



**TOMO NÚMERO 1346 MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS.
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 71,593, SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES.**

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 25 veinticinco días del mes de febrero del año 2021 dos mil veintiuno, ante mí, Licenciado **ENRIQUE MACIAS CHÁVEZ**, Titular de la Notaría Pública Número 47 cuarenta y siete, ubicada en calle Manuel S. Vázquez número 121 ciento veintiuno, de la Colonia Los Paraísos, de esta ciudad, en legal ejercicio en este Partido Judicial, comparece por una parte el Ciudadano **MARIO TORRES PONCE**, a quien para efectos del presente contrato se le designará como la parte "**VENDEDORA**" y por la otra el Ciudadano **MARIO VILLEGAS CAMACHO**, a quien para los mismos efectos se le designará como la parte "**COMPRADORA**", y dijeron: Que tienen celebrado un **CONTRATO DE COMPRA-VENTA**, el cual consignan en las siguientes:

DECLARACIONES:

I.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad el Ciudadano **MARIO TORRES PONCE** que es legítimo propietario de la Casa habitación, que él mismo construyó, que se encuentra edificada sobre el Lote de terreno numero 5 cinco, de la manzana número 23 veintitrés, tercera etapa Sur, actualmente en calle Cañada de Bravo número 210 doscientos diez del Fraccionamiento Cañada del Refugio, de esta ciudad de León, Guanajuato que mide y linda:

SUPERFICIE: 300.00 M2. trescientos metros cuadrados.

AL NORESTE: 15.00 M. quince metros, con lote 16 dieciséis.

AL NOROESTE: 20.00 M. veinte metros con lote número 6 seis.

AL SURESTE: 20.00 M. veinte metros con lote número 4 cuatro.

AL SUROESTE: 15.00 M. quince metros, con Cañada del Bravo.

Dicho inmueble fue adquirido por el Ciudadano **MARIO TORRES PONCE**, mediante contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública número 52,684 cincuenta y dos mil seiscientos ochenta y cuatro, otorgada en la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 11 once días del mes de Agosto del 2015 dos mil quince, otorgada ante el Licenciado **ENRIQUE MACIAS CHÁVEZ**, Titular de la Notaría Pública Número 47 cuarenta y siete, en legal ejercicio en este Partido Judicial, en el que comparece el Ciudadano **DAVID CASHAT SUCCAR**, en calidad de parte vendedora, documento que fué inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo el número de Folio Real **R20*262565**.

II.- Declara bajo protesta de decir verdad la parte vendedora que el inmueble materia de esta operación se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago de toda contribución e impuesto.

III.- Declaran conjuntamente las partes, para efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante Notario Público:

a).- Que el importe de la compra-venta se paga a la firma de este instrumento.

b).- Que el suscrito Notario les ha solicitado información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del dueño beneficiario, declarando que ellos mismos lo son, por ser quienes obtienen el beneficio derivado del acto jurídico otorgado en éste instrumento y ser, en última instancia, quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento y disposición del bien o servicio; quedando agregada al apéndice de ésta escritura bajo su número de orden, la documentación oficial que permite identificarlos.

IV.- Declaran las partes que celebran la presente en cumplimiento de un acuerdo celebrado con anterioridad.

Expuesto lo anterior han decidido otorgar las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- El Ciudadano **MARIO TORRES PONCE**, vende real, definitivamente, y libre de todo gravamen al Ciudadano **MARIO VILLEGAS CAMACHO**, quien compra para sí el inmueble descrito en la declaración I Primera de esta escritura, cuya superficie, medidas y linderos quedan aquí por reproducidas, como si se insertasen a la letra para todos los efectos de Ley. Estipulándose que la presente transmisión se realiza libre de todo gravamen.

SEGUNDA.- El valor de operación por el Contrato de Compraventa es por la cantidad de **\$4'680,000.00 (CUATRO MILLONES SEICIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, los cuales son cubiertos ajustándose a los términos de lo dispuesto por la Ley Federal para la



Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y su Reglamento, de la siguiente forma:

- 1.- Un primer pago por la cantidad de **\$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** que la parte vendedora manifiesta haber recibido a su entera satisfacción con anterioridad a la firma del presente instrumento, mediante Cheque de caja a cargo del Banco denominado SCOTIABANK INVERLAT, S. A., con número de referencia 483401, y número de cheque 4357389, expedido a nombre del Ciudadano MARIO TORRES PONCE, documento que es de fecha 28 veintiocho de enero de 2021 dos mil veintiuno.
- 2.- El resto, por la cantidad de **\$3,880,000.00 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, los cuales son pagados en este acto mediante Cheque de caja a cargo del Banco denominado SCOTIABANK INVERLAT, S. A., con número de referencia 496097, y número de cheque 4357407, expedido a nombre del Ciudadano MARIO TORRES PONCE, documento que es de fecha 25 veinticinco de febrero de 2021 dos mil veintiuno.
- 3.- Anexándose copia de los títulos mencionados que coteje con su original, ello al apéndice de la presente escritura, y otorgando el vendedor con la firma del presente instrumento el recibo más amplio y eficaz que en derecho corresponda.

