública.

— **TERCERA: Reversión y extinción de fideicomiso.** Mediante escritura pública 152,164 (ciento cincuenta y dos mil ciento sesenta y cuatro), libro 4,122 (cuatro mil ciento veintidós), de cuatro de diciembre de dos mil veintitrés, otorgada ante la fe del licenciado José Ángel Fernández Uriá, titular de la notaría 80 (sesenta), en la Ciudad de México, pendiente de su inscripción ante Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora, la sociedad Fianzas Monterrey, S.A., otorgó reversión y extinción de fideicomiso a favor de los señores Marco Antonio Dabdoub Amado y Maricela López Gámez.

— **CUARTA:** El veintitrés de abril de dos mil veintiuno los señores Marco Antonio Dabdoub Amado y Maricela López Gámez celebraron con los señores Eduardo Gutiérrez Encinas y María Cruz Gutiérrez Encinas contrato de compraventa, motivo por el cual los primeros otorgaron a los segundos Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio de carácter irrevocable, mediante escritura pública número 3593 tres mil quinientos noventa y tres, volumen 14 catorce, de fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Licenciado Adrian Manjarrez Echavarría, Titular de la Notaría Pública número 52, en ejercicio y con residencia en este Distrito Judicial de Cajeme, a efecto de dar cumplimiento a la formalización de la compraventa anteriormente señalada.

Los señores Marco Antonio Dabdoub Amado y Maricela López Gámez, reconocen expresamente que los derechos reales del predio descrito en el antecedente primero han salido de su patrimonio, por lo que quedan totalmente exentos de cargas y obligaciones civiles, administrativas, fiscales, penales y cualquier otro que realicen los poderdantes a favor propio mediante el ejercicio del presente instrumento público.

DECLARACIONES

— Declaran los señores **MARCO ANTONIO DABDOUB AMADO y MARICELA LÓPEZ GÁMEZ**, bajo protesta de decir verdad.

— **PRIMERA:** Que es su voluntad otorgar un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO IRREVOCABLE**, a favor de los señores **EDUARDO GUTIERREZ ENCINAS y MARIA CRUZ GUTIERREZ ENCINAS**, para que lo ejerciten conjunta o separadamente y lleven a cabo las gestiones necesarias para cancelar el fideicomiso referido en la declaración tercera anterior y se revierta la propiedad en favor de los poderdantes, y que una vez cumplido lo anterior ejerzan las facultades para actos de dominio otorgadas sobre el bien inmueble identificado como predio ubicado en el predio ubicado en la fracción central este del lote 38 (treinta y



Dr. Manuel Cota Diaz
SUPLENTE



ocho) y fracción central de los lotes números 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) del número 508 (quinientos ocho), del Fraccionamiento Richardson del Valle del Yaqui, estado de Sonora con superficie de 4-71-86 21 (cuatro hectáreas, setenta y un áreas, sesenta y seis punto veintinueve centáreas) facultando a los apoderados de manera enunciativa mas no limitativa a enajenar, gravar, constituir servidumbres, donar y celebrar cualesquier otro acto de dominio sobre él, y además puedan utilizar el presente poder a favor de si mismos, todo lo anterior de conformidad con las siguientes: -----

CLASULAS

--- PRIMERA: Los señores **MARCO ANTONIO DABDOUB AMADO** y **MARICELA LÓPEZ GÁMEZ** otorgan un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO IRREVOCABLE**, a favor de los señores **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS** y **MARIA CRUZ GUTIÉRREZ ENCINAS**, para que lo ejerciten conjunta o separadamente y quienes contarán con las siguientes facultades: -----

MANDO
ALCALADO
A NOTARIA
A N.º. 45
H. SONORA

A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, se confiere para representar a los mandantes, en los términos del párrafo 1º primero del artículo 2,831 dos mil ochocientos treinta y uno del Código Civil del Estado de Sonora y el de su concordante el artículo 2,854 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil en Materia Federal, y sus correlativos de cualquier otro Estado de la República Mexicana donde se hiciera uso de este poder, estando especialmente facultado, pero sin hacer limitación alguna para: -----

