

VOLÚMEN CCLXXXIII BICENTESIMO OCTAGESIMO TERCERO
NÚMERO 45,177 CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE

EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, a los veinticinco días del mes de Agosto del año 2011 dos mil once, **YO, Licenciado ENRIQUE DURAN LLAMAS**, Titular de la Notaría Pública número 82 ochenta y dos, en legal ejercicio en este Partido Judicial, ubicada en el número 317 trescientos diecisiete de la Avenida Roma, esquina calle Madrid, colonia Andrade, de esta ciudad, hago constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que ante Mí otorgan por una parte el señor **ENRIQUE RIVERA ROMERO** y por la otra parte el señor **MARIO ENRIQUE RIVERA MUÑOZ**, de acuerdo con las siguientes:-----

CL A U S U L A S:-----

PRIMERA:- El señor **ENRIQUE RIVERA ROMERO**, vende real y definitivamente y sin reserva alguna, al señor **MARIO ENRIQUE RIVERA MUÑOZ**, quien adquiere para sí, la **CASA HABITACION UBICADA EN EL BOULEVARD LA LUZ NUMERO 3705 (TRES MIL SETECIENTOS CINCO), DE LA COLONIA FRACCIONES DEL CRESPO EN ZONA URBANA EN LOTE 3 (TRES) MANZANA 1 (UNO) CON SUPERFICIE 105.49 M2 (CIENTO CINCO 49/100 METROS CUADRADOS)** que mide y linda:-----

AL NORESTE 7.00 M (SIETE METROS LINEALES). CON RESTO DE LA PROPIEDAD.-----

AL SURESTE 15.07 M (QUINCE 7/100 METROS LINEALES). CON DIVISION 4 (CUATRO).-----

AL SUROESTE 7.00 M (SIETE METROS LINEALES). CON BOULEVARD LA LUZ AL NOROESTE 15.07 M (QUINCE 7/100 METROS LINEALES). CON DIVISION 2 (DOS).-----

Dicho inmueble lo adquirió el vendedor por escritura pública número 8926 de fecha 08 de Septiembre del 2008, otorgada ante el Notario público número 63 de esta ciudad, Lic. Jesús Luis Vega Zepeda, misma que se registró bajo el folio real número R20*192811 y que certifico tener a la vista.-----

SEGUNDA:- El Precio de la presente operación de compraventa es la cantidad de \$741,297.00 (SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M. N.), que el Vendedor manifiesta haber recibido del Comprador antes de este acto y a su entera satisfacción, por lo que le otorga el más eficaz recibo que en derecho proceda.-----

TERCERA:- El inmueble enajenado pasa al Comprador, libre de todo gravamen y al corriente en el pago de todo impuesto, con cuanto de hecho y por derecho les corresponda o pueda corresponderles, con todos sus usos, costumbres y

servidumbres, obligándose el Vendedor al saneamiento para el caso de evicción en términos de Ley.-----

CUARTA:- Las partes contratantes manifiestan que con la presente operación de compraventa, no han sufrido error, dolo o lesión alguna y que la misma no es fruto de la intimidación, violencia e inexperiencia de alguna de las partes, por lo que convienen en renunciar en provecho reciproco a las acciones de nulidad que pudieran fundarse en dichas causas y al texto mismo de los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil en vigor.-----

QUINTA:- Los gastos que se originen con motivo de la presente operación de Compraventa, los toma a su cargo el Comprador y el pago del impuesto sobre la renta a cargo del Vendedor.-----

C E R T I F I C A C I O N E S:- YO, EL NOTARIO, DOY FE: de la certeza del acto; de que tuve a la vista todos y cada uno de los documentos aquí relacionados y descritos, y de que conozco personalmente a los comparecientes, a quienes considero con plena capacidad legal para contratar y obligarse; de que por sus generales manifestaron ser: mexicanos, mayores de edad; el vendedor, casado, originario de León, Gto., nacido el 04 de Julio de 1946, con domicilio en el número 711 de la calle 27 de Septiembre de la colonia Obregón de esta ciudad, titular de la credencial de elector número de folio 1400035941596 y el comprador, casado, comerciante, originario de León, Gto., nacido el 30 de Enero de 1972, con domicilio en el número 506 de la calle Fray Juan de Zumarraga del fraccionamiento Guadalupe de esta ciudad, titular de la credencial de electo folio número 1545035941594. Y en cuanto al pago del Impuesto sobre la Renta, manifestaron estar al corriente.-----

El presente instrumento comprende el folio número 44761.-----

LEIDA, que fue la presente acta a los comparecientes e instruidos de su valor, alcance legal y necesidad de su registro, estuvieron conformes, la aprueban ratifican y firman ante el suscrito Notario.- Doy Fe.-----

