

ACUERDO.- Ciudad Obregón, Sonora a 18 de Abril del 2023

Visto el escrito de Recurso de Inconformidad interpuesto por el C. Jahaziel Calderón Buelna por su propio derecho en unión del señor C. Orlando Moreno Santini, recibido el día 17 de abril del 2023, ante esta Oficina Registral con fundamento en lo dispuesto por el artículo 202, 203 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora 165, Tercero y Quinto punto, del Reglamento de la Ley Estatal y Catastral del Estado de Sonora, se tiene por rechazado el recurso de Inconformidad Interpuesto-----

----- Punto Resolutivo-----

ÚNICO.- Se tiene por rechazado el Recurso de Inconformidad Interpuesto relativo a la Suspensión de la solicitud 738215, toda vez que fue interpuesto fuera del término previsto por el artículo 202 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, así como artículo 114 fracción IV de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Sonora, así como la denominación de Recurso Interpuesto es Incorrecto.

----- Notifíquese -----

Se publica en el tablero de esta Oficina de Servicios Registrales de Ciudad Obregón, Sonora, así como en el Boletín Registral.-----

Así lo resolvió y firmó la C. Lic. Miriam Guadalupe Morales Preciado, Registrador Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales de Cajeme, Sonora, en el Distrito Judicial de Ciudad Obregón, Sonora, quien autoriza y da fe.



\_\_\_\_\_  
Lic. Miriam Guadalupe Morales Preciado

Registrador Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales de Cajeme

ACUERDO.- Ciudad Obregón, Sonora a 18 de Abril del 2023

Visto el escrito de Recurso de Inconformidad interpuesto por el C. Orlando Moreno Santini, recibido el día 17 de abril del 2023, ante esta Oficina Registral con fundamento en lo dispuesto por el artículo 202, 203 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora 165, Tercero y Quinto punto, del Reglamento de la Ley Estatal y Catastral del Estado de Sonora, se tiene por rechazado el recurso de Inconformidad Interpuesto-----

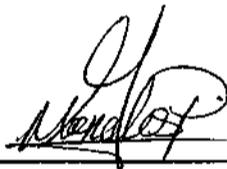
----- Punto Resolutivo-----

ÚNICO.- Se tiene por rechazado el Recurso de Inconformidad Interpuesto relativo a la Suspensión de la solicitud 819544, toda vez que fue interpuesto fuera del término previsto por el artículo 202 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, así como artículo 114 fracción IV de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Sonora, así como la denominación de Recurso Interpuesto es Incorrecto.

----- Notifíquese -----

Se publica en el tablero de esta Oficina de Servicios Registrales de Ciudad Obregón, Sonora, así como en el Boletín Registral.-----

Así lo resolvió y firmó la C. Lic. Miriam Guadalupe Morales Preciado, Registrador Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales de Cajeme, Sonora, en el Distrito Judicial de Ciudad Obregón, Sonora, quien autoriza y da fe.



Lic. Miriam Guadalupe Morales Preciado

Registrador Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales de Cajeme



**ICRESON**  
Instituto Catastral y Registral  
del Estado de Sonora



819532

<b>Comprobante de ingreso</b>			
Oficina jurisdiccional:	<b>Cajeme</b>	Número de solicitud:	<b>819532</b>
Fecha de prelación:	17/04/2023 15:04	Identificador interno:	
Tipo de servicio:	<b>normal</b>	Tipo de pago:	<b>normal</b>
Interesado:	JHAZIEL CALDERON BUELNA		
Descripción:	Inconformidad Registral en relación a la solicitud 738130		
Ingresado por:	MARIA DOLORES BRICEÑO LOPEZ		
Ingresado en:	<b>oficialia de partes</b>		
Pases a caja:			



ICRESON  
Instituto Catastral y Registral  
del Estado de Sonora



819532

SOLICITUD DE RECURSOS JURÍDICOS						
Pase a caja:	no aplica		Número de solicitud:		819532	
Fecha de emisión:	17/04/2023		Fecha de vencimiento:		no aplica	
Nombre del interesado:	JHAZIEL CALDERON BUELNA					
Dirección:						
RFC						
Concepto	Cantidad	Monto	Descuento	Tipo servicio	Adicionales	Subtotal
Recurso jurídico						
Cargo base	1	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Tipo de pago: normal					Total a pagar: \$0.00	

Elaborado por: MARIA DOLORES BRICEÑO LOPEZ



17 ABR 2023



**C. ENCARGO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DEL COMERCIO.**

**CIUDAD OBREGON, SONORA.**

**JHAZIEL CALDERON BUELNA**, por propio derecho en unión del Señor **ORLANDO MORENO SANTINI** en su carácter de Notario Público Número 24 con asiento en el Distrito Notarial de Navojoa, Sonora; señalando como domicilio para oír notificaciones los estados de esta H. Dependencia con correo electrónico notario\_24@Hotmail. Como, ante Usted con todo respecto comparecemos a Exponer:

Que en los términos del presente escrito y apoyo en lo previsto por los Artículos 202, 203, 204 y demás relativo a la Ley Catastral y Registral en el Estado; así como dispositivos 164 a 165 de su Reglamento, venimos a deducir **RECURSO DE INFORMIDAD** en contra de la determinación bajo el cual, se ha requerido integrar a la Solicitud de inscripción registrada bajo número (737130) Siete tres siete uno tres cero, **derechos con relación a inscripciones derivadas a la junta de herederos** que contiene el instrumento; así como **duplicar la cantidad impuesta de la Adjudicación adquisitiva** formalizada en el instrumento Público (36,914) TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CATORCE del Volumen Trigésimo Cuadragésimo Séptimo de fecha siete de Septiembre del dos mil veintidós.- Fundan el presente recurso las siguientes consideraciones de hecho y derecho:

**HECHOS:**

a).- Con fecha Siete de Septiembre del año dos mil veintidós, quedó formalizada la escritura de Adjudicación Sucesoria mediante el cual, el suscrito **JHAZIEL CALDERON BUELNA**, adquirió en propiedad exclusiva del bien inmueble urbano identificado como **LOTE NUMERO 44 DE LA MANZANA 24** controlado con clave catastral 18-006-023-06, ubicado en el Fraccionamiento Villa Residencial Casa Blanca, Ampliación Segunda Etapa de esta Ciudad, Obregón, Sonora, con superficie de 120.06 Metros cuadrados medidas y colindancias que se refieren en el instrumento.

b).- Al deducir la solicitud de inscripción, esta Dependencia registró la misma bajo Número 738130 con fecha Treinta de Noviembre del pasado año; determinando como conceptos basicos en la presentación del servicio, la emisión de constancia de inscripción por la suma de \$318.00 pesos Moneda Nacional; por concepto de traslado de dominio de vivienda social la Suma de \$3,384.00 Pesos Moneda Nacional, registro y anotación la suma de \$99.00 Pesos Moneda Nacional; sumando dichos conceptos la cantidad de \$1,876.00 Pesos Moneda Nacional; rango cubierto en favor del Erario con fecha 18 de Noviembre del pasado año según recibo oficial 378100256201.

c).- Al presentar el recibo y documentos originales para los efectos calificadorios de Ley; esta Dependencia determinó requerir de nueva cuenta el pago por concepto de derechos de registro por la traslación de dominio determinando las suma de (\$1,558.00) MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N, excluyendo la suma de (\$318.00) TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N. del primer rango señalado.

Además de lo anterior, determinó la liquidación por concepto de inscripción de la Junta de Herederos y nombramiento de Albacea como constancia de inscripción y emisión por la suma de (\$1,243.00) MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.

Con los rangos impuesto con fecha treinta de noviembre del pasado año, se suspendió la inscripción al condicionarse el pago de derecho no debidos al Erario por los conceptos siguientes:

### AGRAVIOS

B).- Al determinarse nuevas liquidaciones impositivas con relación a la cuota establecida por la inscripción de la Junta de Herederos y Nombramiento de Albacea por la suma de \$1,243.00 M.N.; así como establecerse la necesidad para cubrir los derechos de nueva cuenta por la inscripción de la Escritura de Adjudicación Hereditaria y determinada en la suma de \$1,876.00 M.N; la Encargada en su atención, me informó que la Junta de Herederos resultaba necesaria su previa inscripción en los términos determinados por el artículo 136 del Reglamento de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora; en relación con los artículos 780 y 781 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; haciendo una indebida aplicación del dispositivo reglamentario así como de las normas regulatorias al ordenamiento procesal Civil en el Estado.