- 1.- Representar a los mandantes ante personas físicas y morales y ante toda clase de autoridades de cualquier fuero, sean judiciales, (Civiles o Penales), Administrativas o del Trabajo, tanto de orden Federal como Local, en toda la extensión de la República y del extranjero, en juicio o fuera de él. -----
- 2.- Promover toda clase de juicios, de carácter civil o penal, incluyendo el juicio de Amparo, seguros en todos sus trámites y desistirse de ellos. -----
- 3.- Interponer recursos contra autos interlocutorios y definitivos, consentir los favorables y pedir revocación por contrario imperio. -----
- 4.- Contestar las demandas que se interpongan en contra de los mandantes y seguir los juicios por sus demás trámites legales. -----
- 5.- Interponer toda clase de recursos, en las instancias y ante las autoridades que procedan. -----
- 6.- Reconocer firmas, documentos y redargüir de falsas las que se presenten por la contraria. -----
- 7.- Presentar testigos, ver protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos. -----
- 8.- Articular y absolver posiciones. -----
- 9.- Transigir y comprometer en árbitros. -----
- 10.- Recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales o administrativos, sin causa, con causa o bajo protesta de Ley. -----
- 11.- Nombrar peritos. -----
- 12.- Recibir Pagos. -----
- 13.- Formular y presentar denuncias, querrelas o acusaciones, coadyuvar con el Ministerio Público en causas criminales, constituir en parte civil a los mandantes y otorgar el perdón cuando a su juicio el caso lo amerite y legalmente proceda. -----

COLEGADO

--- **B).- EL PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, para representar a los mandantes, en los términos del párrafo 2º segundo del artículo 2831 dos mil ochocientos treinta y uno del Código Civil vigente en el Estado de Sonora, y el de su correlativo el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil en Materia Federal, así como sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República. -----

--- **C).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, para representar a los mandantes, en los términos del párrafo 3º tercero del artículo 2831 dos mil ochocientos treinta y uno del Código Civil vigente en el Estado de Sonora y el de su correlativo el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil en Materia Federal, así como sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles -----

— NÚMERO 6,430 SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA —

— LIBRO 66 SESENTA Y OCHO —

— EN CIUDAD OBREGÓN, Municipio de Cajeme, Estado de Sonora, México, a los cinco días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro, YO, licenciado **SERVANDO PABLOS SALGADO**, Titular de la Notaría Pública número 46 cuarenta y ocho en el Estado, con residencia en esta ciudad y ejercicio en esta demarcación notarial, HAGO CONSTAR, que compareció ante mí el señor **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS**, quien solicita del suscrito Notario por medio de este Instrumento PROTOCOLICE el **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO**, de 1 (uno) de octubre de 2024 (dos mil veinticuatro), otorgado por la señora **MARÍA CRUZ GUTIÉRREZ ENCINAS**, a favor del señor **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS**

— No habiendo ningún impedimento e inconveniente en lo solicitado por el compareciente, procedo a PROTOCOLIZAR el poder mencionado, para lo cual me exhibe y doy fe tener a la vista, documento que está compuesto de 12 (doce) hojas útiles, consistentes en (i) carta poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio de 1 (uno) de octubre de 2024 (dos mil veinticuatro), debidamente ratificado ante la fe de Tegan Nguyet Tang, notario público en Victoria, British Columbia, Canada; (ii) Apostilla, expedida por la Funcionaria de Registro y Documentos Oficiales de British Columbia, Canada; y (iii) Traducción emitida por el licenciado Luis López Ovalle, debidamente ratificado ante el licenciado Servando Pablos Salgado, Titular de la notaría pública cuarenta y ocho, en ejercicio y con residencia en esta Ciudad Obregón, Sonora, de las cuales dejo agregadas copia certificada al apéndice de esta escritura marcándola con la letra "A" y número de la presente escritura pública, documento que transcribo en lo conducente y que dice:

— **BRITISH COLUMBIA / COLOMBIE - BRITANNIQUE, APOSTILLE (Convention de La Haye du 5 octobre 1961)**

— This Apostille only certifies the signature, the capacity of the signer, and, where appropriate, the seal or stamp it bears. It does not certify the content of the document for which it was issued.

— This Apostille is not valid for use anywhere within Canada.

— If this document is to be used in a country which is not party to the Hague Convention of 5 October 1961, it may need to be legalized by a consular office of the country of destination.

— To verify the issuance of this Apostille, see <https://apostille.canada.ca/en/register-erase>

— Cette Apostille atteste uniquement la véracité de la signature, la qualité en laquelle le signataire de l'acte a agi et, le cas échéant, l'identité du sceau ou timbre dont cet acte est revêtu. Elle ne certifie pas le contenu de l'acte pour lequel elle a été émise.

— L'utilisation de cette Apostille n'est pas valable au Canada.

— Si cet acte est destiné à un pays non partie à la Convention de La Haye du 5 octobre 1961, il pourrait nécessiter une légalisation par un consulat du pays de destination.