Dos firmas correspondientes al señor ENRIQUE RIVERA ROMERO y el señor MARIO ENRIQUE RIVERA MUÑOZ, Firmado.- E. Durán Llamas N.P. Firmado.- El sello de autorizar.-----

A U T O R I Z A C I O N:- En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los trece días del mes de Septiembre del año dos mil once, fecha en que quedaron satisfechos todos los requisitos Fiscales de la Federación y del Municipio que agrego al apéndice de mí protocolo en curso, bajo el número de esta escritura.- La autorizo en definitiva.- E. Durán Llamas N.P. Firmado.- El sello de autorizar.-----

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14 a b 17



FORMAN PARTE DE ESTE INSTRUMENTO COPIAS FOTOSTATICAS DE LAS FORMAS FISCALES RELATIVAS, QUE SELLADAS Y FIRMADAS POR MI SE AGREGAN AL PRESENTE TESTIMONIO.- DOY FE.-----

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SACO DE SU MATRIZ Y ORIGINALES RESPECTIVOS, QUE CORRESPONDEN AL TOMO CCLXXXIII BICENTESIMO OCTAGÉSIMO TERCERO, QUE ENCABEZA ESTA ESCRITURA Y VA EN 2 DOS HOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y CORREGIDAS, SE EXPIDE A FAVOR DEL SEÑOR MARIO ENRIQUE RIVERA MUÑOZ. EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS DÍAS 14 CATORCE DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2011 DOS MIL ONCE.- DOY FE.-----



LIC. ENRIQUE DURAN LLAMAS
TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO 82
LEON, GTO.





H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE LEÓN, GTO.
TESORERÍA MUNICIPAL
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO
AVALÚO FISCAL

11081164792855

Fecha de Avalúo: 11/08/2011 Tipo de Avalúo: Urbano
Motivo del Avalúo: Traslado de Dominio



DATOS DEL INMUEBLE

Cta. Predial: 02-R-023294-014 Cta. Catastral: 10-045-001-003-000
Coord. X: 226,923.00 Coord. Y: 2,337,131.00

Ubicación del Predio: BLVD. LA LUZ [Ext.: 3705] [Lote: 3] [Mza.: 1]

Colonia: EL PORVENIR

Propietario: RIVERA ROMERO ENRIQUE

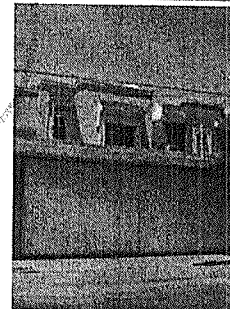
Domicilio para Notificar: OLIVO DEL VALLE Ext:105

Colonia: VALLE DE LEON

Mpio., Edo.: León, Gto.

Solicitante: RIVERA ROMERO ENRIQUE

Uso: Casa Hab.



FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE

Características de la Zona

Dens Const.:	Clasif. de Zona:	Const. Predom.:
100.00%	ME	Mod. Eco.
Topografía:	Vías de Acceso:	Reg. Tenencia:
Plana	Buenas	

Servicios Existentes en la Zona

Agua, Drenaje, Luz, Pavimento, Banquetas y Teléfono

Medidas y Colindancias

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN ESCRITURAS:
NORESTE: 7.00 MTS CON PROPIEDAD PRIVADA
SURESTE: 15.07 MTS CON CASA No. 3707
SUROESTE: 7.00 MTS CON BLVD. LA LUZ
NOROESTE: 15.07 MTS CON CASA No. 3703
SUPERFICIE: 105.49 M2

CONSTRUCCIÓN

Proyecto: Ninguno Calidad: Regular Conservación: Regular

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Referencia	A	B	C	D	E	F
Vida Útil Años:	60	50				
Edad Est. Meses.:	108	108				
F. Calific.:	0.99	0.92				
Uso Área:	habit.	servicios				
Muros:	tabique	tabique				
Columnas:	concreto	concreto				
Entrepisos:	conc. arm.	---				
Techos:	concreto	concreto				
Pisos:	ceramica	cemento				
Puertas	madera	---				
Ventanas:	aluminio	---				
Carpintería:	pino	---				
Herrería:	tubular	---				
Inst. Eléct.:	oculta	oculta				
Inst. Sanit.:	oculta pvc	oculta pvc				
Inst. Espec.:	---	---				
Aplanado:	pasta text.	mezcla				
Acabado Ext.	mezcla	aparente				
Pintura:	vinilica	vinilica				
M. de Baño:	col. nal.	---				

