



LIC. ALEJANDRO DURAN LLAMAS
NOTARIO PÚBLICO No. 44
PEDRO MORENO NO. 108-2, INT. 103, PLANTA ALTA,
ZONA CENTRO, LEÓN GUANAJUATO, CP. 37000
TEL. (477) 636-36-17, 713-24-96, FAX: 713-27-93



VOLUMEN DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE
NUMERO 38, 817 TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE

EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, a los 30 días del mes de marzo del 2017 dos mil diecisiete, ANTE MÍ, ALEJANDRO DURAN LLAMAS, notario público número 44 cuarenta y cuatro, en legal ejercicio en esta ciudad, Hago constar: La Escritura de Compraventa que otorga el señor **ERNESTO LOPEZ ESTRADA**, en favor de la señora **ELENA VERA SANCHEZ**, de acuerdo con las siguientes:

CLAU S U L A S:

P R I M E R A: - El señor **ERNESTO LOPEZ ESTRADA**, vende real y definitivamente y sin reserva alguna a la señora **ELENA VERA SANCHEZ**, quien adquiere para si la casa habitación marcada con el número 228, construida sobre el lote de terreno número 14, de la manzana 23 de la calle Cerro de Culiacán del fraccionamiento Campestre "Cerro de Jerez" de esta ciudad, con una superficie de 150.00 metros cuadrados, que mide y linda:

AL NORTE.- 6.00 metro, con la calle Cerro de Culiacán.

AL SUR.- 6.00 metros, con lote 22, manzana 23.

AL ORIENTE.- 25.00 metros, con lote 15, 16, 17 y 18 de la misma manzana.

AL PONIENTE.- 25.00 metros, con lote 13, misma manzana.

El inmueble lo adquirió el señor **ERNESTO LOPEZ ESTRADA** por medio de escritura pública número 4,998, de fecha 11 junio de 1981, otorgada ante la fe del Lic. Epigmenio García Padilla, notario público número 62 de esta ciudad, la cual se encuentra debidamente inscrita en Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el número 503, folio 211, tomo 194, del libro de propiedad, de fecha 12 de noviembre de 1981.

S E G U N D A: - El precio de la presente operación es la cantidad de \$310, 000.00 (TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) mismos que fueron cubiertos al momento de la firma.

T E R C E R A: - El inmueble descrito pasa a favor de la compradora libre de todo gravamen y al corriente en el pago del impuesto predial con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda o pueda corresponderle obligándose la vendedora para con el comprador al saneamiento en caso de evicción en los términos de Ley.

C U A R T A: - Las partes contratantes manifiestan que con la presente operación de compraventa no han sufrido dolo, error o lesión alguna y que la misma no es fruto de la intimidación, violencia e inexperiencia de alguna de las partes por lo que convienen en renunciar en provecho recíproco de las acciones de nulidad que pudieran fundarse en dichas causas y al texto mismo de los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro, del Código civil en Vigor.

Q U I N T A: - Los gastos que se originen con motivo de la presente operación los toman a su cargo el comprador.

C E R T I F I C A C I O N E S: - YO, EL NOTARIO DOY FE: de la certeza del acto, de que conozco personalmente a los comparecientes quien me acredita la personalidad que ostenta y a quienes considero con plena capacidad legal para contratar y obligarse de que por sus generales manifestaron ser; el señor **ERNESTO LOPEZ ESTRADA**, mexicano, mayor de edad, casado, empleado, nacido el día 07 de febrero de 1957, con domicilio Cerro de Culiacán # 226, de la colonia Cerrito de Jerez, y se identifica con la credencial para votar con clave LPESER57020711H600, la señora **ELENA VERA SANCHEZ**, mexicana, mayor de edad, casada, ama de casa, nacida 08 de agosto de 1959, con domicilio Cerro de Culiacán número 226, de la colonia Cerrito de Jerez de tránsito en esta ciudad y se identifica con la credencial para votar con clave VRSNEL5908081IM401. Y en cuanto al pago del impuesto sobre la renta manifestaron estar al corriente sin acreditarlo con documento alguno por lo que les hice saber las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad.

