



Lic. José Francisco Fernández Regalado

Notaria Pública No 32

León, Gto.

Av. 20 de Enero 322. Zona Centro, C.P. 37000

Tel. (01-477) 7-16-07-99 Fax 7-14-21-83

e-mail notariapublica32leon@hotmail.com



ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 85,501 OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS UNO

TOMO 1313 MIL TRESCIENTOS TRECE

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, el día 25 veinticinco del mes de Septiembre del año 2019 dos mil diecinueve; Yo, Licenciado JOSÉ FRANCISCO FERNÁNDEZ REGALADO, Titular de la Notaria Pública Número 32 treinta y dos, en legal ejercicio en este Partido Judicial, hago constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA que ante mí celebran: _____

De una parte, la señorita LILIA JACOBO CRISTOBAL, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", y, _____

Por la otra parte, el señor RICARDO ERNESTO VERA DIAZ, más adelante "LA PARTE COMPRADORA", de conformidad con las siguientes: _____

CLAUSULAS:

PRIMERA.- La señorita LILIA JACOBO CRISTOBAL, por su propio derecho, vende real, definitivamente y sin reserva alguna, al señor RICARDO ERNESTO VERA DIAZ; quien adquiere para sí, la casa habitación ubicada en calle Tierra Prometida marcada con el número 610 seiscientos diez, edificada sobre el lote 4 cuatro, de la manzana 6 seis, del Fraccionamiento Titanio, de esta Ciudad, con superficie de 126.25M2 ciento veintiséis metros veinticinco centímetros cuadrados, que mide y linda: _____

AL NORESTE, en 8.22 ocho metros veintidós centímetros, con calle Tierra Prometida. _____

AL NOROESTE, en 15.28 quince metros veintiocho centímetros, con lote 3 tres. _____

AL SURESTE, en 15.44 quince metros cuarenta y cuatro centímetros, con lote 5 cinco. _____

AL SUROESTE, en 8.22 ocho metros veintidós centímetros, con límite del fraccionamiento. _____

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

El inmueble así descrito y deslindado fue adquirido por LA PARTE VENDEDORA, por compra que hizo a la señora Ma. Jesús Camacho Rayas; mediante Escritura Pública número 48,779 cuarenta y ocho mil setecientos setenta y nueve, de fecha 14 catorce de febrero del 2014 dos mil catorce, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Macías Chávez, Titular de la Notaria Pública número 47 cuarenta y siete, de este Partido Judicial. _____

SU REGISTRO: Folio Real R20*447088 (erre veinte asterisco cuatro siete cero ocho ocho), de fecha 2 dos de abril del 2014 dos mil catorce, solicitud 2548105 (dos cinco cuatro ocho uno cero cinco). _____

SEGUNDA.- El precio de esta operación de compraventa es la suma de \$1'314,418.89 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 89/100 MONEDA NACIONAL), que "LA PARTE VENDEDORA" recibe a la firma del presente acto, mediante cheque número 0002074, a cargo de la Institución de Crédito Banorte, a su nombre, otorgándole por este medio a "LA PARTE COMPRADORA" el recibo más eficaz. _____

TERCERA.- El inmueble aquí enajenado pasa a "LA PARTE COMPRADORA", libre de todo gravamen y responsabilidad, al corriente en el pago de sus impuestos y con todo lo que de



hecho y por derecho le corresponda, obligándose "LA PARTE VENDEDORA" al saneamiento para el caso de evicción en términos de Ley. _____

C U A R T A .- "LA PARTE VENDEDORA" entrega en este acto a "LA PARTE COMPRADORA", la posesión material del inmueble descrito con anterioridad y que es objeto de ésta operación, por lo que a partir de esta fecha será a cargo de esta última, el pago de los Impuestos y derechos que tribute el mencionado inmueble. _____

Q U I N T A .- Ambas partes contratantes declaran que en este convenio no existe error, dolo, engaño o violencia alguna por lo que recíprocamente renuncian a las acciones de nulidad que pudieran fundarse en dichas causas y al texto mismo de las disposiciones aplicables contenidas en el Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato. _____

S E X T A .- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que origine este instrumento son a cargo de "LA PARTE COMPRADORA", excepto el Impuesto Sobre la Renta que se determine que será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA". _____