TERCERA.- El inmueble materia de esta Operación a partir de este acto pasa a ser propiedad única y exclusiva de la parte compradora, libre de todo gravamen y responsabilidad, al corriente en el pago de toda contribución e Impuesto, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, que conforme a derecho le pertenezcan, quedando obligada la parte vendedora para con la parte compradora al saneamiento para el caso de evicción en los términos previstos por la Ley Civil.

CUARTA.- Ambas partes manifiestan que en el presente Contrato de Compra-Venta, no existe engaño, error, dolo, mala fé o intimidación, en ninguna de las partes por lo que expresamente renuncian a cualquier acción de nulidad del presente acto y a lo que al efecto establecen en 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, impuestos y honorarios que se originen con motivo de la presente escritura serán por cuenta de la parte compradora, y en lo que respecta al Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Bienes será a cargo del vendedor, declarando encontrarse exento de dicho pago, y para ello manifiesta la parte vendedora bajo protesta de decir verdad que el inmueble constituye su casa habitación lo que acredita con la correspondiente credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, la que coincide fielmente con el de la ubicación del inmueble materia de la operación, documento que tuve a la vista en original y del que se anexa copia certificada al apéndice de la presente escritura para los efectos legales conducentes, manifestando bajo protesta de decir verdad el enajenante que en los últimos tres años anteriores a la suscripción del presente instrumento no ha solicitado exención por enajenación de casa habitación.

SEXTA.- Manifiesta la parte compradora que el día de hoy, ha recibido de manos de la parte vendedora y a su entera satisfacción la posesión física y material del inmueble objeto de la operación.

SEPTIMA.- Para la ejecución y cumplimiento del presente contrato, así como para su interpretación las partes se someten a la competencia de los tribunales de esta ciudad de León, Guanajuato, renunciado al fuero que por domicilio presente o futuro les pudiese corresponder, y para los efectos del presente contrato señalan como sus domicilios los que se consignan en el capítulo de generales respectivo.

GENERALES:

POR SUS GENERALES LOS COMPARECIENTES BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFESTARON SER:

El Ciudadano MARIO TORRES PONCE, mexicano, mayor de edad, casado bajo el régimen de separación de bienes, comerciante, nacido en León, Guanajuato, el día 11 once de Abril de 1966 mil novecientos sesenta y seis, con domicilio ubicado en calle Cañada del Bravo número 210 doscientos diez del Fraccionamiento Cañada del Refugio de esta ciudad de León, Guanajuato, quien se identifica con Credencial para Votar con fotografía con clave de elector número TRPNMR66041111H500, expedida por el Instituto Federal Electoral, la que tengo a la vista en original y de la que obtengo copia que cotejo y la cual se anexa al apéndice de la presente para los efectos legales conducentes.



El Ciudadano **MARIO VILLEGAS CAMACHO**, mexicano, mayor de edad, casado, comerciante, nacido en la ciudad de México, el día 17 diecisiete de Junio de 1982 mil novecientos ochenta y dos, con domicilio ubicado en Boulevard Vasco de Quiroga número 1223 mil doscientos veintitrés de la colonia San Manuel de esta ciudad de León, Guanajuato, quien se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector número **VLCCMMR82061709H000**, la que tengo a la vista en original y de la que obtengo copia que cotejo y la cual se anexa al apéndice de la presente para los efectos legales conducentes.

CERTIFICACIONES:

YO EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:

- I.- De la certeza del acto.
- II.- De que conozco personalmente a los comparecientes, a quienes juzgo con plena capacidad civil para contratar y obligarse pues nada en contrario me consta.
- III.- Que las transcripciones que se hacen en ésta escritura concuerdan fielmente con los originales de donde proceden, los cuales declaro haber tenido a la vista, para todos los efectos legales conducentes.
- IV.- Que le hice saber a los comparecientes que a partir del 17 diecisiete de julio del 2013 dos mil trece, entró en vigor la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, cuyo objeto es proteger el sistema financiero y la economía nacional, estableciendo medidas y procedimientos para prevenir y detectar actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita y que de conformidad con lo establecido por el artículo 20 veinte de la Ley, tanto las personas físicas como las morales se encuentran obligadas en todos los casos a cumplir directamente con las obligaciones que dicha Ley establece.
- V.- Que advertí a los comparecientes del acto consignado en este instrumento que constituye una actividad vulnerable.
- VI.- Que el otorgamiento del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios, por tratarse de un acto u operación que se celebra ocasionalmente y no como producto de una relación formal y cotidiana entre el suscrito Notario y los otorgantes.
- VII.- Que los comparecientes declararon de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante Notario, que el importe por la enajenación del inmueble se cubre en la forma que quedó precisado en la cláusula SEGUNDA del presente instrumento.
- VIII.- De que se leyó el presente instrumento a los comparecientes, y se les explicó su valor y alcances legales y en señal de conformidad los comparecientes firman en unión del suscrito Notario. - Doy Fe.- En el presente acto se utilizaron los folios número 194 225482 al 194 225483.- Conste.- **MARIO TORRES PONCE.- FIRMADO.- MARIO VILLEGAS CAMACHO.- FIRMADO.- LICENCIADO ENRIQUE MACIAS CHÁVEZ.- NOTARIO PUBLICO NUMERO 47.- MI SELLO Y MI FIRMA DE AUTORIZAR.- DOY FE.**

AUTORIZACION:

En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato a los 11 once días del mes de Marzo del año 2021 dos mil veintiuno, autorizo y firmo en definitiva la presente Escritura, después de haber efectuado los trámites fiscales correspondientes.- DOY FE.- LIC. ENRIQUE MACIAS CHÁVEZ.- NOTARIO PUBLICO NUMERO. 47.- MI SELLO Y MI FIRMA DE AUTORIZAR.- DOY FE.

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO FIELMENTE DE SU MATRIZ ORIGINAL QUE OBRA EN MI PROTOCOLO Y APÉNDICE, DEBIDAMENTE SELLADO, COTÉJADO, Y CORREGIDO COMO LO DISPONE LA LEY, LO EXPIDO A FAVOR DE MARIO VILLEGAS CAMACHO, EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS 11 ONCE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTIUNO.- DOY FE.

LICENCIADO ENRIQUE MACIAS CHÁVEZ.
NOTARIO PUBLICO NUMERO 47.





BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio **20** Solicitud **3799295**

SELO
DIGITAL
Fecha de presentación
07/04/2021 12:36:30
Fecha de resolución
14/04/2021 12:54:33

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 14 DE ABRIL DE 2021 EL SUSCRITO LIC. LORENA FERNANDA VELA GARCIA 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 **ENRIQUE MACIAS CHAVEZ**
Municipio **LEON, GUANAJUATO**
Antecedentes en folios
[R20*262565].

Folios electrónicos
1.- R20*262565.

LOTE DE TERRENO , FRACCIONAMIENTO CAÑADA DEL REFUGIO TERCERA ETAPA SUR EN LOTE 5 (CINCO) MANZANA 23 (VEINTITRES) CON SUPERFICIE 300 M2 (TRESCIENTOS METROS CUADRADOS)..

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS					
#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc. Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$ 4,680,000.00	1,606.00	71593	25/02/21 20*47*0
Emisor: 47 (CUARENTA Y SIETE) LICENCIADO MACIAS CHAVEZ, ENRIQUE CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					

PARTES	
Titular(es) anterior(es): MARIO TORRES PONCE *	
Titular(es) nuevo(s): MARIO VILLEGAS CAMACHO	

