



TOMO NUMERO 1,150 MIL CIENTO CINCUENTA.

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 62,773 SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES.

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 20 veinte días del mes de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, ante mí, Licenciado ENRIQUE MACIAS CHAVEZ, Titular de la Notaría Pública Número 47 cuarenta y siete, ubicada en Manuel S. Vázquez 121 ciento veintiuno, Colonia Los Paraísos, en pleno ejercicio en este Partido Judicial, comparece por una parte el señor LUIS HUMBERTO MUÑOZ LOPEZ, a quien para efectos del presente Contrato se le denominará como la parte "VENDEDORA", y por la otra, la señora CLARA EVELIA DE LEON ROMO, a quien para los mismos efectos se le designará como la parte "COMPRADORA" y dijeron: Que han celebrado un contrato de compraventa y a efecto de llenar las formalidades establecidas por la Ley, otorgan la presente Escritura, al tenor de las declaraciones y cláusulas siguientes:

#### DECLARACIONES

**PRIMERA.-** Declara el señor LUIS HUMBERTO MUÑOZ LOPEZ, que es legítimo propietario de la casa habitación sujeta al Régimen de Propiedad en Condominio tipo dúplex marcada con el número 121-A (ciento veintiuno) letra "A", de la calle Portal Santa Mayela y el lote de terreno sobre el construida que es el numero 12 (doce), de la manzana numero 5 (cinco), del Fraccionamiento "PORTALES DE SANTA URSULA", de esta ciudad de León, Guanajuato, con superficie de 95.00 M<sup>2</sup> noventa y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

<b>AL NORESTE:</b>	5.00 M. cinco metros, con la casa número 124-A ciento veinticuatro letra "A".
<b>AL SUROESTE:</b>	5.00 M. cinco metros, con calle Portal Santa Mayela.
<b>AL SURESTE:</b>	19.00 M. diecinueve metros, con el lote de donación 3 tres.
<b>AL NOROESTE:</b>	En línea quebrada de Suroeste a Noreste en 5.50 cinco metros cincuenta centímetros, quiebra al Sureste en 1.75 un metro setenta y cinco centímetros, quiebra al Noreste en 3.60 tres metros sesenta centímetros, quebrando al Noroeste en 1.75 un metro setenta y cinco centímetros, quebrando al Noreste en 2.80 dos metros ochenta centímetros, quebrando al Noroeste en 1.75 un metro setenta y cinco centímetros, quebrando al Noreste en 3.60 tres metros sesenta centímetros, quebrando al Sureste en 1.75 un metro setenta y cinco centímetros, y finalmente quebrando al Noreste en 3.50 tres metros cincuenta centímetros, con la casa número 121 ciento veintiuno.

**INDIVISO:** A la casa le corresponde un porcentaje de indiviso del 50 % cincuenta por ciento, en relación con las áreas comunes del Condominio.

#### MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN REGISTRO PÚBLICO:

<b>AL NORESTE:</b>	5.00 M. cinco metros, con la casa número 124-A ciento veinticuatro letra "A".
<b>AL NOROESTE:</b>	En línea quebrada de Suroeste a Noroeste en 5.50 cinco metros cincuenta centímetros, quiebra al Sureste en 1.75 un metro setenta y cinco centímetros, quiebra al Noroeste en 3.60 tres metros sesenta centímetros, quebrando al Noroeste en 1.75 un metro setenta y cinco centímetros, quebrando al Noreste en 2.80 dos metros ochenta centímetros, quebrando al Sureste en 1.75 un metro setenta y cinco centímetros, quebrando al Suroeste en 3.60 tres metros sesenta centímetros, quebrando al Sureste en 1.75 un metro setenta y





de caja número 4151367 (cuatro, uno, cinco, uno, tres, seis, siete), de la Institución de Crédito Scotiabank Inverlat, S.A., documento del cual agrego copia al apéndice de la presente escritura, por lo que la parte **VENDEDORA** le otorga a la parte **COMPRADORA**, con la firma del presente, el recibo más eficaz que en derecho corresponda.

**TERCERA.-** El inmueble materia de esta Operación pasa a 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.

**CUARTA.-** Ambas partes manifiestan que en el presente Contrato de Compra-Venta, no existe engaño, error, dolo mala fé e intimidación en ninguna de las partes por lo que expresamente renuncian 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.-** De manera simultánea a la firma del contrato de compraventa que aquí se consigna, la parte **VENDEDORA**, entrega la posesión material y jurídica del inmueble objeto del mismo a favor de la parte **COMPRADORA**, quien la recibe a su entera satisfacción para los efectos legales a que haya lugar.

**SEXTA.-** Los gastos que se originen con motivo de la presente escritura son por cuenta de la parte compradora, a excepción del Impuesto sobre la Renta, que será a cargo de la parte vendedora.

#### GENERALES

##### POR SUS GENERALES, LOS COMPARECIENTES MANIFESTARON SER:

El señor **LUIS HUMBERTO MUÑOZ LOPEZ**, mexicano, mayor de edad, Soltero, nacido en esta ciudad de León, Guanajuato, el día 19 de Abril de 1977 mil novecientos setenta y siete. Con domicilio en la calle San Gabriel número 129 (ciento veintinueve) del Fraccionamiento Club de Golf La Hacienda, de esta ciudad, quien se identifica con su credencial de elector número 1285052563502, expedida por el Instituto Nacional Electoral, R.F.C. MULL-770419-6W8 y CURP: MULL770419HGTXP03.

La señora **CLARA EVELIA DE LEON ROMO**, mexicana, mayor de edad, casada, dedicada al hogar, originaria y vecina de esta ciudad, nacida el día 11 once de mayo de 1979 mil novecientos setenta y nueve, con domicilio en calle Bugambillas número 304 trescientos cuatro, Colonia Jardines de Jerez, de esta ciudad, quien se identifica con su credencial de elector número 1586069487516, expedida por el Instituto Federal Electoral, con R.F.C. LERC-790511-GX7 y CURP: LERC790511MGTNML03.

#### CERTIFICACIONES

##### YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:

I.- De la certeza del acto.

II.- De que los comparecientes en los términos de lo dispuesto por la Ley del Notariado vigente en nuestro Estado, se identificaron ante mí, como ha quedado especificado en el Capítulo de Generales, y a quienes juzgo con plena capacidad civil para contratar y obligarse, pues nada en contrario me consta.

III.- Que les hice saber a los comparecientes que a partir del 17 diecisiete de julio de 2013 dos mil trece, entró en





cinco centímetros, quebrando al Noreste en 3.50 tres metros cincuenta centímetros, con la casa número 121 ciento veintiuno.

**AL SURESTE:**

19.00 M. diecinueve metros, con el lote de donación 3 tres.

**AL SUROESTE:**

5.00 M. cinco metros, con calle Portal Santa Mayela.

Dicho inmueble, fue adquirido por el señor **LUIS HUMBERTO MUÑOZ LOPEZ**, por compra que hizo a BBVA BANCOMER, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER, mediante Escritura Pública Número **53,446** cincuenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y seis, de fecha 20 veinte de noviembre de 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del Suscrito Notario, habiéndose inscrito el Testimonio respectivo en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el **Folio Real R20\*334891**.

**SEGUNDA.- 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 pagará al momento de la firma del presente instrumento con cheque de caja, en la forma en que se indica en la cláusula segunda 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 este instrumento y ser, en última instancia, quienes ejercen los derechos de uso, goce y disfrute, aprovechamiento y disposición del bien o servicio, por lo que no existe dueño beneficiario, quedando agregada al apéndice de esta escritura bajo su número de orden documentación oficial que permite identificarlos.

**TERCERA.** Manifiesta bajo protesta de decir verdad la parte vendedora, que el inmueble que se transmite se encuentra libre todo gravamen, carga y afectación, así como libre de cualquier responsabilidad contractual o bilateral en el pasado o en el presente respecto de terceros, en relación al bien inmueble objeto de la presente operación.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** El señor **LUIS HUMBERTO MUÑOZ LOPEZ**, VENDE real, definitivamente y sin reserva alguna a la señora **CLARA EVELIA DE LEON ROMO**, quien adquiere para sí, la casa habitación sujeta al Régimen de Propiedad en Condominio tipo dúplex marcada con el número 121-A (ciento veintiuno) letra "A", de la calle Portal Santa Mayela y el lote de terreno sobre el construida que es el número 12 (doce), de la manzana número 5 (cinco), del Fraccionamiento "PORTALES DE SANTA URSULA", de esta ciudad de León, Guanajuato, cuya superficie, medidas y colindancias han quedado especificadas en la Declaración Segunda de esta Escritura, las cuales se dan aquí por íntegramente reproducidas, como si insertasen a la letra, para todos los efectos de Ley.

**SEGUNDA.-** El precio de esta Operación es la cantidad de **\$720,000.00 (SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que son pagados al momento de la firma del presente instrumento, mediante cheque

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 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.

IV.- Que advertí a los comparecientes del o los actos consignados en este instrumento que constituyen una actividad vulnerable.

V.- 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.

VI.- Que los comparecientes declararon de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente ante Notario, que el importe por la enajenación del inmueble se pagó en la forma que quedó precisado en cláusulas.

VII.- De que leí y expliqué a quién lo necesitó, el contenido y alcance legales de este instrumento, la necesidad de su inscripción en el registro Público de la Propiedad, el que lo aprueban, ratifican y firman ante mí, el día de su fecha.-  
Doy Fe.

En el presente instrumento se utilizaron los folios 186288 ciento ochenta y seis mil doscientos ochenta y ocho al 186289 ciento ochenta y seis mil doscientos ochenta y nueve.

LUIS HUMBERTO MUÑOZ LOPEZ.- Firmado.- CLARA EVELIA DE LEON ROMO.- Firmado.- LICENCIADO ENRIQUE MACIAS CHAVEZ.- NOTARIO PUBLICO NUMERO 47 CUARENTA Y SIETE.- Mi Firma y Sello de Autorizar.- Doy Fe.-

#### AUTORIZACION:

En la Ciudad de León, estado de Guanajuato, a los 12 doce días del mes de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, autorizo y firmo en definitiva la presente Escritura, después de haber cubierto los requisitos fiscales correspondientes.- Mi Firma y Sello de Autorizar.- DOY FE.-

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO FIELMENTE DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN MI PROTOCOLO NUMERO 1,150 MIL CIENTO CINCUENTA, VA DEBIDAMENTE SELLADO Y COTEJADO CONFORME A LA LEY, EN 2 DOS FOJAS UTILES, SE EXPIDE A FAVOR DE LA SEÑORA CLARA EVELIA DE LEON ROMO, EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS 12 DOCE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO.- DOY FE.-



LICENCIADO ENRIQUE MACIAS CHAVEZ  
NOTARIO PUBLICO NUMERO  
47 CUARENTA Y SIETE