



PODER EJECUTIVO  
DEL ESTADO DE  
GUANAJUATO

Notaria Publica Numero 31

Lic. Luis González Espinosa

Calle Lisboa numero 300 trescientos de la colonia Indio, León, Guanajuato, México

Teléfono: 01 477 7131735. Email: notaria31@hotmail.com



VOLUMEN XXXVIII

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3484 TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO

En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, siendo el día 10 diez del mes de enero del año 2019 dos mil diecinueve, YO, LICENCIADO LUIS GONZÁLEZ ESPINOSA, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 31 TREINTA Y UNO, CON DOMICILIO EN LOS DESPACHOS 519 Y 520 QUINIENTOS DIECINUEVE Y QUINIENTOS VEINTE, QUINTO PISO, DEL EDIFICIO CONOCIDO COMO CONDOMINIO PLAZA, UBICADO EN PORTAL BRAVO NUMERO 2 DOS, ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, EN LEGAL EJERCICIO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL.

HAGO CONSTAR:

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte el señor JOSE ANTONIO REYNOSO ESTRADA, a quien en lo sucesivo se identificará como "LA PARTE VENDEDORA" y por otra parte, la señora ROSA RAMIREZ MARTINEZ, a quien en lo sucesivo se le identificará como "LA PARTE COMPRADORA".

Dicho acto jurídico se sujeta al tenor siguientes antecedentes y posteriores cláusulas:

ANTECEDENTES

I.- Mediante escritura pública número 6678 seis mil seiscientos setenta y ocho de fecha 31 treinta y uno del año 2018 dos mil dieciocho, realizada ante la fe, del Notario Público numero 90 noventa, Licenciada María De Los Dolores Gonzalez Torres, en legal ejercicio en este Partido Judicial de esta ciudad, y en la cual se hizo constar el contrato de compraventa en virtud del cual, el señor JOSE ANTONIO REYNOSO ESTRADA, adquirió la propiedad del siguiente inmueble: -----  
Casa ubicada en la calle San Fabian, antes llamada San Felipe, numero 808 ochocientos ocho, construida sobre el lote de terreno letra "H", manzana numero 28 veintiocho, de la colonia Santa Clara de esta ciudad, con superficie de 269.60 doscientos sesenta y nueve metros sesenta centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: -----

Al Norte: 33.70 treinta y tres metros setenta centímetros con el lote letra "G". -----

Al Sur: 33.70 treinta y tres metros setenta centímetros con el lote letra "I". -----

Al Oriente: 8.00 ocho metros con la calle antes llamada San Felipe y actualmente San Fabian. ---

Al Poniente: 8.00 ocho metros con la calle San Julio, señalada en el antecedente y avalúo fiscal como propiedad desconocida. -----

**ANTECEDENTE REGISTRAL.** - Primer testimonio que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, el día 29 veintinueve de noviembre del 2018 dos mil dieciocho, al amparo de la solicitud 3427153 tres millones cuatrocientos veintisiete mil ciento cincuenta y tres, bajo el Folio Real R20\*552303 (Letra "R", veinte, asterisco, quinientos cincuenta y dos mil trescientos tres). -----

\* CUENTA PREDIAL: 01-R-009986-001. -----

\* CUENTA CATASTRAL: 02-12-028-010-000. -----

II. - Con fecha 9 nueve del mes de enero del año 2019 dos mil diecinueve, mediante solicitud numero 3442014 tres millones cuatrocientos cuarenta y dos mil catorce, se solicitó un certificado de liberta de gravámenes, al Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, expidiendo el certificado en el cual se hace constar que el bien inmueble materia de la presente compraventa se encuentra libre de gravamen; documental que agrego en original al apéndice respectivo. -----

III.- Los señores JOSE ANTONIO REYNOSO ESTRADA y ROSA RAMIREZ MARTINEZ, tienen celebrado un contrato de compraventa respecto del inmueble relacionado en el punto I primero anterior, mismo que se formaliza a través de este instrumento público y al tenor de las siguientes: -----

CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Por este instrumento publico, el señor JOSE ANTONIO REYNOSO ESTRADA vende sin reserva ni limitación de ninguna especie, a la señora ROSA RAMIREZ MARTINEZ, quien adquiere para sí misma, la propiedad de la casa habitación ubicada en la calle San Fabian, antes San Felipe, numero 808 ochocientos ocho, construida sobre el lote de terreno letra "H", manzana numero 28 veintiocho, de la colonia Santa Clara de esta ciudad, cuya superficie, medidas, colindancias, antecedentes de propiedad y registrales fueron descritos en el antecedente I primero

COTEJADO



de este instrumento, mismos que se dan por reproducidos en esta cláusula como si a la letra se insertaren, para todos los efectos legales a que hubiere lugar. -----

**SEGUNDA:** El precio pactado entre las partes es la cantidad de **\$350,913.66 (Trescientos Cincuenta Mil Novecientos Trece Pesos 66/100 Moneda Nacional)**, los que fueron pagados previo a la firma de la presente escritura. -----

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 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, el suscrito Notario doy fe y hago constar que los comparecientes declararon bajo protesta de decir verdad, que dichas cantidades fueron pagadas previo a la firma de esta escritura con dinero efectivo. -----

En virtud de lo anterior, el señor **JOSE ANTONIO REYNOSO ESTRADA**, otorga de conformidad el (recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda. -----

**TERCERA:** El inmueble objeto del contrato de compraventa que aquí se consigna pasa al patrimonio de **"LA PARTE COMPRADORA"**. -----

A). - Libre de gravamen, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, con cuanto de hecho y por derecho le corresponda. -----

B). - Así como al corriente en el pago de Contribuciones Prediales y cualquier otro servicio. -----

C). - La parte Vendedora deberá responder a la parte Compradora del saneamiento para el caso de evicción. -----

**CUARTA:** Las partes ratifican que en la celebración de este contrato de compraventa no sufren de lesión, error, dolo, violencia ni engaño, por lo que renuncian de manera recíproca a la acción, excepción y términos derivadas de lo dispuesto por los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro, del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato. -----

**QUINTA:** Para efectos del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato a su cargo, las partes señalan como sus respectivos domicilios los ubicados en: -----

**"LA PARTE VENDEDORA":** En el Boulevard Venustiano Carranza numero 801 ochocientos uno del barrio de San Miguel, de esta ciudad. -----

**"LA PARTE COMPRADORA":** Calle San Fabian número 812- A ochocientos doce letra "A" de la colonia Santa Clara de San Jacobo numero 106 ciento seis del Fraccionamiento Brisas del Carmen, de esta ciudad. -----

En caso de que no sea notificado por las partes el cambio de domicilio en los términos pactados en este Contrato, las notificaciones que se realicen en los domicilios previamente señalados surtirán plenos efectos legales. -----

**SEXTA:** Los derechos, impuestos y honorarios notariales que se causen con motivo de esta escritura serán pagados por cuenta de **"LA PARTE COMPRADORA"**, excepción hecha del pago del impuesto sobre la renta que en su caso se genere en virtud del ingreso obtenido por la enajenación, pues como legalmente corresponde, éste será a cargo de **"LA PARTE VENDEDORA"**. -----

**SÉPTIMA:** Acuerdan las partes que para el caso de interpretación del contenido de este contrato, se someterán a la jurisdicción y competencia de los tribunales de este Partido Judicial, renunciando a cualquier otra que por razón de fuero o domicilio futuro pudiere llegar a corresponderles. -----

#### **CERTIFICACIONES**

**YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:** -----

**DE LA CERTEZA DEL ACTO.** -----

A). - Que los comparecientes gozan en mi concepto de plena capacidad legal para contratar y obligarse, por no observar en ellos manifestaciones de incapacidad física o mental que les impidan discernir y por no tener noticias de que están sujetos a incapacidad civil. -----

