



Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-36-29, 146 98 14 a b 17



VOLUMEN 1,176 MIL CIENTO SETENTA Y SEIS
NÚMERO 88,399-OCENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE

EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los 01 primer día del mes de Febrero del año 2022 dos mil veintidós, YO, Licenciado **ENRIQUE DURAN LLAMAS**, Titular de la Notaría Pública número 82 ochenta y dos adscrita a este Partido Judicial de León, Guanajuato, con domicilio en el número 317 trescientos diecisiete de la Avenida Roma de la Colonia Andrade, C.P. 37020 treinta y siete mil veinte de esta ciudad, hago constar:

LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: Que ante Mí otorgan por una primera parte por su propio derecho, y en su calidad de "**LA PARTE VENDEDORA**", el C. **JOSE ANTONIO TADEO SANCHEZ** y por una segunda parte por su propio derecho, y en su calidad de "**LA PARTE COMPRADORA**", la C. **ANDREA ZAVALA CENTENO**.

Acto que otorgan de acuerdo a los Antecedentes, Declaraciones, y Cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Antecedentes de propiedad y descripción del inmueble: LA PARTE VENDEDORA acredita su calidad de legítimo propietario con el Contrato De Trasmisión en Propiedad que en Ejecución de Decreto Expropiatorio que otorga el Gobierno del Estado de Guanajuato representado el C. Luis Ernesto Ayala Torres Presidente Municipal de León, Guanajuato, por número de contrato IMUVI/CCTM7769 de fecha 03 de Octubre del año 2001 dos mil uno, y ratificado ante el Notario Público número 91 noventa y uno de esta ciudad, Lic. Javier Guerrero Gonzalez. En la que consta el acto por el que LA PARTE VENDEDORA adquirió el inmueble que se detalla a continuación, mismo que para los efectos de este acto se referirá simplemente como **EL INMUEBLE**:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO 32 DE LA MANZANA 26 EN CALLE ANDADOR FRISON DE LA COLONIA EL CARMEN CTM DE ÉSTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 118.83 M2 CIENTO DIECIOCHO 83/100 METROS CUADRADOS, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE.- 6.99 M (SEIS 99/100 METROS LINEALES). CON ANDADOR FRISON.

AL SUR.- 6.99 M (SEIS 99/100 METROS LINEALES). CON LOTE 11 (ONCE).

AL ESTE.- 17.00 M (DIECISIETE METROS LINEALES). CON LOTE 33 (TREINTA Y TRES) Y;

AL OESTE.- 17.00 M (DIECISIETE METROS LINEALES). CON LOTE 31 (TREINTA Y UNO).

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO:

AL NORESTE.- 17.00 METROS CON LOTE 33 MANZANA 26 VEINTISÉIS.

AL SURESTE.- 6.99 M (SEIS 99/100 METROS LINEALES). CON LOTE 11 (ONCE) MANAZANA 26 VEINTISÉIS.

AL SUROESTE.- 17.00 M (DIECISIETE METROS LINEALES). CON LOTE 31 (TREINTA Y UNO).

AL NOROESTE.- 6.99 M (SEIS 99/100 METROS LINEALES). CON ANDADOR FRISON.

SU REGISTRO.- El inmueble anteriormente referido se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de **LEÓN, GUANAJUATO**, bajo el folio real número **R20*122298 letra "ERRE", dos, cero, asterisco, uno, dos, dos, dos, nueve, ocho**, y reportando la cuenta predial número 01AB38627001 cero, uno, letra "A", letra "BE", tres, ocho, seis, dos, siete, cero, cero, uno.

SEGUNDO. De los impuestos, gravámenes y servicios.- Que LA PARTE VENDEDORA, manifiesta bajo protesta de decir verdad y bajo su más estricta responsabilidad, que **EL INMUEBLE** se encuentra libre de todo gravamen y/o limitante de dominio, acreditándolo con el Certificado de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad respectivo, así como que se encuentra al corriente del impuesto predial, que incluye obras por cooperación, Derechos de Alumbrado Público y cuotas de mantenimiento, sin acreditarlo.