B1).- En efecto, se hace una indebida aplicación del artículo 136 del Reglamento habida cuenta, se interpreta en lo literal y no en forma armónica con el contenido de las disposiciones establecidas en los artículos 186 de la Ley Catastral y Registral en el Estado; en relación con los artículos 172 Fracción I de dicho Ordenamiento que expresamente previenen, **no operar registro en la sección auxiliar correspondiente a la declaratoria de herederos y Nombramiento de Albacea** al señalarse en el artículo 186, que la Sección Auxiliar opera tan solo con relación a actos jurídicos que no sean objeto de registro o anotación electrónica regulada en los Capítulos Sexto a Noveno de la misma Ley.

En efecto, el artículo 186 en relación al artículo 172 Fracción I de la Ley Catastral y Registral en el Estado; al regularse los Folios Reales Inmobiliarios en su fracción I este último dispositivo establece que en tal folio real inmobiliario **"se asentaran todos aquellos actos o hechos públicos o privados en virtud de los cuales se adquiriera el dominio de un inmueble"**; ordenando que en el referido folio **"se realizaran las anotaciones respectivas"**.

Acorde a lo anterior si nuestro Ordenamiento Civil en el Estado establece en su artículo 1725, 1726, 1727 que los herederos **“adquieren la propiedad y posesión de bienes objeto de la herencia desde la apertura de dicha sucesión que se abre a partir de la muerte del autor de la herencia al cual se retrotraerán todos los efectos jurídicos relativos a la radicación”**; cuando existe y se formaliza la terminación sucesoria aplicando bienes Inmuebles en favor de los herederos; la inscripción que con relación a tal acto de adjudicación, conlleva la apertura del folio inmobiliario; y en dicho folio donde deberán hacerse los asientos correspondientes a los derechos bajo los cuales los adjudicatarios como herederos, aplicaron a su favor los bienes de la herencia.

Tal dispositivo 172 Fracción I adminiculado al 186 de igual Codificación, señalan que la Sección Auxiliar deberán inscribirse los actos o hechos jurídicos que no sean objeto de registro o anotación en los folios electrónicos inmobiliarias; razón por la cual la declaratoria de herederos que contiene el instrumento presentado para su registro, resulta suficiente para su inscripción; excluyendo aperturar o inscribir una Junta de Herederos que ya refiere el instrumento y resulta suficiente para el levantamiento e inscripción del folio inmobiliario.

No considerar lo anterior y establecer que previamente a la inscripción de la escritura de Adjudicación deba ser inscrita la Junta de Herederos; se hace una interpretación indebida habida cuenta; el artículo 136 del referido Reglamento, suponiendo sin conceder resultar este atendible en el Registro Inmobiliario y aplicable a la Escritura de Adjudicación de una sucesión; claramente señala que esta inscripción de la Junta hereditaria puede hacerse **previamente o en forma simultánea** a la inscripción de la escritura de adjudicación.

B).- Con motivo a lo anterior al determinarse la liquidación de derechos ya cubiertos; se ha liquidado las anotaciones que pudieren derivar al contenido de dicha acta que excluye pago de anotaciones en el folio inmobiliario derivados a la práctica de la Junta de Herederos.

Al denegarse o suspenderse el trámite de inscripción, se violentan el contenido de las disposiciones legales señaladas al pretender o exigirse inscripciones en la Sección Auxiliar por la Junta Hereditaria en cuanto esta, **representa un elemento sustancial en su contenido** con el alcance de que no establecerse o consignarse el antecedente de la

Junta hereditaria, el Notario no podría autorizar la escritura de adjudicación sucesoria al representar elemento legitimador en los derechos de los adjudicatarios.

B3).- No hay que confundir el **folio inmobiliario** y la **sección auxiliar** habida cuenta, que las anotaciones derivadas del folio real inmobiliario, excluyen la apertura de la Sección Auxiliar al así determinarlo en forma expresa el artículo 186 de la Ley Registral y tales dispositivos 186 y 187, quedan prácticamente excluidos del Folio Real Inmobiliario y por ello la posibilidad de que esta dependencia tramite la inscripción de la escritura notarial acompañada.

No hay que olvidar que el artículo 149 de nuestra Ley Registral previene en forma expresa que el Registrador solo inscribirá lo que se le solicite sin poder actuar de oficio; razón por la cual si en el presente se solicita la inscripción de una escritura de adjudicación en la Sección Sexta Inmobiliaria; la Junta de Herederos queda prácticamente publicitada en dicho folio bajo los alcances de Ley.

En atención a lo señalado, debemos concluir que los dispositivos 172 Fracción I, 186 de la Ley Catastral y Registral en el Estado, representan los patrones bajo los cuales debemos entender su Reglamento y en particular el artículo 136 de este Cuerpo Legal concluyéndose que esta Junta de Herederos, tan solo es objeto de anotación en el Folio Real Inmobiliario en los términos ordenados.

No contemplándose ni interpretándose en forma armónica las disposiciones de nuestra Ley registral; se violenta el contenido de la misma que inclusive en el artículo 80 de la Ley, la Sección Auxiliar no contiene folio electrónico salvo lineamientos que a la fecha se desconocen que hubiere otorgado o emitido el Instituto.

Con los elementos expuestos se pone en evidencia que las liquidaciones para efectuar un nuevo pago de derechos por la inscripción del instrumento; así como la determinación para liquidar inscripciones con relación a la Junta de Herederos objeto de anotación especial en el Folio Real Inmobiliario; resultan inoperantes al no encontrarse fundados ni motivados en forma alguna.

En merito a lo expuesto y fundado,

A esa H. Dependencia atentamente pido:

**PRIMERO.-** Tenerme por presentado en los términos de este escrito deduciendo en representación de parte interesada la inscripción de la Escritura Notarial (36,914) TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CATORCE del Volumen (CCCXLVIII) TRICENTOSIMÓ CUADRAGESIMO SEPTIMO pasada ante este Oficio a mi cargo al contener la misma los elementos condicionantes de Ley y en particular la Junta de Herederos y designación de Albacea que deben ser objeto de anotación en el folio real inmobiliario y no operar en la sección auxiliar según queda determinado en los dispositivos legales señalados.

**SEGUNDO.-** Ordenar la cancelación liquidatoria para el pago de derechos ya cubiertos e inoperantes requisitados en el presente trámite de inscripción.

**PROTESTO LO NECESARIO:**

**Ciudad Obregón, Sonora a 03 de Abril del 2023**

  
**LIC. ORLANDO MORENO SANTINI**

**C. ENCARGO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DEL COMERCIO.  
CIUDAD OBREGON, SONORA.**

**JHAZIEL CALDERON BUELNA**, por propio derecho en unión del Señor **ORLANDO MORENO SANTINI** en su carácter de Notario Público Número 24 con asiento en el Distrito Notarial de Navojoa, Sonora; señalando como domicilio para oír notificaciones los estados de esta H. Dependencia con correo electrónico notario\_24@Hotmail. Como, ante Usted con todo respecto comparecemos a Exponer:

Que en los términos del presente escrito y apoyo en lo previsto por los Artículos 202, 203, 204 y demás relativo a la Ley Catastral y Registral en el Estado; así como dispositivos 164 a 165 de su Reglamento, venimos a deducir **RECURSO DE INFORMIDAD** en contra de la determinación bajo el cual, se ha requerido integrar a la Solicitud de inscripción registrada bajo número (737130) Siete tres siete uno tres cero, **derechos con relación a inscripciones derivadas a la junta de herederos** que contiene el instrumento; así como **duplicar la cantidad impuesta de la Adjudicación adquisitiva** formalizada en el instrumento Público (36,914) TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CATORCE del Volumen Trigésimo Cuadragésimo Séptimo de fecha siete de Septiembre del dos mil veintidós.- Fundan el presente recurso las siguientes consideraciones de hecho y derecho:

**HECHOS:**

a).- Con fecha Siete de Septiembre del año dos mil veintidós, quedó formalizada la escritura de Adjudicación Sucesoria mediante el cual, el suscrito **JHAZIEL CALDERON BUELNA**, adquirió en propiedad exclusiva del bien inmueble urbano identificado como **LOTE NUMERO 44 DE LA MANZANA 24** controlado con clave catastral 18-006-023-06, ubicado en el Fraccionamiento Villa Residencial Casa Blanca, Ampliación Segunda Etapa de esta Ciudad, Obregón, Sonora, con superficie de 120.06 Metros cuadrados medidas y colindancias que se refieren en el instrumento.

b).- Al deducir la solicitud de inscripción, esta Dependencia registró la misma bajo Número 738130 con fecha Treinta de Noviembre del pasado año; determinando como conceptos básicos en la presentación del servicio, la emisión de constancia de inscripción por la suma de \$318.00 pesos Moneda Nacional; por concepto de traslado de dominio de vivienda social la Suma de \$3,384.00 Pesos Moneda Nacional, registro y anotación la suma de \$99.00 Pesos Moneda Nacional; sumando dichos conceptos la cantidad de \$1,876.00 Pesos Moneda Nacional; rango cubierto en favor del Erario con fecha 18 de Noviembre del pasado año según recibo oficial 378100256201.

c).- Al presentar el recibo y documentos originales para los efectos calificadorios de Ley; esta Dependencia determinó requerir de nueva cuenta el pago por concepto de derechos de registro por la traslación de dominio determinando las suma de (\$1,558.00) MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N, excluyendo la suma de (\$318.00) TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N. del primer rango señalado.