C E R T I F I C A C I O N E S

YO, EL TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA, DOY FE: _____

I.- De la certeza del acto; _____

II.- De que "LA PARTE VENDEDORA", exhibe en este acto, primer testimonio de la Escritura Pública que ampara la propiedad que vende mediante el presente instrumento, el cual Yo, el Notario, certifico tener a la vista; _____

III.- De que, en los términos del artículo 77 setenta y siete, fracción I primera, de la Ley del Notariado en vigor, los comparecientes, en mi concepto, tiene capacidad para contratar y obligarse, en virtud de no observar en ellos, signos externos que presuman lo contrario, y asimismo no tener conocimiento ni notificación alguna de que hayan sido declarados o se encuentren sujetos a estado de interdicción. _____

IV.- De que, "LA PARTE VENDEDORA", para efectos fiscales, declara: _____

a).- Respecto al Impuesto al Valor Agregado, que el inmueble objeto de este instrumento, está destinado y utilizado para casa habitación. _____

b).- Respecto al Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes, no tener que hacer pago alguno, ya que el inmueble que por este instrumento enajena, es su casa habitación, según declara bajo protesta de decir verdad, lo que justifica con su credencial de elector documento que en copia fotostática cotejada por mí, el Notario, con su original, agrego al apéndice de este instrumento. _____

c).- Con relación a lo anterior, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que es la primera enajenación de casa habitación que realiza en los 3 tres años inmediatos anteriores a la fecha de firma de este instrumento, por la que hubiera obtenido la exención del impuesto señalado, y al efecto informé a "LA PARTE VENDEDORA", que daré aviso de la presente operación al Servicio de Administración Tributaria. _____



Lic. José Francisco Fernández Regalado

Notaria Pública No 32

León, Gto.

Av. 20 de Enero 322. Zona Centro, C.P. 37000

Tel. (01-477) 7-16-07-99 Fax 7-14-21-83

e-mail notariapublica32leon@hotmail.com

3



d).- Asimismo declara "LA PARTE VENDEDORA", que cumple con lo dispuesto en el artículo 129 ciento veintinueve del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que la superficie del terreno del inmueble objeto de este instrumento, no excede de 3 tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación. _____

e).- Por otra parte, hice del conocimiento de "LA PARTE VENDEDORA", que si durante el presente ejercicio fiscal, sus ingresos totales, incluyendo aquellos por los que no esté obligada al pago del impuesto sobre la renta y por los que ya haya pagado el impuesto definitivo, deberá manifestar a la autoridad fiscal correspondiente, en la declaración del ejercicio, la totalidad de sus ingresos, incluido el obtenido por la enajenación consignada en este instrumento, en términos del antepenúltimo párrafo del artículo 93 noventa y tres, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que en caso contrario, la exención del Impuesto Sobre la Renta por la enajenación del inmueble objeto de este instrumento, quedará sin efecto. _____

f).- De que se informa a las partes, que se procederá a dar aviso al SAT de la operación efectuada. _____

V.- De que por sus generales, los propios comparecientes manifiestan ser: _____

La señorita LILIA JACOBO CRISTOBAL, mexicana por nacimiento, mayor de edad, soltera, Arquitecta, originaria de Morelia, Michoacán de Ocampo y vecina de esta Ciudad, con domicilio en calle Tierra Prometida número 610 seiscientos diez, Residencial Titanio, Código Postal 37278, y de transito por esta Ciudad, nacida el día 20 veinte de febrero de 1975 mil novecientos setenta y cinco; R.F.C. JACL750220I34, CURP JACL750220MMNCRL03; identificándose con su credencial para votar con fotografía al frente y al reverso su firma y huella digital, expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector JCCRL75022016M300, emisión 03, OCR 0980047117344. _____

El señor RICARDO ERNESTO VERA DIAZ, mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, comerciante, originario y vecino de esta Ciudad, con domicilio en calle San Jorge número 203 doscientos tres, colonia La Martinica, Código Postal 37500, nacido el día 24 veinticuatro de marzo de 1977 mil novecientos setenta y siete; R.F.C. VEDR770324CN2, CURP VEDR770324HGTRZC02; identificándose con su credencial para votar con fotografía al frente y al reverso su firma y huella digital, expedida por el Instituto Federal Electoral con clave de elector VRDZRC77032411H400, emisión 02, OCR 1517069158220. _____