— Cette Apostille peut être vérifiée à l'adresse suivante: <https://apostille.canada.ca/en/register-erase>

— 1. Country / País: Canada

— This public document / La present acte public

— 2. Has been signed by / a été signé par: **TEGAN NGUYET TANG**

— 3. Act in the capacity of / agissant en qualité de: **Notary Public**

— 4. Bears the seal / stamp of / est revêtu du sceau / timbre de: **TEGAN NGUYET TANG**

— Certified / Atteste

— 5. At / a: **Victoria, British Columbia, Canada**

— 6. The / le: **24 October 2024**

— 7. By / par: **Deputy Registrar, Official Documents**

— 8. Number / sous numéro: **59-24-044806-952036-S**

— Observations / Observations: **n/a**

— 9. Seal / Sceau: **sceau officiel**

— 10. Signature / Signature: **Alys Tredwell. Une rubrica.**

— CANADA PROVINCE OF BRITISH COLUMBIA / TO ALL WHOM THESE PRESENTS MAY COME TO BE SEEN

— I, **TEGAN NGUYET TANG**, a Notary Public in and for the Province of British Columbia, by ROYAL AUTHORITY duly appointed, being a member in good standing of the Society of Notaries Public of British Columbia HEREBY CERTIFY AND ATTEST Ms. **Maria Cruz Gutierrez Encinas**, Operations Manager, 631 Cowpar Street, Victoria, British Columbia, V9A2E8, whose identity has been proven to my satisfaction through presentation of her British Columbia identity card, number 115918550, appeared before me, and in my presence voluntarily affirmed her signature to the documents annexed hereto having first acknowledged that she knows and fully understands the contents and legal meaning and consequences thereof, AND I HAVE MARKED the said documents with my Notarial Seal, an act whereof being requested, I have granted under my Notarial Form and Seal of Office to serve and avail as occasion may require.

— FURTHER CERTIFY AND ATTEST that the paper writing hereto annexed, marked with my Notarial Seal, is a true copy of the original document. The said copy was compared by me with the original document, an act whereof being requested, I have granted under my Notarial Form and Seal of Office to serve and avail as occasion may require.

— DATED at the city of Victoria, province of British Columbia, on the 1st day of October 2024

— (imagen de identificación)

— A CERTIFIED TRUE COPY

— This is to certify that this is a true copy of BC identity card and consists of 1 pages, compared by me to the original and not found to have been altered in any way. Dated at the City of Victoria in the Province of British Columbia this 1st day of October 2024. Una rubrica. A Notary Public in and for the Province of British Columbia

— **TEGAN NGUYET TANG, NOTARY PUBLIC, #213-895 FORT STREET VICTORIA, BC V8W 1H7 PHONE: 778-**



SALGADO

265-8218

--- Rodrigo Orozco Salvador
--- STIBC Associate Member 03-08-4034, ICBC Approved Translator
--- Vancouver, British Columbia
--- rstranslations.bo@gmail.com
--- 604-618-1762
--- I RODRIGO SALVADOR, Spanish to English Associate Member Number 63-08-4034 in good standing of the Society of Translators and Interpreters of British Columbia (STIBC), hereby endorse that I have translated the source document described below, a copy of which is attached herewith and that the translation is, to the best of my knowledge and ability, an accurate and complete rendition into English from the said source document provided to me in Spanish.

--- Item "Power of Attorney"
--- Requested by: Maria Cruz Gutierrez Encinas
--- in Vancouver, British Columbia, this 28 day of September of 2024
--- Una rubrica. Signature
--- SR. EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS

--- Presente.
--- La suscrita **MARIA CRUZ GUTIÉRREZ ENCINAS**, con Clave Única de Registro de Población (CURP) GUEC880315MSRTNR04 y con Registro Federal de Contribuyentes (RFC) GUEC880315LA6 otorgó **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO** a favor de usted **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS**, con Clave Única de Registro de Población (CURP) GUEE651016HSRTN008 y con Registro Federal de Contribuyentes (RFC) GUEE651016PJ2, quien contare con las siguientes facultades: ---
--- A).- **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, as confiere en los términos del párrafo 1º primero del artículo 2,831 dos mil ochocientos treinta y uno del Código Civil del Estado de Sonora y el de su concordante el artículo 2,554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, así como sus concordantes en todas y cada uno de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República, estando especialmente facultados, pero sin hacer limitación alguna para:

