

SAMUEL ENRIQUE DEL RÍO MUNGUÍA
NOTARÍA PÚBLICA 110
LEÓN, GTO.
RIMS 620715 897
www.notaria110leon.com



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 8,112 OCHO MIL CIENTO DOCE. TOMO 118 CIENTO DIECIOCHO.

EN LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, MÉXICO, a los 23 veintitrés días del mes de abril del año 2021 dos mil veintiuno, YO, LICENCIADO SAMUEL ENRIQUE DEL RÍO MUNGUÍA, Notario Público en legal ejercicio en esta ciudad, titular de la Notaría Pública número 110 ciento diez, con domicilio en Avenida Paseo de los Insurgentes número 210 doscientos diez, Torre Empresarial Plaza 500 quinientos, Local 12 doce, piso C-1 uno, colonia Jardines del Moral, HAGO CONSTAR: -----

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, como PARTE VENDEDORA, el señor RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO, y como PARTE COMPRADORA, el señor JORGE ALBERICO CECCOPIERI PACHECO, ambos por propio derecho, cuyos generales haré constar en el capítulo correspondiente, contrato de Compraventa que sujetan al tenor de los siguientes: -----

ANTECEDENTES

ÚNICO.- Declara la PARTE VENDEDORA por conducto de su representante, que es legítima propietaria, del siguiente bien inmueble: -----

LOTE DE TERRENO EN CALLE PASEO DE ALFARO (ANTES MAR ADRIATICO NORTE) SOBRE LOTE 6 (SEIS), MANZANA 48 (CUARENTA Y OCHO), EN COLONIA SANTA MARÍA DEL GRANJENO (ANTES FRACCIONAMIENTO RINCONADA DEL SUR), CON SUPERFICIE 209.28 M2 (DOSCIENTOS NUEVE 28/100 METROS CUADRADOS), EN LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: -----

AL NORTE: 26.44 M (VEINTISEIS 44/100 METROS LINEALES). CON LOTE 7 (SIETE). -----
AL SUR: 25.88 M (VEINTICINCO 88/100 METROS LINEALES). CON LOTE 5 (CINCO). -----
AL ORIENTE: 8 M (OCHO METROS LINEALES). CON LA CALLE MAR ADRIATICO NORTE. -----
AL PONIENTE: 8 M (OCHO METROS LINEALES). CON ARROYO DE ALFARO. -----

ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.

EL PROPIETARIO el señor RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO adquirió por Escritura Pública número 4,050 cuatro mil cincuenta, de fecha 14 catorce de Diciembre de 2009 dos mil nueve, otorgada ante la fe de la Licenciada M. DE LOS ANGELES ANAYA MENDEZ, titular de la Notaría Pública número 38 treinta y ocho, de esta ciudad; la cual contiene CONTRATO DE DONACIÓN que celebraron como parte donataria RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO y como parte donante MA. TERESA VICTORIA LAZO Y CARO. -----

SU REGISTRO; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato mediante solicitud número 3793213 con fecha de resolución el día 7 siete de Abril del 2021 dos mil veintiuno. FOLIO REAL: R20* 209318. -----

DECLARACIONES:

DECLARAN AMBAS PARTES, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE; -----

Tienen conocimiento y están de acuerdo en que el acto que se formaliza mediante el presente instrumento, constituye una actividad vulnerable, misma que puede ser objeto de aviso ante la Unidad de Inteligencia Financiera, razón por la cual desde este momento se libera de cualquier responsabilidad al suscrito Notario por la presente operación. -----

DECLARA LA PARTE COMPRADORA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE: -----

- A).- Comparece a la celebración de este acto jurídico por ser su deseo adquirir el inmueble materia del presente Contrato en los términos y condiciones aquí establecidos. -----
- B).- El dinero con el cual paga el precio de la compraventa, es producto de actos lícitos. -----
- C).- Ha verificado y le consta que el inmueble que adquiere, se encuentra al corriente en el pago de cuotas y/o servicios, y en el supuesto de existir algún adeudo por dichas cuotas, se constituye como obligado único del pago de dichos adeudos. -----
- D).- Conoce la situación actual, catastral y registral del inmueble materia de operación, y es su deseo adquirirlo en tales términos. -----

DECLARA LA PARTE VENDEDORA DECLARA LA PARTE VENDEDORA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE: -----

- A) Es su deseo enajenar plenamente el inmueble descrito en el antecedente único a la parte compradora. -----
- B) Que a la fecha de celebración del presente Instrumento Público, el inmueble materia de esta operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, derecho de alumbrado público, servicio de agua potable y alcantarillado, y demás cargas municipales, sin acreditarlo con documentación idónea, -----

manifestación que es aceptada por la parte compradora. Razón por la cual las partes liberan al suscrito Notario Público de cualquier responsabilidad o reclamación generada por tales condiciones. -----

