**------------------------------Volumen 51 (Cincuenta y Uno)-------------------------------------------Número de Folios del 110 (ciento diez) al 113 (ciento trece)--------------Escritura Pública Número MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES----**

**--------------------Licenciada Ma. del Carmen Treviño Cisneros-------------------------**Notaria Pública Titular Número **77 (Setenta y Siete),** con ejercicio legal en el Décimo Tercer Distrito Judicial del Estado, domicilio ubicado en Calle Chihuahua, número 700 (setecientos), de la Zona Centro, Código Postal 88900 (ochenta y ocho mil novecientos), en la Ciudad de Río Bravo, Tamaulipas, y siendo las **09:00 (nueve) horas**, del día **05 (cinco)** del mes de **Noviembre** del año **2022 (dos mil veintidós)**, hago constar que Ante Mí comparecen**:-------------------------------------**

**-----Parte Vendedora:** La Ciudadana **Guadalupe García Araiza,** quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, por generales ser mexicana, de 69 (sesenta y nueve) años de edad, soltera, originaria de Valle Hermoso, Tamaulipas, con fecha de nacimiento el día 11 (once) de Diciembre de 1952 (mil novecientos cincuenta y dos), de ocupación labores del hogar, con domicilio en Calle Río Bravo, Número 312 (trescientos doce), de la Colonia Primero de Mayo, de esta ciudad de Río Bravo, Tamaulipas, con Registro Federal de Contribuyentes GAAG521211JG5 (G, A, A, G, cinco, dos, uno, dos, uno, uno, J, G, cinco) y con Clave Única de Registro de Población GAAG521211MTSRRD02 (G, A, A, G, cinco, dos, uno, dos, uno, uno, M, T, S, R, R, D, cero, dos), quien me exhibe Credencial para Votar folio número 1163055386886 (uno, uno, seis, tres, cero, cinco, cinco, tres, ocho, seis, ocho, ocho, seis), expedida por el Instituto Nacional Electoral.---------------------------------------------------------------------------------------

-----**Otorgante de la Cancelación de la Servidumbre de Paso.-** El Ciudadano **Roberto Montelongo Luna,** representado por su Apoderado General el **Ciudadano Graciano González Barreda,** quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, por generales ser mexicano, de 65 (sesenta y cinco) años de edad, soltero, originario de Matamoros, Tamaulipas, con fecha de nacimiento el día 11 (once) de Diciembre de 1955 (mil novecientos cincuenta y cinco), de ocupación Maestro, con domicilio en Calle San Ramón, número 201 (doscientos uno), del Fraccionamiento Jarachina Norte, de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas y de tránsito por esta Ciudad de Río Bravo, Tamaulipas, con Registro Federal de Contribuyentes GOBG551211FH9 (G, O, B, G, cinco, cinco, uno, dos, uno, uno, F, H, nueve) y con Clave Única de Registro de Población GOBG551211HTSNRR02 (G, O, G, B, cinco, cinco, uno, dos, uno, uno, H, T, S, N, R, R, cero, dos), quien me exhibe Credencial para Votar folio número 1183064284419 (uno, uno, ocho, tres, cero, seis, cuatro, dos, ocho, cuatro, cuatro, uno, nueve), expedida por el Instituto Nacional Electoral y quien manifiesta que las generales de su representado son:mexicano, de 73 (setenta y tres) años de edad, casado, originario del Poblado Control, Municipio de Matamoros, Tamaulipas, con fecha de nacimiento el día 7 (siete) de Enero de 1949 (mil novecientos cuarenta y nueve), de ocupación Jubilado, con domicilio en Avenida Principal, sin número, de la Localidad La Angostura, de la Ciudad de Saltillo, Coahuila y con Clave Única de Registro de Población MOLR490107HTSNNB06 (M, O, L, R, cuatro, nueve, cero, uno, cero, siete, H, T, S, N, N, B, cero, seis).---------------------------------------------------------------**Parte Compradora:** El Ciudadano **Juan José Cruz Rojas,** quien manifiesta bajo protesta de decir verdad por generales ser mexicano, de 29 (veintinueve) años de edad, casado bajo el Régimen de Sociedad Conyugal, originario de Reynosa, Tamaulipas, con fecha de nacimiento el día 13 (trece) de Diciembre de 1992 (mil novecientos noventa y dos), de ocupación Maestro, con domicilio en Calle Ignacio Zaragoza, número 302 A (trescientos dos A), de la Colonia Miguel Hidalgo, de esta Ciudad de Río Bravo, Tamaulipas, con Registro Federal de Contribuyentes CURJ9212133N7 (C, U, R, J, nueve, dos, uno, dos, uno, tres, tres, N, siete) y con Clave Única de Registro de Población CURJ921213HTSRJN06 (C, U, R, J, nueve, dos, uno, dos, uno, tres, H, T, S, R, J, N, cero, seis), quien exhibe su Credencial para Votar folio número 1159088477527 (uno, uno, cinco, nueve, cero, ocho, ocho, cuatro, siete, siete, cinco, dos, siete), expedida por el Instituto Nacional Electoral y quien manifiesta que el nombre de su cónyuge es **Ingrid Arleth Lomas Covarrubias**, de generales mexicana, de 29 (veintinueve) años de edad, casada, originaria de Río Bravo, Tamaulipas, con fecha de nacimiento el día 29 (veintinueve) de Mayo de 1993 (mil novecientos noventa y tres), de ocupación Licenciada en Administración de Empresas y con domicilio en Calle Ignacio Zaragoza, número 302 A (trescientos dos A), de la Colonia Miguel Hidalgo, de esta Ciudad de Río Bravo, Tamaulipas y con Clave Única de Registro de Población LOCI930529MTSMVB07 (L, O, C, I, nueve, tres, cero, cinco, dos, nueve, M, T, S, M, V, B, cero, siete).**-----------------------------------------------------------**Obteniendo copia fotostática de las identificaciones de los comparecientes, así como de sus Claves Únicas de Registro de Población y de las Cédulas de Identificación Fiscal, las cuales previo su cotejo se mandan al apéndice de esta escritura bajo las letras **“A”, “B” y “C”,** respectivamente**.----------------------------**