Además de lo anterior, determinó la liquidación por concepto de inscripción de la Junta de Herederos y nombramiento de Albacea como constancia de inscripción y emisión por la suma de (\$1,243.00) MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.

Con los rangos impuesto con fecha treinta de noviembre del pasado año, se suspendió la inscripción al condicionarse el pago de derecho no debidos al Erario por los conceptos siguientes:

#### AGRAVIOS

B).- Al determinarse nuevas liquidaciones impositivas con relación a la cuota establecida por la inscripción de la Junta de Herederos y Nombramiento de Albacea por la suma de \$1,243.00 M.N.; así como establecerse la necesidad para cubrir los derechos de nueva cuenta por la inscripción de la Escritura de Adjudicación Hereditaria y determinada en la suma de \$1,876.00 M.N; la Encargada en su atención, me informó que la Junta de Herederos resultaba necesaria su previa inscripción en los términos determinados por el artículo 136 del Reglamento de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora; en relación con los artículos 780 y 781 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; haciendo una indebida aplicación del dispositivo reglamentario así como de las normas regulatorias al ordenamiento procesal Civil en el Estado.

B1).- En efecto, se hace una indebida aplicación del artículo 136 del Reglamento habida cuenta, se interpreta en lo literal y no en forma armónica con el contenido de las disposiciones establecidas en los artículos 186 de la Ley Catastral y Registral en el Estado en relación con los artículos 172 Fracción I de dicho Ordenamiento que expresamente previenen, **no operar registro en la sección auxiliar correspondiente a la declaratoria de herederos y Nombramiento de Albacea** al señalarse en el artículo 186, que la Sección Auxiliar opera tan solo con relación a actos jurídicos que no sean objeto de registro o anotación electrónica regulada en los Capítulos Sexto a Noveno de la misma Ley.

En efecto, el artículo 186 en relación al artículo 172 Fracción I de la Ley Catastral y Registral en el Estado; al regularse los Folios Reales Inmobiliarios en su fracción I éste último dispositivo establece que en tal folio real inmobiliario **"se asentaran todos aquellos actos o hechos públicos o privados en virtud de los cuales se adquiriera el dominio de un inmueble"**; ordenando que en el referido folio **"se realizaran las anotaciones respectivas"**.

Acorde a lo anterior si nuestro Ordenamiento Civil en el Estado establece en su artículo 1725, 1726, 1727 que los herederos **“adquieren la propiedad y posesión de bienes objeto de la herencia desde la apertura de dicha sucesión que se abre a partir de la muerte del autor de la herencia al cual se retrotraerán todos los efectos jurídicos relativos a la radicación”**; cuando existe y se formaliza la terminación sucesoria aplicando bienes Inmuebles en favor de los herederos; la inscripción que con relación a tal acto de adjudicación, conlleva la apertura del folio inmobiliario; y en dicho folio donde deberán hacerse los asientos correspondientes a los derechos bajo los cuales los adjudicatarios como herederos, aplicaron a su favor los bienes de la herencia.

Tal dispositivo 172 Fracción I adinmiculado al 186 de igual Codificación, señalan que la Sección Auxiliar deberán inscribirse los actos o hechos jurídicos que no sean objeto de registro o anotación en los folios electrónicos inmobiliarias; razón por la cual la declaratoria de herederos que contiene el instrumento presentado para su registro, resulta suficiente para su inscripción; excluyendo aperturar o inscribir una Junta de Herederos que ya refiere el instrumento y resulta suficiente para el levantamiento e inscripción del folio inmobiliario.

No considerar lo anterior y establecer que previamente a la inscripción de la escritura de Adjudicación deba ser inscrita la Junta de Herederos; se hace una interpretación indebida habida cuenta; el artículo 136 del referido Reglamento, suponiendo sin conceder resultar este atendible en el Registro Inmobiliario y aplicable a la Escritura de Adjudicación de una sucesión; claramente señala que esta inscripción de la Junta hereditaria puede hacerse **previamente o en forma simultánea** a la inscripción de la escritura de adjudicación.

B).- Con motivo a lo anterior al determinarse la liquidación de derechos ya cubiertos; se ha liquidado las anotaciones que pudieren derivar al contenido de dicha acta que excluye pago de anotaciones en el folio inmobiliario derivados a la práctica de la Junta de Herederos.

Al denegarse o suspenderse el trámite de inscripción, se violentan el contenido de las disposiciones legales señaladas al pretender o exigirse inscripciones en la Sección Auxiliar por la Junta Hereditaria en cuanto esta, **representa un elemento sustancial en su contenido** con el alcance de que no establecerse o consignarse el antecedente de la

Junta hereditaria, el Notario no podría autorizar la escritura de adjudicación sucesoria al representar elemento legitimador en los derechos de los adjudicatarios.

B3).- No hay que confundir el **folio inmobiliario** y la **sección auxiliar** habida cuenta, que las anotaciones derivadas del folio real inmobiliario, excluyen la apertura de la Sección Auxiliar al así determinarlo en forma expresa el artículo 186 de la Ley Registral y tales dispositivos 186 y 187, quedan prácticamente excluidos del Folio Real Inmobiliario y por ello la posibilidad de que esta dependencia tramite la inscripción de la escritura notarial acompañada.

No hay que olvidar que el artículo 149 de nuestra Ley Registral previene en forma expresa que el Registrador solo inscribirá lo que se le solicite sin poder actuar de oficio; razón por la cual si en el presente se solicita la inscripción de una escritura de adjudicación en la Sección Sexta Inmobiliaria; la Junta de Herederos queda prácticamente publicitada en dicho folio bajo los alcances de Ley.

En atención a lo señalado, debemos concluir que los dispositivos 172 Fracción I, 186 de la Ley Catastral y Registral en el Estado, representan los patrones bajo los cuales debemos entender su Reglamento y en particular el artículo 136 de este Cuerpo Legal concluyéndose que esta Junta de Herederos, tan solo es objeto de anotación en el Folio Real Inmobiliario en los términos ordenados.

No contemplándose ni interpretándose en forma armónica las disposiciones de nuestra Ley registral; se violenta el contenido de la misma que inclusive en el artículo 80 de la Ley, la Sección Auxiliar no contiene folio electrónico salvo lineamientos que a la fecha se desconocen que hubiere otorgado o emitido el Instituto.

Con los elementos expuestos se pone en evidencia que las liquidaciones para efectuar un nuevo pago de derechos por la inscripción del instrumento; así como la determinación para liquidar inscripciones con relación a la Junta de Herederos objeto de anotación especial en el Folio Real Inmobiliario; resultan inoperantes al no encontrarse fundados ni motivados en forma alguna.

En merito a lo expuesto y fundado,

A esa H. Dependencia atentamente pido:

**PRIMERO.-** Tenerme por presentado en los términos de este escrito deduciendo en representación de parte interesada la inscripción de la Escritura Notarial (36,914) TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CATORCE del Volumen (CCCXLVIII) TRICENTESIMO CUADRAGESIMO SEPTIMO pasada ante este Oficio a mi cargo al contener la misma los elementos condicionantes de Ley y en particular la Junta de Herederos y designación de Albacea que deben ser objeto de anotación en el folio real inmobiliario y no operar en la sección auxiliar según queda determinado en los dispositivos legales señalados.

**SEGUNDO.-** Ordenar la cancelación liquidatoria para el pago de derechos ya cubiertos e inoperantes requisitados en el presente trámite de inscripción.

