

*Lic. Ricardo Azuela Espinoza*  
**NOTARIO PUBLICO No. 13**  
**Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL**  
**SILAO, GTO.**

-----TOMO CXXXIX CENTÉSIMO TRIGÉSIMO NOVENO-----  
-----ESCRITURA PUBLICA NUMERO 13,752-----  
-----TRECE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS-----

EN LA CIUDAD DE SILAO DE LA VICTORIA, ESTADO DE GUANAJUATO, República Mexicana, siendo los 27 (veintisiete) días del mes de Enero del año 2018 (dos mil dieciocho) Yo, el **LICENCIADO RICARDO AZUELA ESPINOZA**, Titular de la Notaría Pública Número 13 (trece) y del Patrimonio del Bien Inmueble Federal, en Legal Ejercicio en este Partido Judicial; con domicilio en calle Francisco I. Madero número 2 (dos) Altos, Zona Centro, **HAGO CONSTAR:**-----

LA **ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, que ante Mí, otorgan por una parte, el señor **JUAN JORGE LÓPEZ MONTIEL** y **ANA MARÍA SÁNCHEZ CHÁVEZ**, a quien en lo sucesivo, se le denominará la parte **VENDEDORA** y por otra, el señor **NORBERTO CUEVAS CASTILLO**, a quien en lo subsiguiente, se le designará la parte **COMPRADORA**, Contrato que sujetan las partes, al tenor de los siguientes Antecedentes y Cláusulas:-----

-----**ANTECEDENTES:**-----  
**PRIMERO.-** Manifiestan los señores **JUAN JORGE LÓPEZ MONTIEL** y **ANA MARÍA SÁNCHEZ CHÁVEZ**, ser legítimos copropietarios, del siguiente bien inmueble:-----

Finca Urbana, marcada con el número 21 (veintiuno), de la Calle Río Coatzacoalcos Poniente, construida sobre el Lote de Terreno número 31 (treinta y uno), de la Manzana 15 (quince), del Fraccionamiento "Valle de San José", de esta Ciudad, con la siguiente superficie, medidas y colindancias:-----

**SUPERFICIE TOTAL:** 90.00 M2 (Noventa metros cuadrados cero centímetros).-----

**AL NORTE:** 6.00 Mts. (Seis metros cero centímetros), con Lote número 5 (cinco).-----

**AL SUR:** 6.00 Mts. (Seis metros cero centímetros), con Calle Río Coatzacoalcos.-----

**AL ORIENTE:** 15.00 Mts. (Quince metros cero centímetros), con Lote número 30 (treinta).-----

**AL PONIENTE:** 15.00 Mts. (Quince metros cero centímetros), con Lote número 32 (treinta y dos).-----



**SEGUNDO.-** Continúa manifestando la parte **VENDEDORA**, que el inmueble anteriormente citado, se encuentra amparado por la Escritura Pública número 7,689 (siete mil seiscientos ochenta y nueve), de fecha 28 (veintiocho) de Mayo de 1999 (mil novecientos noventa y nueve), pasada ante la Fe del Licenciado **JOSÉ MANUEL TORIELLO ARCE**, Titular de la Notaría Pública número 98 (noventa y ocho), en Legal Ejercicio en el Partido Judicial de León, Guanajuato, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Adscripción, bajo el número de **Folio Real R37\*002096 (ere treinta y siete, asterisco, cero, cero, dos, cero, nueve, seis).**-----

En base a los antecedentes expuestos, las partes se otorgan las siguientes:-----

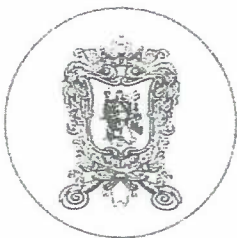
**CLÁUSULAS:**-----

**PRIMERA.-** Los señores **JUAN JORGE LÓPEZ MONTIEL** y **ANA MARÍA SÁNCHEZ CHÁVEZ**, **VENDEN**, de una manera real, definitiva y para siempre, con todo lo que de hecho y por derecho corresponda, al señor **NORBERTO CUEVAS CASTILLO**, quien compra para sí, el inmueble descrito y detallado en el Antecedente Primero de esta Escritura, el cual, en su descripción de superficie, medidas y colindancias, se da en esta cláusula por reproducido como si a la letra se insertara en obvio de repeticiones.-----