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Ref.	% Indiv.	Tipo	Cons.	Superf. (m2)	Valor Unit. (\$/m2)	F. Deprec.	Valor por m2 (\$)	Valor de Ref. (\$)
A		5	2	125.00	4,910.66	0.92	4,517.81	564,725.90
B		7	3	6.30	3,465.00	0.84	2,910.60	18,336.78
C								
D								
E								
F								

Superficie Construida:

131.30 m2

Valor de la Construcción:

\$583,062.68

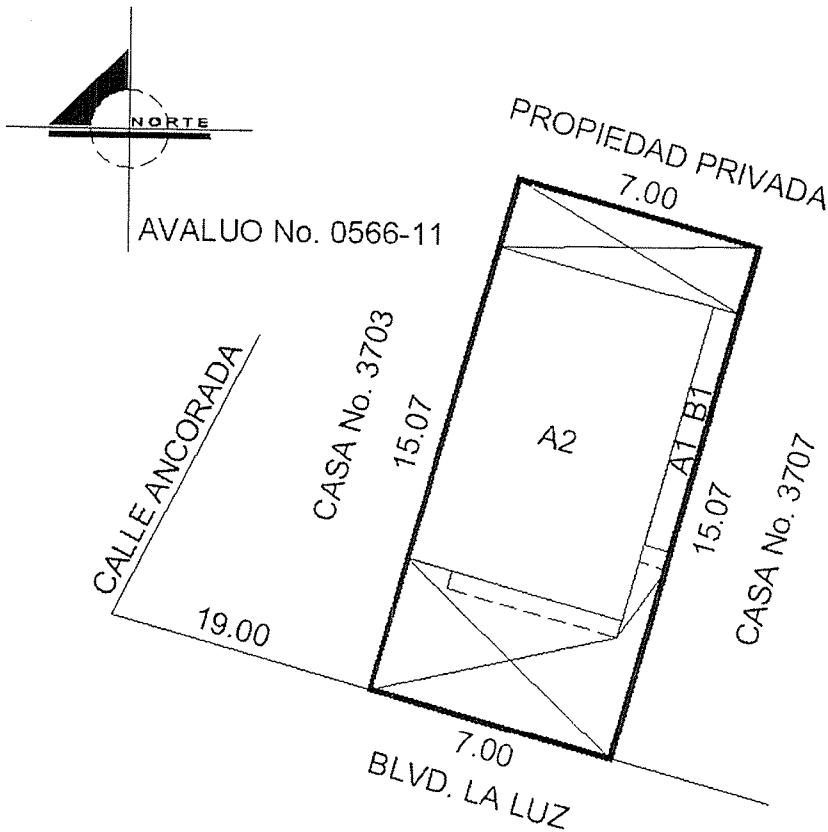
CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Sec.	Superf. (m2)	Val. Unit. \$/m2	Fdo	FRE	Fub	Fto	Ffp	FEst	%Indiv.	Val. de Sec. \$	Factores Aplicados
1	105.49	1,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00	158,235.00	Fzo: 1.00 Fub: 1.00
2											Ffr: 1.00 Fto: 1.00
3											Ffo: 1.00 Ffp: 1.00
4											Fsu: 1.00
5											FRE: 1.00
Inc. por Esq.: Sup.: 0.00 Val. Uni.: 0.00 0.00											%Indiviso: 0.00
Valor promedio por m2:		\$1,500.00	Valor Total del Terreno:				\$158,235.00				
Superficie Total del Terreno:		105.49 m2	Valor Total del Inmueble:				\$741,297.68				

OBSERVACIONES

PRESIDENCIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE CATASTRO
LEÓN, GTO.

Perito:	104 -- ARQ. JOSÉ JUAN RODRÍGUEZ GÓMEZ	Cuenta Predial:	02-R-023294-014
Ubicación:	BLVD. LA LUZ [Ext.: 3705] [Lote: 3] [Mza.: 1]	Cuenta Catastral:	10-045-001-003-000
Colonia:	EL PORVENIR	X,Y:	226923.00 2337131.00
		Fecha Avalúo:	11 / 08 / 2011



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO



Guanajuato
Gobierno
del Estado

Secretaría
de Gobierno



Contigo Vamos

FOJA REGISTRAL

CONSTANCIA REGISTRAL

+++Folio Real :R20*192811 CASA HABITACION EN BOULEVARD LA LUZ NUMERO 3705 (TRES MIL SETECIENTOS CINCO), COLONIA FRACCIONES DEL CRESPO EN ZONA URBANA EN LOTE 3 (TRES) MANZANA 1 (UNO) CON SUPERFICIE 105.49 M2 (CIENTO CINCO 49/100 METROS CUADRADOS). -----