**PROTESTO LO NECESARIO:**

**Ciudad Obregón, Sonora a 03 de Abril del 2023**

  
**LIC. ORLANDO MORENO SANTINI**



**ICRESON**  
Instituto Catastral y Registral  
del Estado de Sonora



819544

Comprobante de Ingreso			
Oficina jurisdiccional:	<b>Cajeme</b>	Número de solicitud:	<b>819544</b>
Fecha de prelación:	17/04/2023 03:12	Identificador interno:	
Tipo de servicio:	<b>normal</b>	Tipo de pago:	normal
Interesado:	JHAZIEL CALDERON BUELNA		
Descripción:	Inconformidad Registral en relación a la solicitud 738215		
Ingresado por:	BEATRIZ LETICIA BARRON ALCANTAR		
Ingresado en:	<b>oficlalla de partes</b>		
Pases a caja:			



**ICRESON**  
Instituto Catastral y Registral  
del Estado de Sonora

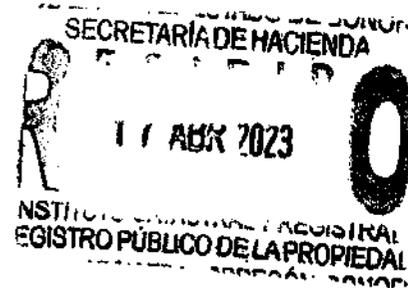


819544

<b>SOLICITUD DE RECURSOS JURÍDICOS</b>						
Pase a caja:	no aplica		Número de solicitud:	819544		
Fecha de emisión:	17/04/2023		Fecha de vencimiento:	no aplica		
Nombre del interesado:	JHAZIEL CALDERON BUELNA					
Dirección:						
RFC						
Concepto	Cantidad	Monto	Descuento	Tipo servicio	Adicionales	Subtotal
<b>Recurso jurídico</b>						
Cargo base	1	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Tipo de pago: normal</b>				<b>Total a pagar: \$0.00</b>		

Elaborado por: BEATRIZ LETICIA BARRON ALCANTAR

**C. ENCARGADO DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.  
CIUDAD OBREGON, SONORA.**



**ORLANDO MORENO SANTINI**, en mi carácter de Titular de Notario Público Número Veinticuatro con asiento en la Ciudad de Navojoa, Sonora; y en representación del Señor JAHAZIEL CALDERON BUELNA señalando como domicilio para oír Notificaciones el correo electrónico: notario\_24@hotmail.com, ante Usted con todo respeto comparecemos a exponer:

Que en los términos del presente escrito dentro de tiempo y forma, así como apoyo en lo previsto por los artículos 202, 203, 204 y demás relativos a la Ley Catastral y Registral en el Estado; 164, 165 de su Reglamento, venimos a interponer RECURSO DE INCONFORMIDAD en contra del Auto de Suspensión de la Inscripción de la Escritura Pública Número (36,914) TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CATORCE del Volumen (CCCVLVII) TRIGÉSIMO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO mediante el cual, queda formalizada la Adjudicación del bien inmueble identificado como Lote Número (44) cuarenta y cuatro, comprendido en la Manzana Número (24) Veinticuatro del Fraccionamiento Villa Residencial Casa Blanca, Ampliación Segunda Etapa de la Ciudad; formalizada por parte de la Sucesión a bienes de la Finada Ascendiente Señora CELINA BUELNA MENDEZ y su cónyuge supérstite Señor LORENZO CALDERON ALCANTAR en favor de su Adjudicatario JAHAZIEL CALDERON BUELNA .

Al decretar la **Suspensión** en el trámite según boleta de fecha 21 de febrero de este año, la Calificadora KAREN MERCEDES CARDONA PEREZ invocó como causas **LA OMISION EN EL PAGO DE DERECHOS REGISTRALES INVOCANDO EL ARTICULO (88) OCHENTA Y OCHO DE LA LEY, así como LA OMISION EN EL PAGO DE LA CESIÓN DE DERECHOS TRASLATIVOS.**

Las causas invocadas resultan de hecho inoperantes, habida cuenta en forma oportuna al iniciar el procedimiento de inscripción, fueron cubiertos el derecho registral determinado en la suma de \$1,877.00 (SON MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) bajo el cual fue calificada e iniciado el proceso administrativo de inscripción; recurso que fundamento ante los siguientes;

**HECHOS:**

a).- Al acudir para la recepción de dicho instrumento; resultó que en una primera calificación la precitada Calificadora KAREN MERCEDES CARDONA PEREZ determinó **OMISION EN LA FORMA PRECODIFICADA PARA INSCRIBIR LA JUNTA DE HEREDEROS; AGREGANDO SE HABIA OMITIDO CLAUSULA ESPECIAL.**

Ante tal determinación estableció la **OMISION DE PAGO DE LOS DERECHOS REGISTRALES POR LA JUNTA DE HEREDEROS;** así como **LA OMISION EN EL PAGO DE LOS DERECHOS TRASLATIVOS POR PARTE DEL DONANTE** y ascendiente LORENZO

CALDERON ALCANTAR al haber determinado en la Cláusula Primera del instrumento que la representación habida en la sucesión como albacea, por propio derecho consignar el instrumento bajo el cual se adquiriera y adjudicara la integridad del inmueble; bajo supuesto de que al haber estado unido en matrimonio con la Autora de la herencia y compartía la cotitularidad de dicho bien por la Sociedad Conyugal, así establecida por el Código de Familia y la regulación Civil en el Estado.

b).- Es obvio que en el presente, se pretende duplicar el pago de derechos con relación a la inscripción del instrumento habida cuenta, si ya se cubrieron el contenido del mismo bajo el cual se inició el trámite de inscripción, **no existe situación legal** por el cual deba cubrirse derechos derivados a una Junta de Herederos que consigna el instrumento al representar elemento sustancial del mismo y motivos del otorgamiento clausular correspondiente.

Al establecer que se deba cubrirse un nuevo derecho con relación a la transferencia de la coparticipación habida por parte del Albacea y la Autora de la Sucesión; se violentan las disposiciones expresadas bajo siguientes conceptos:

### **CONCEPTOS DE VIOLACIÓN**

#### **PRIMER AGRAVIO:**

Las determinaciones bajo las cuales se ha establecido que el instrumento causa derechos al consignar la Junta Hereditaria en una Sucesión; así como establecer que la coparticipación bajo el cual el Cónyuge Supérstite adjudica a favor del Adquiriente su representación legal en la copropiedad; violenta las disposiciones contenidas en los artículos 79 Fracción VI, 149 de la Ley Catastral y Registral en el Estado; en relación a las contenidas en los artículos 135, 150, 153, 163, 164, 171, 172 Fracción VI de la Ley Catastral y Registral en el Estado y su Reglamento así como disposiciones contenidas en los artículos 104, 105, 121 y demás relativos al mismo Ordenamiento; artículo 321 Fracción II de la Ley de Hacienda Municipal en el Estado por los conceptos siguientes:

a). - El sistema registral en el Estado se lleva en forma electrónica y bajo el cual, en un folio de tal carácter, se establecen **todo el historial** bajo el cual un predio o bien inmueble consigna el nombre de sus Titulares en lo individual o en forma conjunta de copropiedad; Así los artículos 104 y 105 de la referida Ley, establecen que los folios electrónicos **"concentran toda la información de las unidades registrales (predio o inmueble) que crea un historial"**. y representan **"el documento base de anotación, considerando al predio como base de su registro"**.

Si en el folio electrónico existen anotaciones que la Ley en su artículo 153 conceptúa **"asientos registrales"** y que **hace constar en siete apartados correspondientes a las notas de presentación, anotaciones preventivas, inscripciones,**

**cancelaciones, suspensiones, reanudaciones y cierres de folio electrónico, rectificaciones y todos aquellos que deban practicarse conforme a las disposiciones aplicables.”; elementos que van definiendo el historial** cronológico donde se asentará el número y las fechas de las solicitudes.

Las **anotaciones preventivas** reguladas en el siguiente dispositivo 154 alude particularmente **determinaciones judiciales de embargo, conflictos de propiedad; avisos preventivos notariales, decretos de expropiación y demás.** Todos estos informes se encuentran en el folio real inmobiliario e integra la historia del inmueble que dicha normatividad reglamenta.

b).- Al regular la Sección Inmobiliaria, el artículo 163 de la Ley reitera: **que el inmueble o predio es la unidad básica del folio real inmobiliario** que este folio real inmobiliario lo integra el sistema informático registral por migración; por matriculación; por inscripción de títulos de propiedad o resoluciones administrativas; todas previamente pasadas ante Catastro.

b1).- Con respecto a la migración de asientos o anotaciones en los folios reales el artículo 165 establece que estos se llevarán a cabo mediante **migración** a los folios reales inmobiliarios” lo cual significa, que cualquier aviso preventivo que tuviere un folio real que afecte o limite la propiedad de un inmueble fuere por determinaciones Judiciales, Administrativas, Convencionales o Avisos Preventivos Notariales, pasan a la inscripción nueva que fuere levantada en favor de la persona Adquiriente de dicho bien.