**--------------------------------AVISO DE PRIVACIDAD-------------------------------------**Acto seguido la suscrita Notaria Pública, con fundamento en lo establecido por los artículos 15 (quince) y 27 (veintisiete) de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares en vigor, procedo a informar a los comparecientes, que los datos personales que me han proporcionado son los necesarios para su identidad en el otorgamiento del presente instrumento y los fines para los cuales se recaban éstos y por este medio impreso procedo a darles el Aviso de Privacidad a los titulares de los datos proporcionados.**-----------------------------------**Los comparecientes manifiestan bajo protesta de decir verdad no tener adeudos de carácter fiscal, sin que efectúen exhibición alguna de documentos que así lo acrediten, por lo cual se les apercibe de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad en informes dados en actos de esta naturaleza y así mismo manifiestan que ocurren a celebrar un **CONTRATO DE COMPRA VENTA,** el cual sujetan al tenor de las siguientes:**-----------------------------------------------------------------------------------------------------D e c l a r a c i o n e s--------------------------------------------I**.- **Descripción de la Propiedad.-** Declara la Ciudadana **Guadalupe García Araiza,** quees propietaria en pleno dominio y legítima posesión del siguiente bien inmueble:**--------------------------------------------------------------------------------------**

**-----**Lote de terreno urbano identificado como número 6 (seis), de la manzana 27 (veintisiete), de la Zona 1 (uno), del Ex Ejido Nuevo Primero de Mayo, ubicado en **Calle Río Bravo, número 312 (trescientos doce), de la Colonia Primero de Mayo, Municipio de Río Bravo, Tamaulipas,** con superficie de **418.00 m2 (cuatrocientos dieciocho metros cuadrados),** localizado bajo las siguientes medidas y colindancias;al **Norte** en39.00 (treinta y nueve) metros lineales, con lote 5 (cinco)**;** al **Sur** 39.71 (treinta y nueve punto setenta y un) metros lineales, con lote 7 (siete) y 8 (Ocho); al **Oriente** en 11.00 (once) metros lineales, con Calle Río Bravo y al **Poniente** en 10.10 (diez punto diez) metros lineales, con lote 10.**-----------------------------------------------------------** -----El cual cuenta con una construcción habitacional de **140.00 m² (ciento cuarenta metros cuadrados).--------------------------------------------------------**

-----Lote de terreno urbano, identificado como el número **18** **(dieciocho),** de la manzana **53 (cincuenta y tres),** de la Sección II (segunda),del Fraccionamiento Río Bravo, **Municipio de Río Bravo, Tamaulipas**, el cual cuenta con una superficie de **450.00 m² (Cuatrocientos Cincuenta Metros Cuadrados)**, localizado bajo las siguientes medidas y colindancias: al **Norte** en 15.00 (quince) metros lineales, con lote número 6 (seis); al **Sur** en 15.00 (quince) metros lineales, con Avenida Las Américas; al **Oriente** en 30.00 (treinta) metros lineales, con lote 19 (diecinueve); y al **Poniente** en 30.00 (treinta) metros lineales, con lote número 17 (diecisiete).**-------------------**

