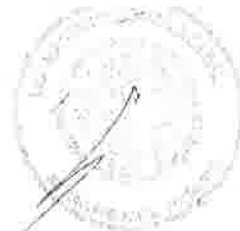




LIC. MARIANO GONZÁLEZ-LEAL
DOCTOR EN DERECHO
NOTARIO PÚBLICO N° 1



===== TOMO CXVI CENTÉSIMO DÉCIMO SEXTO =====

===== ESCRITURA NÚMERO 12,034 DOCE MIL TREINTA Y CUATRO =====

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 16 dieciséis días del mes de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, yo, el Licenciado **MARIANO GONZÁLEZ LEAL**, Notario Público número 1 UNO, en legal ejercicio en este Municipio.-----

HAGO CONSTAR-----

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que ante mí otorgan, por una parte, la señora **LUZ DE LOURDES HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**, por su propio derecho, y a quien en lo sucesivo se le denominará "**LA VENDEDORA**", y por la otra, la señora **MANUELA ALBA GARCÍA**, por su propio derecho, y a quien en lo sucesivo se le denominará "**LA COMPRADORA**", y que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

===== **DECLARACIONES** =====

a) Declara en primer lugar "**LA VENDEDORA**", que es legítima propietaria de la casa habitación en condominio marcada con el número 101 ciento uno, de la calle Andador Rabat, planta baja, perteneciente al conjunto habitacional denominado Valtierra I uno, de la colonia La Candelaria, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 66.82 M2 sesenta y seis punto ochenta y dos metros cuadrados; y las siguientes medidas y colindancias según escritura:-----

AL NORTE: Línea recta de poniente a oriente en 6.00 M seis metros con área de reserva;-----

AL SUR: Línea quebrada de poniente a oriente en 2.80 M dos punto ochenta metros, quiebra al sur en 1.85 M uno punto ochenta y cinco metros con área de escaleras, quiebra al oriente en 3.20 M tres punto veinte metros con área común;-----

AL ORIENTE: Línea recta de norte a sur en 12.00 M doce metros con la casa número 103 del Andador Rabat;-----

AL PONIENTE: Línea de norte a sur en 10.15 M diez punto quince con área común;-----

CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO de la casa número 101 ciento uno, del Andador Rabat, manzana 1 uno, con una superficie de 12.50 M2 doce punto cincuenta metros cuadrados; y las siguientes medidas y colindancias según escritura:-----

AL NORTE: Línea recta de poniente a oriente en 5.00 M cinco metros con cajón de estacionamiento de la casa número 605-A seiscientos cinco guión "a", de la calle Mexicali;-----

AL SUR: Línea recta de poniente a oriente en 5.00 M cinco metros con cajón de estacionamiento de la casa número 603 seiscientos tres, de la calle Mexicali;-----

AL ORIENTE: Línea recta de norte a sur en 2.50 M dos punto cincuenta metros con la calle Mexicali;-----

AL PONIENTE: Línea recta de norte a sur en 2.50 M dos punto cincuenta metros con área común y casa número 605 seiscientos cinco, de la calle Mexicali.-----

INDIVISO: 0.463 % cero punto cuatrocientos sesenta y tres por ciento con el valor total del condominio.-----

b) Que de acuerdo al levantamiento efectuado por el perito municipal número 98 noventa y ocho, arquitecto Hipólito Vargas Saucedo, en este mismo **acto se actualizan las colindancias** del inmueble precitado, para quedar como sigue:-----

AL NORTE: 6.00 M seis metros con el área de reserva;-----

AL SUR: Línea quebrada en tres tramos parte de poniente a oriente en 2.80 M dos punto



ochenta metros, quiebra al sur en 1.85 M uno punto ochenta y cinco metros con área de escaleras y quiebra al oriente en 3.20 M tres punto veinte metros con andador Rabat; - - - -

AL ORIENTE: 12.00 M doce metros con casa número 103 ciento tres del andador Rabat; - -

AL PONIENTE: 10.15 M diez punto quince metros con área común. - - - - -

De las actualizaciones y rectificaciones referidas deberá tomar especial nota el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente. - - - - -