- 1.- Representar a la mandante ante personas físicas y morales y ante toda clase de autoridades de cualquier rango: seari judiciales, (Civiles o Penales), Administrativas o del Trabajo, tanto de orden Federal como Local, en toda la extensión de la República y del extranjero, en juicio o fuera de él.
- 2.- Promover toda clase de juicios, de carácter civil o penal, incluyendo el juicio de Amparo, seguirlos en todos sus trámites y desistirse de ellos.
- 3.- Interponer recursos contra autos interlocutorios y definitivos, consular los favorables y pedir revocación por contrario imperio.
- 4.- Contestar las demandas que se interpongan en contra de la mandante y seguir los juicios por sus demás trámites legales.
- 5.- Interponer toda clase de recursos, en las instancias y ante las autoridades que procedan.
- 6.- Reconocer firmas, documentos y redargüir de falsas las que se presenten por la contraria.
- 7.- Presentar testigos, var protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos.
- 8.- Articular y absolver posiciones.
- 9.- Transigir y comprometer en árbitros.
- 10.- Recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales o administrativos, sin causa, con causa o bajo protesta de Ley.
- 11.- Nombrar peritos.
- 12.- Recibir Pagos.
- 13.- Formular y presentar denuncias, querrelas o acusaciones, coadyuvar con el Ministerio Público en causas criminales, constituir en parte civil a la mandante y otorgar el perdón cuando a su juicio el caso lo amerite y legalmente proceda.

--- B).- **EL PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, para representar a la mandante, en los términos del párrafo 2º segundo del artículo 2831 dos mil ochocientos treinta y uno del Código Civil vigente en el Estado de Sonora, y el de su correlativo el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, así como sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República.

--- C).- **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN ASUNTOS LABORALES**, para los efectos de los artículos, once, quinientos veintitrés, seiscientos noventa y dos, setecientos ochenta y seis, ochocientos setenta, ochocientos setenta y seis y siguientes, y demás aplicables de la Ley Federal del Trabajo, en vigor, para que de manera enunciativa y no limitativa, de conformidad con lo dispuesto por los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro y dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal aplicable en materia común en el Distrito Federal y en toda la república en materia federal y sus correlativos de los estados de la república mexicana, represente al mandante ante las autoridades y Tribunales del Trabajo, locales o federales especialmente las Juntas de Conciliación y de Conciliación y Arbitraje, así como ante las autoridades y tribunales penales civiles y administrativos, quedando facultados expresamente para intervenir en todo el procedimiento de las reclamaciones laborales, para comparecer en las audiencias de conciliación ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje sean estas locales o federales, formular demandas y oponer excepciones ante las mismas Juntas, atender diligencias de cualquier naturaleza y ante cualesquiera autoridades jurisdiccionales o administrativas del trabajo, así como para que intervenga conciliatoriamente en los casos, conflictos o juicios que se presenten en contra de la mandante con facultades de decisión que obliguen a ésta y por lo tanto, celebre convenios, los ratifique y cumplimiento o autorice a terceros para su ratificación y cumplimiento.

--- D).- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, para representar a la mandante, en los términos del párrafo 3º tercero del artículo 2831 dos mil ochocientos treinta y uno del Código Civil vigente en el Estado de Sonora y el de su correlativo el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, así como sus correlativos en todas y cada uno de los Códigos Civiles de las Entidades Federativas de la República. De una manera enunciativa más no limitativa el apoderado podrá celebrar toda clase de contratos y convenios de riguroso dominio como compraventa, donación, permuta, cesión de derechos, usufructo, prenda, fianza, hipoteca, servidumbre y en general, gravamen de los bienes



Lic. Manuel Eola Diaz
SUPLENTE



nuevas e inmuebles propiedad de la mandante.
— E). En términos del artículo 19 diecinueve del Código Fiscal de la Federación, se le otorga **CUMPLIDO Y BASTANTE**, para que en representación de la poderdante comparezca a todos los efectos fiscales ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; del Servicio de Administración Tributaria; de Procuraduría de Auditoría y Jurídico. De manera enunciativa, mas no limitativa gozará usted de las más amplias facultades ante las autoridades fiscales, sean éstas federales, estatales o municipales delegacionales, para oír y recibir toda clase de notificaciones para promover o realizar cualquier gestión ante las mismas; para solicitar devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado; para solicitar devolución o compensación del Impuesto Sobre la Renta, para impugnar sus resoluciones, para interponer recursos; para realizar o formular declaraciones. Asimismo para que solicite a nombre de la mandante toda la información relacionada con él, verificación de claves de Obligaciones Fiscales, Base de Datos, tramitación de tarjeta tributaria y aclaración de requerimientos emitidos por esa autoridad, así como cualquier movimiento que se tenga que hacer relacionado con la situación fiscal de la mandante y de manera enunciativa mas no limitativa para que tramite el aumento, disminución de obligaciones, cambio de domicilio, suspensión, reanudación de actividad, entrega de cédula de identificación fiscal, consulta de declaraciones presentadas o cualquier trámite en general.

— F). El apoderado podrá aperturar y cancelar cuentas de cheques ante cualquier institución bancaria, así como hacer uso de ellas.