**-----**Así mismo se exhibe croquis del bien inmueble motivo de esta operación, en

el cual se indica su ubicación, superficie, medidas y colindancias.Documento del que se manda una copia fotostática previo su cotejo al Apéndice de esta escritura bajo la letra **“D”.-----------------------------------------------------------------------------------**Controlado ante al Departamento de Catastro de la Presidencia Municipal de Río Bravo, Tamaulipas, bajo la Clave Catastral número 42 01 01 029 026 (cuatro, dos, cero, uno, cero, uno, cero, dos, nueve, cero, dos, seis), el cual se encuentra al corriente del pago del Impuesto Predial, según boleta que exhibe la parte vendedora y del cual se obtiene una copia fotostática que previo su cotejo se manda al Apéndice de esta escritura bajo la letra **“E”**.**---------------------------------------------------**Bien inmueble que manifiesta bajo protesta de decir verdad, la parte vendedora que el bien inmueble motivo de esta operación, se encuentra libre de responsabilidad y gravamen, lo cual se acredita con Certificado con Reserva de Prioridad de fecha 17 (diecisiete) de Mayo del 2022 (dos mil veintidós), expedido por el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en el Estado**,** con motivo de las entradas número **3,201/2022** **(tres mil doscientos uno diagonal dos mil veintidós)**, documento del cual se manda una copia fotostática previo su cotejo al Apéndice de esta escritura bajo la letra **“F”**.**----------------------------------------**Propiedad de la cual la parte vendedora exhibe el avalúo catastral correspondiente, con un valor total del bien inmueble de **$489,324.00 (Cuatrocientos Ochenta y Nueve Mil Trescientos Veinticuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional);** documento del que se manda una copia fotostática previo su cotejo al Apéndice de esta escritura bajo la letra **“G”.----------------------------------**

**-----II.- Antecedentes de la Propiedad.-** Continúa manifestando la Ciudadana **Guadalupe García Araiza,** que constituye al antecedente del bien inmueble motivo de esta operación, la escritura pública número 2009 (dos mil nueve), del volumen LXII (sexagésimo segundo), de fecha 17 (diecisiete) de Enero del 2005 (dos mil cinco), del protocolo de instrumentos públicos de la Notaría Pública número 264 (doscientos sesenta y cuatro), en esa época a cargo de la suscrita Notaria Pública autorizante, con ejercicio legal en esta ciudad de Río Bravo, Tamaulipas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado bajo la **Sección IV (cuarta), número 207 (doscientos siete), Legajo 2-005 (dos guion cero cero cinco), Municipio de Río Bravo, Tamaulipas, de fecha 20 (veinte) de Abril del 2005 (dos mil cinco).----------------------------------------------**

**-----III.- Cancelación de la Servidumbre de Paso.-** Manifiesta el Ciudadano **Graciano González Barreda,** que su representado el Ciudadano **Roberto Montelongo Luna,** es titular del derecho de servidumbre de paso, constituida sobre el bien inmueble motivo de este contrato, que mide 3.00 (tres) metros por 19.10 (diecinueve punto diez) y por así convenir a sus intereses, por este instrumento renuncia a dicha servidumbre, sin reservarse ningún derecho que reclamar sobre la misma, solicitando que al momento de inscribir esta escritura ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio en el Estado, se cancele dicha servidumbre de pago.-------------------------------------------------------------------------**-----IV.- Oferta y Aceptación de la Operación.-** Por medio de esta escritura la Ciudadana **Guadalupe García Araiza,** ofrece en venta el bien inmueble descrito en la declaración primera de este instrumentoy el Ciudadano **Juan José Cruz Rojas,** acepta la operación, sujetándola a las siguientes:**------------------------------**