**SEGUNDA.-** El precio de la presente operación de Compraventa, es por la cantidad de **\$638,843.78 (SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS SETENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**, los cuales manifiesta la parte **VENDEDORA**, haber recibido a su entera y absoluta conformidad, otorgando en esta Cláusula la parte **VENDEDORA**, a la parte **COMPRADORA**, el recibo más eficaz que en derecho corresponda.-----

**TERCERA.-** Manifiestan ambas partes, que es su voluntad, firmar la presente Escritura sin el Certificado de Libertad de Gravámenes, liberando al Suscrito Notario, de cualquier responsabilidad, por lo que la parte **VENDEDORA**, manifiesta que el inmueble objeto de este acto, pasa a poder de la parte **COMPRADORA**, libre de todo gravamen y responsabilidad, por lo que la parte **VENDEDORA**, responderá a la parte **COMPRADORA**, del saneamiento para el caso de evicción en términos legales.-----

**CUARTA.-** Como en este contrato no existe lesión, error, dolo o mala fe, ambas partes renuncian a la acción y términos a que se refieren los artículos 1719 (mil setecientos diecinueve), 1721 (mil setecientos veintiuno) y 1734 (mil



*Lic. Ricardo Azuela Espinoza*  
**NOTARIO PUBLICO No. 13**  
**Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL**  
**SILAO, GTO.**



setecientos treinta y cuatro) del Código Civil para el Estado de Guanajuato.——

**QUINTA.-** Los gastos, honorarios e impuestos, que se causen con motivo de la presente escritura, serán por cuenta de la parte **COMPRADORA**, salvo el Pago del Impuesto Sobre la Renta, que en caso de generarse, será cubierto por la parte **VENDEDORA**, manifestando esta última de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble que enajena es su Casa habitación que ocupa actualmente, lo que acredita con la Constancia expedida por la Comisión Federal de Electricidad, de la cual agrego en original al Apéndice de mi Protocolo bajo el número que le corresponde, así mismo que es la Primera enajenación de Casa habitación que efectúa, durante los tres años inmediatos anteriores a esta fecha, decidiendo hacer valer el beneficio fiscal de exención de pago de Impuesto Sobre la Renta, por la operación que formaliza a través de este acto.——

Que en virtud de las declaraciones hechas en forma expresa por la **PARTE VENDEDORA** y en términos del artículo 93 (noventa y tres), Fracción XIX (décima novena), inciso a), de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el Suscrito notario no calcula y enterará el pago del Impuesto Sobre la Renta por la presente operación, presentándose la declaración informativa en términos de Ley.——

**SEXTA.-** Conviene las partes que el inmueble que por este acto se enajena, pasa a poder de la parte **COMPRADORA**, con todas sus entradas, salidas, centros, costumbres, servidumbres activas, servidumbres pasivas, así como todo cuanto de hecho o por derecho corresponda.——

**—— G E N E R A L E S : ——**

Por sus generales los comparecientes manifiestan ser:——

El señor **JUAN JORGE LÓPEZ MONTIEL**, mexicano, mayor de edad, originario de Francisco I. Madero, Coahuila, nacido el día 29 (veintinueve) de Julio de 1965 (mil novecientos sesenta y cinco), de Estado Civil Casado, empleado, con domicilio en Boulevard Valle de San José número 37 (treinta y siete), del Fraccionamiento Valle de San José, de esta Ciudad.——

La señora **ANA MARÍA SÁNCHEZ CHÁVEZ**, mexicana, mayor de edad, originaria de esta Ciudad, nacida el día 26 (veintiséis) de Abril de 1976 (mil novecientos setenta y seis), de Estado Civil casada, de ocupación Maestra y con domicilio en Boulevard Valle de San José número 37 (treinta y siete), del Fraccionamiento Valle de San José, de esta Ciudad.——





El señor **NORBERTO CUEVAS CASTILLO**, mexicano, mayor de edad, originario de la Ciudad de Puebla, nacido el día 06 (seis) de Junio de 1969 (mil novecientos sesenta y nueve), de Estado Civil Casado, Ingeniero, con domicilio en Calle Paseo del Acero número 101 (ciento uno), de la Colonia San Juan de los Duran, de esta Ciudad.-----