— G). En caso de ser necesario se faculta expresamente al apoderado para que solicite al notario público de esta jurisdicción la protocolización del presente instrumento, a efecto de que pueda ejercer libremente cada una de las facultades anteriormente enunciadas.

VIGENCIA: EL PRESENTE MANDATO TENDRÁ UNA DURACIÓN DE 20 AÑOS

MARIA CRUZ GUTIÉRREZ ENCINAS. Un rubrica

— I HEREBY THAT MS. Maria Cruz Gutierrez Encinas

— APPEARED BEFORE ME AT THE CITY OF Victoria

— IN THE PROVINCE OF BRITISH COLUMBIA

— CANADA ON 1st DAY OF October 2024 AND ACKNOWLEDGED THE

— CONTENTS HEREIN AND AFFIXED HEREMIS SIGNATURE HEREUNTO

— Una rubrica

— NOTARY PUBLIC IN AND FOR THE PROVINCE OF BRITISH COLUMBIA

— A NOTARY PUBLIC IN AND FOR

— THE PROVINCE OF BRITISH COLUMBIA

— PERMANENT COMMISSION

— TEGAN NGUYET TANG

— NOTARY PUBLIC

— #213-895 FORT STREET

— VICTORIA, BC V8W 1H7

— PHONE: 778-265-8218

— Rodrigo O. Salvador, 28/04/2024, Una firma...

CLÁUSULA:

— ÚNICA.- Queda protocolizado al PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, de 1 (uno) de octubre de 2024 (dos mil veinticuatro), otorgado por la señora **MARIA CRUZ GUTIÉRREZ ENCINAS**, a favor del señor **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS**, de la cual una copia agregada al apéndice de esta escritura marcada con la letra "A".

— Yo, EL NOTARIO, hago constar bajo mi fe:

— I. La verdad formal del acto.

— II. Que me cercioré de la identidad del compareciente y que a mi juicio es hábil para contratar y obligarse puesto nada advierto en contrario.

— III. Que en cumplimiento a lo establecido en el inciso e) de la fracción II segunda del artículo 64 sesenta y cuatro de la Ley del Notariado para el Estado de Sonora, previne al compareciente de las penas en que incurrir quienes actúan con falsedad en términos de lo dispuesto por el Código Penal para el Estado de Sonora.

— IV. Que todo lo relacionado e inserto en el presente instrumento concuerda fielmente con los documentos de donde fueron compulsados, mismos que tuve a la vista para los efectos correspondientes.

— V. Que dándome sus generales el compareciente manifestó ser mexicano por nacimiento, llamarse como queda escrito, señor **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS**, quien dijo ser originario de esta Ciudad Obregón, Sonora, donde nació el 18 (dieciocho) de octubre de 1965 (mil novecientos sesenta y cinco), transportista, casado, con domicilio en calle Paseo de los Arcos número 1143 (mil ciento cuarenta y tres) sur, fraccionamiento Vile Bonita de esta Ciudad Obregón, Sonora, quien se identificó con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector GTENED65101629H400 y con Clave Única de Registro de Población (CURP) GUEE651016HSRTND06, documentos que dejo agregados al apéndice de esta escritura marcados con la letra "B".

— VI. Que con relación al pago del Impuesto Sobre la Renta el compareciente manifestó bajo protesta de decir verdad que tanto el cómo su representado se encuentran al corriente en el pago de dicho impuesto, sin habérmelo acreditado en el acto.

— VII. Que el compareciente manifiesta haber quedado enterado del aviso de privacidad a que se refiere la Ley Federal de Protección de Datos Personales y del tratamiento que se le dará a los datos proporcionados y otorgo su consentimiento para que sus datos personales aparezcan en los términos descritos en el punto V de la presente.



COTEJADO

certificación, con el pleno conocimiento de que serán objeto de publicidad registral. -----

--- VIII.- Que el compareciente leyó por sí mismo esta escritura y que una vez que le expliqué su valor y le advertí de sus consecuencias y alcances legales, así como de su obligación de inscribirla en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, la ratifica en todas y cada una de sus partes y, manifestándose conforme con su contenido y redacción, la firma diciendo también bajo protesta de decir verdad, ser esta firma la misma que utiliza en toda su documentación oficial. -----

--- FIRMADOS.- **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS** - Firma ilegible.- Rúbrica.- su huella dígito pulgar derecha.- **ANTE MÍ: LIC. SERVANDO PABLOS SALGADO - TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 48** - Firma ilegible.- Rúbrica.- El sello de la notaría. -----

--- En Ciudad Obregón, Sonora, México, a los cinco días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro y habiéndose cumplido con los requisitos de ley **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE** la presente escritura.-
DOY FE -----

