

Lic. José Antonio García Retana

Notario Público número 28

Calle Libertad #144 / Zona Centro, Teléfono (477) 716-61-97

C.P. 37000, León, Guanajuato.

notarialeon28@hotmail.com



===== VOLUMEN LXXV =====

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 17,436 DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS. -

-- En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 26 veintiséis días del mes de julio del año 2021 dos mil veintiuno, YO EL LICENCIADO JOSE ANTONIO GARCIA RETANA, Notario Público número 28 veintiocho, en legal ejercicio en este Municipio: **HAGO CONSTAR Y CERTIFICO LO SIGUIENTE.** Escritura de **COMPRAVENTA.**-----

-- Comparecen ante mí: el señor **ROBERTO MONJARAZ MALACARA**, en calidad de **Vendedor**, y por la otra parte **LUIS GABRIEL ALVARADO HERNÁNDEZ**, en su carácter de **Comprador**, manifiestan tener celebrado un contrato de compraventa con las siguientes declaraciones, antecedentes y cláusulas: -----

===== ANTECEDENTES =====

-- I.-Declaro el **Vendedor**, que es legítimo propietario de **La casa habitación marcada con el número 359 trescientos cincuenta y nueve, ubicada en la Calle De Las Ranas, colonia La Lagunita, de esta ciudad**; manifiesta que se encuentra libre de todo gravamen, misma que cuenta con las siguientes medidas, superficie y colindancias: -----

AL NORESTE: 20.48 M. veinte metros, cuarenta y ocho centímetros, con lote 34 treinta y cuatro. ---

AL SURESTE: 10.14 M. diez metros, catorce centímetros, con Av. Rio de los Castillos. -----

AL SUROESTE: 19.70 M. diecinueve metros, setenta centímetros, con lote 36 treinta y seis. -----

AL NOROESTE: 10.03 M. diez metros, tres centímetros, con calle De las Ranas. -----

-- Con una superficie total de 203.00 M2., dos cientos tres metros cuadrados. -----

II.-Antecedente de Propiedad y de Registro: Se acredita la propiedad del inmueble mediante **Escritura Pública 22,256 veintidós mil doscientos cincuenta y seis**, de fecha 7 siete de Mayo del 2021 dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del **Licenciado Arturo Reyes Pérez, Notario Público 87 ochenta y siete**, en legal ejercicio en este Municipio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de León Guanajuato, con folio registral **R20*304984**. -----

-- **III.-** La parte Compradora, bajo protesta de decir verdad manifiesta: -----

-- **a).-** Que es beneficiaria del acto que se celebra en la Escritura Pública de compraventa, y será, además el que ejercerá el derecho de uso, goce, disfrute y aprovechamiento o disposición del inmueble materia de esta Escritura, y por lo tanto no existe algún otro beneficiario, más que la persona mencionada en el presente acto. -----

b).- Que tiene conocimiento y está de acuerdo en que el acto que se formaliza mediante la Escritura de Compraventa, constituye una actividad vulnerable, misma que puede ser objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, razón por la cual desde este momento se libera de cualquier responsabilidad al suscrito Notario, así como al enajenante por la presente compraventa. -----

-- Conforme a las declaraciones expuestas, se otorgan las siguientes cláusulas: -----

===== CLÁUSULAS =====

-- **PRIMERA.-** El señor **Roberto Monjaraz Malacara**, VENDE en formal REAL, DEFINITIVA, Y SIN RESERVA ALGUNA DE DOMINIO, a **Luis Gabriel Alvarado Hernández** que adquiere para sí, la



propiedad descrita en el apartado I (primero) de antecedentes de esta Escritura Pública, cuyas medias, superficie, colindancias y antecedentes de propiedad y registro se dan por aquí reproducidos como si a la letra se insertasen. -----

-- **SEGUNDA.**- Ambas partes manifiestan que el precio de la presente Compraventa es la cantidad de **\$1,000,000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, mismos que serán liquidados de la siguiente forma:- -----

-- A).- **\$260,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA MIL 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que el vendedor manifiesta haber recibido a su entera satisfacción, en moneda nacional del curso legal con anterioridad a la firma de este acto. -----

-- B).- El día **09 nueve de Agosto de 2021** dos mil veintiuno, **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL 00/100 MONEDA NACIONAL)** en efectivo. -----

-- C).- Con respecto al saldo de **\$690,000.00 (SEICIENTOS NOVENTA MIL 00/100 MONEDA NACIONAL)**, se firmara un pagaré, con fecha de **vencimiento al 26 veintiséis de Noviembre de 2021 dos mil veintiuno**, con la finalidad de otorgar **4 cuatro meses de prórroga sin intereses**, a fin de cubrir dicha cantidad; la parte Compradora solicitará un préstamo bancario.- Así mismo, el Vendedor manifiesta estar conforme con la forma de pago del saldo de **\$690,000.00 (SEICIENTOS NOVENTA MIL 00/100 MONEDA NACIONAL)**.- Manifestando el Comprador que el saldo total será pagado a más tardar el 20 de noviembre del 2021 dos mil veintiuno, en el mismo acto se hará entrega de las llaves y la finca. -----

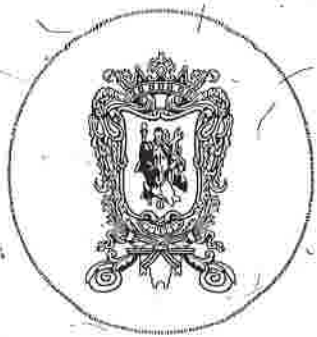
-- **TERCERA.**- La propiedad, materia de la presente compraventa, pasa a la parte Compradora libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus derechos y contribuciones prediales, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, y con todo cuanto de hecho y por derecho le correspondiere, quedando obligada la parte Vendedora al Saneamiento total para el Caso de Evicción, en los términos de derecho; sujetándose a lo dispuesto por el Código Civil y a los Tribunales de la ciudad de León Guanajuato. -----

-- **CUARTA.**- La parte compradora manifiesta: que es de su exclusiva responsabilidad y cuidado, verificar la idoneidad de la parte Vendedora, de conocerla personalmente, al igual que su domicilio para cualquier aclaración que pudiera presentarse con posterioridad a la firma de la presente Escritura Pública. Igualmente es responsabilidad de la parte Compradora conocer la legitimidad y veracidad de los documentos y personas que se presentan para realizar esta operación de compraventa. -----

-- Ambas partes manifiestan que en la presente compraventa no existe error, dolo, mala fe o intimidación por ninguna de las partes. -----

-- **QUINTA.**- Ambas partes manifiestan, que todos los gastos, derechos e impuestos que se originen con motivo de la presente Escritura Pública serán por cuenta de la parte Compradora, excepto el Impuesto sobre la Renta (ISR) que pudiera generarse, siendo que el mismo correrá a cuenta de la parte Vendedora.- -----

=====



Lic. José Antonio García Retana

Notario Público número 28

Calle Libertad #144 Zona Centro, Teléfono (477) 716-61-97

C.P. 37000, León, Guanajuato.

notarialeon28@hotmail.com



===== GENERALES =====

-- El señor **Roberto Monjaraz Malacara**, a sus generales manifestó ser: casado, por separación de bienes, se identifica con credencial para votar con fotografía, firma y huella digital, expedida por el Instituto Nacional Electoral de la que se desprende: domicilio en calle Ranas, número 161 ciento sesenta y uno, Colonia La Lagunita, Código Postal 37106, de esta ciudad, clave de elector MNMLRB71011011H400, IDMEX1836713412<<1267035091438.

-- El señor **Luis Gabriel Alvarado Hernández**, a sus generales manifestó ser casado, por separación de bienes, se identifica con credencial para votar con fotografía, firma y huella digital, expedida por el Instituto Federal Electoral de la que se desprende: domicilio en calle Pedro Moreno, número 403 cuatrocientos tres, Colonia Centro, Código Postal 37000, de esta ciudad, clave de elector ALHRLS85062011H700, ORC 1444100962642.

===== CERTIFICACIONES =====

YO, EL NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO:

-- a).- De la certeza del acto.