B). - Que las transcripciones que se hacen en esta escritura concuerdan fielmente en todas sus partes con los originales de que proceden, los cuales declaro haber tenido a la vista, habiéndose hecho el cotejo respectivo. -----

C).- De que me cercioro de la identidad de los comparecientes de conformidad con lo que disponen los Artículos 76-I y 77-II setenta y seis fracción primera y setenta y siete fracción segunda, de la ley del Notariado vigente en el Estado de Guanajuato, y quienes por sus generales dijeron ser: -----

**EL SEÑOR JOSE ANTONIO REYNOSO ESTRADA**, de nacionalidad mexicana por nacimiento, mayor de edad, originario y vecino de esta ciudad, donde nació el día 24 veinticuatro de abril de 1981 mil novecientos ochenta y uno, soltero, con domicilio en el Boulevard Venustiano Carranza numero 801 ochocientos uno, del Barrio de San Miguel, quien en éste acto se identifica con credencial para votar del Instituto Nacional Electoral número IDMEX1652812092 (uno, seis, cinco, dos, ocho, uno, dos, cero, nueve, dos), Curp REEA810424HGTYSN01 (letra R, E, E, A, ocho, uno, cero, cuatro, dos, cuatro, letra H, G, T, Y, S, N, cero, uno). -----

**LA SEÑORA ROSA RAMIREZ MARTINEZ**, nacionalidad mexicana por nacimiento, -----





PODER EJECUTIVO  
DEL ESTADO DE  
GUANAJUATO

Notaria Publica Numero 31

Lic. Luis González Espinosa

Calle Lisboa numero 368 Inscentos de la colonia. Andado. Leon. Guanajuato. México  
Telefono: 01 477 7431735. Email: notaria31@telcelmex.com



DE NOTARIO

originaria y vecina de esta ciudad, donde nació el día 30 treinta de agosto de 1975 mil novecientos setenta y cinco, casada, con domicilio en la calle San Fabian numero 812 A ochocientos doce letra "A", de la colonia Santa Clara, quien se identifica con credencial para votar del Instituto Federal Electoral numero IDMEX 1196778979 (uno, uno, nueve, seis, siete, siete, ocho, nueve, siete, nueve) Curp RAMR750830MGTMRS06 (Letra R, A, M, R, siete, cinco, cero, ocho, tres, cero, H, G, T, M, R, S, cero, seis).

D).- De que tengo a la vista los documentos que me fueron facilitados para redactar esta escritura pública; de que los comparecientes declaran que el contenido del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios por tratarse de un acto ocasional, y no como resultado de una relación formal y cotidiana con el Notario que suscribe; que declaran los comparecientes que en el presente instrumento existe dueño y beneficiario que son los señores **JOSE ANTONIO REYNOSO ESTRADA y ROSA RAMIREZ MARTINEZ** por ser quien obtiene el beneficio de los actos que se contienen, por ejercer los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y me exhiben la identificación del dueño y beneficiario, cuya copia agrego al apéndice de esta escritura.

E).- Declarando bajo protesta de decir verdad, que se encuentran al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, lo que no me acreditan en éste acto, por lo que les hice saber las sanciones a que se hacen acreedoras las personas que declaran falsamente.

F).- Que, en éste acto, hago del conocimiento de los enajenantes, que dará aviso de la presente operación a la Secretaría de Administración Tributaria.

G).- De que en atención a lo dispuesto en los artículos 8 ocho y 17 diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los comparecientes manifiestan haber leído el aviso de privacidad que les he entregado y que además se encuentra disponible para ser consultado, tanto en las instalaciones de mi domicilio profesional, manifestando su consentimiento expreso con el tratamiento que se dará a sus datos personales obtenidos en virtud del otorgamiento de la presente escritura.

H).- De que les leí y les explique el contenido del presente instrumento a los comparecientes y debidamente enterados de su valor, fuerza y efectos legales, y advertidos de la necesidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, y estando conformes con su contenido, lo aprobaron, lo ratificaron y firmaron en unión y en presencia del suscrito notario.