--- FIRMADO.- Licenciado Servando Pablos Salgado Titular de la notaría pública número cuarenta y ocho.- Firma ilegible.- Rúbrica.- El sello de la notaría. -----

EL ARTÍCULO 2,831 DEL CÓDIGO CIVIL, TEXTUALMENTE DICE: -----

--- "... En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. -----

--- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que serán con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. -----

--- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos -----

--- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignan las limitaciones, o los poderes serán especiales. -----

--- Los notarios insertaran este artículos en los poderes que otorguen..." -----

DOCUMENTOS DEL APENDICE: -----

LETRA "A" -----

--- Copia certificada del **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO**, de 1 (uno) de octubre de 2024 (dos mil veinticuatro), otorgado por la señora **MARÍA CRUZ GUTIÉRREZ ENCINAS**, a favor del señor **EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS**, documento que consta de ocho fojas útiles. -----

LETRA "B" -----

--- Copia certificada de la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector **GTENE065101626H400** y con Clave Única de Registro de Población (CURP) **GUEE651016HSRTND08**, documentos que constan de dos fojas útiles. -----



DIRECCIÓN DE CATASTRO

MANIFESTACIÓN DE TRASLACION DE DOMINIO

EN CUMPLIMIENTO EN LOS ARTICULOS 31, 32, 33, Y 38 DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA BAJO PROTESTA DE DECOR VERDAD, MANIFIESTO EL PRESENTE TIPO DE OPERACION SOBRE EL PREDIO CUYOS DATOS CONSTAN EN LA MISMA.

Fecha:	17	diciembre	2024	Tipo de Adquisición:	Total
Oficina de Ubicación:			CAJEME	Folio No.:	226238

UBICACIÓN DEL PREDIO

Lote	Manzana	Tipo	Estado actual	Uso	Régimen de Propiedad	CLAVE CATASTRAL
FRACCIÓN CENTRAL ESTE DE LOTE 38 Y FRACCIÓN CENTRAL DE LTS 39 Y 40	508	Urbano	Construido	Habitacional	Privado	180010179001
Superficie Terreno m ²	Superficie Exclusiva	Superficie Común	Proindiviso (%)	Antecedente Registral	Valor Catastral	
47166.210	47166.210	0.000	0.000000		1723206.327	
Calle:	GRAL RICARDO TOPETE			No.	S/N	
Colonia:	EIDO GENERAL RICARDO TOPETE			Punto cardinal	N/A	
Población:	CIUDAD OBREGON			C. P.	85203	

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

Al norte: en línea escalonada; en 411.48 mts con fracción central este del lote 38 y fracción central de los lotes 39 y 40; y en 25.00 mts con fracción central este del lote 40 y en 30.00 mts con fracción central este del lote 40;
 Al sur: en línea escalonada; en 146.73 mts con fracción sureste del lote 38 y fracción suroeste del lote 39; y en 100.00 mts con fracción sureste del lote 39 y en 214.75 mts con fracción suroeste del lote 39 y con fracción central sur del lote 40; en 25.00 mts con fracción central este del lote 40; y en 30.00 mts con fracción central este del lote 40;
 Al este: en línea escalonada; en 124.89 mts con fracción sureste del lote 39; y en 8.00 mts con fracción central este del lote 40; y en 29.90 mts con fracción central este del lote 40; y en 29.90 mts con calle 8 (durazno o norman E. Borlaug); y en 12.68 mts con calle 8 ocho (durazno o norman E. Borlaug); y
 Al oeste: en línea escalonada; en 136.65 mts con fracción central del lote 38 y en 36.30 mts con fracción suroeste del lote 39; y en 29.90 mts con fracción central este del lote 40; todos de la manzana 508 del Valle del Yaqui, Sonora.

DATOS DE QUIEN TRANSMITE

Propietario:	MARCO ANTONIO DABDOUB AMADO	%	50.0000
Propietario:	MARICELA LOPEZ GAMEZ	%	50.0000

DATOS DE QUIEN ADQUIERE

Propietario:	EDUARDO GUTIERREZ ENCINAS	%	50.0000
Propietario:	MARIA CRUZ GUTIERREZ ENCINAS	%	50.0000

DOMICILIO DEL PROPIETARIO PARA NOTIFICACIÓN

Calle:	PASEO DE LOS ARCOS	Núm. Oficial	1143	C. P.	
Colonia:	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VILLA BONITA	Población:	CIUDAD OBREGON		
Estado:	SONORA	Teléfono:	e-correo:		
RFC:	CURP:				

PRECIO PACTADO	VALOR Y FECHA DE AVALUO TÉCNICO:	VALOR CATASTRAL	VALOR PARA BASE DE IMPUESTO:	DEDUCCION	BASE GRAVABLE:
\$250,000.00	\$1,884,200.00 26/09/2024	\$1,723,206.33	\$0.00	\$0.00	\$1,884,200.00