El artículo 172 de la ley multicitada señala que las anotaciones derivadas de Actos o Hechos Jurídicos, Resoluciones Judiciales o Administrativas que se relacionen con el Predio y que deban ser materia de publicidad para surtir efectos contra terceros, **corresponden a las condiciones suspensivas o resolutorias y pactos de reserva de dominio** cuando afecten la negociación inmobiliaria; la **constitución de patrimonio de familia** o extinción del mismo; los **asientos o anotaciones sobre suspensión, reactivación, cierre, reapertura,** cancelación de los datos contenidos en el folio real; los datos relativos a los mandamientos jurisdiccionales o administrativas que contengan el mandamiento e identificación de la autoridad ordenadora. En la cláusula VI de este mismo dispositivo, establece literalmente:” **“LAS DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS QUE AFECTEN AL PREDIO Y SEAN MATERIA DE PUBLICIDAD REGISTRAL”.**

Interpretando a contrario sensu el contenido de esta disposición, debemos concluir que las disposiciones testamentarias que no afecten al predio y que no sean objeto de publicidad registral, no son materia para considerarse en el folio real inmobiliario.

c).- Al deducir el procedimiento administrativo de inscripción del instrumento (36,914) Treinta y seis mil novecientos catorce, al cual se pretende imponer

causación de derechos registrales; iniciado por el cónyuge supérstite LORENZO CALDERON ALCANTAR con fecha 14 de Octubre de 2021 bajo Escritura Pública Número (36,131) TREINTA Y SEIS MIL CIENTO TREINTA Y UNO del Volumen (340) TRESCIENTOS CUARENTA y haber asumido en dicho acto su cargo de Albacea; se contraviene el artículo 79 Fracción VI, 149 de Ley Catastral y Registral habida cuenta que en el presente trámite registral el Registrador **se encuentra impedido para actuar oficiosamente** y con ello imponer que tal instrumento vaya a la Sección Auxiliar.

c1).- En efecto si el instrumento contiene un acto de adjudicación, que se controla en el Folio Real Inmobiliario y, éste instrumento es el presentado para su registro; la Dependencia se encuentra impedida para determinar que el instrumento debe también ser inscrito en la Sección Auxiliar bajo argumento de que en ésta así lo determina el artículo 187 de la Ley Registral y Catastral del Estado.

Se aplica en forma inexacta el artículo 187 de la Ley Catastral y Registral en el Estado en relación con el artículo 136 del Reglamento de la Ley que determina que previamente al instrumento notarial de una adjudicación sucesoria se inscriba en la Sección Auxiliar el auto de herederos o legatarios que deban ser objeto de publicidad por los siguientes conceptos:

c2).- **Cabe señalar que la publicidad registral del acto declaratorio de herederos no es requisitado en Legislación Civil o de Procedimientos Civiles en el Estado.** Las declaratorias de herederos, normalmente, devienen de una actuación jurisdiccional donde la parte interesada acreditando el hecho filiatorio le es reconocido tal carácter.

Por tanto, si en la legislación Civil o de Procedimientos Civiles, no es regulada o impuesta lo anterior, el dispositivo 136 de la Ley en relación al 187 de su Reglamento **resultan disposiciones inoperantes**, ya que los condicionantes a que aluden de estar previstos tal publicidad ordenada en la Legislación Civil o de Procedimientos Civiles; hacen a estas disposiciones no aplicables en caso alguno.

Considerar lo contrario y sostener el criterio de una interpretación literal y parcial de los dispositivos; **es imponer condicionantes** que no contemplan los Ordenamientos Sustantivos y Procedimentales en el Estado con relación a este tipo de actos; razón por la cual determinarse que la Junta de Herederos y nombramiento de Albacea al no requisitar su inscripción los Ordenamientos regulatorios, se carece de facultad para aplicar tales dispositivos inoperantes de la vigente Ley Registral o Sección Auxiliar.

En razón a lo anterior, deberá levantarse la causa de suspensión señalada y ordenarse la inscripción en el **folio real inmobiliario** según se ha solicitado en la forma

precodificada; ordenando la cancelación de los derechos cubiertos por tal concepto y que hago valer en forma conjunta al presente recurso que en obvio de repeticiones innecesarias doy en el presente por reproducidos sus conceptos como si se insertásen a la letra.

## SEGUNDO AGRAVIO

Causa Agravios la suspensión en el trámite de inscripción al establecer la obligación para cubrir derechos registrales en atención a la participación habida por el Ascendiente LORENZO CALDERON ALCANTAR quien, en su carácter de Albacea y por propio derecho transfiere el inmueble; bajo argumento de contener tal instrumento dos actos distintos que califica de Adjudicación y Cesión de derechos; independientes entre sí.

a).- La imposición para duplicar los derechos de inscripción en el folio real inmobiliario conculcan en forma abierta las disposiciones contenidas en los artículos 83, 85, 88, 89, 105, 121 Fracción I, 122, 149, 150 Fracción I, 163, 164, 171 y demás relativos a la Ley Catastral y Registral en el Estado con relación a los artículos 1108, 1356 y demás relativos al Ordenamiento Civil en el Estado por los conceptos siguientes:

Habida cuenta de que el folio real inmobiliario registral **ampara la titularidad de un predio** y este predio ha sido adquirida por la Autora de la Herencia y al Cónyuge Supérstite y albacea de la sucesión; su participación en la escritura de Adjudicación versa respecto de un solo inmueble compartido en copropiedad habida por la Autora de la sucesión y su cónyuge LORENZO CALDERON ALCANTAR.

b).- La copropiedad, presente en una Sucesión con diversos interesados o herederos; **deviene además en atención al régimen matrimonial o sociedad conyugal** que pudo haber existido entre la Autora de la sucesión y su Cónyuge supérstite.

Si en el trámite Sucesorio el cónyuge **participa por propio derecho y como Albacea** en la Sucesión de su finada Consorte, el acto de Adjudicación es un acto formalizante de transferencia del bien en favor del Hijo Adjudicatario.

Considerar que en ese Acto existen dos operaciones distintas, es olvidar de que el folio real inmobiliario siempre refiere al predio o bien inmueble; y cuando interviene los cotitulares en una transferencia del bien en condominio, nos encontramos en un solo acto consensual en el cual el Adquiriente adquiere la titularidad exclusiva de dicho bien.

Considerar lo anterior sería tanto como establecer que un bien en condominio integrado por diez copropietarios al enajenarse el mismo, están realizando diez operaciones distintas, aun cuando la participación o ingreso que obtuvieren fuere una décima parte a favor de cada uno de ellos.

Por tanto, la formalización del Acto de Adjudicación en un solo instrumento que contiene la participación única del cónyuge superviviente en cuanto reitera el acto de transferencia a favor de su hijo actuando en unión de la sucesión donde el Adjudicatario adquiriera la titularidad exclusiva respecto a dicho bien.

Al establecerse o pretenderse un nuevo ingreso tasado prácticamente bajo el ingreso de derechos inicial determinado; es violentar el contenido de las disposiciones ya señaladas; pasando por alto que el registro inmobiliario normalmente refiere a titularidades individuales o colectivas y que al disponerse en forma onerosa o gratuita en favor de un tercero, se está efectuando una sola operación.

Por lo anterior solicito la revocación del motivo de suspensión habida cuenta que ya se han cubierto los derechos de inscripción en favor del Estado procediéndose a la inscripción de los instrumentos en los términos de ley.

En merito a lo expuesto y fundado,

A Usted C Registrador Atentamente Pido:

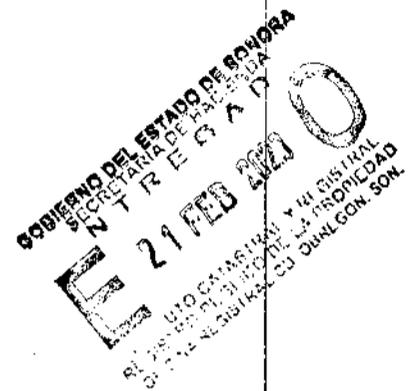
**ÚNICO:** Tramitar el presente Recurso dejando sin efecto las suspensiones determinadas por su Calificadora KAREN MERCEDES CARDONA PEREZ y efectuando la inscripción del instrumento señalado.

PROTESTO LO NECESARIO  
Ciudad Obregón, Sonora A 14 De Abril De 2023

  
**LIC. ORIANDO MORENO SANTINI**

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: 738215  
Número de trámite: 979492  
Fecha: 09/02/2023 02:06  
Fecha de prelación: 16/01/2023 13:43  
Tipo de servicio: NORMAL  
Interesado: JHAZIEL CALDERON BUELNA  
Fedatario: ORLANDO MORENO SANTINI



Acto: JUNTA DE HEREDEROS Y NOMBRAMIENTO DE ALBACEA  
Número de documento: 36914

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): (803) LA FORMA PRECODIFICADA PARA SOLICITUD DE TRÁMITES PRESENTA INCONSISTENCIAS U OMISIONES EN SU LLENADO  
Fundamento: ARTÍCULOS 134; 135 FRACCIÓN II, 135 FRACCIÓN II INCISO "B" Y 137 DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL PARA EL ESTADO DE SONORA.

✓ Motivo:

SE OMITE FORMA PRECODIFICADA PARA LA JUNTA. EN ESCRITURA SE OMITE CLAUSULA ESPECIAL.