**--------------------------------------C l á u s u l a s-----------------------------------------------Primera.-** **Concertación de la Operación.-** La Ciudadana **Guadalupe García Araiza**, vende y el Ciudadano **Juan José Cruz Rojas,** compra el bien inmueble descrito en la declaración primera del presente instrumento, con las medidas y colindancias que aquí se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra, con todas sus entradas y salidas, usos, costumbres, servidumbres, activas y pasivas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, en los términos más amplios a que se refiere el artículo 1,621 (mil seiscientos veintiuno), del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas y entrando en posesión inmediata.**-------------- -----Segunda.- Precio de la Operación.-** El precio de esta operación es la cantidad de **$695,000.00 (Seiscientos Noventa y Cinco Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional),** el cual las partes manifiestan bajo protesta de decir verdad, se pagaron de la siguiente manera: en fecha 26 (veintiséis) de Enero del 2021 (dos mil veintiuno), se entregó la cantidad de **$310,000.00 (Trescientos Diez Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional),** mediante efectivo, en moneda nacional; en fecha 16 (dieciséis) de Julio del 2021 (dos mil veintiuno), se entregó la cantidad de **$115,000.00 (Ciento Quince Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional),** mediante efectivo, en moneda nacional; en fecha 20 (veinte) de Noviembre del 2021 (dos mil veintiuno), se entregó la cantidad de **$100,000.00 (Cien Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional),** mediante efectivo, en moneda nacional y en fecha 5 (cinco) de Noviembre del 2022 (dos mil veintidós), se entregó la cantidad de **$170,000.00 (Ciento Setenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)**, mediante efectivo y en moneda nacional. Por lo que las partes están acordes de que este instrumento haga las veces de recibo y resguardo eficaz para la parte compradora.**----------------------**

**-----Tercera.- Saneamiento.-** La parte vendedora se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos del artículo 1,613 (mil seiscientos trece), del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas y declara que el bien inmueble objeto de esta operación se encuentra libre de responsabilidad y gravamen y la parte compradora acepta la propiedad en esas condiciones, a su entera satisfacción, con sus entradas, usos, costumbres y servidumbres, más todo lo que de hecho y por derecho les corresponda.**---------------------------------------------------------------------**

**-----**Así mismo la parte vendedora exhibe cartas signadas por sus hijas **Ruth Montelongo García, Ana Guadalupe Montelongo García, Yadira Zoraida Montelongo García y Saraí Montelongo García**, mediante las cuales manifiestan su conformidad con la celebración del presente acto jurídico, sin reservarse ningún derecho que reclamar sobre la propiedad, derivado del convenio de divorcio referido en la escritura que constituye el antecedente de la propiedad, documentos debidamente certificados ante la fe de las suscrita Notaria Publica autorizante, los que se mandan al apéndice de esta escritura bajo las letras **“H”, “I”** y **“J”,** respectivamente.------------------------------------------------------------------------------