TIPO DE OPERACION

Transmisión de la propiedad

AUTORIDADES QUE DAN FE Y CERTIFICAN LA ADQUISICIÓN DEL PREDIO

Autoridad Fedataria:	Sello de la autoridad fedataria	Sello de la Dirección de Catastro
SERVANDO PABLOS SALGADO		
No. Documento Legal:		
ESC. 6.468 LIBRO 69		
Fecha de firma:		
15/11/2024		

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 1, 7, 14 y 20 de la Ley sobre el uso de Firma Electrónica Avanzada para el Estado de Sonora.

DECLARACIÓN DEL PAGO DE IMPUESTOS, DERECHOS, RECARGOS Y DESCUENTOS

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 4, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 de la Ley de Hacienda Municipal; en los Artículos 21 y 22 establecidos en la Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingresos del Ayuntamiento del Municipio de Cajeme, Sonora, para el ejercicio fiscal del año en curso.

Observaciones y descuentos:	I.S.T.O.B.I	\$42,105.00
	Recargos	\$0.00
	Derecho por certificación	\$270.34
	Impuestos Adicionales	\$0.00
Recibo no.	447344	TOTAL: \$42,375.34

Notaria Pública 48

Lic. Servando Pablos Salgado

TITULAR

Lic. Manuel Cota Díaz

SUPLENTE



— ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU MATRIZ Y DE LOS DOCUMENTOS INCORPORADOS A LA MISMA VA EN ESTAS SESENTA Y CINCO FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE COTEJADAS, SELLADAS, FIRMADAS Y RUBRICADAS, EL CUAL EXTIENDO Y CERTIFICO PARA USO DE EDUARDO GUTIÉRREZ ENCINAS Y MARÍA CRUZ GUTIÉRREZ ENCINAS.- EN CIUDAD OBREGÓN, SONORA, MÉXICO, A LOS DIECISIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.- DOY FE.-----



[Handwritten Signature]
LIC. SERVANDO PABLOS SALGADO
TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NO. 48.

WA
SAL
A
S
C
C

B).- La denegación emitida por el Registro Público de la Propiedad sobre el trámite en particular se emitió mediante notificación el día 26 de febrero del 2025, de acuerdo en la forma en que se desprende de la propia aquí insertada y reproducida:

SECRETARIA DE HACIENDA
INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA
DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS REGISTRALES
BOLETA DE SUSPENSIÓN

Oficina jurisdiccional: Cajeme
Número de solicitud: 1216045
Número de trámite: 1011088
Fecha: 13/03/2025 12:20
Tipo de servicio: URGENTE

De conformidad con lo establecido en los artículos 89 y 135 fracción II de la Ley 287 Catastral y Registral del Estado de Sonora y su Reglamento, y demás disposiciones relativas y aplicables, me permito informarle que se SUSPENDE el trámite registral ligado al número de solicitud arriba citada por las causas que se indican:

Causa(1): LOS MANDATARIOS NO PUEDEN COMPRAR LOS BIENES DE CUYA VENTA O ADMINISTRACIÓN SE HALLEN ENCARGADOS

Fundamento: ARTÍCULO 2524 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA.

Motivo:

ARTÍCULO 2524 FRACCION V DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA.

Asimismo se hace conocimiento al usuario de este trámite registral, que podrá optar entre la solventación de la causas de su negativa de seguimiento o bien por los recursos de audiencia oral o inconformidad previstos en la Ley y Reglamentos referidos en este escrito en los términos y plazos establecidos en las mismas.

El procedimiento que establece la ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora para la inscripción o publicidad de un acto Jurídico Compraventa, en la cual las partes vendedoras y los compradoras, acreditan su personalidad con un poder que contiene poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración y de dominio que otorgan los señores Maricela López Gámez, Marco Antonio Dabdoub Amado y María Cruz Gutiérrez Encinas a favor del señor Eduardo Gutiérrez Encinas, según escritura 6271 del volumen 66, de fecha 6 de septiembre del 2024, otorgada ante la fe del Lic. Servando Pablos Salgado, Titular de la notaría Núm. 48, en ejercicios y residencia en este Distrito judicial de Cajeme, Sonora.

