



Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA N° 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MEX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14 a b 17

VOLUMEN 481 CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO
NUMERO 59,869 CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 30 treinta días del mes de Septiembre del año 2015 dos mil quince, YO, Licenciado ENRIQUE DURÁN LLAMAS, Titular de la Notaría Pública número 82 ochenta y dos, en legal ejercicio en esta ciudad, con domicilio en Avenida Roma 317 trescientos diecisiete de la colonia Andrade de esta ciudad, y RFC LLE450922982 (letra de letra u letra ele letra e cuatro cinco cero nueve dos dos nueve letra be dos) hago constar LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA que ante Mí otorga por una parte la señora CELIA GARCIA PEREZ y en su calidad de VENDEDORA y por la otra parte la señora FATIIMA CONCEPCION GAONA MORALES, por su propio derecho en su calidad de COMPRADORA de acuerdo con las Declaraciones y Cláusulas siguientes:

DECLARACIONES:

PRIMERA. Del inmueble a enajenar. Declara LA VENDEDORA que es propietaria y está en legal posesión del inmueble que a continuación se describe, en lo sucesivo referido como EL INMUEBLE:

CASA HABITACIÓN MARCADA CON EL NUMERO 104 CIENTO CUATRO DE LA CALLE TAMARINDO (LOTE 02, MNA. 04), DE LA COLONIA VALLE DE LEON EN ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 148.00 M2. CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, y las medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE, 18.45 DIECIOCHO METROS CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CON LOTE 03.

AL SUR, 18.45 DIECIOCHO METROS CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CON LOTE 01.

AL ESTE, 8.00 OCHO METROS CON LOTE 39.

AL OESTE, 8.00 OCHO METROS CON CALLE TAMARINDO.

Antecedentes de propiedad Dicho inmueble lo adquirió la vendedora por escritura pública número 14237 de fecha 17 de Marzo de 1994, otorgada ante el Notario Público número 36 en esta ciudad, Lic. Alfonso Fernández Mendoza y que se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad en el folio real número R20*347307 y que certifico tener a la vista.

SEGUNDA. Impuestos y gravámenes. Continúa manifestando, que el inmueble se encuentra sin adeudos por concepto de pago del Impuesto Predial bajo el que tributa en la cuenta 01-L-021849-001.

Que una vez expuesto lo anterior, otorga las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. De la COMPRAVENTA - LA VENDEDORA señora CELIA GARCIA PEREZ, por medio del presente instrumento, vende total, real, definitiva y sin reserva alguna a la COMPRADORA, señora FATIIMA CONCEPCION GAONA MORALES, quien adquiere para sí, la CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO 104 CIENTO CUATRO DE LA CALLE TAMARINDO (LOTE 02, MNA. 04), DE LA COLONIA VALLE DE LEON EN ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 148.00 M2. CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, y las medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE, 18.45 DIECIOCHO METROS CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CON LOTE 03.

AL SUR, 18.45 DIECIOCHO METROS CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CON LOTE 01.

AL ESTE, 8.00 OCHO METROS CON LOTE 39.

AL OESTE, 8.00 OCHO METROS CON CALLE TAMARINDO.-----

Con los antecedentes de propiedad y de registro que se encuentran detallados en la Declaración Primera de este instrumento misma que se dan por reproducidas para los efectos legales correspondientes. -----

SEGUNDA. Del precio de venta.- El precio de la operación de compraventa realizada es la cantidad de \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), que manifiesta la VENDEDORA bajo protesta de decir verdad y bajo su total responsabilidad, haber recibido de la COMPRADORA, en efectivo y moneda nacional, otorgándole por medio del presente el más amplio recibo que proceda en derecho.-----

TERCERA. De la libertad de gravamen.- El inmueble de referencia pasa a la Compradora libre de todo gravamen, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, obligándose la Vendedora al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.-----

CUARTA. Gastos.- Los gastos que se originen con motivo de la presente operación de Compraventa los toma a su cargo la COMPRADORA con excepción del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Inmuebles, que correrá a cargo de la VENDEDORA.-----