C) Que a la fecha de celebración del presente Instrumento Público, el inmueble materia de esta operación, se encuentra libre de gravamen, sin acreditarlo con el debido Certificado de Gravamen. Manifestación que es aceptada por el comprador y razón por la cual las partes liberan al suscrito Notario Público de cualquier responsabilidad respecto a ese tema. -----

Por lo anteriormente expuesto, las partes comparecientes otorgan las siguientes: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El señor **RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO** vende de manera real, transmitiendo la propiedad y pleno dominio del inmueble que ha quedado descrito e identificado en el antecedente único de este instrumento público, sin reserva ni limitación alguna, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, accesorios y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponde, con la superficie, medidas, linderos y descripción que se tienen por reproducidas en este párrafo como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias, a favor el señor **JORGE ALBERICO CECCOPIERI PACHECO**, quien adquiere para sí, a su entera satisfacción y conformidad en los términos aquí establecidos. -----

SEGUNDA: El precio que las partes de común acuerdo convinieron por la compraventa del **INMUEBLE** objeto de este instrumento se pactó en la siguiente cantidad: -----

\$307,500.00 (TRESCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----
Cantidad que es el precio, justo y acordado entre las partes y para efecto de la identificación y forma de pago, bajo protesta de decir verdad, las partes manifiestan que la cantidad pactada, fue pagada mediante transferencia interbancaria SPEI, de la cuenta origen terminación 0742 del banco BBVA Bancomer, cuyo titular es la parte compradora, a la cuenta destino terminación 0120 del banco Santander, cuyo titular es la parte vendedora. -----

IDENTIFICACIÓN DE PAGO

Las partes me manifiestan bajo protesta de decir verdad que el pago de la presente operación fue y/o será realizado en su totalidad como se establece en la cláusula **SEGUNDA** que antecede, por lo que las constancias de recibo que en favor de la compradora expida la parte vendedora, y/o las constancias de transferencia y/o depósito que expida en su momento la institución financiera respectiva, en conjunto con el presente Instrumento Público servirán como el mejor recibo que en derecho proceda. -----
Lo anterior queda asentado por el suscrito Notario Público en cabal cumplimiento de los artículos 32 treinta y dos y 33 treinta y tres de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con recursos de Procedencia Ilícita y 45 cuarenta y cinco de su Reglamento. -----

TERCERA.- Las Partes en este acto formalizan la entrega de la posesión material y jurídica del inmueble, misma que la **PARTE COMPRADORA** recibe a su entera conformidad, en las condiciones ofrecidas, y en consecuencia, ésta no se reserva acción o reclamación alguna en contra de la **PARTE VENDEDORA** por tal concepto. -----

CUARTA.- La **PARTE VENDEDORA** en este acto se obliga a responder a la **PARTE COMPRADORA**, del saneamiento para el caso de evicción en los términos de la legislación vigente. -----

QUINTA.- Las partes contratantes manifiestan que el precio de venta pactado para el inmueble que se enajena, fue el justo y verdadero, y que en virtud de que en la presente Compra Venta no existe error, dolo, mala fe, lesión, ignorancia o inexperiencia por parte de alguno de ellos que pudieran invalidarla, anularla o rescindirla, convienen en otorgarse el reconocimiento por tales conceptos y convienen en no reservarse alguna acción civil o penal por dichas causas. -----

SEXTA.- La parte compradora acepta la venta ofrecida por la parte vendedora que en este Instrumento Público se formaliza, en los términos manifestado por las partes y ambas convienen en sujetarse al fuero de los Tribunales de esta ciudad de León, Guanajuato, para el caso de que surgiera alguna controversia en cuanto a la interpretación y cumplimiento del Contrato de compraventa que aquí se formaliza, renunciando al efecto al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder. -----
Los domicilios señalados para realizar notificaciones y consignaciones de cualquier naturaleza se establecen en el apartado de "Generales" del presente Instrumento Público. -----

SÉPTIMA.- Los honorarios, gastos de escrituración, pago de Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o también conocido como Traslación de Dominio y derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad que se causen con motivo de esta Escritura Pública, son por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**, a excepción del Impuesto sobre la Renta, que será a cargo de la parte que lo cause. -----

OCTAVA.- El lugar y época de pago se establecen en la cláusula segunda del presente Instrumento Público. -----

