



**LIC. JESUS LUIS VEGA CASTILLO.**  
**Notario Público 104.**  
**León, Gto.**



----- TOMO XC NONAGESIMO.-----  
----- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 4,957 CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE.-----

--- En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 7 siete días del mes de noviembre del año 2013 dos mil trece, **YO, LICENCIADO JESUS LUIS VEGA CASTILLO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 104 CIENTO CUATRO**, con domicilio en Avenida Guanajuato número 405 cuatrocientos cinco de la colonia Jardines del Moral y adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, **HAGO CONSTAR.**-----

--- Que ante mi comparece por una parte el señor **INGENIERO ROBERTO ZERMEÑO POHLS**, a quien en algunos documentos previamente otorgados ante diversos notarios, y trámites administrativos también se le ha nombrado como **ROBERTO BONIFACIO ZERMEÑO POHLS**, pero que en ambos casos se trata de la misma persona, por su propio derecho y además como Apoderado de los señores **MA. DE LA LUZ, ADOLFO, ENRIQUE DE JESUS, ALEJANDRO FRANCISCO, JOSE FERNANDO y ANA MARIA** todos de apellidos **ZERMEÑO POHLS**, así como en su carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor **GABRIEL ZERMEÑO POHLS**, compareciendo el señor **GABRIEL ZERMEÑO FLORES** por su propio derecho y además en su carácter de Apoderado de los Legatarios de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor **GABRIEL ZERMEÑO POHLS**, señores **MAURICIO, PAULINA y MA. DE LOURDES** todos de apellidos **ZERMEÑO FLORES** a quienes se le designará como **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte la señora **NOEMI QUIROZ MURILLO**, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le designará como **"LA PARTE COMPRADORA"**, y manifestaron:-----

--- Que comparecen ante el suscrito Notario Público con el objeto de formalizar un contrato de compraventa en relación con el **LOTE DE TERRENO** marcado con el número **5** cinco, manzana **1** uno ubicado en la calle **"MONTE ARABI"** del Fraccionamiento **"HACIENDA SANTA FE CLUSTER 4"** de esta ciudad, de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas:-----

----- **ANTECEDENTES** -----

--- **I.-** Manifiesta el señor **INGENIERO ROBERTO ZERMEÑO POHLS**, a quien en algunos documentos previamente otorgados ante diversos notarios, y trámites administrativos también se le ha nombrado como **ROBERTO BONIFACIO ZERMEÑO POHLS**, pero que en ambos casos se trata de la misma persona, por su propio derecho y como apoderado de los señores **MA. DE LA LUZ, ADOLFO, ENRIQUE DE JESUS, ALEJANDRO FRANCISCO, JOSÉ FERNANDO, ANA MARIA y GABRIEL**, todos de apellidos **ZERMEÑO POHLS**; que sus representados son propietarios de la Fracción de terreno rústico denominado **"Alfaro"**, actualmente **"El Porvenir"** de esta ciudad de León, Guanajuato, con una Superficie de 25-00-00 Has. Veinticinco hectáreas y con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, en 1,336.75 Mts., mil trescientos treinta y seis metros setenta y cinco centímetros con Bonifacio Zermeno;- **AL SUR**, en 1,306.62 Mts., mil trescientos seis metros sesenta y dos centímetros con Ma. Del Socorro R. de Zermeno;- **AL ORIENTE**, en 198.32 Mts., ciento noventa y ocho metros treinta y dos centímetros con fracción del Rancho José María; y.- **AL PONIENTE**, en 191.64 Mts., ciento noventa y un metros sesenta y cuatro centímetros con fracción del Rancho San Miguel.-----





--- **ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.**- Dicho inmueble lo adquirieron los señores **ROBERTO, JOSÉ FERNANDO, GABRIEL, ENRIQUE DE JESÚS, ADOLFO, MA. DE LA LUZ y ANA MARÍA**, todos de apellidos **ZERMEÑO POHLS**, por donación que hiciera a su favor, en su parte proporcional, el señor **ALEJANDRO FRANCISCO ZERMEÑO POHLS**, según se hizo constar en la Escritura Pública número 2,386 dos mil trescientos ochenta y seis, de fecha 10 diez de Septiembre de 1990 mil novecientos noventa, otorgada ante la Fe del señor Licenciado **ARTURO TORRES MARTÍN DEL CAMPO**, Notario Público número 102 ciento dos de esta ciudad.-----