-----**CERTIFICACION**-----

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

**A).- LA CERTEZA DEL PRESENTE ACTO.**-----

**B).-** Que los comparecientes, se identifican ante el Suscrito, en el orden que se les cita en el Capítulo de Generales de este acto, con las Credenciales de Elector, expedidas por el Instituto Federal Electoral, con números de IDMEX 1442071551 (uno, cuatro, cuatro, dos, cero, uno, cinco, cinco, uno), 1578687181 (uno, cinco, siete, ocho, seis ocho, siete, uno, ocho, uno) y 1438695022 (uno, cuatro, tres, ocho, seis, nueve, cinco, cero, dos, dos), conceptuando a todos con capacidad legal plena para contratar y obligarse, pues no observó en ellos incapacidad física o mental aparente que les impida discernir, ni tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.-----

**C).-** De haber tenido a la vista en original todos y cada uno de los documentos, citados en el presente Instrumento, de los cuales he tomado los datos y consideraciones aquí detallados, agregando copia certificada de los mismos al Apéndice de mi Protocolo corriente bajo el número que les corresponde.-----

**D).-** Leída la presente Escritura a los comparecientes y explicado su contenido, valor, fuerza legal y necesidad de su registro, el Suscrito Notario se obliga conforme al artículo 98 (noventa y ocho) de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato a inscribir el primer testimonio que de la presente se expida, en la Sección correspondiente del Registro Público de la Propiedad, mostrando su conformidad y aceptación, firmando en unión del Suscrito, e imprimiendo estos sus Huellas Dactilares.- Doy Fe.-----

En el presente Instrumento se utilizaron los folios números 343 026956 (trescientos cuarenta y tres, cero, veintiséis mil novecientos cincuenta y seis) y 343 026957 (trescientos cuarenta y tres, cero, veintiséis mil novecientos cincuenta y siete).- Doy Fe.-----

**JUAN JORGE LÓPEZ MONTIEL.- FIRMADO Y HUELLAS DACTILARES.-**

**ANA MARÍA SÁNCHEZ CHÁVEZ.- FIRMADO Y HUELLAS DACTILARES.-**

**NORBERTO CUEVAS CASTILLO.- FIRMADO Y HUELLAS DACTILARES.-**



*Lic. Ricardo Azuela Espinoza*

NOTARIO PUBLICO No. 13  
Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL  
SILAO, GTO.



LICENCIADO RICARDO AZUELA ESPINOZA NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 13 TRECE.- FIRMADO.- Sello del Notario que a la letra dice: "... ESCUDO DE LA NACIÓN.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- LIC. RICARDO AZUELA ESPINOZA.- NOTARIA PÚBLICA No. 13, SILAO, GTO".-----

**AUTORIZACION**

La presente Escritura, se encuentra exenta del pago del Impuesto Sobre la Renta, en términos del artículo 93 (noventa y tres), Fracción XIX (décima novena), inciso a), de la Ley del referido Impuesto.- Doy Fe. Firma y Sello del Notario que a la letra dice: "... ESCUDO DE LA NACIÓN.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- LIC RICARDO AZUELA ESPINOZA.- NOTARIA PUBLICA No. 13 SILAO GTO".-----

TRASLACIÓN DE DOMINIO: El día 02 (dos) de Febrero del año 2017 (dos mil diecisiete), se hizo el pago del Impuesto de Traslación de Dominio y Certificado de No Adeudo, agrego copia de la misma al apéndice en curso bajo el número 13,752 (trece mil setecientos cincuenta y dos).- Doy Fe.- Firma y Sello del Notario que a la letra dice: "... ESCUDO DE LA NACIÓN.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- LIC RICARDO AZUELA ESPINOZA.- NOTARIA PUBLICA No 13 SILAO GTO".-----

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICIÓN, SACADO FIELMENTE DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN MI PROTOCOLO, CORREGIDO Y COTEJADO, VA EN 3 (TRES) FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS COMO LO MANDA LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO EN VIGOR, CON LOS HOLOGRAMAS QUE PARA EL CASO DE MEDIDA DE SEGURIDAD REFIERE EL REGLAMENTO DE LA MISMA. SE EXPIDE PARA USO DEL INTERESADO EN LA CIUDAD DE SILAO DE LA VICTORIA, ESTADO DE GUANAJUATO, REPUBLICA MEXICANA, SIENDO LOS 07 (SIETE) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2018 (DOS MIL DIECIOCHO). DOY FE.-----



