



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 PUBLICA 77,065 SETENTA Y SIETE MIL SESENTA Y CINCO

TOMO 1,125 MIL CIENTO VEINTICINCO

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, el día 27 veintisiete del mes de Marzo del año 2017 dos mil diecisiete; **YO, LICENCIADO JOSE 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, el señor **GERARDO ORTIZ CRUZ**, a quien en lo sucesivo se le denominara como "**EL VENDEDOR**", y;

Por la otra parte, la señora **JUANA SERRANO LOPEZ**, en su carácter de Gestor Oficiosa de su hijo, el señor **JUAN DE DIÓS RODRIGUEZ SERRANO**, en adelante denominado como "**LA COMPRADORA**", de conformidad con las siguientes:

DECLARACIONES

PRIMERA.- Declara el señor **GERARDO ORTIZ CRUZ**, es legítimo propietario y estar en posesión de la **CASA HABITACION EN CONDOMINIO MARCADA NUMERO 108 CIENTO OCHO DE LA CALLE ANDADOR RABAT, PLANTA BAJA, PERTENECIENTE AL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO "VALTIERRA I" UNO, ANTES COLONIA LA CANDELARIA, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO**, inmueble que tiene una superficie Privativa de 66.82 sesenta y seis metros cuadrados ochenta y dos decímetros cuadrados, y una superficie de 51.98 cincuenta y un metros cuadrados noventa y ocho decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, línea quebrada de poniente a oriente en 3.20 tres metros veinte centímetros, quiebra al sur en 1.85 un metro ochenta y cinco centímetros, quiebra al oriente en 2.80 dos metros ochenta centímetros, con Área de Escaleras;

A SUR, en línea recta de poniente a oriente en 6.00 seis metros, con casa 109 ciento nueve y 111 ciento once del Andador Tamarar;

AL ORIENTE, línea recta de norte a sur en 10.15 diez metros quince centímetros, con Área Común;

AL PONIENTE, en línea recta de norte a sur en 12.00 doce metros, con casa 106 ciento seis de la calle Andador Rabat.

CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO DE LA CASA 108 CIENTO OCHO DEL ANDADOR RABAT, MANZANA 1 UNO.

SUPERFICIE: de 12.50 doce metros cincuenta centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en línea recta de poniente a oriente en 2.50 dos metros cincuenta centímetros, con Área Común y al andador;

AL SUR, línea recta de poniente a oriente en 2.50 dos punto cincuenta metros, con vialidad interna;

AL ORIENTE, línea recta de norte a sur en 5.00 cinco metros, con Cajón de Estacionamiento de la casa 108-A ciento ocho letra "A" del Andador Rabat;

AL PONIENTE, línea recta de norte a sur en 5.00 cinco metros, con Cajón de Estacionamiento de la casa 106-A ciento seis letra "A" del Andador Rabat.

A dicha casa por pertenecer al condominio le corresponde el **0.463%** (cero, punto, cuatrocientos sesenta y tres) de derechos de copropiedad en relación con la totalidad del condominio.

ANTECEDENTES DE REGISTRO.

El inmueble antes descrito lo adquirió el señor **GERARDO ORTIZ CRUZ**, por compra que hizo mediante Escritura Pública número 17,503 diecisiete mil quinientos tres de fecha 22 veintidós de Noviembre de 1991 mil novecientos noventa y uno, autorizada por el Notario Público número 43 cuarenta y tres de esta ciudad, señor Licenciado Víctor Francisco Araujo González e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el número 039 treinta y nueve del Tomo 410 cuatrocientos diez del Libro de Propiedad, en fecha 10 diez de Junio de 1992 mil novecientos noventa y dos, actualmente bajo el **Folio Real R20*12344**.

SEGUNDA.- Que tiene la posesión plena del inmueble relacionado en la declaración anterior, para los efectos legales que procedan.

TERCERA.- Que actualmente su Estado Civil, es casado bajo el Régimen de Separación de Bienes.

Expuesto lo anterior, los comparecientes convienen en otorgar las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- El señor **GERARDO ORTIZ CRUZ**, **VENDE REAL, DEFINITIVAMENTE Y SIN RESERVA ALGUNA**, a la señora **JUANA SERRANO LOPEZ**, quien en su carácter de Gestor Oficiosa compra para su hijo, el señor **JUAN DE DIOS RODRIGUEZ SERRANO**, la **CASA HABITACION EN CONDOMINIO MARCADA NUMERO 108 CIENTO OCHO DE LA CALLE ANDADOR RABAT, PLANTA BAJA, PERTENECIENTE AL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO "VALTIERRA I" UNO, ANTES COLONIA LA CANDELARIA, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO**, con la superficie, medidas y linderos descritas en la declaración Primera de esta escritura, las cuales se tienen por aquí reproducidas como si a la letra se insertasen.

SEGUNDA.- El precio total de esta operación de compraventa es la cantidad de **\$290,000.00 (DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que "LA COMPRADORA" paga a "EL VENDEDOR", en efectivo, contra la firma del presente instrumento, por lo que "EL VENDEDOR" otorga a "LA COMPRADORA" el recibo más amplio que en derecho proceda.

TERCERA.- El inmueble descrito con anterioridad pasa a "LA 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 "EL VENDEDOR" al saneamiento para el caso de evicción en términos de Ley.

CUARTA.- "EL VENDEDOR" entrega en este acto a "LA COMPRADORA", la posesión material del inmueble descrito con anterioridad y que es objeto de esta operación, por lo que a partir de esta fecha será a cargo de esta último, el pago de los impuestos y derechos que tribute el mencionado inmueble.