--- **ANTECEDENTES DE REGISTRO.**- El primer Testimonio de dicha Escritura Pública se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el número 263 doscientos sesenta y tres, Folio 177-178 ciento setenta y siete guión ciento setenta y ocho, del Tomo número 362 trescientos sesenta y dos, del Libro de Propiedad, de fecha 12 doce de Abril de 1991 mil novecientos noventa y uno, actualmente folio real R20\*51751 letra "R", veinte, asterisco, cincuenta y un mil setecientos cincuenta y uno, bajo la solicitud 625664 seiscientos veinticinco mil seiscientos sesenta y cuatro.-

--- **II.**- Continua Declarando el señor **INGENIERO ROBERTO ZERMEÑO POHLS**, a quien en algunos documentos previamente otorgados ante diversos notarios, y trámites administrativos también se le ha nombrado como **ROBERTO BONIFACIO ZERMEÑO POHLS**, pero que en ambos casos se trata de la misma persona, por su propio derecho, y como apoderado de los señores **MA. DE LA LUZ, ADOLFO, ENRIQUE DE JESÚS, ALEJANDRO FRANCISCO, JOSÉ FERNANDO, ANA MARIA y GABRIEL**, todos de apellidos **ZERMEÑO POHLS**, que son propietarios de la Fracción de terreno rústico denominado "La Trinidad", actualmente "El Porvenir" de esta ciudad de León, Guanajuato, con una Superficie de 50-00-00 Has. Cincuenta hectáreas y con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en 1,394.89 Mts., mil trescientos noventa y cuatro metros ochenta y nueve centímetros con Benjamín Zermeno;- AL SUR, en 1,336.75 Mts., mil trescientos treinta y seis metros setenta y cinco centímetros con Pascual Zermeno;- AL ORIENTE, en 383.00 Mts., trescientos ochenta y tres metros con rancho Jesús María; y.- AL PONIENTE, en 369.00 Mts., trescientos sesenta y nueve metros con fracción del Rancho San Miguel.-----

--- **ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.**- Dicho inmueble lo adquirieron los señores **ROBERTO, JOSÉ FERNANDO, GABRIEL, ENRIQUE DE JESÚS, ADOLFO, MA. DE LA LUZ y ANA MARÍA**, todos de apellidos **ZERMEÑO POHLS**, por donación que hiciera a su favor, en su parte proporcional, el señor **BONIFACIO ZERMEÑO CABRERO**, según se hizo constar en la Escritura Pública número 2,384 dos mil trescientos ochenta y cuatro, de fecha 10 diez de Septiembre de 1990 mil novecientos noventa, otorgada ante la Fe del señor Licenciado **ARTURO TORRES MARTÍN DEL CAMPO**, Notario Público número 102 ciento dos de esta ciudad.-----

--- **ANTECEDENTES DE REGISTRO.**- El primer Testimonio de dicha Escritura Pública se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el número 748 setecientos cuarenta y ocho, del Tomo número 473 cuatrocientos setenta y tres del Libro de Propiedad, de fecha 24 veinticuatro de Octubre de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, actualmente folio real R20\*51755 letra "R" veinte asterisco cincuenta y un mil setecientos cincuenta y cinco.-----

**III.**- Continua Declarando el señor **INGENIERO ROBERTO ZERMEÑO**





**LIC. JESUS LUIS VEGA CASTILLO.**  
**Notario Público 104.**  
**León, Gto.**



**POHLS**, a quien en algunos documentos previamente otorgados ante diversos notarios, y trámites administrativos también se le ha nombrado como **ROBERTO BONIFACIO ZERMEÑO POHLS**, pero que en ambos casos se trata de la misma persona, por su propio derecho, y como apoderado de los señores **MA. DE LA LUZ, ADOLFO, ENRIQUE DE JESÚS, ALEJANDRO FRANCISCO, JOSÉ FERNANDO, ANA MARIA y GABRIEL**, todos de apellidos **ZERMEÑO POHLS**, que mediante escritura pública número 20,556 veinte mil quinientos cincuenta y seis de fecha 13 trece de Noviembre del 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del Licenciado **LUIS MARTIN EUGENIO VAZQUEZ HERNANDEZ**, Notario Público número 14 catorce de esta ciudad, se llevo a cabo la lotificación del fraccionamiento **HACIENDA SANTA FE (CLUSTER 1 UNO)** de esta ciudad, Guanajuato .-----