-- b).- 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, el suscrito Notario manifiesta lo siguiente:

-- I.- Que identifiqué plenamente a los comparecientes, mediante los documentos oficiales que me fueron exhibidos como sus originales, mismos que en copia cotejada agrego a mi Apéndice correspondiente, y que considero con plena capacidad legal para contratar y obligarse, pues nada me consta en contrario.

-- II.- Que informe a los comparecientes que adquieren la calidad de "Beneficiarios Controladores": El que por medio de un Tercero obtenga un beneficio o ejerza los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición de un bien o servicio, o bien, al que ejerza control de una Persona Moral, lleve a cabo actos u operaciones con quien realice Actividades Vulnerables para beneficio de un tercero; lo anterior fue apercibido con fundamento en la Fracción III (Tercera) del artículo 3º Tercero de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita; manifestando la parte Compradora, que ella será directamente la persona que ejercerá el uso, goce, disfrute, aprovechamiento y disposición del bien Inmueble que se enajena, manifestando que no existe ninguna figura de Beneficiario Controlador, más los que se mencionan dentro de esta Escritura Pública.

-- III.- De que advertí a los comparecientes que el presente acto constituye una actividad vulnerable que puede ser objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

-- c).- Que las transcripciones que se hacen en la presente Escritura Pública, concuerdan fielmente en todas y cada una de sus partes con los documentos que se exhiben como Originales.

-- Leída que les fue la presente escritura de compraventa a los comparecientes, y enterados de su contenido, valor, fuerza y alcance legal, así como la necesidad de su inscripción en el Registro Público



de la Propiedad, mostrando su conformidad por lo que estampan sus huellas digitales y firman ante mí que DOY FE. _____

- - En el presente acto se utilizó el folio 178 009103 al 178 009104 frente y vuelta, debidamente utilizado por sus dos caras, autorizado con la rúbrica del Notario y el sello de la Notaria. - DOY FE.--

Roberto Monjaraz Malacara.- Firma.- Luis Gabriel Alvarado Hernández.- firma. _____

----- **AUTORIZACION** -----

- - Autoriza en definitiva la presente escritura el día 2 dos de Septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, en virtud de haber devuelto debidamente requisitado los avisos de Traslación de Dominio y Declaración para el Pago del Impuesto sobre adquisición de inmuebles, y pago provisional del Impuesto Sobre la Renta, los cuales agrego al apéndice del protocolo a mi cargo y copias certificada del mismo primer testimonio. - Doy Fe - LIC. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RETANA. - Firma. - EL SELLO DE AUTORIZAR. _____

- - ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICIÓN, QUE SE TRANSCRIBE DE SU MATRIZ Y ORIGINALES RESPECTIVAS, MISMO QUE VA EN DOS FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE COTEJADAS, FIRMADAS Y SELLADAS POR EL NOTARIO CONFORME A LA LEY, SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS DOS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. - DOY FE. _____

Lic. Sarafii


LIC. JOSÉ ANTONIO GARCÍA RETANA
NOTARIO PÚBLICO No. 28





SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021 EL SUSCRITO LIC. CARMEN YOANA URIBE ZUÑIGA 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 JOSE ANTONIO GARCIA RETANA
Municipio LEON, GUANAJUATO
Antecedentes en folios
[R20*304984].

Folios electrónicos

1.- R20*304984.

CASA HABITACION EN CALLE DE LAS RANAS NUMERO 359 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE), COLONIA LA LAGUNITA EN LOTE 35 (TREINTA Y CINCO) MANZANA 2 (DOS) ZONA 81 (OCHENTA Y UNO) CON SUPERFICIE 203 M2 (DOSCIENTOS TRES METROS CUADRADOS).

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$ 1,000,000.00	1,606.00	17436	26/07/21	20*28*0
	Emisor: 28 (VEINTIOCHO) LICENCIADO GARCIA RETANA, JOSE ANTONIO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					

PARTES

Titular(es) anterior(es): ROBERTO MONJARAZ MALACARA

Titular(es) nuevo(s): LUIS GABRIEL ALVARADO HERNANDEZ

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 23/09/2021

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

CARMEN YOANA URIBE ZUÑIGA