CERTIFICACIONES:

YO, EL NOTARIO, DOY FE: De la certeza del acto; de que tuve a la vista todos y cada uno de los documentos aquí descritos; de que conozco personalmente a las comparecientes quienes se identificaron plenamente con los documentos oficiales que se describen y cuya fotografía coincide con los rasgos físicos de quien la exhibe, y a quienes considero con plena capacidad legal para contratar y obligarse; para los efectos de la regla 1.3.12.3 uno punto tres punto doce punto tres, hasta en tanto se libere el sistema para la consulta de enajenaciones de casa habitación en la página de Internet del SAT, se tendrá por cumplida la obligación del fedatario público de efectuar la consulta a que se refiere el artículo 109 ciento nueve, fracción XV décima quinta, inciso letras a) último párrafo de la Ley del ISR, siempre que en la escritura pública correspondiente que se realice ante fedatario, se incluya la manifestación del enajenante en la que bajo protesta de decir verdad señale si es la primera enajenación de casa habitación efectuada en los 5 cinco años inmediatos anteriores a la fecha de esta enajenación, de que por sus generales manifestaron ser: mexicanas, mayores de edad, originarias de León Gto., la señora CELIA GARCIA PEREZ, casada, dedicada al hogar, nacida el 13 de Enero de 1968, con domicilio en el número 106 de la calle Tamarindo de la colonia Valle de León de esta ciudad, titular de la credencial de elector número 1697069369984, RFC: GAPC680113T70; CURP: GAPC680113MGTRRL07 y la señora FÁTIMA CONCEPCIÓN GAONA MORALES, soltera, dedicada al hogar, nacida el 08 de Diciembre de 1981, con domicilio en el número 1676 de la calle Avellano del Valle de la colonia Valle de León en esta ciudad, titular de la credencial de elector número 169600305679; RFC: GAMF8112U8L34, CURP: GAMF811208MGTNRT09.-----

El presente instrumento comprende el folio 078911. -----

LEÍDA, 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.-----

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMANA 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.
TEL/FAX: (477) 714-07-24, 713-36-29, 146 98 14 a b 17



Las firmas correspondientes a CELIA GARCÍA PÉREZ, FÁTIMA CONCEPCIÓN GAONA MORALES, Firmado.- E. Durán

Llamas N.P. Firmado.- El sello de autorizar.

AUTORIZACION: En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, al día 01 uno del mes de Junio del año 2016 dos mil dieciséis, fecha en que quedaron satisfechos todos los requisitos Fiscales de la Federación y del Municipio que agrego al expediente de mi protocolo en curso, bajo el número de esta escritura. Que habiendo realizado el levantamiento físico presenta una superficie de 148.00 M2., y las siguiente medidas y colindancias: AL NORESTE, 18.45 DIECIOCHO METROS CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CON LOTE 03.- AL SURESTE, 8.00 OCHO METROS CON LOTE 39 TREINTA Y NUEVE.- AL SUROESTE, 18.45 DIECIOCHO METROS CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CON LOTE 01 UNO.- AL NOROESTE, 10.00 OCHO METROS CON CALLE TAMARINDO DEL VALLE. - La autorizo en definitiva.- E. Durán Llamas N.P. Firmado.- El sello de autorizar.

FORMAN PARTE DE ESTE INSTRUMENTO COPIAS FOTOSTÁTICAS 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 VOLUMEN 481 CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO, QUE ENCABEZA ESTA ESCRITURA Y VA EN 01 UNA HOJA ÚTIL DEBIDAMENTE SELLADA, COTEJADA Y CORREGIDA, SE EXPIDE A FAVOR DE LA SEÑORA FÁTIMA CONCEPCIÓN GAONA MORALES, EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO AL DIA UNO DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS.- 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 INGRESOS
AVALÚO FISCAL

Página 1 de 2

15092870069322

Fecha de Avalúo: 24/09/2015 Tipo de Avalúo: Urbano
Causa del Avalúo: Traslado de Dominio