VI.- De que bajo protesta de decir verdad, advertidos de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad, los comparecientes manifiestan estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, lo que no me acreditan. _____

VII.- De que leí y expliqué a los comparecientes el contenido y alcance legales de este instrumento, la necesidad de su registro, de que lo aprueban, ratifican y firman ante mí el día de su fecha.- DOY FE. _____



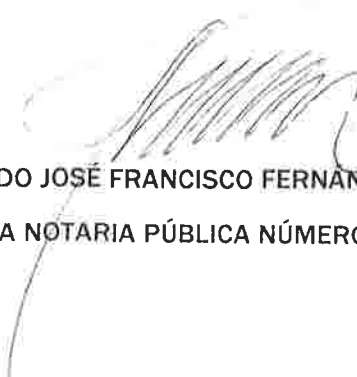
LILIA JACOBO CRISTOBAL, firmado. RICARDO ERNESTO VERA DIAZ, firmado. LICENCIADO JOSÉ FRANCISCO FERNÁNDEZ REGALADO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 32 TREINTA Y DOS, firmado. El sello de autorizar de la Notaría Pública.- DOY FE. _____

AUTORIZACIÓN

El día 29 veintinueve del mes de Diciembre del año 2021 dos mil veintiuno, fecha en que se cumplieron los pagos fiscales correspondientes a este instrumento, los cuales agrego a este Apéndice del Protocolo en curso, con el número de este acto: autorizo en definitiva esta escritura. Otra copia de los mismos, lo agrego al primer testimonio que de este instrumento expido.- DOY FE. _____

ES PRIMER TESTIMONIO QUE CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL Y MATRIZ RESPECTIVOS, VA EN ESTAS 02 DOS FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS Y SELLADAS CONFORME A LA LEY, PARA SER ENTREGADO AL SEÑOR **RICARDO ERNESTO VERA DÍAZ**, EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 18 DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.=DOY FE. _____




LICENCIADO JOSÉ FRANCISCO FERNÁNDEZ REGALADO
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 32 TREINTA Y DOS



BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

20

3975133

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación

08/03/2022 14:30:29

Fecha de resolución

14/03/2022 12:25:52

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 14 DE MARZO DE 2022 EL SUSCRITO LIC. ANA PATRICIA OLMOS ESPINOZA 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 FRANCISCO FERNANDEZ REGALADO

Municipio LEON, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R20*447088].

Folios electrónicos

1.- R20*447088.

LOTE DE TERRENO EN CALLE TIERRA PROMETIDA NUMERO 610 (SEISCIENTOS DIEZ) , FRACCIONAMIENTO TITANIO EN LOTE 4 (CUATRO) MANZANA 6 (SEIS) CON SUPERFICIE 126.25 M2 (CIENTO VEINTISEIS 25/100 METROS CUADRADOS)..

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$ 1,314,418.89	1,669.00	85501	25/09/19	20*32*0
	Emisor: 32 (TREINTA Y DOS) LICENCIADO FERNANDEZ REGALADO, JOSE FRANCISCO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					

PARTES

Titular(es) anterior(es): LILIA JACOBO CRISTOBAL

Titular(es) nuevo(s): RICARDO ERNESTO VERA DIAZ

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolucíon: 14/03/2022

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

ANA PATRICIA OLMOS ESPINOZA

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

20_3975133_f37ea175e8fcc469f9c689cc2aea2270.pdf

9A958BA018E1D95D143108AD5889D1919DA7909A431B631597204715245CC03D

Usuario: Nombre: ANA PATRICIA OLMOS ESPINOZA Número de serie: 717A Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 14/03/2022 12:30:43(UTC:20220314183043Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 14/03/2022 12:30:45(UTC:20220314183045Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 717A	TSP: Fecha: 14/03/2022 12:30:45(UTC20220314183045Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 637828578452643001 Datos estampillados: NkhBSHNWYjhWeXBDM2NianBTVnE2S0U1WnVnPQ==



GUANAJUATO