DOY FE.- En éste acto se utilizaron los folios números 007093 y 007094 cero, cero, siete mil noventa y tres, y cero, cero, siete mil noventa y cuatro. - Doy Fe. - SR. JOSE ANTONIO REYNOSO ESTRADA. - VENDEDOR. - FIRMADO Y HUELLA DACTILAR PULGAR DERECHO. - SRA. ROSA MARTINEZ RAMIREZ. - COMPRADORA. - FIRMADO Y HUELLA DACTILAR PULGAR DERECHO. - LIC. LUIS GONZALEZ ESPINOSA. - NOTARIO PUBLICO NUMERO 31 TREINTA Y UNO. - FIRMA DEL NOTARIO Y SU SELLO DE AUTORIZAR. - DOY FE.

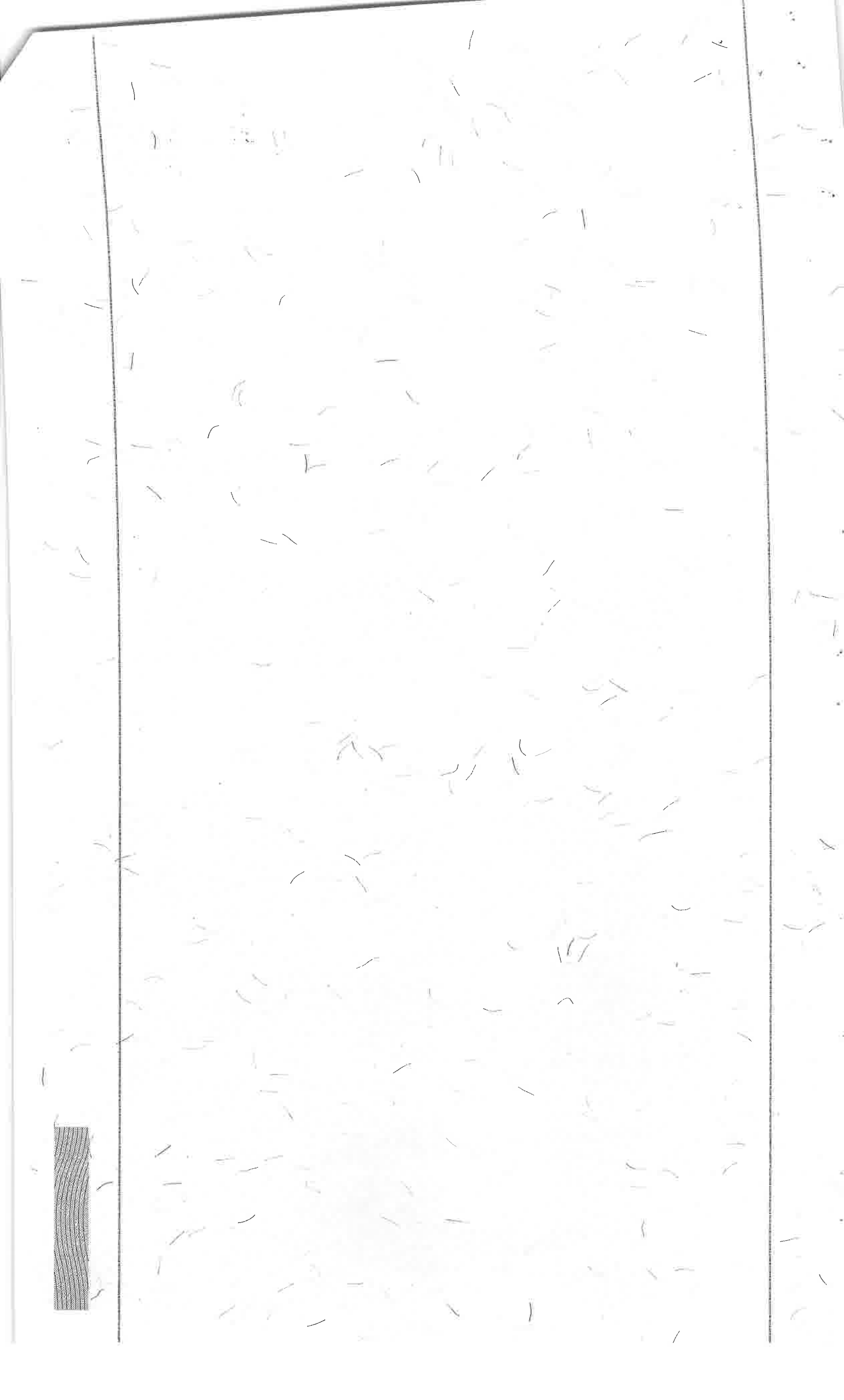
#### AUTORIZACION

En fecha 06 seis del mes de febrero del año 2019 dos mil diecinueve, en que fueron realizados y cubiertos todos los requisitos fiscales, autorizo y firmo definitivamente lo anterior, y copia de los comprobantes respectivos se agregaran al apéndice de la presente escritura, así como a los testimonios que de la misma se expida. - Doy Fe. - Firma del Notario y su sello de autorizar. - Doy Fe.

ES SEGUNDO TESTIMONIO, QUE SACO DE SU MATRIZ Y ORIGINALES RESPECTIVAS, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICION, CORREGIDO Y COTEJADO CONFORME A LA LEY, SE EXPIDE EN 2 DOS FOJAS UTILES A SOLICITUD DE LA SEÑORA ROSA RAMIREZ MARTINEZ, EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, REPUBLICA MEXICANA, SIENDO EL DIA 1 PRIMERO DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2019 MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO.

LIC. LUIS GONZALEZ ESPINOSA  
NOTARIO PUBLICO NUMERO 31  
GOEL330523E62







BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

20

3457610

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 21 DE FEBRERO DE 2019 EL SUSCRITO LIC. MARIA EUGENIA PATLAN PORRAS 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 LUIS GONZALEZ ESPINOSA

Municipio LEON, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R20\*552303]

Folios electrónicos

1.- R20\*552303.