DATOS DEL INMUEBLE

Preal: 01L021849001 Cta. Catastral:
X: 222.694.00 Coord. Y: 2,341,661.00
Calle: CALLE TAMARINDO DEL VALLE [Ext.: 104] [Lote: 2] [Mza.: 4]

Valle de León
García Pérez Celia
Calle Tamarindo del Valle 104
Valle de León
Leon, Gto.
Fatima Concepcion GADNA MORALES
Anticipo



FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE

Características de la Zona

Dens. Const.:	Clasif. de Zona:	Const. Predom.:
90.00%	IS	Mod. Ero.
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
NUMERO 14,237 DE FECHA 17 DE MARZO DE 1994, DEL
LIC. ALFONSO FERNANDEZ MENDOZA, NOTARIO
PUBLICO No. 36,
NORTE: 18.45 MTS CON EL LOTE NUMERO 3.
SUR: 18.45 MTS CON EL LOTE NUMERO 1.
ESTE: 8.00 MTS CON EL LOTE NUMERO 39.
OESTE: 8.00 MTS CON LA CALLE TAMARINDO.
SUPERFICIE: 148.00 M2.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN LEVANTAMIENTO
FISICO:
NORESTE: 18.45 MTS CON LOTE 3.
SURESTE: 8.00 MTS CON LOTE 39.
SUROESTE: 18.45 MTS CON LOTE 1.
NOROESTE: 8.00 MTS CALLE TAMARINDO DEL VALLE
SUPERFICIE: 148.00 M2.

CONSTRUCCIÓN

Calidad: Regular Conservación: Regular

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

	A	B	C
Superficie Construida:	50	50	30
Superficie de Muros:	252	252	252
Superficie de Techos:	0.92	0.92	0.92
Columnas:	habil.	area lava.	cochera
Paredes:	tabique	tabique	tabique
Columnas:	concreto	concreto	concreto
Techo:	concreto	concreto	alcarbuna
Piso:	ceramica	mosaico	mosaico
Puertas:	madera	—	—
Ventanas:	hierro	—	—
Escaleras:	—	—	—
Barra:	hierro	—	—
Inst. Elct.:	oculta	oculta	visible
Inst. Sanit.:	oculta	oculta	—
Inst. Espec.:	—	—	—
Acabado:	mezcla	mezcla	mezcla
Acabado Ext.:	mezcla	mezcla	mezcla
Pintura:	vinilica	vinilica	vinilica
Revest. de Baño:	col. nal.	—	—

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Nº	% Indiv.	Tipo	Cons.	Superf. (m2)	Valor Unit. (\$/m2)	F. Deprec.	Valor por m2 (\$)	Valor de Ref. (\$)
A	7	3		92.78	4,092.54	0.65	2,660.15	246,808.61
B	8	3		6.61	3,184.26	0.65	2,069.77	13,681.17
C	26	3		21.20	1,250.80	0.40	500.32	10,606.78

Superficie Construida (m2):

120.59 Valor de la Construcción:

\$271,096.76

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Superf. (m2)	Val. Unit. \$/m2	Fdo	FRE	Fub	Fto	Ffp	FEst	%Indiv.	Val. de Sec. \$	Factores Aplicados
148.00	1,140.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00	168,720.00	Fzo: 1.00 Fub: 1.00
										Ffr: 1.00 Fto: 1.00
										Ffo: 1.00 Ffp: 1.00
										Fsu: 1.00
										FRE: 1.00
										%Indiviso: 0.000000
Superf. por Eq.:	Sup: 0.00		Val. Unit.: 0.00				0.00		\$0.00	
Valor promedio por m2:			\$1,140.00	Valor Total del Terreno:			\$168,720.00			
Superficie Total del Terreno:			148.00 m2	Valor Total del Inmueble:			\$439,816.76			

OBSERVACIONES

NOTA: ANEXO CONSTANCIA DE NUMERO OFICIAL OTORGADA POR LA DEPENDENCIA DE DESARROLLO URBANO.