GENERALES



SAMUEL ENRIQUE DEL RÍO MUNGUÍA
NOTARÍA PÚBLICA 110
LEÓN, GTO.
RIMS 620715 897
www.notaria110leon.com



Lo anterior lo pactaron los comparecientes, quienes advertidos de las penas que la Ley impone a quienes declaran con falsedad en actos públicos por sus datos generales dijeron ser: -----

RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO, mexicano, mayor de edad, nacido el día 19 diecinueve del mes de Marzo del año 1981 mil novecientos ochenta y uno, Arquitecto, Casado Bajo el régimen de separación de bienes, originario de Guadalajara, Jalisco y vecino de esta ciudad de León, Guanajuato, con domicilio en Boulevard Vicente Valtierra número 1001 mil uno interior 101 ciento uno, Colonia Los Ángeles, quien se identifica en este acto, con su credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector número **LYLZRC81031914H700**, CURP: **LOLR810319HJCYZC06**, RFC: **LOLR810319MA0** documento que tengo a la vista y devuelvo en este momento a su propietario. -----

JORGE ALBERICO CECCOPIERI PACHECO, mexicano, mayor de edad, nacido el día 22 veintidós del mes de Mayo del año 1980 mil novecientos ochenta, Comerciante, Casado Bajo el régimen de separación de bienes, originario y vecino de esta ciudad de León, Guanajuato, con domicilio en Calle Hidalgo número 237 doscientos treinta y siete, Zona Centro, quien se identifica en este acto, con su credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector número **CCPCJR80052211H600**, CURP: **CEPJ800522HGTCCR00**, RFC: **CEPJ8005221K5** documento que tengo a la vista y devuelvo en este momento a su propietario. -----

CERTIFICACIONES

YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE. -----

a).- De la certeza del acto que aquí se consigna. -----

b).- Que los comparecientes bajo protesta de decir verdad, manifestaron no tener incapacidad legal alguna para la celebración de este acto, ni al suscrito Notario Público le consta nada en contrario, quienes se identifican y reconocen entre sí, por ser quienes tienen mayor interés en la autenticidad de su voluntad y de obligarse en el presente contrato, bajo protesta de decir verdad manifiestan estar de acuerdo con el acto jurídico que celebran y que me piden haga constar. -----

c).- De que lo inserto y relacionado concuerda fielmente con los documentos originales a los que me remito por haberlos tenido a la vista. -----

d).- De que lei a los comparecientes y éstos a su vez leyeron de manera individual el contenido de la presente Escritura Pública. -----

e) De que los comparecientes bajo protesta de decir verdad y debidamente enterados de las consecuencias legales que conllevan el declarar con falsedad ante Fedatario Público, manifestaron encontrarse al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales sin acreditarlo documentalmente. -----

f) Respecto al Impuesto al Valor Agregado, éste no se causa ni se entera en virtud de que el inmueble objeto de esta Escritura Pública es sólo suelo. -----

g). De que impuse a los comparecientes que de conformidad con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en posesión de Sujetos Obligados y la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, los datos personales que proporcionen a esta Notaría Pública a mi cargo, serán tratados bajo una estricta seguridad que garantice su confidencialidad. Los datos personales sólo serán usados en el documento público para el cual fueron proporcionados y no se transferirá su información a persona alguna que no sea la que los proporcionó y a las autoridades que en determinadas circunstancias y con estricto apego a derecho lo soliciten. -----

h).- Para efecto de las disposiciones aplicables en los términos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, manifiesto. -----

I.- Que identifiqué plenamente a los comparecientes, mediante los documentos oficiales que me fueron exhibidos, los cuales me manifiestan son legalmente auténticos, mismos que en copia cotejada agrego a mi apéndice correspondiente; -----

II.- Que informé a los comparecientes del contenido literal de la fracción III tercera del Artículo Tercero de la Ley de la materia, respecto al concepto de beneficiario controlador y los de presunción de su existencia, de lo cual me manifestaron lo siguiente; -----

Del señor **RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO**; que **NO** existe dueño beneficiario o beneficiario controlador diferente de ella misma. -----

Del señor **JORGE ALBERICO CECCOPIERI PACHECO**; que **NO** existe dueño beneficiario o beneficiario controlador diferente de ella misma. -----