DECLARACIONES:

PRIMERA.- Declara LA PARTE VENDEDORA en lo individual, bajo protesta de decir verdad, y bajo su total responsabilidad:

1. En relación y observancia a lo dispuesto por la LEY PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA en vigor:

a).- RESIDENCIA.- Que **NO** tiene residencia en el extranjero.

b).- DUEÑO BENEFICIARIO.- Que **previamente** el suscrito NOTARIO, explicó con toda claridad y a su entera satisfacción, la definición de "DUEÑO BENEFICIARIO", siendo para los efectos la o las personas que se benefician de esta operación

y sean diferentes a quien comparece y/o a quien representa en su caso, a lo que enseguida expresa que NO existe "DUEÑO BENEFICIARIO" oculto en la operación aquí consignada, no constando en contrario al suscrito. -----

c).- MEDIO DE PAGO.- Que de los comprobantes de pago de la contraprestación que más adelante se pacta, éste me los presenta como propios y válidos bajo su total responsabilidad, de los que se anexa una copia simple al apéndice en curso para su debida constancia, siendo plenamente identificados de conformidad a los artículos 32 treinta y dos fracción I primera, y 33 treinta y tres de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y artículo 45 cuarenta y cinco de su Reglamento. -----

SEGUNDA.- Declara **LA PARTE COMPRADORA** en lo individual, bajo protesta de decir verdad, y bajo su total responsabilidad: **1.** En relación y observancia a lo dispuesto por la LEY PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA en vigor; -----

a).- RESIDENCIA.- Que NO tiene residencia en el extranjero. -----

b).- DUEÑO BENEFICIARIO.- Que previamente el suscrito NOTARIO, explicó con toda claridad y a su entera satisfacción, la definición de "DUEÑO BENEFICIARIO", siendo para los efectos la o las personas que se benefician de esta operación y sean diferentes a quien comparece y/o a quien representa en su caso, a lo que enseguida expresa que NO existe "DUEÑO BENEFICIARIO" oculto en la operación aquí consignada, no constando en contrario al suscrito. -----

c).- MEDIO DE PAGO.- Que de los comprobantes de pago de la contraprestación que más adelante se pacta, éste me los presenta como propios y válidos bajo su total responsabilidad, de los que se anexa una copia simple al apéndice en curso para su debida constancia, siendo plenamente identificados de conformidad a los artículos 32 treinta y dos fracción I primera, y 33 treinta y tres de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y artículo 45 cuarenta y cinco de su Reglamento. -----

d).- RELACIÓN DE NEGOCIOS.- Que el otorgamiento de este instrumento, no constituye una relación de negocios con el suscrito NOTARIO, toda vez que éste último realiza una función pública. -----

TERCERA.- Declaran **AMBAS PARTES** en su conjunto, bajo protesta de decir verdad, y bajo su total responsabilidad: -

1. En relación y observancia a lo dispuesto por la LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES, manifiestan haber leído previamente por sí mismos el Aviso de Privacidad que se encuentra a la vista en la recepción de esta Notaría, manifestando su consentimiento, y habiéndose sabedores que con la firma de este instrumento, autorizan el uso de su información personal conforme a los artículos 15 quince y 16 dieciséis de dicha Ley. Información que será utilizada única y exclusivamente para su elaboración y realización de los avisos legales, trámites necesarios y conexos, la que será resguardada de acuerdo a la ley especial que regula la actividad notarial en el Estado de Guanajuato. -----

2. En relación y observancia a lo dispuesto por la LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO y la LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO DEL ESTADO DE GUANAJUATO, que los recursos y bienes materia de este acto son del todo lícitos en su origen y procedencia, y que su actuar es de buena fe, no constando en contrario al suscrito y siendo advertidos acerca de las penas que incurren quienes declaran con falsedad al respecto. -----

Que una vez expuesto lo anterior, otorgan las siguientes: -----

CLÁUSULAS:

PRIMERA. De la Compraventa.- LA PARTE VENDEDORA el C. **JOSE ANTONIO TADEO SANCHEZ**, por su propio derecho y por el presente instrumento, venden real, total, definitivamente y sin reserva alguna, a LA PARTE COMPRADORA, la C. **ANDREA ZAVALA CENTENO**, quien adquiere para sí **EL INMUEBLE**, el cual ha quedado descrito e identificado en cuanto a su superficie, medidas y colindancias en **EL ANTECEDENTE PRIMERO DEL PRESENTE INSTRUMENTO**, el cual se tiene por aquí transcrito para los efectos legales a los que haya lugar, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda. -----