Causa(2): (904) OMITIÓ TOTAL O PARCIALMENTE EL PAGO POR DERECHOS REGISTRALES  
Fundamento: ARTÍCULO 88 DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL PARA EL ESTADO DE SONORA Y 321 DE LA LEY DE HACIENDA.

✓ Motivo:

SE OMITEN PAGOS (CESION DE DERECHOS Y TRASLATIVO).

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.



Calificado por KAREN MERCEDES CARDONA PEREZ  
el 09/02/2023 02:04  
SECRETARIA DE HACIENDA  
INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
COBREGÓN, SONORA



**ICRESON**  
 Instituto Catastral y Registral  
 del Estado de Sonora



738215

Comprobante de ingreso			
Oficina jurisdiccional:	<b>Cajeme</b>	Número de solicitud:	<b>738215</b>
Fecha de prelación:	16/01/2023 01:43	Identificador interno:	979492
Tipo de servicio:	<b>normal</b>	Tipo de pago:	normal
Interesado:	JHAZIEL CALDERON BUELNA		
Fedatario:	NOTARIA NO. 24 - ORLANDO MORENO SANTINI - TITULAR		
Descripción:	Escritura pública No. 36914. No se relacionaron antecedentes registrales a la solicitud.		
Ingresado por:	MARIA DOLORES BRICEÑO LOPEZ		
Ingresado en:	<b>oficialia de partes</b>		
Pases a caja:	885000001291835		

6424221115

Validado 17/01/23

Miriam Arce

GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA  
 SECRETARÍA DE LA FIDEICOMISIÓN  
 21 FEB 2023  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA PÚBLICA  
 OFICINA REGISTRAL C/ J. OBALDON SON.

*F. Arce*



**ICRESON**  
 Instituto Catastral y Registral  
 del Estado de Sonora



738215

Comprobante de ingreso			
Oficina jurisdiccional:	<b>Cajeme</b>	Número de solicitud:	<b>738215</b>
Fecha de prelación:	16/01/2023 01:43	Identificador interno:	979492
Tipo de servicio:	<b>normal</b>	Tipo de pago:	normal
Interesado:	JHAZIEL CALDERON BUELNA		
Fedatario:	NOTARIA NO. 24 - ORLANDO MORENO SANTINI - TITULAR		
Descripción:	Escritura pública No. 36914. No se relacionaron antecedentes registrales a la solicitud.		
Ingresado por:	MARIA DOLORES BRICEÑO LOPEZ		
Ingresado en:	<b>oficialia de partes</b>		
Pases a caja:	885000001291835		

GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA  
 SECRETARÍA DE HACIENDA  
 Y REGISTRO  
**E-21 FEB 2023**  
 INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL  
 REGISTRO INMUEBLES DE LA PROPIEDAD  
 QUICVA RELS 16423 QUICVA SON.



**ICRESON**  
 Instituto Catastral y Registral  
 del Estado de Sonora



738215

<b>BOLETA DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD</b>						
Pase a caja:	<b>885000001291835</b>	Número de solicitud:	<b>738215</b>			
Fecha de emisión:	16/01/2023	Fecha de vencimiento:	31/01/2023			
Nombre del interesado:	JAHAZIEL CALDERON BUELNA					
Dirección:						
RFC:						
Concepto	Cantidad	Monto	Descuento	Tipo servicio	Adicionales	Subtotal
<b>Emisión de constancia de inscripción</b>						
Cargo base	1	\$236.00	\$0	\$0	\$105.00	\$341.00
<b>Junta de herederos y nombramiento de albacea</b>						
Análisis	1	\$387.00	\$0	\$0	\$174.00	\$561.00
Registro y/o anotación	1	\$236.00	\$0	\$0	\$105.00	\$341.00
<b>Tipo de pago: normal</b>					<b>Total a pagar:</b>	<b>\$1243.00</b>

Opciones de pago:

Institución	Referencia
<b>Agencia fiscal</b> (inmediato)	 885000001291835
<b>OXO</b> (inmediato)	 83885000001291835230131001243009
<b>BBVA Bancomer</b> (30 minutos.)	885000001291835037508266 CIE 1258117  885000001291835037508266
<b>HSBC</b> (30 minutos.)	885000001291835037508266 RAP 4268

Elaborado por: MARIA DOLORES BRICEÑO LOPEZ



**GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA**  
**Secretaría de Hacienda**  
 Subsecretaría de Ingresos  
 Dirección General de Recaudación  
 R.F.C. GES-790913-CTO

Recibo Oficial FOLIO: 3100X-9001-378200276402

Fecha: 16/01/2023

NOMBRE: JAHAZIEL CALDERON BUELNA#

RFC: GEN1234567890

Observaciones: 885000001291835

REFERENCIA:7600000000000085119, DOMICILIO: REFERENCIA:738215

AÑO	PER.	CONCEPTO	BASE	CANT.	TOTAL
2023	1	43100103001 EXP.FIRMA AUTÓG.O ELCTR. SELLO O CONST.REG.DOC.	236.00	00001	\$ 236.00
2023	1	18030100001 CONTRIB.FORTALECIMIENTO INFRAESTRUCTURA EDUC.(15%)	35.00	00001	\$ 35.00
2023	1	18020100001 CONTRIBUCION C.E.C.O.P. (15%)	35.00	00001	\$ 35.00
2023	1	18010100001 IMP. P/SOSTENIMIENTO DE LAS UNIV. DE SONORA	35.00	00001	\$ 35.00
2023	1	43100105010 POR LA PRESENTACION DE LA JUNTA DE HEREDEROS	387.00	00001	\$ 387.00
2023	1	18030100001 CONTRIB.FORTALECIMIENTO INFRAESTRUCTURA EDUC.(15%)	58.00	00001	\$ 58.00
2023	1	18020100001 CONTRIBUCION C.E.C.O.P. (15%)	58.00	00001	\$ 58.00
2023	1	18010100001 IMP. P/SOSTENIMIENTO DE LAS UNIV. DE SONORA	58.00	00001	\$ 58.00
2023	1	43100102001 ANOTACIÓN EN FORMA MANUAL O ELECTRÓNICA	236.00	00001	\$ 236.00
2023	1	18030100001 CONTRIB.FORTALECIMIENTO INFRAESTRUCTURA EDUC.(15%)	35.00	00001	\$ 35.00
2023	1	18020100001 CONTRIBUCION C.E.C.O.P. (15%)	35.00	00001	\$ 35.00
2023	1	18010100001 IMP. P/SOSTENIMIENTO DE LAS UNIV. DE SONORA	35.00	00001	\$ 35.00
<b>TOTAL: \$</b>					<b>1,243.00</b>

(SON: MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PÉSO 00 /100 M.N.)



**GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA**  
**Secretaría de Hacienda**  
Subsecretaría de Ingresos  
Dirección General de Recaudación  
R.F.C. GES-790913-CT0

**Recibo Oficial FOLIO: 310OX-0001-378200276402**

**Fecha: 16/01/2023**

**NOMBRE: JHAZIEL CALDERON BUELNA#**

**RFC: GEN1234567890**

Observaciones: 885000001291835

REFERENCIA: 7800000000000085119, DOMICILIO: REFERENCIA: 738215



**\*310OX-0001-378200276402\***

**Cadena de Seguridad**

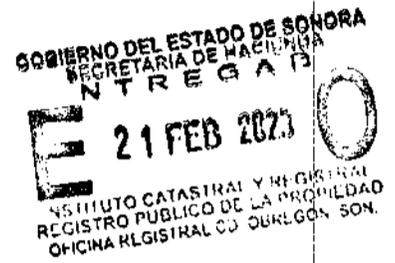
380000134209|23M1|8000004088|885000001291835|16/01/2023-13:34:32|SAPPIOXXO|OX2301160712|7800000000000085119

Link para generar el Comprobante Fiscal Digital: [www.hacienda.sonora.gob.mx](http://www.hacienda.sonora.gob.mx)

**El período para emisión de la factura es a partir de la fecha del pago y como límite son los 10 días naturales del mes siguiente a aquel en el que se realiza el pago.**

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: 738130  
Número de trámite: 979491  
Fecha: 09/02/2023 02:07  
Fecha de prelación: 16/01/2023 13:41  
Tipo de servicio: NORMAL  
Interesado: JHAZIEL CALDERON BUELNA  
Fedatario: ORLANDO MORENO SANTINI



Acto: DONACION  
Número de documento: 36914

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): (803) LA FORMA PRECODIFICADA PARA SOLICITUD DE TRÁMITES PRESENTA INCONSISTENCIAS U OMISIONES EN SU LLENADO  
Fundamento: ARTÍCULOS 134; 135 FRACCIÓN II, 135 FRACCIÓN II INCISO "B" Y 137 DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL PARA EL ESTADO DE SONORA.

Motivo:  
SE OMITE FORMA PRECODIFICADA PARA LA JUNTA. EN ESCRITURA SE OMITE CLAUSULA ESPECIAL.

Causa(2): (904) OMITIÓ TOTAL O PARCIALMENTE EL PAGO POR DERECHOS REGISTRALES  
Fundamento: ARTÍCULO 88 DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL PARA EL ESTADO DE SONORA Y 321 DE LA LEY DE HACIENDA.

Motivo:  
SE OMITEN PAGOS (CESION DE DERECHOS Y TRASLATIVO).

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.



Calificado por KAREN MERCEDES CARDONA PEREZ  
el 09/02/2023 02:07  
GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA  
SECRETARIA DE HACIENDA  
INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
CD OBREGÓN, SONORA



ICRESON  
Instituto Catastral y Registral  
del Estado de Sonora



738130

Comprobante de ingreso			
Oficina jurisdiccional:	Cajeme	Número de solicitud:	738130
Fecha de prelación:	16/01/2023 01:41	Identificador interno:	979491
Tipo de servicio:	normal	Tipo de pago:	normal
Interesado:	JHAZIEL CALDERON BUELNA		
Fedatario:	NOTARIA NO. 24 - ORLANDO MORENO SANTINI - TITULAR		
Descripción:	Escritura pública No. 36914. Antecedente relacionado: inmueble 1 de la inscripción 144906 de Registro Inmobiliario libro 1.		
Ingresado por:	MARIA DOLORES BRICEÑO LOPEZ		
Ingresado en:	oficialia de partes		
Pases a caja:	88500001263976		

GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA  
SECRETARÍA  
NOTARIAL

E 21 FEB 2023

INSTRUMENTO CATASTRAL Y REGISTRAL  
REGISTRADO EN EL LIBRO DE LA COOPERACIÓN  
OFICINA REGISTRAL DE COOPERACIÓN

*Francisco*



ICRESON  
Instituto Catastral y Registral  
del Estado de Sonora



738130

Comprobante de ingreso			
Oficina jurisdiccional:	Cajeme	Número de solicitud:	738130
Fecha de prelación:	16/01/2023 01:41	Identificador interno:	979491
Tipo de servicio:	normal	Tipo de pago:	normal
Interesado:	JHAZIEL CALDERON BUELNA		
Fedatario:	NOTARIA NO. 24 - ORLANDO MORENO SANTINI - TITULAR		
Descripción:	Escritura pública No. 36914. Antecedente relacionado: inmueble 1 de la inscripción 144906 de Registro Inmobiliario libro 1.		
Ingresado por:	MARIA DOLORES BRICEÑO LOPEZ		
Ingresado en:	oficialia de partes		
Pases a caja:	885000001263976		

GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

21 FEB 2020

INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
OFICINA REGISTRAL CD. OBREGÓN SON.



**ICRESON**  
 Instituto Catastral y Registral  
 del Estado de Sonora



738130

SOLICITUD DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						
Pase a caja:	885000001263976	Número de solicitud:		738130		
Fecha de emisión:	18/11/2022	Fecha de vencimiento:		30/11/2022		
Nombre del interesado:	JAHAZIEL CALDERON BUELNA					
Dirección:						
RFC						
Concepto	Cantidad	Monto	Descuento	Tipo servicio	Adicionales	Subtotal
<b>Emisión de constancia de inscripción</b>						
Cargo base	1	\$219.00	\$0	\$0	\$99.00	\$318.00
<b>Traslativos de dominio de vivienda social</b>						
Análisis	1	\$856.00	\$0	\$0	\$384.00	\$1240.00
Registro y/o anotación	1	\$219.00	\$0	\$0	\$99.00	\$318.00
<b>Tipo de pago: normal</b>					<b>Total a pagar: \$1876.00</b>	

**Opciones de pago:**

Institución	Referencia
Agencia fiscal (inmediato)	 885000001263976
oxxo (inmediato)	 83885000001263976221130001876005
BBVA Bancomer (30 minutos.)	885000001263976036870220 CIE 1258117  885000001263976036870220
HSBC (30 minutos.)	885000001263976036870220 RAP 4268

**Pago en línea**

[https://cuentaunica.siaf.fincien.gob.mx/Pase/PagoPorFolio?\\_PaseCaja=885000001263976](https://cuentaunica.siaf.fincien.gob.mx/Pase/PagoPorFolio?_PaseCaja=885000001263976)

Elaborado por: LUZ AURELIA RASCON MERAZ



**GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA**  
**Secretaría de Hacienda**  
Subsecretaría de Ingresos  
Dirección General de Recaudación  
R.F.C. GES-790913-CT0

Recibo Oficial FOLIO: 190C3-0001-378100256201

Fecha: 18/11/2022

NOMBRE: JHAZIEL CALDERON BUELNA  
SON, MX

RFC: GEN1234567890

Observaciones: 885000001263976

REFERENCIA:7600000000000063812, DOMICILIO: REFERENCIA:738130

AÑO	PER.	CONCEPTO	BASE	CANT.	TOTAL
2022	11	43100103001 EXP.FIRMA AUTÓG.O ELCTR. SELLO O CONST.REG.DOC.	219.00	00001	\$ 219.00
2022	11	18030100001 CONTRIB.FORTALECIMIENTO INFRAESTRUCTURA EDUC.(15%)	33.00	00001	\$ 33.00
2022	11	18020100001 CONTRIBUCION C.E.C.O.P. (15%)	33.00	00001	\$ 33.00
2022	11	18010100001 IMP. P/SOSTENIMIENTO DE LAS UNIV. DE SONORA	33.00	00001	\$ 33.00
2022	11	43100101018 COMPRAVENTA, DONACION Y ADJUDICACION POR HERENCIA	856.00	00001	\$ 856.00
2022	11	18030100001 CONTRIB.FORTALECIMIENTO INFRAESTRUCTURA EDUC.(15%)	128.00	00001	\$ 128.00
2022	11	18020100001 CONTRIBUCION C.E.C.O.P. (15%)	128.00	00001	\$ 128.00
2022	11	18010100001 IMP. P/SOSTENIMIENTO DE LAS UNIV. DE SONORA	128.00	00001	\$ 128.00
2022	11	43100102001 ANOTACIÓN EN FORMA MANUAL O ELECTRÓNICA	219.00	00001	\$ 219.00
2022	11	18030100001 CONTRIB.FORTALECIMIENTO INFRAESTRUCTURA EDUC.(15%)	33.00	00001	\$ 33.00
2022	11	18020100001 CONTRIBUCION C.E.C.O.P. (15%)	33.00	00001	\$ 33.00
2022	11	18010100001 IMP. P/SOSTENIMIENTO DE LAS UNIV. DE SONORA	33.00	00001	\$ 33.00

TOTAL: \$ 1,876.00

(SON: MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)



**INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL**  
**REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES**  
**CREDENCIAL PARA VOTAR**

NOMBRE  
**CALDERON**  
**BUELNA**  
**LIZETH ABIGAIL**

EDAD 36  
 SEXO M



DOMICILIO  
**C RAMON CORONA 1414**  
**COL BELTRONES 85800**  
**NAVOJOA, SON.**

FOLIO 0000091456738 AÑO DE REG. 2013  
 CLAVE DE ELECTOR CLBLZ761120MSRLLZ00  
 CURP CABL761120MSRLLZ00  
 ESTADO 26 MUNICIPIO 065  
 LOCALIDAD 0001 SECCION 1260  
 EMISION 2013 VIGENCIA HASTA 2023

5-04  
 Lizeth Calderon B.

FIRMA

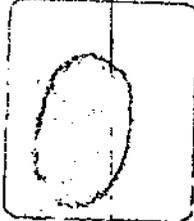


1260063422720

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE,  
 NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHA-  
 DURAS O ENMEJANDURAS  
 EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTI-  
 FICAR EL CAMBIO DE DOMICILIO EN  
 LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE  
 OCURRA.