III.- De igual forma advertí a los comparecientes que el presente acto constituye una actividad vulnerable que es objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Unidad de Inteligencia Financiera. ----

i) Se utilizaron e imprimieron folios de reserva del número 144,801 ciento cuarenta y cuatro mil ochocientos uno, al 144,802 ciento cuarenta y cuatro mil ochocientos dos. Conste. -----


j) De que expliqué a los comparecientes el contenido, fuerza y alcance legal del presente Instrumento Público, así como de la necesidad de su Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de León, Guanajuato y debidamente enterados de lo anterior, lo ratifican y firman de conformidad, en unión y en presencia del Suscrito Notario, que **AUTORIZO PREVENTIVAMENTE.- DOY FE.** -----


RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO, FIRMADO.- JORGE ALBERICO CECCOPIERI PACHECO, FIRMADO.- LIC. SAMUEL ENRIQUE DEL RÍO MUNGUÍA, MI FIRMA Y SELLO DE AUTORIZAR, DOY FE. -----

----- **AUTORIZACIÓN DEFINITIVA** -----

EN LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, EL DÍA 30 TREINTA DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO, YO EL NOTARIO PÚBLICO, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO, TODA VEZ QUE SE HAN CUBIERTO TODOS Y CADA UNO DE LOS REQUISITOS DE TIPO ADMINISTRATIVO QUE EXIGEN LAS DIVERSAS LEYES APLICABLES. LO ANTERIOR EN ATENCIÓN AL ARTÍCULO 87 OCHENTA Y SIETE DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO. DOY FE. -----

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN DE EXPEDICIÓN, DEL INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 8,112 OCHO MIL CIENTO DOCE, QUE CONSTA EN EL PROTOCOLO DE ESTA NOTARÍA PÚBLICA A MI CARGO DENTRO DEL TOMO NÚMERO 118 CIENTO DIECIOCHO. COMPULSADO DE SU MATRIZ, VA EN 02 DOS FOJAS ÚTILES, FIRMADAS, SELLADAS Y CON HOLOGRAMAS INCORPORADOS EN CADA FOJA, PUDIENDO ÉSTOS, SER O NO, DE NUMERACIÓN PROGRESIVA, DE CONFORMIDAD CON LA LEY Y LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD DE LA MATERIA NOTARIAL. COTEJADO Y CORREGIDO, LO EXPIDO A PETICIÓN DE JORGE ALBERICO CECCOPIERI PACHECO, EN LEÓN, GUANAJUATO, A LOS 30 TREINTA DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO. DOY FE.-----


LIC. SAMUEL ENRIQUE DEL RÍO MUNGUÍA
NOTARIO PÚBLICO 110
LEÓN, GTO.





BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio Solicitud
20 3814396

SOLICITUD INSCRITA

SELO
DIGITAL
Fecha de presentación
03/05/2021 13:58:58
Fecha de resolución
14/05/2021 10:36:06

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 14 DE MAYO DE 2021 EL SUSCRITO LIC. MA. ELENA CARDONA UGALDE REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante SAMUEL ENRIQUE DEL RIO MUNGUIA
Municipio LEON, GUANAJUATO
Antecedentes en folios
[R20*209318]

Folios electrónicos
1 - R20*209318.

LOTE DE TERRENO EN CALLE MAR ADRIATICO NORTE ACTUALMENTE PASEO DE ALFARO , FRACCIONAMIENTO RINCONADA DEL SUR AHORA SANTA MARIA DEL GRANJENO EN LOTE 6 (SEIS) MANZANA 48 (CUARENTA Y OCHO) CON SUPERFICIE 209.28 M2 (DOSCIENTOS NUEVE 28/100 METROS CUADRADOS)..

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS						
#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$ 307,500.00	1,606.00	8112	23/04/21	20*110*0
Emisor: 110 (CIENTO DIEZ) LICENCIADO DEL RIO MUNGUIA, SAMUEL ENRIQUE CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.						

PARTES

Titular(es) anterior(es): RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO
Titular(es) nuevo(s): JORGE ALBERICO CECCOPIERI PACHECO

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA Fecha de resolucion: 14/05/2021
Registrador
FIRMA ELECTRONICA
MA. ELENA CARDONA UGALDE

AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION

20_3814396_48aa4bcd8331b0b610934bb050e806fe.pdf

DBD54103764051EA81F179ED4E19470F02E6ED933ADDA8334DC9C85ED21C7C92

Usuario: Nombre: MA. ELENA CARDONA UGALDE Número de serie: 717B Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 14/05/2021 12:38:24(UTC:20210514173824Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 14/05/2021 12:38:29(UTC:20210514173829Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 717B	TSP: Fecha: 14/05/2021 12:38:30(UTC20210514173830.4993Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 637565927104993172 Datos estampillados: QWYU01UTHhteEV5WFdZckVLaHILUEdsMTQ4PQ==