--- **ANTECEDENTES DE REGISTRO.-** El primer Testimonio de dicha Escritura Pública se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el folio real folio real R20\*51751 letra "R" veinte asterisco cincuenta y un mil setecientos cincuenta y uno, bajo la solicitud 839442 ochocientos treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y dos.-----

--- **IV.-** Continua Declarando el señor **INGENIERO ROBERTO ZERMEÑO POHLS**, a quien en algunos documentos previamente otorgados ante diversos notarios, y trámites administrativos también se le ha nombrado como **ROBERTO BONIFACIO ZERMEÑO POHLS**, pero que en ambos casos se trata de la misma persona, por su propio derecho, y como apoderado de los señores **MA. DE LA LUZ, ADOLFO, ENRIQUE DE JESÚS, ALEJANDRO FRANCISCO, JOSÉ FERNANDO, ANA MARIA y GABRIEL**, todos de apellidos **ZERMEÑO POHLS**, que mediante escritura pública número 10,919 diez mil novecientos diecinueve de fecha 12 doce de Mayo del 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado **XAVIER TEJADA VALADEZ**, Notario Público número 70 setenta de esta ciudad, se llevo a cabo la lotificación del fraccionamiento **HACIENDA SANTA FE (CLUSTER 3 TRES)** de esta ciudad, Guanajuato.-----

--- **ANTECEDENTES DE REGISTRO.-** El primer Testimonio de dicha Escritura Pública se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el folio real folio real R20\*269258 letra "R" veinte asterisco doscientos sesenta y nueve mil doscientos cincuenta y ocho, bajo la solicitud 1331456 un millón trescientos treinta y un mil cuatrocientos cincuenta y seis.-----

--- **V.-** Continua Declarando el señor **INGENIERO ROBERTO ZERMEÑO POHLS**, a quien en algunos documentos previamente otorgados ante diversos notarios, y trámites administrativos también se le ha nombrado como **ROBERTO BONIFACIO ZERMEÑO POHLS**, pero que en ambos casos se trata de la misma persona, por su propio derecho, y como apoderado de los señores **MA. DE LA LUZ, ADOLFO, ENRIQUE DE JESÚS, ALEJANDRO FRANCISCO, JOSÉ FERNANDO, ANA MARIA y GABRIEL**, todos de apellidos **ZERMEÑO POHLS**, que mediante escritura pública número 1,621 mil seiscientos veintiuno de fecha 12 doce de Noviembre del 2008 dos mil ocho, otorgada ante la fe del suscrito notario, se hizo constar la formalización del Contrato de Donación de las Áreas de Donación y Equipamiento Urbano del Fraccionamiento habitacional denominado **HACIENDA SANTA FE (CLUSTER 4 CUATRO)** de esta ciudad, Guanajuato de conformidad con lo dispuesto por el artículo 62 sesenta y dos fracciones I primera, III tercera y VII séptima de la Ley de

Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato, a favor del Municipio de León, Guanajuato.

--- **ANTECEDENTES DE REGISTRO.**- El primer Testimonio de dicha Escritura Pública se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo la solicitud 1785851 un millón setecientos ochenta y cinco mil ochocientos cincuenta y uno.

--- **VI.**- Continúa Declarando el señor **INGENIERO ROBERTO ZERMEÑO POHLS**, a quien en algunos documentos previamente otorgados ante diversos notarios, y trámites administrativos también se le ha nombrado como **ROBERTO BONIFACIO ZERMEÑO POHLS**, pero que en ambos casos se trata de la misma persona, por su propio derecho, y como apoderado de los señores **MA. DE LA LUZ, ADOLFO, ENRIQUE DE JESÚS, ALEJANDRO FRANCISCO, JOSÉ FERNANDO, ANA MARIA Y GABRIEL**, todos de apellidos **ZERMEÑO POHLS**, que mediante oficio número "DU/DF/5431/2008" de fecha 31 treinta y uno de octubre del 2008 dos mil ocho, expedido por el Arquitecto Luis Alberto Portugal Valencia, Director General de Urbanismo de este Municipio, se obtuvo la Aprobación de Modificación de proyecto para el Cluster 4 cuatro del Fraccionamiento Habitacional denominado "Hacienda Santa Fe", el cual en su punto resolutivos señala: "... 1.- Que la Dirección General de urbanismo otorga la presente autorización de MODIFICACIÓN DE PROYECTO para el Cluster 4 del Fraccionamiento, considerando las siguientes superficies:-