QUINTA.- 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



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



en dichas causas y al texto mismo de las disposiciones aplicables contenidas en el Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato.

SEXTA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que origine este instrumento son a cargo de "LA COMPRADORA", hecha excepción del Impuesto Sobre la Renta, que será a cargo de "EL VENDEDOR".

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

YO, EL NOTARIO, DOY FE.

I.- De la certeza del acto.

II.- De que "EL VENDEDOR" exhibe en este acto, la escritura pública de la compraventa, que ampara la propiedad que vende mediante el presente instrumento, el cual Yo, el Notario, certifico tener a la vista.

III.- De que lo inserto, transcrito y relacionado concuerda fielmente con sus originales, los cuales tuve a la vista, y a los cuales me remito.

IV.- De que considero a los comparecientes hábiles para contratar y obligarse, pues nada en contrario me consta.

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

El señor **GERARDO ORTIZ CRUZ**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, Médico Odontólogo, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en calle Río Coatzacoalcos número 155 ciento cincuenta y cinco, Colonia San Nicolás, Código Postal 37480, nacido el día 17 diecisiete de Octubre de 1958 mil novecientos cincuenta y ocho, con Registro Federal de Contribuyentes OICG581017DD9, con Clave Única de Registro de Población OICG581017HGTRRR09, quien se identifica con su Credencial para votar con fotografía que le expidió el Instituto Federal Electoral, con Clave de Elector ORCRGR58101711H100, con numero vertical OCR 1525034812594, con Folio 0000014669711, con Vigencia al 2023.

La señora **JUANA SERRANO LOPEZ**, mexicana por nacimiento, mayor de edad, casada, Dedicada al Hogar, originaria de la ciudad de Zacapu, Estado de Michoacán y vecina de esta ciudad, con domicilio en la Calle Boulevard Francisco Villa número 3924 tres mil novecientos veinticuatro, Colonia Ampliación León Uno, Código Postal 37235 de esta ciudad, nacida el día 02 dos de Febrero de 1961 mil novecientos sesenta y uno, con Registro Federal de Contribuyentes SELJ6102027C7, Con Clave Única de Registro de Población SELJ610202MMNRPN01, quien se identifica con su credencial para votar con fotografía que le expidió el Instituto Nacional Electoral, con Clave de Elector SRLPJN61020216M300, con Código de Identificación de la Credencial CIC 1579819169, Sección 1322, con Vigencia al 2027.

V.- De que declara "EL VENDEDOR" para efectos fiscales:

a). Respecto al Impuesto al Valor Agregado, éste no se paga en virtud de que el inmueble objeto de esta escritura es Casa habitación.

b). Respecto al pago del Impuesto Sobre la Renta, tener que hacer un pago provisional, de conformidad con la liquidación que contiene la información relativa a la determinación del cálculo del Impuesto, de la que un ejemplar entregue a "LA PARTE VENDEDORA", quien en otro ejemplar igual firmó de recibido, y que agrego al apéndice de este instrumento.

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



VI.- De que leí y expliqué a los comparecientes el contenido y alcance legales de este instrumento, así como la necesidad de su registro.

VII.- De que lo aprueban, ratifican y firman ante mí el día de su fecha. DOY FE.

AUTORIZO PREVENTIVAMENTE ESTA ESCRITURA PÚBLICA. DOY FE.- GERARDO ORTIZ CRUZ.- FIRMADO.- JUANA SERRANO LOPEZ, en su carácter de Gestor Oficiosa de su hijo, el señor JUAN DE DIOS RODRIGUEZ SERRANO.- FIRMADO.- LA FIRMA DEL NOTARIO Y EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA.

AUTORIZACION

El día 25 veinticinco de Octubre del año 2017 dos mil diecisiete; 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, la 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 2 DOS FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS Y SELLADAS CONFORME A LA LEY, PARA SER ENTREGADO AL SEÑOR JUAN DE DIOS RODRIGUEZ SERRANO, EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, EL DIA 25 VEINTICINCO DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE. DOY FE.



**LICENCIADO JOSE FRANCISCO FERNÁNDEZ REGALADO
TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO 32 TREINTA Y DOS**



BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

20

Solicitud

3250986

DIGITAL

Fecha de presentación

14/Noviembre/2017 12:22:18

Fecha de resolución

17/Noviembre/2017 11:16:53

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 17 DE NOVIEMBRE DE 2017 EL SUSCRITO LIC. MA. ELENA CARDONA UGALDE REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 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*12344].
Folios electrónicos	1.- R20*12344.
INMUEBLE UBICADO EN CONJUNTO HABITACIONAL VALTIERRA PLANTA BAJA EN CALLE RABAT NUMERO 108 (CIENTO OCHO) DE LA COLONIA LA CANDELARIA MANZANA 1 (UNO) CON SUPERFICIE AREA PRIVATIVA 66.82 M2 (SESENTA Y SEIS 82/100 METROS CUADRADOS). AREA CONSTRUIDA 51.98 M2 (CINCUENTA Y UNO 98/100 METROS CUADRADOS).	

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS						
#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$ 290,000.00	212.00	77065	27/03/17	20*32*0
	Emisor: 32 (TREINTA Y DOS) LICENCIADO FERNANDEZ REGALADO, JOSE FRANCISCO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					

PARTES
Titular(es) anterior(es): GERARDO ORTIZ CRUZ.
Titular(es) nuevo(s): JUAN DE DIOS RODRIGUEZ SERRANO.

DATOS DE CALIFICACIÓN
Resolución: AUTORIZADA
Fecha de resolucion: 17/Noviembre/2017

---SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD.

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

MA. ELENA CARDONA UGALDE