Así mismo la escritura 6430, libro 68 de fecha 5 de noviembre del 2024, otorgada ante la fe del Lic. Servando Pablos Salgado, titular de la notaria publica número 48, en ejercicio y residencia en este Distrito Judicial de Cajeme, Sonora, que contiene protocolización de carta poder otorgada por la C. María Cruz Gutiérrez Encinas a favor del sr. Eduardo Gutiérrez Encinas, debidamente verificado ante la fe de TEGAN NGUYET TANG, notario Público en Victoria British Columbia, Canadá, apostillada por la funcionaria del Registro y Documentos Oficiales Britsh Columbia, Canadá y traducido por el Lic. López Ovalle.

Si bien es cierto acredita el notario público la personalidad o representación de los otorgados o beneficiarios de los derechos reales inscritos ya que hace conotan los documentos anteriormente mencionados en los párrafos anteriores dicho documento no cumplen con los requisitos establecidos por el Artículo 135 Fracción II de la ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora y Artículo 89 y demás disposiciones relativo y aplicables.

Art. 135 apartado II inciso N. El documento cumpla con los requisitos que deba llevar de acuerdo con esta ley y su reglamento y otras leyes aplicables, indispensables para su inscripción y para el contenido de Folios Electrónicos correspondientes.

ARTÍCULO 89.- La seguridad jurídica es una garantía institucional registral, la cual se basa en un título auténtico generador de la certeza del derecho, su publicidad y en su aplicación, misma que se otorga a partir de la materialización de su inscripción o anotación registral en el Folio Real Inmobiliario. Por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten.

Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá Suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala esta Ley.

ARTÍCULO 2524.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- I. Los tutores y curadores;
- II. Los mandatarios;
- III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;
- V. Los representantes, administradores o interventores en caso de ausencia; y
- VI. Los empleados públicos.

Si bien es cierto el mandato irrevocable en un control por el cual una persona le encarga a otra la gestión de uno o más negocios. La persona que reciba el cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

ARTICULO 2824.- El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. El mandato que implica el ejercicio de una profesión se presume aceptado cuando es conferido a personas que ofrecen al público el ejercicio de su profesión, por el solo hecho de que no lo rehúsen dentro de los tres días siguientes.

La aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución de un mandato.

ARTICULO 2831. - En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que serán con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para 225 que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

Es decir bajo la interpretación de que un mandato o representante legal puede adquirir un bien inmueble a favor de sí mismo, es un criterio mal interpretado en virtud de que se contra disponer a lo establecido en el artículo 2524 del Código Civil para el Estado de Sonora. Mas sin embargo existen tesis aisladas misma que no obligan, ni a las Salas o Tribunales Colegiado de Circuito, ni a cualquier otro organismo Jurisdiccional a aceptar dicho criterio en cambio la jurisprudencia de la sala si conoce su fuerza vinculante, es decir es un conjunto de resoluciones Judiciales que interpreta la ley.

Considerandos:

I.- La Registradora Titular del Registro Público de la Propiedad de la Jurisdicción de Ciudad Obregón, Sonora, es competente para conocer y resolver el recurso aludido con antelación en razón a los dispuestos en la fundamentación y motivación expresada en el capítulo de resultado que antecede.

II.- Es por todos los elementos prelación y argumentación expuestos a lo largo de este escrito, que de acuerdo con lo dicho por la parte peticionaria lo que en este apartado se tiene por reproducido como si se insertarse, a la letra en obvio de repeticiones innecesarios es que se da por determinado, en favor de la prestación del compareciente.

III.- Por lo anterior y como quedó asentado en los apartados arriba citados y con fundamento en los artículos 202, 203, 204 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, además 164 y 165 del Reglamento de la misma Ley y demás relativos y aplicables se resuelva de la siguiente forma.

Resolutivos.

Primero.- La Registradora Titular, del Registro Público de la Propiedad, de la Jurisdicción de Cajeme, Sonora, es competente para resolver el recurso de inconformidad en contra del sentido de la calificación registral, de trámite de referencia y con fundamento en los disposiciones expresados con antelación por lo anterior resuelve que es de confirmarse y se confirmó el sentido de la calificación registral ya expresado en esa misma resolución.

Segunda.- Notifíquese a través del Boletín Registral de conformidad como los artículos 78 fracción XI 68 y 87 de la ley Catastral para el Estado de Sonora, así como el artículo 68 del Reglamento de la citada ley.

Así lo resolvió y firma la C. Lic. Miriam Guadalupe Morales Preciado, Registradora Titular, del Registro Público de la Propiedad de la Oficina Jurisdiccional de Cajeme, Sonora, ante la presencia de dos testigos, C. Lic. Perla Lizbeth Alatorre Jasso y la C. Martha Elena Monzón Cabrales, con quienes actúa y da Fe.



Lic. Miriam Guadalupe Morales Preciado
Registrador Titular



Lic. Perla Lizbeth Alatorre Jasso
Testigo



C. Martha Elena Monzón Cabrales
Testigo