1)R20*192811 -----

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO, A LOS 19 (DIECINUEVE) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2011 (DOS MIL ONCE), EL SUSCRITO LICENCIADO JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA, REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y 3 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO : --- ESCRITURA NUMERO 45177 (CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE) DE FECHA 25 (VEINTICINCO) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2011 (DOS MIL ONCE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 82 (OCHENTA Y DOS) LICENCIADO DURAN LLAMAS, ENRIQUE CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL ENRIQUE RIVERA ROMERO, VENDE A MARIO ENRIQUE RIVERA MUÑOZ, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$741,297.00 (SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) -----

---LOS EFECTOS DE LA PRESENTE INSCRIPCION SE RETROTRAEN A LA FECHA DE PRESENTACION DEL AVISO PREVENTIVO SEGUN FOLIO 2153748 INGRESADO A LOS 30 (TREINTA) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2011 (DOS MIL ONCE) A LAS 09:50 HORAS -----

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 15 (QUINCE) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2011 (DOS MIL ONCE) A LAS 10:14 HORAS. -----

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 2162164 (P23) DERECHOS PAGADOS \$ 924. CEDULA: 287687 DEL 15/09/11 () (JHE20-SGNO20) DOY FE. -----

SABINA GISELA NICASIO ORNELAS

califico

JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA

registro



PARTIDO JUDICIAL
LEON, GTO

20 3237991



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE LEON, GTO.

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS

URBANO O

DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACIÓN DE DOMINIO
En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 179, 180, 181, 182, 183, 184 y 185 de la Ley de Hacienda para los Municipios y artículo 6 de la Ley de Ingresos para los Municipios, se comunica a usted la operación que se ha celebrado de acuerdo con los siguientes datos:

RUSTICO O

OPERACIÓN

BASE PARA EL PAGO

NATURALEZA DEL ACTO: **COMPRAVENTA**

NUMERO DE ESCRITURA: **45,177**

FECHA: **25-AGO-11**

No. DE CUENTA: **02-R-023294-014**

CUENTA CAT. **10.045.001.003.000**

NOMBRE Y NUMERO DEL NOTARIO: **LIC. ENRIQUE DURAN LLAMAS 82**

VALOR FISCAL: **\$621,249.32**

DOMICILIO DE LA NOTARIA: **AV. ROMA 317, COL. ANDRADE**

VALOR DE OPERACIÓN: **\$741,297.00**

NOMBRE Y NUMERO DEL PERITO AUTORIZADO: **JOSE JUAN RODRIGUEZ GOMEZ**

VALOR AVALÚO: **\$741,297.68**

CONTRATANTES

ENAJENANTE

R.F.C. **RIRE460704**

NOMBRE: **ENRIQUE RIVERA ROMERO**

DOMICILIO: **27 DE SEPTIEMBRE 711**

COL: **OBREGON**

ADQUIRENTE

R.F.C. **RIMM720130**

NOMBRE: **MARIO ENRIQUE RIVERA MUÑOZ**

DOMICILIO: **FRAY JUAN DE ZUMARRAGA 506**

COL: **GUADALUPE**

DATOS DEL PREDIO

UBICACIÓN DEL PREDIO

FINCA NO. 3705, CALLE BOULEVARD LA LUZ (LOTE 03, MNA 01), COL. FRACCIONAMIENTO EL PORVENIR DE ESTA CIUDAD.

PROPIETARIO ANTERIOR

FECHA TRASLACIÓN DE DOMINIO

Y/O REGISTRO PUBLICO **R20*192812**

MEDIDAS Y LINDEROS SEGUN ESCRITURAS

NORESTE, **7.00 M. CON PROPIEDAD PRIVADA.**

SURESTE, **15.07 M. CON CASA 3707.**

SUROESTE, **7.00 M. CON BLVD. LA LUZ.**

NOROESTE, **15.07 M. CON CASA 3703**

SUPERFICIE **103.49 M2**

OBSERVACIONES

SELLO Y FIRMA DEL NOTARIO

ENAJENANTE

TOTAL
PARCIAL

USO DEL PREDIO

DPTO. LOCAL HAB. COMERCIAL
INDUSTRIAL INTERES SOCIAL

LEON, GTO., A 26 DE

AGOSTO

DE 2010

DATOS

CUENTA NUEVA

2011.082.102

No. DE NOTA

SELO Y FIRMA DEL
DIRECCION DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS
LEON, GTO.

Ma. Eugenia Muñoz Hernández

MLM

306611

CAPTURADO