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD. El inmueble descrito lo adquirió "LA VENDEDORA" por compra que hizo a la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria y Constructora Ecupe", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en ese acto por su Administrador Único, señor arquitecto Eugenio Cuevas Perea, lo cual se hizo constar en la Escritura Pública número 18,054 dieciocho mil cincuenta y cuatro, de fecha 16 dieciséis de diciembre de 1991 mil novecientos noventa y uno, otorgada ante la fe del licenciado Víctor Francisco Araujo González, Notario Público número 43 cuarenta y tres, de este Partido Judicial de León, Guanajuato. - - - - -

SU REGISTRO.- Su testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, bajo el número 305 trescientos cinco, del tomo número 412 cuatrocientos doce, del libro de Propiedad, de fecha 22 veintidós de julio de 1992 mil novecientos noventa y dos. - - - - -

Al inmueble antes descrito se le asignó el número de cuenta predial: 02-A-A31429-001 cero, dos, guión, "a", guión, "a", tres, uno, cuatro, dos, nueve, guión, cero, cero, uno. - - - - -

c) Declara la vendedora, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble materia de esta operación es su casa habitación, por lo cual está exenta del Impuesto sobre la Renta, en términos de lo dispuesto en el artículo 93 noventa y tres fracción XIX inciso a) de la ley de Impuesto Sobre la Renta; según lo acredita con su recibo de luz eléctrica número 062 161 002 491 (sesenta y dos, ciento sesenta y uno, dos, cuatrocientos noventa y uno), de la cual agrego al apéndice correspondiente. - - - - -

d) Manifiesta la enajenante señora **LUZ DE LOURDES HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**, bajo protesta de decir verdad, que en este acto ha formalizado la primera enajenación de casa habitación durante los últimos tres años de calendario. Así mismo, le informé que de esta circunstancia daré aviso al Servicio de Administración Tributaria de la operación efectuada. -

e) Declaran las comparecientes, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad; habiendo sido plenamente advertidas de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante Notario, y una vez que el suscrito Notario les ha solicitado información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del dueño beneficiario, manifestaron que ellas mismas lo son, por ser quienes obtienen el beneficio derivado del acto otorgado en este instrumento; y ser, en última instancia, quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien o servicio.- La documentación oficial que permite identificarlas ha quedado agregada a los apéndices respectivos de este instrumento. - - - - -

Con base en las declaraciones expuestas se otorgan las siguientes: - - - - -

===== CLÁUSULAS =====

PRIMERA.- La señora **LUZ DE LOURDES HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**, vende real, y definitivamente, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, a la señora **MANUELA ALBA GARCÍA**, quien compra para sí, los derechos reales de propiedad de la casa habitación



en condominio marcada con el número 101 ciento uno, de la calle Andador Rabat, planta baja, perteneciente al conjunto habitacional denominado Valtierra I uno, de la colonia La Candelaria, de esta ciudad de León, Guanajuato, descrita en los incisos a) y b) del Capítulo de Declaraciones de esta escritura, con la superficie, medidas, colindancias, antecedentes de propiedad y datos de Registro que se describen en el mismo Capítulo, y se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen para todos los efectos legales a que hubiere lugar. -----

SEGUNDA.- Manifiesta la parte vendedora que el inmueble de referencia lo transmite a la parte compradora bajo su más estricta responsabilidad con todos sus usos y costumbres y servidumbres, y sigue manifestando, que el inmueble materia de esta operación, pasa a la compradora libre de todo gravamen y responsabilidad; así como al corriente en el pago del Impuesto Predial, por lo que la vendedora responderá a la compradora del saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley. -----

TERCERA.- Manifiestan las comparecientes que el valor de operación es la cantidad de **\$218,000.00** (doscientos dieciocho mil pesos 00/100 moneda nacional), que la vendedora manifiesta haber recibido a su entera conformidad de la compradora, con anterioridad y que además otorga el recibo más eficaz que en derecho proceda. -----

CUARTA.- Como en el presente contrato no existe lesión, error, dolo o mala fe, las partes renuncian expresamente a los beneficios de acción, término y avalúo a que se refieren los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro, relativos y aplicables del Código Civil Vigente en el Estado de Guanajuato. -----

QUINTA.- La parte adquirente está de acuerdo en que para el caso de que la Tesorería Municipal ordene practicar reavalúo sobre el inmueble que adquiere, serán a su cargo los gastos que se originen con tal motivo. -----