-SUPERFICIE TOTAL 184,411.580 M2.

-SUPERFICIE DE AREA FEDERAL 3,572.980 M2.

-SUPERFICIE A DESARROLLAR 180,838.600 M2.

-SUPERFICIE VENDIBLE 106,465.490 M2.

-SUPERFICIE DE VIALIDAD 52,761.970 M2.

-SUPERFICIE DE ÁREA DE DONACION 10,147.350 M2.

-SUPERFICIE DE ÁREA DE SERVICIO 440.330 M2.

-SUPERFICIE DE ÁREA VERDE (DEL PROPIO FRACCIONAMIENTO) 1,023.450 M2.

TOTAL DE LOTES 592.

-LOTES PARA USO UNIFAMILIAR UNIFAMILIAR 592.

-TOTAL DE VIVIENDA 592.

--- Se agrega al apéndice en curso y testimonios que se expidan, copia certificada de dicho oficio.

--- **VII.- PERMISO DE VENTA.**- Que mediante acuerdo del honorable Ayuntamiento de León, Guanajuato de fecha 16 dieciséis de Febrero del 2009 dos mil nueve, obtuvieron el permiso para la venta de los lotes que integran el **CLUSTER 4 CUATRO** del Fraccionamiento habitacional denominado "HACIENDA SANTA FE", el cual fue publicado por dos veces, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato en las ediciones número 34 treinta y cuatro de fecha 27 veintisiete de Febrero del año en curso y número 37 treinta y siete de fecha 5 cinco de Marzo del año en curso, el cual a la letra dice "...PRESIDENCIA MUNICIPAL.- LEON, GTO.- EL CIUDADANO L.A.E. VICENTE GUERRERO REYNOSO, PRESIDENTE MUNICIPAL DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER: QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL QUE PRESIDO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 69, FRACCION IV, INCISO g) Y j), Y FRACCIÓN VI, 74 Y 185 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 41,42 FRACCIÓN VIII Y



BOLETA DE RESOLUCIÓN

20 2519150

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación  
22/Enero/2014 12:01:38  
Fecha de resolución  
24/Enero/2014 11:46:53

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 24 DE ENERO DE 2014 EL SUSCRITO LIC. SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA:

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante JESUS LUIS VEGA CASTILLO  
Municipio LEON, GUANAJUATO  
Antecedentes en folios  
[R20\*354602].

Folios electrónicos

1.- R20\*354602.  
LOTE , FRACCIONAMIENTO HACIENDA SANTA FE CLUSTER 4, EN LOTE 5 (CINCO) MANZANA 1 (UNO) CON SUPERFICIE 158.40 M2 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO 40/100 METROS CUADRADOS). .

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE Emisor: 104 (CIENTO CUATRO) LICENCIADO VEGA CASTILLO, JESUS LUIS CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.	\$ 435,600.00	1,049.00	4957	07/11/13	20*104*1

PARTES

Titular(es) anterior(es): ADOLFO ZERMEÑO POHLS, ENRIQUE DE JESUS ZERMEÑO POHLS, ALEJANDRO FRANCISCO ZERMEÑO POHLS, JOSE FERNANDO ZERMEÑO POHLS, MA. DE LA LUZ ZERMEÑO POHLS, ANA MARIA ZERMEÑO POHLS, GABRIEL ZERMEÑO POHLS, ROBERTO BONIFACIO ZERMEÑO POHLS Y/O ROBERTO ZERMEÑO POHLS.

Titular(es) nuevo(s): NOEMI QUIROZ MURILLO.

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolucio: 24/Enero/2014

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

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA

