

JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PLENARIO  
DE POSESION

EXPEDIENTE NO. 0083/2022

PROMOVENTE: EFRAIN DAVILA SILLER

DEMANDADO: JOSE GERARDO LOPEZ  
MARTINEZ Y OTROS

CIUDAD DEL JUICIO RIO BRAVO

C. JUEZ DEL PRIMERO INSTANCIA DE LO CIVIL Y  
FAMILIAR DEL DECIMO TERCER DISTRITO JUDICIAL EN EL  
ESTADO.  
PRESENTE

GUSTAVO IBARRA JURADO, DE GENERALES CONOCIDAS Y DEBIDAMENTE  
ACREDITADAS EN AUTOS QUE AL RUBRO SE INDICA, ANTE UD C. JUEZ, CON EL DEBIDO  
RESPECTO COMPAREZCO Y EXPONGO.


POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO Y CON FUNDAMENTOS EN LOS ARTICULOS  
1,2,4.5,22,40,68,105,108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN VIGOR  
EN MI CARÁCTER DE PERITO EN REBELDIA DESIGNADO POR LA PARTE DEMANDADA, ME  
PERMITO ACOMPAÑAR DICTAMEN RENDIDO EN BIENES, QUE SE SEÑALA AL RUBRO  
LO ANTERIOR A FIN DE QUE SE AGREGUE PARA QUE SE SURTAN LOS EFECTOS  
LEGALES.

DE MANERA ADICIONAL Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFIESTO  
QUE EL REFERIDO DICTAMEN FUE HECHO EN BASE A MIS CONOCIMIENTOS EN LA MATERIA;  
POR LO QUE DESDE ESTE MOMENTO LO RATIFICO EN SU CONTENIDO Y FORMAR JUDICIAL DEL ESTADO  
OFICIALIA COMUN DE PARTES  
JUZGADOS CIVILES

NOTA:

"PROTESTO LO NECESARIO"

CD. RIO BRAVO TAMPS. A 12 DE SEPTIEMBRE DEL 2025

  
ARQ. GUSTAVO IBARRA JURADO  
Ced. Profesional 1508343  
Ced. Especialidad 9871849  
C.V.P. No.78

RECIBIDO EL DIA:  
12-SEP-2025 A LAS 18:37:33  
CON 7 ANEXOS  
0 COPIAS SIMPLES

POR CONDUCTO DEL:  
C. LIC. GUSTAVO IBARRA

JEFE OFICIALIA DE PARTES  
LIC GUERRA CASTILLO IRMA DELIA

JUZGADO CIVIL  
PROMOCION - EXPE. 00083/2022  
RUBRO: \*\*\*\*\*





# GUSTAVO IBARRA JURADO

a r q u i t e c t o

Ced. Prof. 1508343  
Ced.Esp. 9871849  
RFC: IAJG631030-EG5

## I.- DATOS GENERALES

**PERITO VALUADOR:** ARQ. GUSTAVO IBARRA JURADO

**CEDULA PROFESIONAL:** 1508343      **CEDULA ESPECIALIDAD:** 9871849

**BIEN QUE SE VALUA:** TERRENO

**REGIMEN DE PROPIEDAD:** PRIVADA

**PROPIETARIO DEL DICTAMEN :** EMPRESAS Y CONSTRUCCIONES DEL NORTE

**PROPOSITO DEL DICTAMEN :** PARA TRAMITE JUDICIAL

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

**Calle:** Calle Guayacan (Brecha 27 Norte) con Calle San Diego ( Brecha 113-Este ).  
**Numero:** S/N      **Lote:** 10      **Manzana:**  
**Colonia:** Zona Industrial  
**Municipio:** Rio Bravo.  
**Estado:** Tamaulipas  
**País:** Mexico  
**Código Postal:** 88900  
**NUMERO DE CUENTA PREDIAL:** 42-01-11-010-002  
**LOCALIZACION SATELITAL:** 25.983907, -98.078153

## II.- CARACTERISTICAS URBANAS

**CLASIFICACION DE LA ZONA:** Zona Industrial y Habitacional Interes Social

**TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE:** Casas Habitacion e Industrial

**DENSIDAD DE POBLACION:** 65%

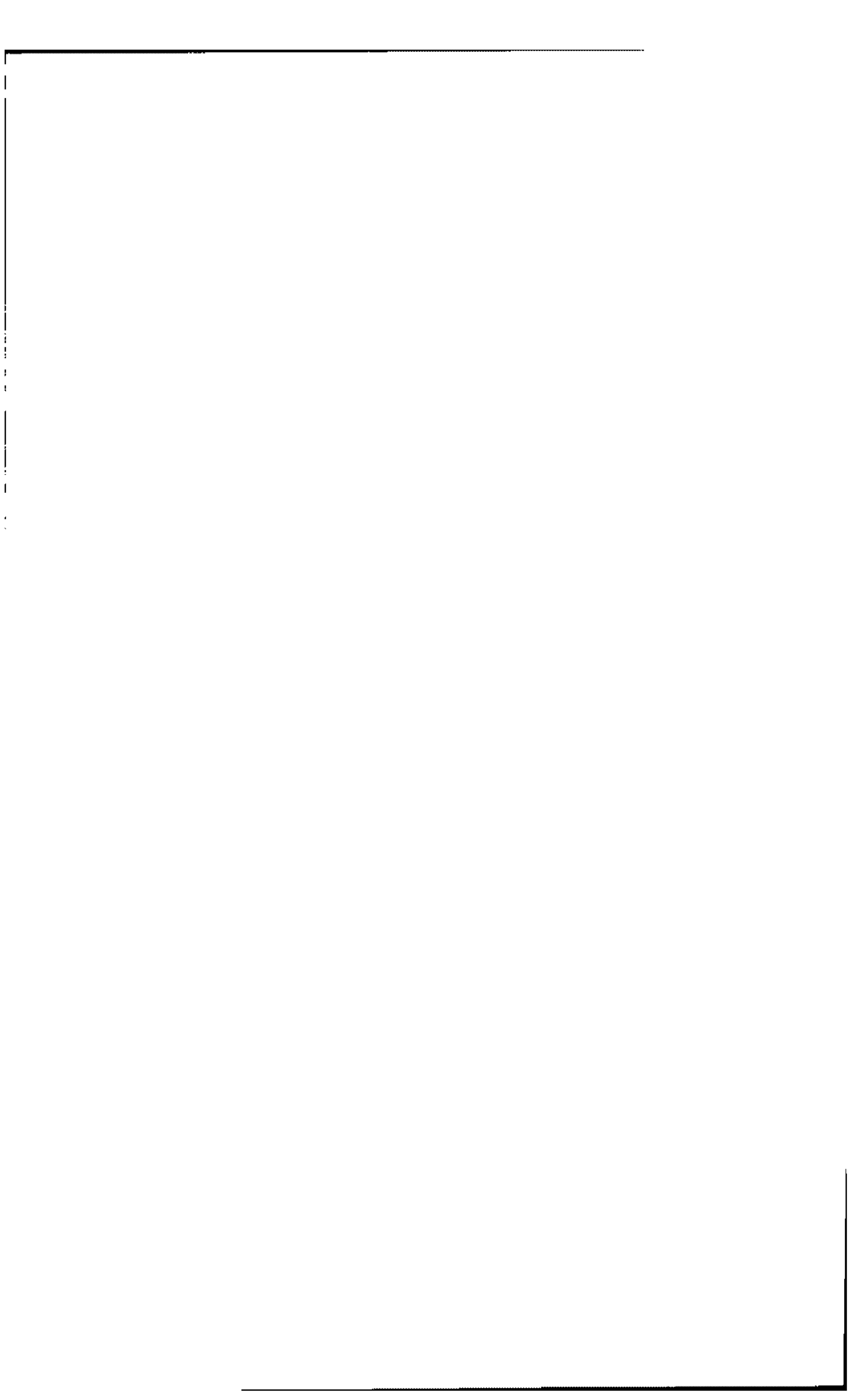
**INDICE DE SATURACION:** Media

**CONTAMINACION AMBIENTAL:** Ninguna Apreciable

**USOS DE SUELO:** Habitacional e Industrial

**VIAS DE ACCESO DE IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:** Avenida Francisco I. Madero

**EQUIPAMIENTO URBANO Y SERVICIOS PUBLICOS:** Agua potable, Drenaje, Alcantarillado, Red de Electrificación, Alumbrado Público, Guarniciones, Vialidad con Camellon pavimentada con Asfalto, Red Telefonica, Recoleccion de Basura, Vigilancia, Transporte colectivo y Equipamiento, Mobiliario Urbano completo.





**III.- TERRENO**

**DESCRIPCION GENERAL DEL TERRENO, ORIENTACION, MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN ESCRITURAS**

**AL NORTE CON:** En 158.00 metros lineales, con Calle Sin nombre, Brecha N-27

**AL SUR CON:** En 158.00 metros lineales, con Propiedad Privada

**AL ORIENTE CON:** En 20.00 metros lineales, con Propiedad Privada

**AL PONIENTE CON:** En 20.00 metros lineales, con Calle Sin nombre, Brecha E-113.

**SUPERFICIE TOTAL:** 3160.00 m2 de Terreno, m2 de Construcción

**TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION DE TERRENO:** Regular

**CARACTERISTICAS PANORAMICAS:** Las propias de la zona urbana con usos habitacionales.

**DENSIDAD HABITACIONAL:** 60% de viviendas por Ha.

**INTENSIDAD DE LA CONSTRUCCION:** 0%

**SERVIDUMBRE Y RESTRICCIONES:** Para efectos de construcciones y mejoras, las que indique en su momento el plan de desarrollo urbano de la localidad.

**OBSERVACIONES:**

**DATOS ADQUIRIDOS DE LAS ESCRITURAS**

**NOTARIO PUBLICO :** LIC. RICARDO RENDON CAMPOS **NUMERO:** 71 DEL DISTRITO FEDERAL

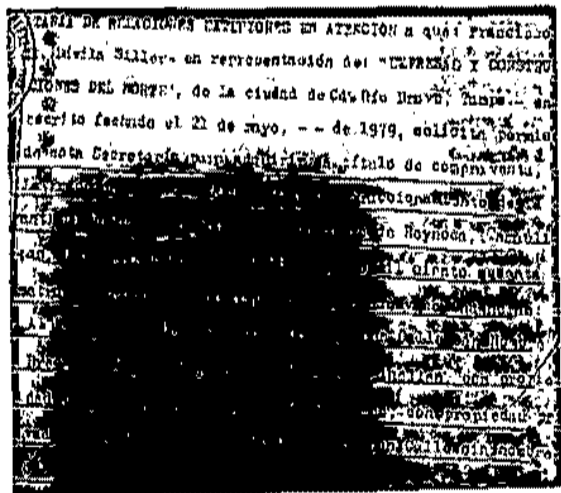
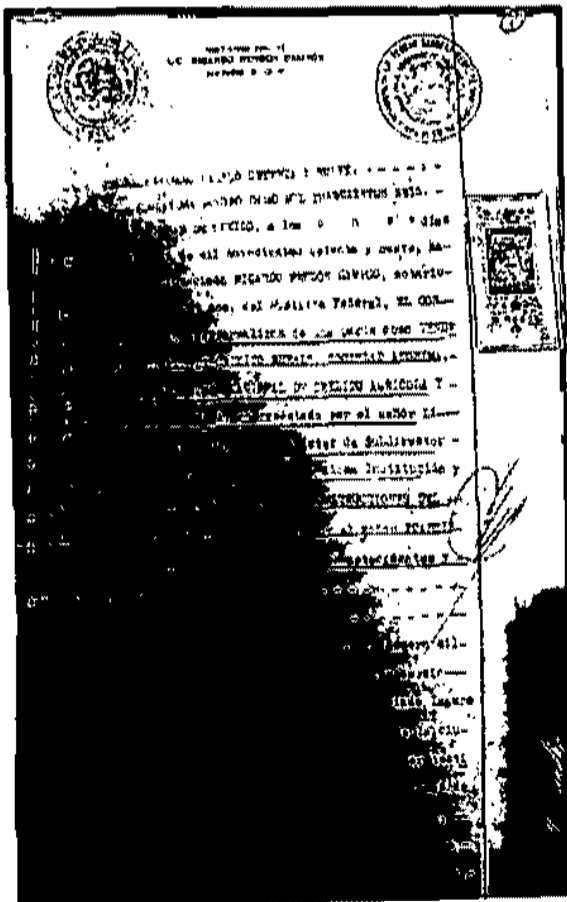
**VOLUMEN:** CIENTO SETENTA Y NUEVE

**ESCRITURA NUMERO:** OCHO MIL TRESCIENTOS SEIS

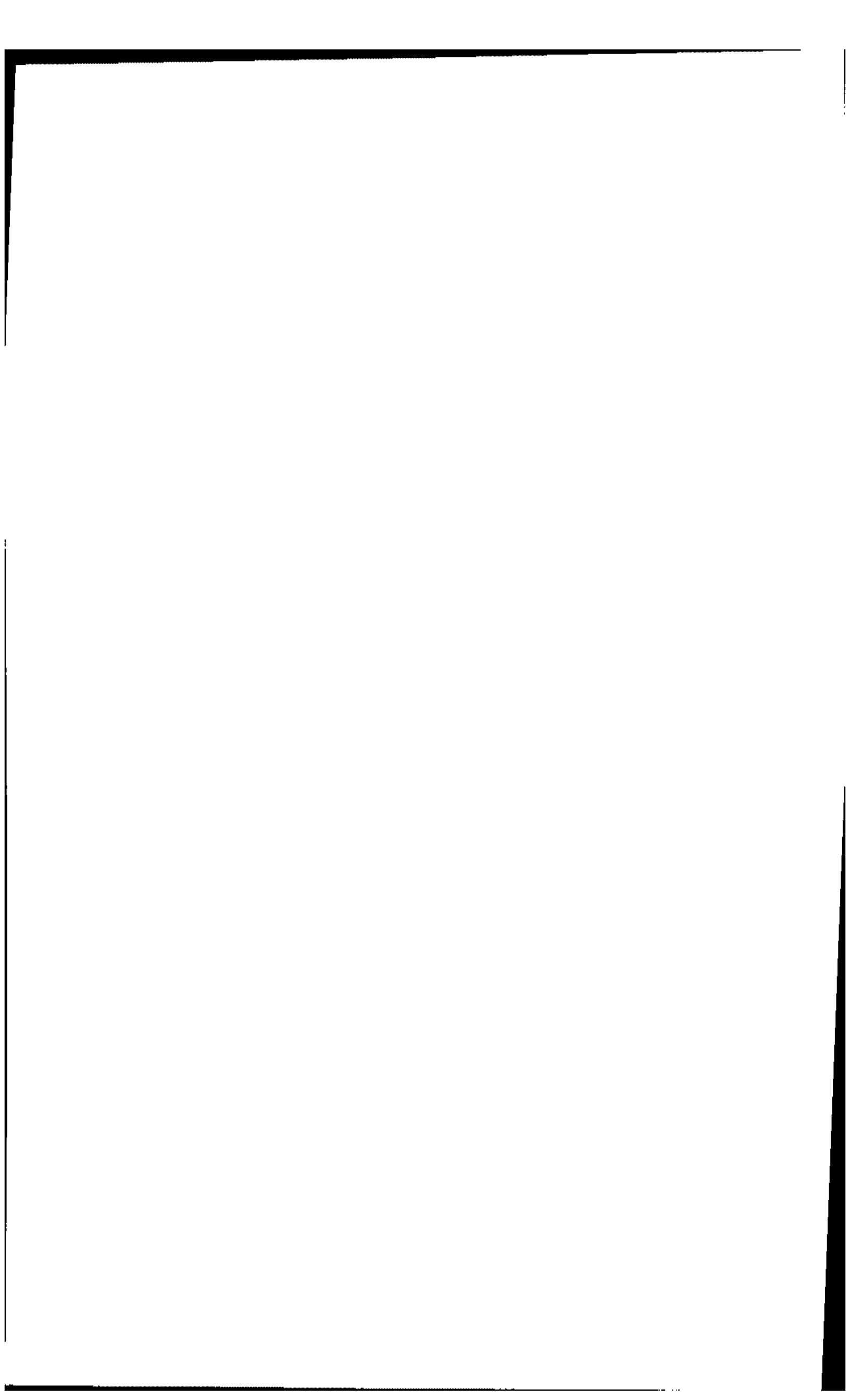
**FECHA:** ONCE DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE

**PARTE VENDEDORA :** BANCO NACIONAL DE CREDITO RURAL SOCIEDAD ANONIMA, Representada por el apoderado por el Licenciado JOSE GAMAS TORRUCO.

**PARTE COMPRADORA:** EMPRESAS Y CONSTRUCCIONES DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA, Representada por el Sr. FRANCISCO E. DAVILA SILLER.



4





**GUSTAVO IBARRA JURADO**

a r q u i t e c t o

Ced. Prof. 1508343

Ced. Esp. 9871849

RFC: IAIG631030-EGS



**ACCESO POR CALLE SAN DIEGO**  
Anteriormente Brecha E-113



**VISTA DEL TERRENO LADO PONIENTE**  
ACCESO POR CALLE SAN DIEGO

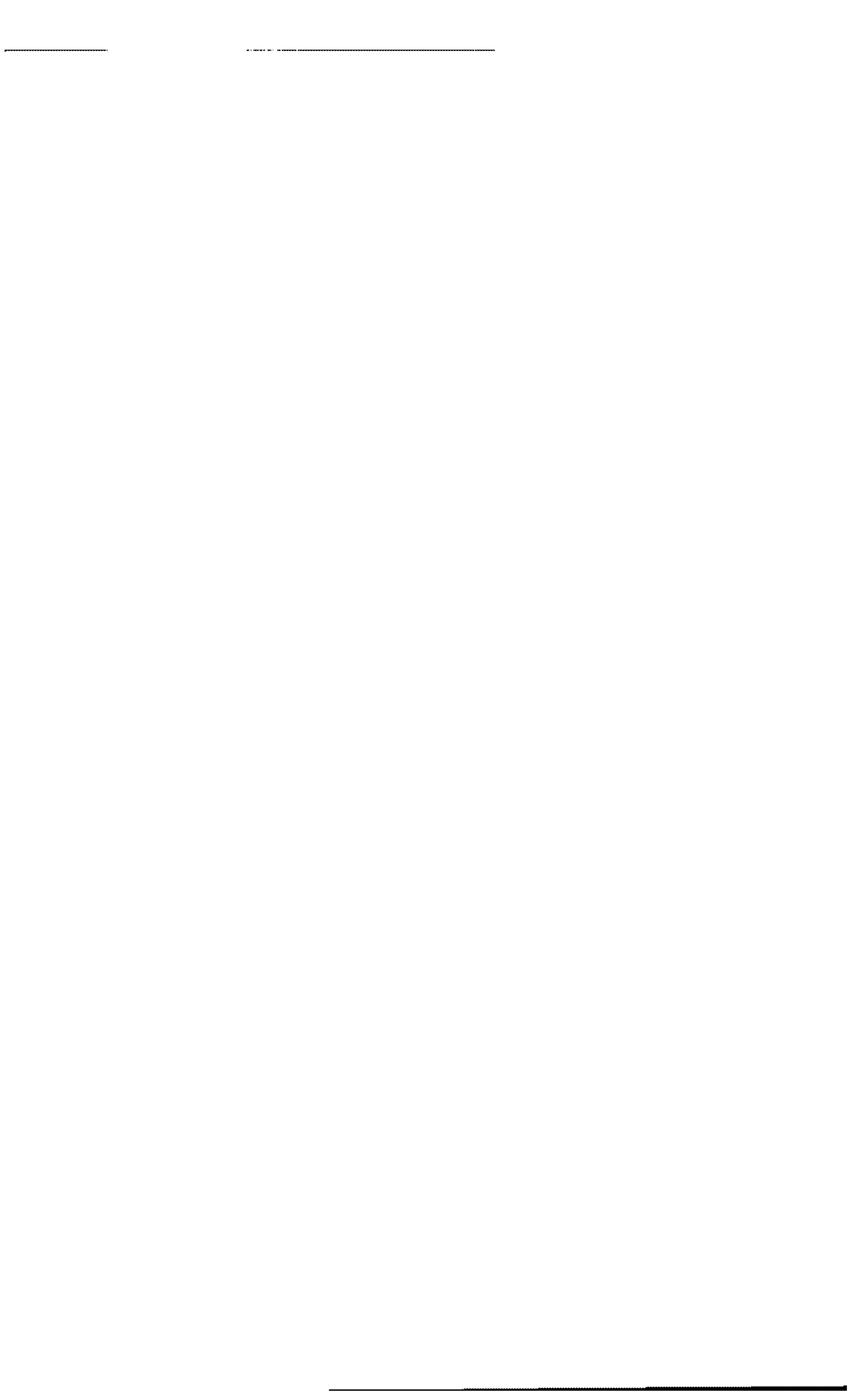


**ENTRADA AL TERRENO POR CALLE GUAYACAN**



**VISTA DEL TERRENO LADO NORTE**  
CALLE GUAYACAN  
Anteriormente Brecha N-27

**ENTORNO**





**GUSTAVO IBARRA JURADO**  
a r q u i t e c t o

Ced. Prof. 1508343  
Ced. Esp. 9871849  
RFC: IAJG631030-EGS

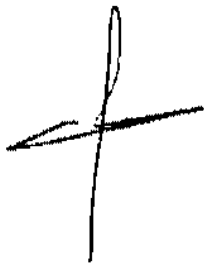


TERRENO EN ESQUINA CALLE GUAYACAN ESQUINA CON CALLE SAN DIEGO 5/NUMERO, CD. RIO BRAVO, TAMAULIPAS.



**FACHADA**

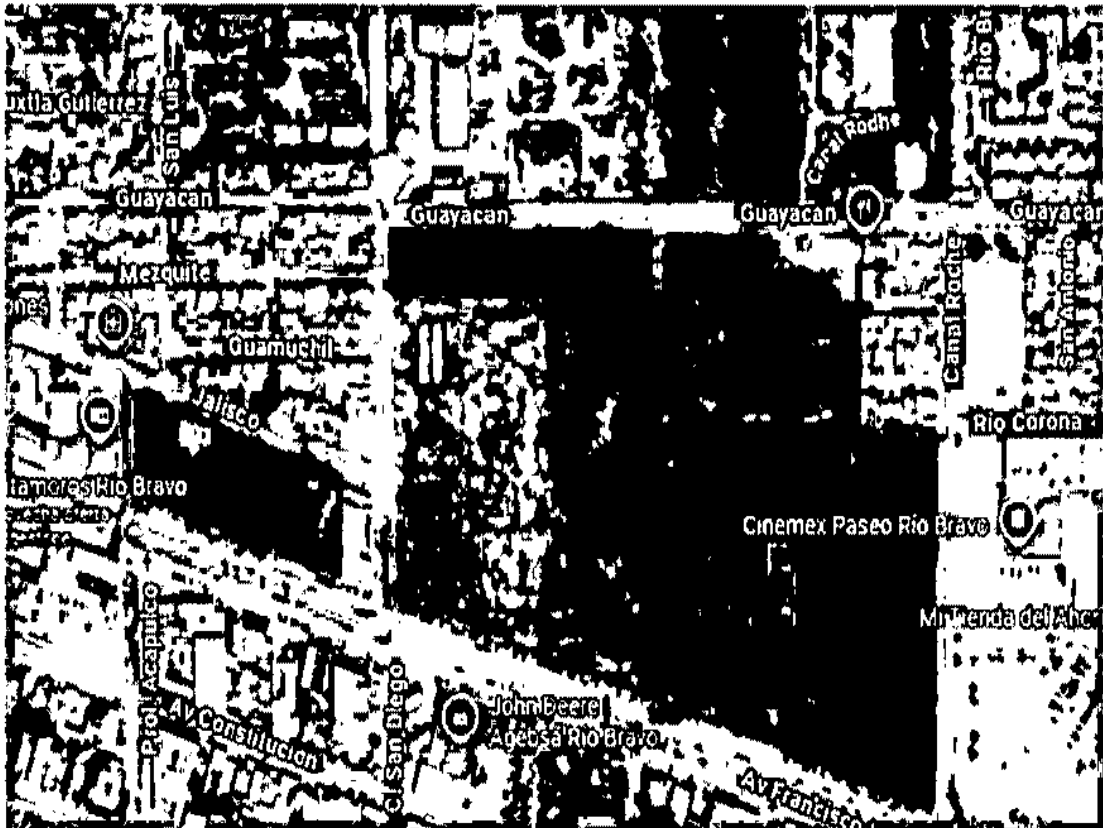
TERRENO EN ESQUINA CALLE SAN DIEGO 5/NUMERO, CD. RIO BRAVO, TAMAULIPAS.