SEXTA.- Todos los impuestos, derechos, gastos y honorarios del Notario que se originen con motivo de esta escritura, serán por cuenta de la compradora. -----

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

- a).- La certeza del acto.-----
- b).- Conocer a las comparecientes, a quienes conceptúo con capacidad legal plena para otorgar lo anterior, sin que nada en contrario me conste, quienes manifiestan por sus generales ser mexicanas, mayores de edad; la señora **LUZ DE LOURDES HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**, casada, originaria y vecina de León, Guanajuato, donde nació el día 4 cuatro de agosto de 1954 mil novecientos cincuenta y cuatro, con domicilio en Andador Rabat número 101 ciento uno, del conjunto habitacional Valtierra, dedicada a las labores del hogar; la señora **MANUELA ALBA GARCÍA**, casada, originaria y vecina de León, Guanajuato, donde nació el día 13 trece de junio de 1968 mil novecientos sesenta y ocho, con domicilio en Andador Rabat número 102 ciento dos, del Conjunto Habitacional Valtierra, dedicada a las labores del hogar.
- c).- Para los efectos de las disposiciones aplicables en términos de la LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, hago constar que advertí a las comparecientes que el acto consignado en este instrumento constituye una actividad vulnerable que es objeto de aviso ante la Secretaría de

Hacienda y Crédito Público. -----

d).- Que la celebración del acto otorgado mediante la presente escritura pública, no constituye una relación de negocios entre las comparecientes y el Notario, toda vez que éste último realiza una función pública. -----

e).- Al preguntar a las comparecientes bajo qué régimen matrimonial están casadas, ambas manifestaron estarlo bajo el régimen de separación de bienes, por lo que con su sola expresión de voluntad se perfecciona el contrato que suscriben. -----

f).- Que manifiestan las comparecientes estar al corriente de sus obligaciones fiscales, lo cual no me acreditan en este acto. -----

g).- Que las inserciones y menciones de este instrumento coinciden con las constancias referidas a las que me remito y de las cuales doy fe de tener a la vista. -----


h).- Que lei el presente instrumento a las comparecientes, enterándolas de su valor, fuerza, alcance legal y la necesidad de su registro, lo que aprobaron, ratificaron, firmaron, y para mayor abundamiento imprimen sus huellas digitales, ante mí, el día de su fecha.- DOY FE.-----

Firmado.- Tres firmas y sello del suscrito Notario.-----

===== **AUTORIZACIÓN** =====

En fecha 11 once de enero de 2017 dos mil diecisiete, en que obran en mi poder, debidamente presentado el comprobante de pago del Impuesto de Traslación de Dominio.- Autorizo definitivamente la escritura que antecede, y agrego al Apéndice en curso bajo el número que le corresponde, copia de los documentos referidos.- DOY FE.-----

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICIÓN, CORREGIDO Y COTEJADO, VA EN 2 DOS FOJAS UTILES, SE EXPIDE PARA USO DE LA SEÑORA **MANUELA ALBA GARCÍA**, EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE CUANAJUATO, REPUBLICA MEXICANA, A LOS 11 ONCE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL 2017 DOS MIL DIECISIETE.- DOY FE.-----


LIC. MARIANO GONZÁLEZ LEAL
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA N° 1
R.F.C. GOLM-510606-GQ3.

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

20_2992794_6b2711c166c651000efa99a0888a5927.pdf

32B9FCC04CA0A581D0B61842D49646DB3761A64D

Usuario: Nombre: ROGELIO LINO MEDEL Número de serie: 4991 Validez: Activo Rol: Destinatario
--

Usuario: Nombre: MA. ELENA CARDONA UGALDE Número de serie: 48D3 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 07/02/2017 14:04:07(UTC:20170207200407Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA1WithRSA
OCSP: Fecha: 07/02/2017 14:04:09(UTC:20170207200409Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: SERVICIO OCSP SFA Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION Número de serie: 48D3	TSP: Fecha: 07/02/2017 14:04:09(UTC:20170207200409.8176Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo Emisor del respondedor: Advantage Security CA Secuencia: 636220730498176582 Datos estampillados: Q1JnaTNyVzILK3FnVnp5SmRmdS9tQWdCZmVzPQ==