SEGUNDA. Del precio de venta y pago.- Ambas partes pactan como precio total de esta operación de compraventa, la cantidad de **\$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N)** que manifiesta LA PARTE VENDEDORA haber recibido de LA PARTE COMPRADORA, en efectivo y en moneda nacional. -----

Una vez bien cobrados y/o aplicados dichos pagos LA PARTE VENDEDORA se da por pagada a total satisfacción y otorga por este acto en favor de LA PARTE COMPRADORA, el recibo más amplio que en derecho proceda. -----



Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14 a b 17



Una vez bien cobrados y/o aplicados dichos pagos LA PARTE VENDEDORA se da por pagada a total satisfacción y otorga por este acto en favor de LA PARTE COMPRADORA, el recibo más amplio que en derecho proceda. -----

TERCERA. De la aceptación y saneamiento.- Los comparecientes aceptan en todas sus partes el contenido de la presente operación por estar redactada en la forma y términos convenidos. Así mismo, LA PARTE VENDEDORA se obliga al saneamiento para el caso de evicción y a los vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble en los términos y formas que establezca la ley. -----

CUARTA. De la posesión.- LA PARTE COMPRADORA manifiesta que con anterioridad al otorgamiento de este acto, recibió la posesión material de EL INMUEBLE, en virtud de que el mismo se encuentra de conformidad con todas las especificaciones pactadas con LA PARTE VENDEDORA, motivo por el cual, renuncia en este acto, a cualquier derecho o acción que le pudiere corresponder, por estos conceptos. -----

QUINTA. De los gastos, derechos e impuestos.- Los gastos, derechos, impuestos, y honorarios que se causen con motivo de la presente operación, los toma a su cargo LA PARTE COMPRADORA, a excepción del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Bienes Inmuebles Federal, e Impuesto Cédular por Enajenación de Bienes Inmuebles para el Estado de Guanajuato, mismos que legalmente correr a cargo exclusivo de LA PARTE VENDEDORA. -----

SEXTA. De los domicilios.- Las partes señalan como sus domicilios legales para ser requeridos respecto del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, los que con posterioridad manifestarán en el Capítulo de Certificaciones de esta escritura. -----

SÉPTIMA. De la Interpretación y Jurisdicción.- Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de los actos que se consignan en este instrumento, así como para la decisión sobre cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo de los mismos, las partes se someten con renuncia expresa del fuero que les corresponda o llegare a corresponderles por cualquier razón, a las leyes y a los tribunales competentes de la ciudad de León, Estado de Guanajuato. -----

CERTIFICACIONES:

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: -----

- I. De la certeza del acto; que tuve a la vista todos y cada uno de los documentos aquí descritos. -----
- II. Que considero a los comparecientes con plena capacidad legal para contratar y obligarse, al no constarme en contrario. -----
- III. Que los comparecientes se identifican con los documentos oficiales, idóneos, y vigentes que me exhiben en original, siendo que de dichos documentos agregaré copia simple al Apéndice de este Protocolo en curso. -----
- IV. Que los comparecientes por sus generales manifiestan bajo protesta de decir verdad ser: -----

LA PARTE VENDEDORA el señor **JOSE ANTONIO TADEO SANCHEZ**, de nacionalidad mexicana por nacimiento, de estado civil casado, empleado, originario de esta ciudad, nació el 16 dieciséis de Julio de 1974 mil novecientos setenta y cuatro, con domicilio en la calle Bahía Puerto Príncipe número 311 del Fraccionamiento Delta 200 de esta ciudad, quien es titular de la credencial de elector número 1643068687743 uno, seis, cuatro, tres, cero, seis, ocho, seis, ocho, siete, siete, cuatro, tres, con Registro Federal de Contribuyentes TASA740716P12 letra "TE", letra "A", letra "ESE", letra "A", siete, cuatro, cero, siete, uno, seis, letra "PE", uno, dos, y con Clave Única de Registro de Población (CURP): TASA740716HGTDNN01 letra "TE", letra "A", letra "ESE", letra "A", siete, cuatro, cero, siete, uno, seis, letra "HACHE", letra "GE", letra "TE", letra "DE", letra "ENE", letra "ENE", cero, uno. -----

LA PARTE COMPRADORA, señora **ANDREA ZAVALA CENTENO**, mexicana, mayor de edad, casada, Nutrióloga, originaria de esta ciudad, nacida el 04 de Abril de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, con domicilio en calle Palomino número 316 del Fraccionamiento La Herradura de esta ciudad, quien se identifica con credencial para votar número 1510093133144 uno, cinco, uno, cero, cero, nueve, tres, uno, tres, tres, uno, cuatro, cuatro con CURP: ZACA940404MGTVNN03 letra "ZETA", letra "A", letra "CE", letra "A", nueve, cuatro, cero, cuatro, cero, cuatro, letra "EME", letra "GE", letra "TE", letra "UVE", letra "ENE", letra "ENE" cero, tres, y con RFC: ZACA940404TQ5 letra "ZETA", letra "A", letra "CE", letra "A", nueve, cuatro, cero, cuatro, cero, cuatro, letra "EME", letra "TE", letra "QU", cinco. -----

V. Que los comparecientes que no declararon en sus generales ser vecinos o tener residencia en esta ciudad, manifiestan bajo protesta de decir verdad encontrarse en tránsito por esta ciudad para el otorgamiento de este acto. -----

7 VI. Que al presente instrumento le corresponden los folios 56580 cinco, seis, cinco, ocho, cero, al 56581 cinco, seis, cinco, ocho, uno.

VII.- Que lei a los comparecientes el contenido del presente instrumento, siendo que se les explico el alcance, valor, y consecuencias legales de lo otorgado, lo que a pregunta expresa manifiestan entender plenamente y no guardar duda o inquietud, y que estando conformes lo aprueban ratifican y firman el mismo día de su fecha. Doy Fe. -----

Dos firmas correspondientes a los señores **JOSE ANTONIO TADEO SANCHEZ; ANDREA ZAVALA CENTENO.**

Firmado.- E. Durán Llamas.- N.P.82.- Firmado.- Un sello de autorizar.-----

AUTORIZACION :- En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 18 dieciocho días del mes de Febrero del año 2022 dos mil veintidós, fecha en que quedaron satisfechos todos los requisitos Fiscales de la Federación y del Municipio que agrego al apéndice de mi protocolo en curso, bajo el número de esta escritura.- 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 1,110 MIL CIENTO DIEZ, QUE ENCABEZA ESTA ESCRITURA Y VA EN 02 DOS HOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y CORREGIDAS, SE EXPIDE A FAVOR DE **ANDREA ZAVALA CENTENO**. EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS 18 DIECIOCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.- DOY FE.-----



LIC. ENRIQUE DURAN LLAMAS
TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO 82
LEON, GTO.





BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

20

3971772

SELO

DIGITAL

Fecha de presentación

02/03/2022 15:11:59

Fecha de resolución

16/03/2022 13:18:21

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 16 DE MARZO DE 2022 EL SUSCRITO LIC. MA. DEL CARMEN MONTIEL GUTIERREZ 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

ENRIQUE DURAN LLAMAS

Municipio

LEON, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R20*122298].

Folios electrónicos

1.- R20*122298.

LOTE DE TERRENO EN ANDADOR FRISON , COLONIA CARMEN CTM EN LOTE 32 (TREINTA Y DOS) MANZANA 26 (VEINTISEIS) CON SUPERFICIE 118.83 M2 (CIENTO DIECIOCHO 83/100 METROS CUADRADOS)..

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$ 90,000.00	1,669.00	88399	01/02/22	20*82*0
Emisor: 82 (OCHENTA Y DOS) LICENCIADO DURAN LLAMAS, ENRIQUE CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.						

PARTES

Titular(es) anterior(es): JOSE ANTONIO TADEO SANCHEZ

Titular(es) nuevo(s): ANDREA ZAVALA CENTENO

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolucion: 16/03/2022

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

MA. DEL CARMEN MONTIEL GUTIERREZ

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

20_3971772_5f246d577b4e30c9114d87f653d5090f.pdf

6DEF0488FE10210194C8307E84DE87FD611AF7FB2915766DCABD9564C4FB89D8

Usuario: Nombre: MA. DEL CARMEN MONTIEL GUTIERREZ Número de serie: 6F44 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 16/03/2022 15:15:23(UTC:20220316221523Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 16/03/2022 16:15:26(UTC:20220316221526Z) 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: 6F44	TSP: Fecha: 16/03/2022 16:15:26(UTC20220316221526Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo I Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 637830441261342404 Datos estampillados: aGJBUEV6ZHdmWUxoYTljMnhpZWVNYIY0RUUpZPQ==



GUANAJUATO