**-----Cuarta.- Situación del Servicio de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado.-** Manifiesta la parte vendedora una vez más bajo protesta de decir verdad que el inmueble de uso habitacional materia de esta operación de compra venta, encuentra al corriente con el pago de Servicio de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, a la fecha de la firma de la presente acta, bajo el número de cuenta **004091 (cero, cero, cuatro, cero, nueve, uno)**; exhibiendo el recibo de pago que así lo acredita, lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento a los artículos 129 (ciento veintinueve) y 133 (ciento treinta y tres) de la Ley de Aguas del Estado de Tamaulipas y 142 (ciento cuarenta y dos) de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado de Tamaulipas, documento del cual se manda una copia fotostática previo su cotejo al Apéndice de esta acta bajo la letra **“K”**.-------------------------------------------------------------------------------------**------Quinta.- Gastos y Costos.-** Los gastos, derechos y honorarios que cause esta escritura serán pagados por el adquirente y en relación a los impuestos, serán cubiertos por la parte que corresponda según lo establezcan las Leyes Fiscales en la materia y la parte vendedora declara bajo protesta de decir verdad que el bien inmueble que enajena es su casa habitación y que durante los últimos tres años inmediatos anteriores a esta fecha, no ha enajenado otra casa habitación en la cual haya exentado el pago del Impuesto Sobre la Renta, por lo cual se considera conceptuada dentro de lo establecido por el artículo 93 (noventa y tres), fracción XIX (décima novena), de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, exhibiendo su Credencial para Votar a su nombre con el domicilio del bien inmueble motivo de esta operación, de la cual ya se ha mandado copia al apéndice de esta escritura y quedando enterada que se le dará aviso al Sistema de Administración Tributaria de esta operación.**-------------------------------------------------------------------------------------**Por otra parte se hace del conocimiento a la parte vendedora que si durante el presente ejercicio fiscal, sus ingresos totales, incluyendo aquellos por los que no esté obligada al pago del Impuesto Sobre la Renta y por los que ya haya pagado el impuesto definitivo, son superiores a $500,000.00 (Quinientos Mil pesos 00/100 Moneda Nacional), deberá manifestar a la Autoridad Fiscal correspondiente, en la declaración del ejercicio, la totalidad de sus ingresos, incluido el obtenido por la enajenación consignada en este instrumento, en términos del antepenúltimo párrafo del artículo 93 (noventa y tres) y tercer párrafo del artículo 150 (ciento cincuenta) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que en caso contrario, la exención del impuesto sobre la renta por la enajenación del inmueble objeto de este instrumento quedará sin efecto.----------------------------------------------------------------------------**-----Sexta.- Renuncias.-** Ambas partes declaran que el precio de esta operación es el justo y real sin que haya exceso ni defecto en el mismo; que en este contrato no existe ignorancia, inexperiencia, enriquecimiento ilegítimo, error, dolo, violencia, coacción, lesión e incapacidad, de los que pudieran derivarse acciones tales como rescisión, reducción o nulidad.-------------------------------------------------------------------**Séptima.- Jurisdicción y Competencia.-** Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejercicio de acciones respecto de este contrato, las partes se someten expresamente a las Leyes del Estado de Tamaulipas y a la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales del Municipio de Río Bravo, Tamaulipas, renunciando al fuero de sus domicilios presentes o futuros.**--------------------------------------------------Representación---------------------------------------------**La Ciudadana **Guadalupe García Araiza,** comparece por sus propios derechos.--------------------------------------------------------------------------------------------El Ciudadano **Graciano González Barreda,** comparece con el carácter de Apoderado General del Ciudadano **Roberto Montelongo Luna,** personalidad que manifiesta bajo protesta de decir verdad es idónea para la celebración de este acto y no le ha sido revocada o restringida de algún modo y la acredita con el primer testimonio de la Escritura Pública número 1,291 (mil doscientos noventa y uno), del Volumen 37 (treinta y siete), de fecha 23 (veintitrés) de Enero del 2021 (dos mil veintiuno), del protocolo de instrumentos públicos a cargo de la suscrita Notaria Pública autorizante, documento que se manda al apéndice de esta escritura bajo la letra **“L”.--------------------------------------------------------------------------------------------**El Ciudadano **Juan José Cruz Rojas**, comparece por sus propios derechos.---**------------------------------CERTIFICACIÓN NOTARIAL--------------------------------------YO, LA NOTARIA PÚBLICA CERTIFICO Y DOY FE.--------------------I.-** Que me aseguré de la identidad de los comparecientes con los documentos ya relacionados.**------------------------------------------------------------------------------------II.-** Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para contratar y obligarse y no me consta nada en contrario.**---------------------------------------------------III.-** Que bajo protesta de decir verdad, los comparecientes manifiestan ser las mismas personas que aparecen ser y corresponden a las identificaciones que exhiben y que no tienen incapacidad natural o civil para celebrar este acto y se les previene que a las personas que declaran con falsedad en informes dados en actos de esta naturaleza, se les aplican las sanciones que previene el Código Penal correspondiente.**-----------------------------------------------------------------------------------IV.-** Que tuve a la vista los documentos que en esta escritura se han mencionado, a los que me remito y devuelvo a sus presentantes.**---------------------------V.-** Que leí la escritura a los que intervienen en este acto, que les expliqué el valor y las consecuencias legales del contenido de la misma, que ante mi presencia los otorgantes manifiestan su conformidad con la redacción y contenido de este instrumento, por lo que lo ratifican con su firma y huellas digitales de los dedos índices.**- DOY FE**.**--------------------------------------------------------------------------**-------**Parte Vendedora.- Huellas.- Guadalupe García Araiza.- Otorgante de la Cancelación de la Servidumbre de Paso.-** Rúbrica.- Huellas Digitales.- **Roberto Montelongo Luna,** representado por su Apoderado General el Ciudadano **Graciano González Barreda.-** Rúbrica.- Huellas Digitales.- **Parte Compradora.-Juan José Cruz Rojas.-** Rúbrica.- Huellas Digitales.- **Ante Mí.- Licenciada Ma. del Carmen Treviño Cisneros.- Notaria Pública Titular Número 77.- Firma y Sello de Autorizar de la Notaria Pública.----------------------------------------------------**Firman a las once horas del día 11 (once) del mes de Noviembredel año 2022 (dos mil veintidós).- **DOY FE**.**-------------------------------------------------------------**