CASA HABITACION EN CALLE SAN FELIPE ACTUALMENTE SAN FABIAN NUMERO 808 (OCHOCIENTOS OCHO), COLONIA SANTA CLARA EN LOTE LETRA "H" MANZANA 28 (VEINTIOCHO) CON SUPERFICIE 269.60 M2 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE 60/100 METROS CUADRADOS).

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$,350,913.66	231.00	3484	10/01/19	20*31*0
Emisor: 31 (TREINTA Y UNO) LICENCIADO GONZALEZ ESPINOSA, LUIS CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.						

PARTES

Titular(es) anterior(es): JOSE ANTONIO REYNOSO ESTRADA

Titular(es) nuevo(s): ROSA RAMIREZ MARTINEZ.

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 21/Febrero/2019

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

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

MARIA EUGENIA PATLAN PORRAS

3487/70

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

20\_3457610\_40bd4f5ed9c7e29d48226f91a74668c9.pdf

CB352EFF9FACDA2B4C8D603AB72EB0A6AA14FA3C5D2F365F47DDCD493108669E

<b>Usuario:</b> Nombre: JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTONIO Número de serie: 5881 Validez: Activo Rol: Destinatario
---

<b>Usuario:</b> Nombre: MARIA EUGENIA PATLAN PORRAS Número de serie: 5DB6 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 21/02/2019 13:32:33(UTC:20190221193233Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 21/02/2019 13:32:40(UTC:20190221193240Z) URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a> Nombre del respondedor: SERVICIO OCSP SFA Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION Número de serie: 5DB6	<b>TSP:</b> Fecha: 21/02/2019 13:32:41(UTC:20190221193241.2256Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Ruiz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 636863527612256903 Datos estampillados: dnBRS0RiSWH5WnVwMkd6MVQwOUxuS2tNVW1JPQ==



© 2019 by the Autoridad Certificadora del Estado de Guanajuato