IV.- UBICACIÓN DEL TERRENO

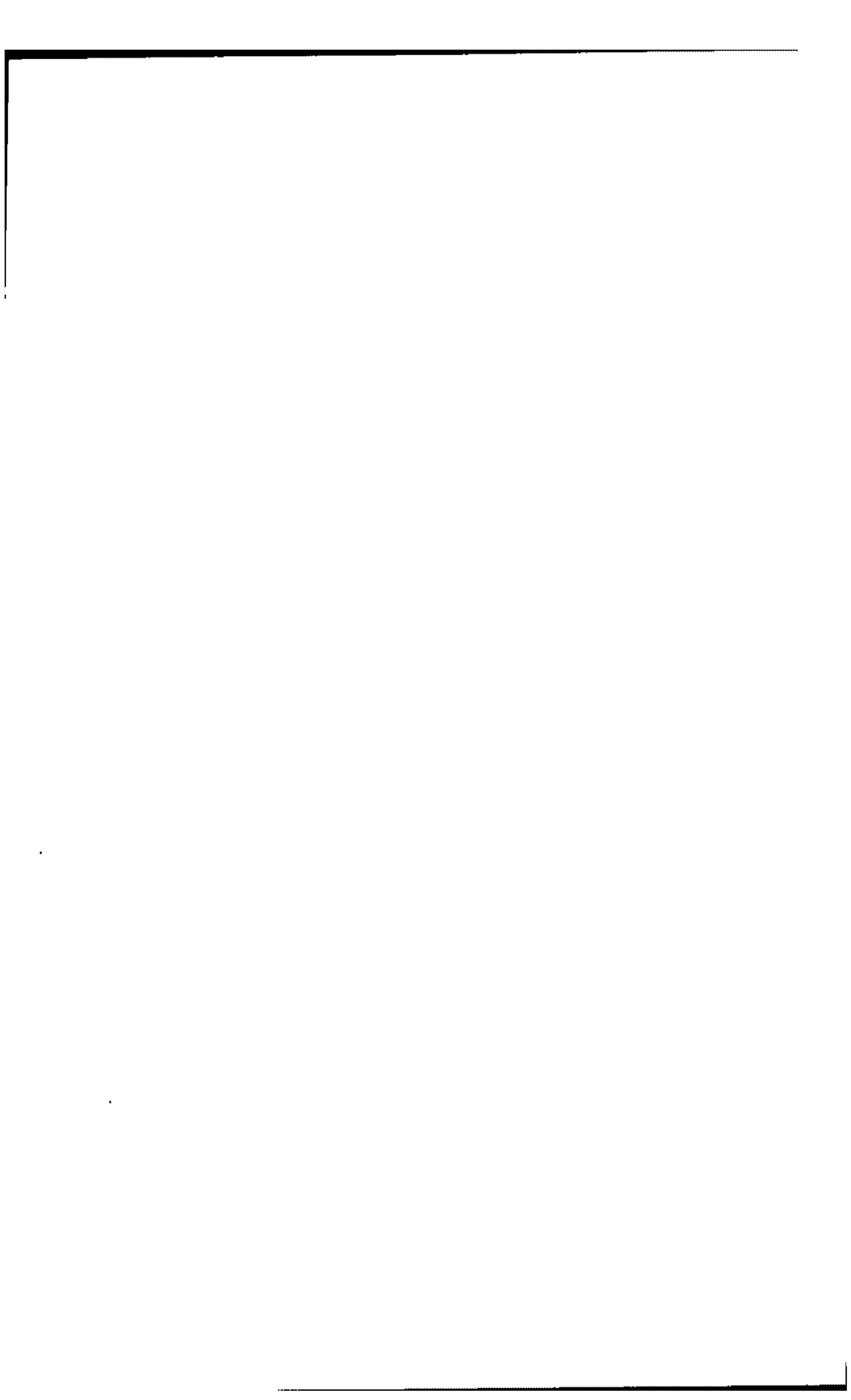


MICRO UBICACIÓN

CALLE GUAYACAN ESQUINA CON CALLE SAN DIEGO, COLONIA SAN DIEGO, ZONA INDUSTRIAL, CD. RIO BRAVO,  
TAMAULIPAS.



MACRO UBICACIÓN





**TESORERIA MUNICIPAL  
DEPARTAMENTO DE CATASTRO**



**Gobierno del Estado  
de Tamaulipas**

2022 - 2028

**ESTADO DE CUENTA DE IMPUESTO PREDIAL**

FECHA: 12/09/2025 HORA: 12:50:42 p. m.  
CLAVE CATASTRAL ORIGINAL: 420111010002

**DATOS DEL PROPIETARIO**

NOMBRE	RFC	CURP	EMAIL	DIRECCIÓN	TIPO
EMPRESAS Y CONSTRUCCIONES DEL NORTE, S.A.	ECN690123DN4			GUAYACAN 111 SAN DIEGO RIO BRAVO 88910	PROPIETARIO

**UBICACIÓN DEL PREDIO**

CALLE: SAN DIEGO	NO. EXT.:S/N	NO.INT.:
COLONIA O FRACC.: SAN DIEGO	MZN:	LOTE: 10
ENTRE CALLES: SAN DIEGO, GUAYACAN, FRANCISCO I. MADERO		

**DATOS DEL TERRENO**

USO	ORIENT.	FRENTE	FONDO	SUPERF/M2	VALOR/M2	VALOR
INDUSTRIAL	O	20.000	158.000	3,160.000	\$1,237.00	\$3,908,920.00

**COLINDANCIAS Y MEDIDAS**

ORIENTACIÓN	COLINDANCIA	MEDIDA
N	CON C. SIN NOMBRE B-27 N	158.000
S	CON PROPIEDAD PRIVADA	158.000
E	CON PROPIEDAD PRIVADA	20.000
O	CON C. SIN NOMBRE B-113	20.000

**DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

	COD. CONST.	ÁREA M2	AÑO CONST.	E. CONSERVACIÓN	NO. DE NIVELES	VALOR/M2	VALOR PARCIAL
SUPERFICIE. 1	5	100.00	2000		1	\$990.00	\$99,000.00
<b>ÁREA TOTAL: 100.00</b>						<b>VALOR TOTAL CONTR.: \$99,000.00</b>	

VALOR CATASTRAL: \$4,007,920.00

**DATOS DE ADEUDO**

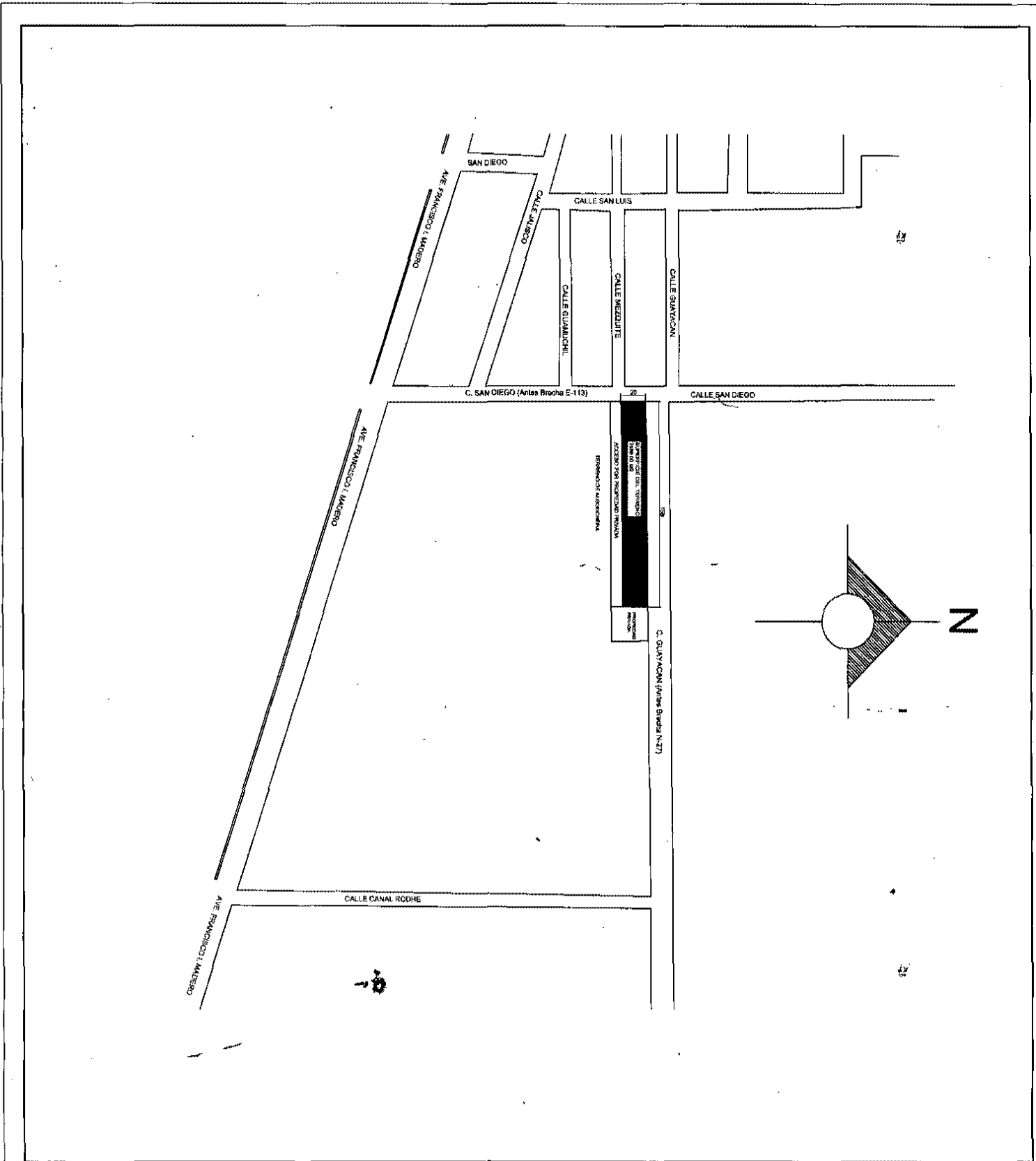
EJERCICIO	IMPUESTO	RECARGO	ACTUALIZACIÓN	DIFERENCIA	MULTA	HONORARIOS	EJECUCIÓN	SUBTOTAL	DESCUENTO	TOTAL
<b>TOTALES:</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0

RUBRO	% DESCUENTO	VIGENCIA HASTA
RECARGOS	100.00	30/09/2025
EJECUCIÓN	100.00	30/09/2025
COBRANZA	100.00	30/09/2025

<b>ADEUDO MANIFIESTO:</b>	\$ 0.0
<b>SUBTOTAL:</b>	\$0.0
<b>DESCUENTO ESPECIAL RECARGO:</b>	\$0.0
<b>DESCUENTO ESPECIAL EJECUCIÓN:</b>	\$0.0
<b>DESCUENTO ESPECIAL HONORARIOS:</b>	\$0.0
<b>TOTAL:</b>	\$0.0





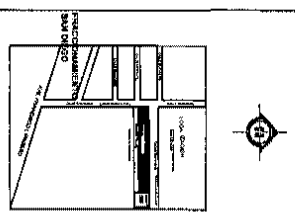


CONCEPTO:

# LEVANTAMIENTO FISICO DE TERRENO

diseño y construcción  
 GUSTAVO IBARRA JURADO  
 8174115210  
 C.R. 10000-10000-10000

TEL. 00503 2222 2222  
 C.R. 10000-10000-10000



SUPERFICIES  
 TERRENO: 3160.00 M2.

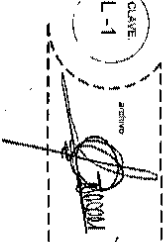
PROPIETARIO Y CONSTRUCCIONES DEL  
 NORTE S.A. DE C.V.  
 UBICACION:  
 C. GUAYACAN (Antes Bracha N-27) Esquina  
 con C. SAN DIEGO (Antes Bracha E-113) sur  
 (Urbaniz.)

FRACCIONAMIENTO SAN DIEGO  
 MUN. DE RIO BRAVO, TAMPS.  
 DIR. RESP. OBRA  
 DIRECTOR DE PROYECTO:  
 CALDULO

AREA TOTAL  
 ANO GUSTAVO IBARRA JURADO  
 FECHA: 17/ SEPTIEMBRE / 2028  
 ESCALA: GRÁFICA

CONTENIDO:  
 LEVANTAMIENTO

CLAVE  
 L-1





**GUSTAVO IBARRA JURADO**  
a r q u i t e c t o

Ced. Prof. 1508343  
Ced. Esp. 9871849  
RFC: IAJG631030-EG5

### CONCLUSIONES

Al constituirme en el terreno identificada como FINCA numero del municipio de Rio Bravo, Tamaulipas, terreno ubicado en calle Guayacán anteriormente Brecha N-27 Esquina Calle San Diego anteriormente Brecha E-113 sin numero. Fracción del Lote 10, Fraccionamiento San Diego, Código Postal 88910, controlado con la Clave Catastral Original 42-01-11-010-002, con una superficie de terreno 3160.00 m2 con el objeto de realizar el dictamen pericial en Agrimensura y como resultado del análisis de la documentación que obra en autos y que analice principalmente de Escritura Publica numero 8306, a favor de EMPRESAS Y CONSTRUCCIONES DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA volumen numero 179, de fecha 11 de Junio de 1979, ante la fe del Licenciado Ricardo Rendon Campos, Notario Publico numero 71 de México, Distrito Federal y Manifiesto de propiedad urbana, expedido por el Departamento de Catastro Municipal de la Ciudad de Rio Bravo, Tamaulipas. Así como el levantamiento físico para verificación de medidas, colindancias y superficie y una vez comparada dicha información, SE DETERMINA QUE SI EXISTE IDENTIDAD Y POR LO TANTO SE TRATA DEL MISMO INMUEBLE QUE SE DESCRIBE EN LOS DOCUMENTOS PUBLICOS DESCRITOS Y EL QUE SE DEMANDA EN ESTE JUZGADO.

Por lo anteriormente expuesto y fundado; A usted C. Juez Atentamente pido:

UNICO.- Se me tenga Rindiendo mi dictamen en tiempo y forma, protestando haberlo realizado conforme a mi leal saber y entender.

PROTESTO LO NECESARIO

CD. RIO BRAVO TAMAULIPAS, A 12 DE SEPTIEMBRE DEL 2025

ARQ. GUSTAVO IBARRA JURADO  
Ced. Profesional 1508343  
Ced. Especialidad 9871849  
C.V.P. No.78