LIC. RICARDO AZUELA ESPINOZA

No. Po. Num. 13

AUER-460630-FUA





H. AYUNTAMIENTO DE SILAO, GTO  
TESORERIA MUNICIPAL  
DEPTO. IMPUESTOS INMOBILIARIOS



SILAO  
H. AYUNTAMIENTO  
2006 - 2009



C. TESORERO MUNICIPAL DE SILAO, GTO., EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 179 DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS, EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, Y PARA EFECTOS DEL PAGO DE IMPUESTOS SOBRE LA TRASLACION DE DOMINIO CORRESPONDIENTE, SE COMUNICA A USTED LA OPERACION QUE SE HA CELEBRADO DE ACUERDO A LOS SIGUIENTES DATOS.

OPERACION	NATURALEZA DEL ACTO	COMPRAVENTA	
	NÚMERO DE ESCRITURA	13,752	FECHA 27/01/2018
	NOMBRE Y NÚMERO DEL NOTARIO		
	LIC. RICARDO AZUELA ESPINOZA, NOTARIO PUBLICO No. 13		
	DOMILIO DE LA NOTARIA MADERO No. 2 ALTOS TEL. 72-2-33-48		
NOMBRE Y NÚM. DEL PERITO AUTORIZADO		ING. ROSENDO ROCHA GUTIERREZ	
BASE PARA EL PAGO DE IMPUESTO	Nº. DE CUENTA	L-001372-001	
	VALOR FISCAL	\$	(1)
	VALOR DE OPERACIÓN	\$ 638,843.78	(2)
	VALOR PERICIAL	\$ 638,843.78	(3)

C	ENAJENA	NOMBRE	JUAN JORGE LÓPEZ MONTIEL Y CD. (VER OBSERVACIONES)	FECHA DE NACIMIENTO	LOMJ650729JC2
		DOMICILIO	BLVD. VALLE DE SAN JOSE #37, FRACC. VALLE DE TEL. SAN JOSE	POBLACIÓN	SILAO, GTO.
	ADQUIRE	NOMBRE	NORBERTO CUEVAS CASTILLO	FECHA DE NACIMIENTO	CUCN690606VEA
		DOMICILIO	C. PASEO DEL ACERO #101, COL. SAN JUAN DE LO: TEL DURAN	POBLACIÓN	SILAO, GTO.

DATOS DEL PREDIO	URBANO		RUSTICO		ENAJENACION		USO DEL PREDIO			
					TOTAL	PARCIAL	AGRICOLA	HABITACIONAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL
	LOTE	CASA			(X)					
	UBICACIÓN DEL PREDIO									
	Finca Urbana, marcada con el número 21, de la Calle Río Coatzacoalcos Poniente, construida sobre el Lote de Terreno número 31, de la Manzana 15, del Fraccionamiento "Valle de San José", de esta Ciudad.									
	SUPERFICIE TOTAL:		90.00 M2							
	AL NORTE: 6.00 Mts., con Lote número 5.									
	AL SUR: 6.00 Mts., con Calle Río Coatzacoalcos.									
	AL ORIENTE: 15.00 Mts., con Lote número 30.									
	AL PONIENTE: 15.00 Mts., con Lote número 32.									

SELLO Y FIRMA DEL NOTARIO

OBSERVACIONES

SE ADJUNTA AVALUO FISCAL. EN LA PRESENTE LOS SEÑORES JUAN JORGE LÓPEZ MONTIEL Y ANA MARÍA SÁNCHEZ CHÁVEZ, VENDEN, POR SER COPROPIETARIOS.

SILAO DE LA VICTORIA, GTO. A 29 DE ENERO DEL 2018

BASE DEL IMPUESTO.

TESORERIA MUNICIPAL  
DEPARTAMENTO DE  
IMPUESTOS INMOBILIARIOS  
SILAO DE LA VICTORIA GTO.

\$ 468,527.90	0.50%	\$ 2,342.64	(6)
\$ -	0.90%	\$ -	(5)
		\$ -	(11)
		\$ -	(12)
		\$ -	(13)
		\$ -	(23)
		\$ -	
		\$ 2,342.64	

C. J. CLEMENTE CASTILLO CUELLAR.  
CACC541123  
IMPUESTOS INMOBILIARIOS