



LIC. JOSE ANTONIO JUNQUERA PONS
Titular de la Notaria Pública No.18
LEÓN, GTO.



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 13,356 TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS.
TOMO 186 CIENTO OCHENTA Y SEIS

EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, a los 24 veinticuatro días del mes de Enero del año 2020 dos mil veinte. Yo, **LICENCIADO JOSE ANTONIO JUNQUERA PONS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 18 DIECIOCHO**, con domicilio en calle Farallón número 226 doscientos veintiséis de la colonia Jardines del Moral, en legal ejercicio en este Partido/Judicial, **HAGO CONSTAR:**

El **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que ante Mí otorgan como **PARTE VENDEDORA** la señora **MARTHA MARGARITA NIETO CABRERA** y por la otra como **PARTE COMPRADORA** la señora **IRERY YAKIMO CAMPOS GOMEZ** y el señor **LUIS FELIPE MARTINEZ REYES** en mancomún pro-indiviso y partes iguales el cual sujetan al tenor de los siguientes Declaraciones, Antecedentes y Cláusulas:

DECLARACIONES

UNICA.- Que una vez que el suscrito notario les hice del conocimiento a los comparecientes el contenido del a fracción III del Artículo Tercero de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia ilícita, respecto al concepto de **BENEFICIARIO CONTROLADOR** y los de presunción de su existencia, y al respecto manifiestan de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente ante Notario, y una vez que les he solicitado información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del **DUÑO BENEFICIARIO**, ya que ellos son quienes obtienen el beneficio derivado de los actos otorgados en la presente Escritura Pública y ser, en última instancia, quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien o servicio; así mismo se identifica plenamente a los comparecientes con la documentación respectiva, al cual obra en el apéndice respectivo bajo el número que le corresponde.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Manifiesta la señora **MARTHA MARGARITA NIETO CABRERA**, que es legítima propietaria del **LOTE DE TERRENO NUMERO 1 UNO, DE LA MANZANA 9 NUEVE, UBICADO EN LA CALLE PUERTA DE SAN EZEQUIEL CON NUMERO OFICIAL 125 CIENTO VEINTICINCO, DEL FRACCIONAMIENTO MIXTO DE USOS COMPATIBLES DENOMINADO "EL CIELO", 2ª SEGUNDA ETAPA, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO. CON UNA SUPERFICIE DE 186.01 M2 CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS UN DECÍMETRO CUADRADO**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: 8.74 M. ocho metros setenta y cuatro centímetros y linda con la calle Puerta de San Ezequiel;

AL SURESTE: 17.89 M. diecisiete metros ochenta y nueve centímetros y linda con el lote 2 dos;

AL SUROESTE: 12.07 M. doce metros siete centímetros y linda con lote 24 veinticuatro; y

AL NOROESTE: 18.34 M. dieciocho metros treinta y cuatro centímetros y linda con el Boulevard El Verde.

Dicho terreno lo adquiero mediante Escritura Pública de Transmisión de Propiedad en Ejecución Parcial de Fideicomiso número 108,388 ciento ocho mil trescientos ochenta y ocho de fecha 04 cuatro de Abril del año 2019 dos mil diecinueve, ante la ante la Fe del Licenciado Pablo Francisco Toriello Arce Notario Público número 65 sesenta y cinco en legal ejercicio en este Partido Judicial, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad de León, Guanajuato, bajo el **Folio Real R20*505285, bajo la Solicitud 3520882**, de fecha 03 tres de Julio del año 2019 dos mil diecinueve.

SEGUNDO.- Manifiesta la **PARTE VENDEDORA** que el lote de terreno que enajena a la **PARTE COMPRADORA**, comprende todo lo que en él se encuentra y todo lo que por derecho usó o costumbre le corresponde bajo el concepto de que el mismo se encuentra libre de gravamen y responsabilidad, aún fiscal.

Atento lo anterior las partes se someten a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- La señora **MARTHA MARGARITA NIETO CABRERA, VENDE** hoy y para siempre, de



LIC. JOSE ANTONIO JUNQUERA PONS
Titular de la Notaria Pública No.18
LEÓN, GTO.

una manera definitiva y sin reserva alguna a la señora **IRERY YAKIMO CAMPOS GOMEZ** y el señor **LUIS FELIPE MARTINEZ REYES** en mancomún pro-indiviso y partes iguales, **LOTE DE TERRENO NUMERO 1 UNO, DE LA MANZANA 9 NUEVE, UBICADO EN LA CALLE PUERTA DE SAN EZEQUIEL CON NÚMERO OFICIAL 125 CIENTO VEINTICINCO, DEL FRACCIONAMIENTO MIXTO DE USOS COMPATIBLES DENOMINADO "EL CIELO", 2ª SEGUNDA ETAPA, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO**, cuya superficie, medidas, linderos, colindantes, antecedentes de Propiedad y de Registro, quedaron asentados en el Antecedente **Primero** de este instrumento, mismos que se dan por reproducidos en esta cláusula como si literalmente se insertaran en ella.

SEGUNDA.- El precio de la operación es la cantidad de **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, la cual se pagó de la siguiente manera:

a).- La cantidad de **\$29,053.80 (VEINTINUEVE MIL CINCUENTA Y TRES PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL)** mediante transferencia bancaria con cargo a la C. Irery Yakimo Campos Gómez de la cuenta número 00012700014104184397 de la Institución Bancaria BBVA BANCOMER, S.A. realizada el día 22 veintidós de Enero del presente año;

b).- La cantidad de **\$50,946.20 (CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mediante 02 dos transferencias bancarias con cargo a la C. Irery Yakimo Campos Gómez de la cuenta número 004915666495212601 de la Institución Bancaria HSBC, S.A. realizada el día 22 veintidós de Enero del presente año,

c).- La cantidad de **\$520,000.00 (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mediante 03 tres transferencias bancarias con cargo al C. Luis Felipe Martinez Reyes de la cuenta número 1538824193 de la Institución BBVA BANCOMER, S.A. realizada el día 23 veintitrés de Enero del presente año

Todas las trasferencias bancarias descritas anteriormente se realizaron a la cuenta destino número 00002225700441976407 de la Institución Bancaria BANAMEX, S.A. a favor de la C. Martha Margarita Nieto Cabrera, que la **PARTE VENDEDORA** manifiesta que ha recibido de la **PARTE COMPRADORA** a su entera satisfacción, por lo que le otorga a través del presente instrumento el recibo más eficaz que en derecho proceda.

TERCERA.- El lote de terreno materia de esta Operación pasa a la **PARTE COMPRADORA** en el estado en que se encuentra, libre de todo gravamen, al corriente en el pago de toda contribución e Impuesto, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, que conforme a derecho le pertenezcan, comprometiéndose la **PARTE VENDEDORA** con la **PARTE COMPRADORA** al saneamiento para el caso de evicción en términos de Ley.

CUARTA.- Las partes contratantes manifiestan que con la celebración de este Contrato no sufren lesión error dolo o mala fe y que el precio fijado es el justo y verdadero por lo que renuncian desde ahora y en provecho recíproco a la acción rescisoria que pudiera fundarse en dichas causas y al contenido de los artículos 1719 mil setecientos diecinueve 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

QUINTA.- La **PARTE COMPRADORA** acepta los términos del contrato consignado en este Instrumento y se da por recibida en del lote de terreno propiedad que adquiere, manifestando que hace para todos los efectos legales, dándose por recibido a su entera satisfacción de la posesión física y jurídica del lote de terreno.

SEXTA.- Para la interpretación y cumplimiento de los pactos contenidos en el presente instrumento las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de esta ciudad de León, Guanajuato, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

SEPTIMA.- Todos los gastos, impuestos y honorarios que se originen con motivo del presente otorgamiento serán por cuenta de la parte compradora, a excepción del Pago del Impuesto sobre la Renta que será a cargo de la parte vendedora, en caso de causarse.

CERTIFICACIONES

YO EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:

I).- De la certeza del acto.





LIC. JOSE ANTONIO JUNQUERA PONS
Titular de la Notaria Pública No.18
LEÓN, GTO.



II).- Que las transcripciones que se hacen en esta escritura concuerdan fielmente en todas sus partes con los originales de donde proceden, los cuales declaro haber tenido a la vista, habiéndose hecho el cotejo respectivo.

III).- 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 y los otorgantes.

IV).- Manifiestan los comparecientes que autorizan al Notario que para el caso de que alguna autoridad le requiera información respecto a la presente operación le autorizan a proporcionarla sin responsabilidad alguna para el mismo

V).- De que los comparecientes son plenamente capaces de contratar y obligarse civilmente ya que nada en contrario me consta, los que bajo protesta por sus generales manifestaron ser: **MARTHA MARGARITA NIETO CABRERA**, mexicana por nacimiento, mayor de edad, Comerciante, casada bajo el régimen de separación de bienes, originaria del Distrito Federal hoy Ciudad de México y vecina de esta ciudad de León, Guanajuato, con domicilio en calle Vía Tiber número 105-A ciento cinco letra "A" de la colonia Villa Magna de esta ciudad, nacida el día 27 veintisiete de Marzo de 1975 mil novecientos setenta y cinco, quien se identifica con credencial para votar Expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector número NTCBMR75032709M500 y con su Clave Única de Registro de Población CURP NICM750327MDFTBR04, de los cuales se agregan en copia al apéndice de este instrumento; **IRERY YAKIMO CAMPOS GOMEZ**, mexicana por nacimiento, mayor de edad, Emplada, casada bajo el régimen de bienes separados, originaria del Distrito Federal hoy Ciudad de México y vecina de esta ciudad de León, Guanajuato, con domicilio en calle Cañada Diamante número 115 ciento quince interior 265 doscientos sesenta y cinco del Fraccionamiento Cañada Diamante de esta ciudad, nacida el día 1º primero de Julio de 1980 mil novecientos ochenta, quien se identifica con su Pasaporte Expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con número G08374375 y con su Clave Única de Registro de Población CURP CAGI800701MDFMMR01 de la cual se agrega en copia al apéndice de este instrumento con el número correspondiente; **LUIS FELIPE MARTINEZ REYES**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, Empleado, casada bajo el régimen de bienes separados, originario de San Luis Potosí, San Luis Potosí y vecino de esta ciudad de León, Guanajuato, con domicilio en calle Cañada Diamante número 115 ciento quince interior 265 doscientos sesenta y cinco del Fraccionamiento Cañada Diamante de esta ciudad, nacido el día 15 quince de Noviembre de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, quien se identifica con su Pasaporte Expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con número G13701918 y con su Clave Única de Registro de Población CURP MARL741115HSPRYS01 de la cual se agrega en copia al apéndice de este instrumento con el número correspondiente manifestando ambos estar al corriente del pago del Impuesto Sobre la Renta, sin acreditarlo.

VI).- Que 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 haya pagado el impuesto definitivo, son superiores a quinientos mil pesos, moneda nacional, 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 ciento nueve y tercer párrafo del artículo ciento sesenta y cinco de la Ley el 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.

VII).- De que advertí al vendedor sobre la obligación de informar a las Autoridades Fiscales de la presente operación conforme a lo dispuesto por el artículo 119 ciento diecinueve de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

VIII).- De que les leí y expliqué el contenido, valor y fuerza legal del presente instrumento, así como la necesidad de su registro, manifestándose conformes con el mismo lo ratifican y firman en mi presencia y unión en la fecha de su otorgamiento.

IX).- En el presente instrumento se Utilizándose los folios número 168-31106 al 168-31107.- DOY FE.

MARTHA MARGARITA NIETO CABRERA PARTE VENDEDORA.- IRERY YAKIMO CAMPOS GOMEZ PARTE COMPRADORA.- LUIS FELIPE MARTINEZ REYES.- PARTE COMPRADORA.- FIRMADO.- LIC. JOSE ANTONIO JUNQUERA PONS.- FIRMA Y SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO.- DOY FE.

AUTORIZACION

Con fecha a los **20 veinte** días del mes de **Febrero** del año **2020** dos mil veinte, **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA** en virtud de que fueron cubiertos los requisitos fiscales, habiéndose dado aviso respectivo y enterado el pago del impuesto por el suscrito notario a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público agregado sus notas al apéndice respectivo bajo el número correspondiente.- DOY FE.



LIC. JOSE ANTONIO JUNQUERA PONS
Titular de la Notaría Pública No.18
LEÓN, GTO.

LIC. JOSE ANTONIO JUNQUERA PONS.- FIRMA Y SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO.

**ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICIÓN, DEBIDAMENTE
COMPULSADO DE SUS MATRICES ORIGINALES SE EXPIDE EN DOS FOJAS ÚTILES
DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS PARA USO EXCLUSIVO DE LOS CIUDADANOS
IRERY YAKIMO CAMPOS GOMEZ Y LUIS FELIPE MARTINEZ REYES, EN LA CIUDAD DE
LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, REPUBLICA MEXICANA, A LOS 20 VEINTE DÍAS DEL MES
DE FEBRERO DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE. DOY FE.**

LIC. JOSE ANTONIO JUNQUERA PONS
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA No. 18.