*[Signature]*

EDUARDO JACOBO MOLINA  
 SECRETARIO EJECUTIVO DEL  
 INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL



**Abigail Calderon B.**

LOCALIDADES FEDERALES

LOCALIDADES EXTRAORDINARIAS

[Empty boxes for address classification]



**SECRETARIA DE HACIENDA**  
**INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA**  
**DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS REGISTRALES**  
**SOLICITUD DE SERVICIOS REGISTRALES NO MERCANTILES**

Forma R-01-2019.01



OFICINA JURISDICCIONAL DE: OBREGON, SON

**Titular registral o interesado** (Nombre del receptor del derecho)  
**JAHAZIEL CALDERON BUELNA**

**Datos de notificación electrónica:**

Correo electrónico: NOTARIO\_24@hotmail.com

Discapacitado  Tercera edad  
 Celular: 6424221115

**Solicitante:** (Nombre de quien se presenta en ventanilla)

JESUS ARMANDO

**Identificación oficial:**

CRED. INE #  
 Tipo Referencia

Clave gestor certificado

Nombre completo del solicitante

**Tipo de servicio**  Normal  Urgente (50% adic.)

Si es uso habitacional especifique el monto de la operación o valor según avalúo \_\_\_\_\_

**Traslativos**

- 3101 Traslativos de dominio
- 3102 Traslativos de dominio de vivienda social
- 3103 Traslativos de dominio con fin administrativo

**Segregaciones, fusiones y modificaciones**

- 3401 Segregación o fusión
- 3402 Segregación de vivienda social
- 3403 Captura de segregaciones
- 3404 Modificaciones o Rectificaciones

**Avisos**

- 3501 Primer aviso preventivo
- 3502 Aviso Preventivo Definitivo

**Limitantes**

- 3201 Limitación al dominio con fin de vivienda
- 3202 Limitación al dominio de vivienda social
- 3203 Limitación al dominio sin fin de vivienda
- 3204 Limitación por mandato
- 3205 Limitación por patrimonio familiar
- 3206 Anotaciones marginales
- 3207 Convenios modificatorios

**Cancelaciones**

- 3301 Cancelación de limitación
- 3302 Cancelación de limitación de vivienda social
- 3302 Cancelación de avisos

**Otros servicios registrales**

- 3801 Actos de registro misceláneos
- 3802 Instrumento notarial foráneo

**Personas morales y sección auxiliar**

- 3601 Const. de personas morales no mercant
- 3602 Acta de asamblea - modificaciones - por
- 3603 Testamento ológrafo - cap. matrimoniales
- 3604 Patentes, sellos y firmas
- 3606 Junta de herederos
- 3607 Plan de desarrollo
- 3608 Reg. Admin. Condominales

**Antecedentes**

Sección	Libro	Volumen	Insc. / Folio
REGISTRO INMOBILIARIO	1	3,151	144,906

**Documentos**

Emisor o Notaría	Número Doc.	Fecha
NOTARIA 24	36,914	07/09/2022

**Clave de operación**

**3101**

**Acto registrable**

ADJUDICACION

**Cantidad de Actos**

1

**Lotes adicionales**

**Clave de Descuento**



Sello y firma del datario o solicitante  
 "Estoy de acuerdo con los datos asentados en la presente solicitud y hago constar que he leído el acuerdo de privacidad de acuerdo establecido en la Ley de Transparencia"



Ing. Glen Ricardo Angulo R.

Valuador

No Reeleccion 206 Int "I" Col. Reforma Navojoa, Sonora.

Movil (642) 1 12 13 89

Fecha de expedición: 19-sep-2022  
Fecha de expiración: 19-mar-2023

N° FOLIO: CAS-NAV-22-09-022

## VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

EL VALOR DEL TERRENO SE TOMO DE LAS INVESTIGACIONES DE MERCADO REALIZADO POR EL VALUADOR, LOS VALORES DE REPOSICION EN LAS CONSTRUCCIONES SON DE ACUERDO A LOS ESTUDIOS EFECTUADOS POR EL I.M.V.S. ( INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION DEL ESTADO DE SONORA ), LOS DE RENTAS SON DE ACUERDO A MERCADO.

LOS CRITERIOS DE VALUACION SON EL FISICO, CAPITALIZACION DE RENTAS Y DE MERCADO HOMOLOGADO.

MERCADO.- ES EL SISTEMA EN EL QUE SE INTERCAMBIAN BIENES Y SERVICIOS ENTRE COMPRADORES Y VENEDORES MEDIANTE UN MECANISMO DE PRECIO.

REGIMEN DE PROPIEDAD.- ES EL REGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA INDIVIDUAL.

VALOR FISICO O DIRECTO.- ESTE ENFOQUE ESTA BASADO EN EL SUPUESTO DE QUE UN COMPRADOR CON LA INFORMACION PERTINENTE, NO PAGARIA MAS POR UN BIEN QUE EL COSTO DE UN BIEN SUBSTITUTO CON EL MISMO FIN QUE EL BIEN CONSIDERADO. ESTE ENFOQUE CONSIDERA QUE VALOR MAXIMO DEL BIEN PARA EL COMPRADOR CON INFORMACION PENDIENTE, SERA LA CANTIDAD NECESARIA PARA CONSTRUIR O ADQUIRIR UN NUEVO BIEN DE IGUAL UTILIDAD. CUANDO EL BIEN NO ES NUEVO, EL VALOR DE REPOSICION NUEVO DEBERA DE SER AJUSTADO DEACUERDO A TODOS LOS METODOS DE DEPRECIACION Y OBSOLENCIA A LA FECHA DEL AVALUO.

PARA LA ESTIMACION DEL DEMERITO, SE APLICO EL METODO DE ROSS-HEIDECKE, BASADO EN LA EDAD EFECTIVA DEL INMUEBLE, SU VIDA UTIL TOTAL Y EL ESTADO DE CONSERVACION.

VALOR DE REPOSICION NUEVO. (V.R.N.).- ES EL COSTO A PRECIOS ACTUALES, DE UN BIEN NUEVO SIMILAR, QUE TENGA LA UTILIDAD O LA FUNCION EQUIVALENTE MAS PROXIMA AL BIEN QUE SE ESTE VALUANDO, CON LAS CARACTERISTICAS QUE LA TECNICA O TECNOLOGIA HUBIERA INTRODUCIDO DENTRO DE LOS MODELOS CONSIDERADOS EQUIVALENTES.

VIDA UTIL REMANENTE.- ES LA VIDA FISICA QUE LE RESTA A UN BIEN. SE CALCULA DEDUCIENDO LA EDAD EFECTIVA DEL BIEN DE LA VIDA UTIL TOTAL.

VIDA UTIL.- ES EL PERIODO DE TIEMPO EL CUAL EL BIEN PUEDE RAZONABLEMENTE REALIZAR SU FUNCION PARA EL CUAL FUE HECHO O DESIGNADO.

EL VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS.- ES EL VALOR PRESENTE DE BENEFICIOS FUTUROS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD Y ES GENERALMENTE A TRAVEZ DE LA CAPITALIZACION DE UN NIVEL ESPECIFICO DE INGRESOS.

EL VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.- ES LA CANTIDAD ESTIMADA, EN TERMINOS MONETARIOS, A PARTIR DEL ANALISIS Y COMPARACION DE BIENES IGUALES O SIMILARES AL BIEN OBJETO DE ESTUDIO, QUE HAN SIDO VENDIDOS O QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE VENTA EN EL MERCADO ABIERTO.

ES EL PRECIO MAS PROBABLE EN EL QUE SE PODRIA COMERCIALIZAR UN BIEN, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES A LA FECHA DEL AVALUO, EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICION, EN UNA TRANSACCION LLEVADA A CABO ENTRE UN OFERENTE Y UN DEMANDANTE LIBRES DE PRESIONES, BIEN INFORMADOS Y COMO RESULTADO DE PONDERAR EL VALOR FISICO, EL VALOR CAPITALIZACION DE RENTAS Y EL VALOR DE MERCADO DEL BIEN QUE SE TRATE.

**ESTE DICTAMEN DE ESTIMACION DE VALOR SE REALIZA CONFORME AL LOS CRITERIOS DE VALUACION GENERALMENTE ACEPTADOS, A LAS NORMAS DE VALUACION APLICABLES Y A MI LEAL SABER Y ENTENDER, FUNDAMENTADO EN LA INFORMACION DISPONIBLE DEL MERCADO A LA CUAL HA TENIDO ACCESO EL SUSCRITO VALUADOR.**



**X. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS  
(VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS)**

**RENTAS ESTIMADAS O DE MERCADO**

TIPO	AREA (m <sup>2</sup> )	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
T-1	45.00	\$ -	\$ -
T-2	-	\$ -	\$ -
T-3	-	\$ -	\$ -
<b>TOTALES</b>	<b>45.00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL EN NUMEROS REDONDOS:		\$ -
IMPORTE DE DEDUCCIONES:	31%	31%
VACIOS	5%	
ADMINISTRACION	3%	
MANTENIMIENTO	3%	
SEGUROS	2%	
PREDIAL	2%	
ISR Y PTU	16%	
RENTA NETA MENSUAL:		-
RENTA NETA ANUAL:		-
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO, RESULTA:	8.79%	
VALOR DE CAPITALIZACION:		\$ -

**XI. RESUMEN DE VALORES**

Resultado de la aplicación de los enfoques utilizados:

Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado) \$ 415,575.00

Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición) \$ 424,359.00

Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas) \$ -