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA
Fecha de resolucio: 14/04/2021
Registrador
FIRMA ELECTRONICA
LORENA FERNANDA VELA GARCIA


```

<?xml version="1.0"?>
<cfdi:Comprobante xsi:schemaLocation="http://www.sat.gob.mx/cfd/3 http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/cfd/3/cfdv33.xsd
http://www.sat.gob.mx/TimbreFiscalDigital http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/TimbreFiscalDigital/TimbreFiscalDigital.xsd
http://www.sat.gob.mx/detallista http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/cfd/detallista/detallista.xsd http://www.sat.gob.mx/implocal
http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/cfd/implocal/implocal.xsd http://www.buzonfiscal.com/ns/addenda/bf/2
http://www.buzonfiscal.com/schema/xsd/Addenda_BF_v2.2.xsd http://www.sat.gob.mx/notariospublicos
http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/cfd/notariospublicos/notariospublicos.xsd" Version="3.3" Total="1.00" TipoDeComprobante="I" TipoCambio="1"
SubTotal="0.86" Serie="B"
Sello="It3zmZ0dMbP+//duY3F1P9VbvFI2wG0AkQMKzobwBLAyTI9AqW3YKKPFdw/0ANODddIDbLKg+lxIJEpsz5PGT4J3KY6hYlrT+/FkCX3mlrnXP6j/
NoCertificado="00001000000408045111" Moneda="MXN" MetodoPago="PUE" LugarExpedicion="37320" FormaPago="01" Folio="19755" Fecha="2021-04-
26T11:45:43"
Certificado="MIIGDjCCA/agAwIbAgIUMDAwMDEwMDAwMDA0MDgwNDUxMTEwDQYJKoZIhvcNAQELBQAwggCyMTgwNgYDVQQDDC9BLkMuI
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xmlns:notariospublicos="http://www.sat.gob.mx/notariospublicos"
xmlns:cfdi="http://www.sat.gob.mx/cfd/3">
  <cfdi:Emisor Rfc="MACE500706IV6" RegimenFiscal="612" Nombre="ENRIQUE MACIAS CHAVEZ"/>
  <cfdi:Receptor Rfc="VICM8206173P8" Nombre="MARIO VILLEGAS CAMACHO" UsoCFDI="G03"/>
  - <cfdi:Conceptos>
    - <cfdi:Concepto ValorUnitario="0.860" Unidad="SERV" NoIdentificacion="HONO" Importe="0.86" Descripcion="PAGO DE HONORARIOS POR LA
      ELABORACION DE LA Escritura 71593 QUE CONTIENE COMPRA-VENTA." ClaveUnidad="E48" ClaveProdServ="80121704" Cantidad="1">
        <cfdi:Impuestos>
          - <cfdi:Traslados>
            <cfdi:Traslado Importe="0.14" TipoFactor="Tasa" TasaOCuota="0.160000" Impuesto="002" Base="0.86"/>
          </cfdi:Traslados>
        </cfdi:Impuestos>
      </cfdi:Concepto>
    </cfdi:Conceptos>
    - <cfdi:Impuestos TotalImpuestosTrasladados="0.14">
      - <cfdi:Traslados>
        <cfdi:Traslado Importe="0.140000" TipoFactor="Tasa" TasaOCuota="0.160000" Impuesto="002"/>
      </cfdi:Traslados>
    </cfdi:Impuestos>
  - <cfdi:Complemento>
    - <notariospublicos:NotariosPublicos Version="1.0">
      - <notariospublicos:DescInmuebles>
        <notariospublicos:DescInmueble TipoInmueble="03" Referencia="SIN REFERENCIA" Pais="MEX" NoInterior="Ninguno" NoExterior="210"
          Municipio="LEON" Localidad="LEON" Estado="11" Colonia="FRACCIONAMIENTO CAÑADA DEL REFUGIO TERCERA
          ETAPA SUR" CódigoPostal="37358" Calle="CAÑADA DE BRAVO"/>
      </notariospublicos:DescInmuebles>
      <notariospublicos:DatosOperacion Subtotal="4680000.00" NumInstrumentoNotarial="71593" MontoOperacion="4680000.00" IVA="0.00"
        FechaInstNotarial="2021-02-25"/>
      <notariospublicos:DatosNotario NumNotaria="47" EntidadFederativa="11" CURP="MACE500706HGTCHN06" Adscripcion="GUANAJUATO"/>
      - <notariospublicos:DatosEnajenante CoproSocConyugalE="No">
        <notariospublicos:DatosUnEnajenante Nombre="MARIO" CURP="TOPM660411HGTRNR00" RFC="TOPM660411GFA"
          ApellidoPaterno="TORRES" ApellidoMaterno="PONCE"/>
      </notariospublicos:DatosEnajenante>
      - <notariospublicos:DatosAdquiriente CoproSocConyugalE="No">
        <notariospublicos:DatosUnAdquiriente Nombre="MARIO" CURP="VICM820617HDFLMR05" RFC="VICM8206173P8"
          ApellidoPaterno="VILLEGAS" ApellidoMaterno="CAMACHO"/>
      </notariospublicos:DatosAdquiriente>
    </notariospublicos:NotariosPublicos>
  </cfdi:Complemento>
</cfdi:Comprobante>
  
```