L E I D A: que fue la presente acta a los comparecientes e instruidos de su valor, alcance legal y la necesidad de su registro, estuvieron conformes, la aprueban, ratifican y firman ante el suscrito notario el mismo día de su fecha. - Doy Fe.

Utilizándose para este instrumento el folio número 42975.

Dos firmas correspondientes al señor **ERNESTO LOPEZ ESTRADA** y la señora **ELENA VERA SANCHEZ**, firmado. - A. Durán Llamas, N.P. firmado y sello de autorizar. -----

A U T O R I Z A C I O N: - EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE JUNIO DEL DOS MIL DIECIOCHO. FECHA EN QUE QUEDARON SATISFECHOS LOS REQUISITOS FISCALES DE LA FEDERACION Y DEL ESTADO, QUE AGREGO AL APENDICE DE MI PROTOCOLO EN CURSO CON EL NUMERO DE ESTA ESCRITURA LA AUTORIZO, EN DEFINITIVA. - DOY FE. A DURAN LLAMAS, N.P. FIRMADO Y SELLO DE AUTORIZAR. -----

IMPUESTOS FEDERALES. - Yo el Notario **C E R T I F I C O**: - Que presente operación se encuentra exenta del pago del Impuesto sobre la renta de acuerdo con la fracción XIX del artículo 93 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. -----

TRASLACION DE DOMINIO. - Los impuestos respectivos fueron cubiertos en H. Ayuntamiento de León, Gto., Tesorería Municipal, Dirección de Impuestos Inmobiliarios, con fechas 22 veintidós de junio de 2018 dos mil diecisiete, bajo cuenta 021.020825001, agrego copia certificada al presente testimonio y el original al apéndice de esta escritura. ---
ES PRIMER TESTIMONIO QUE SACO DE SU MATRIZ Y ORIGINALES RESPECTIVOS VA EN DOS HOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS SE EXPIDEN A FAVOR DE LA SEÑORA ELENA VERA SANCHEZ EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS 22 DIAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO. -DOY FE. -----

LIC. ALEJANDRO DURAN LLAMAS
Notario Público No. 44



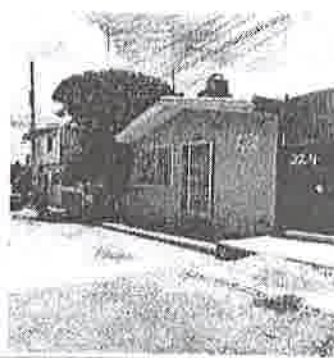


20040344183910

Fecha de Avalúo: 10/03/2020 Tipo de Inmueble: Urbano
Motivo del Avalúo: TRASLADO DE DOMINIO

DATOS DEL INMUEBLE

Cta. Predial: 021.020082001 Cta. Catastral:
Sector: 12-001 Coord. X: 226,474.00 Coord. Y: 2,334,124.00
Ubicación del Predio: CALLE CERRO DE CULIACAN [Ext: 228] [Lote: 14] [Mza: 23]
Colonia: Cerro de Jerez
Propietario: LOPEZ ESTRADA ERNESTO
Domicilio para Notificar: CALLE CERRO DE CULIACAN
Colonia: Cerro de Jerez
Mpio., Edo.: León, Gto.
Solicitante: ELENA VERA SANCHEZ
Uso: Casa Hab.



FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE

Características de la Zona

Clasificación de Zona: habitacional económico popular
Densidad de Construcción: 100.00%
Topografía: Plana
Vías de Acceso: Buena
Regimen de Tenencia: Privada

Servicios Existentes en la Zona

Agua, Drenaje, Luz, Pavimento, Banquetas y Teléfono

Medidas y Colindancias

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN ESCRITURAS:

NORTE: 6.00 M CON CALLE CERRO DE CULIACAN
SUR: 0.00 M CON LOTE 22
ORIENTE: 25.00 M CON LOTE 15, 16, 17, 17 Y 18
PONIENTE: 25.00 M CON LOTE 13

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN LEVANTAMIENTO:

NORESTE: 6.00 M CON CALLE CERRO DE CULIACAN
SUROESTE: 6.00 M CON LOTE 22
SURESTE: 25.00 M CON LOTES 15, 16, 17 Y 18
NOROESTE: 25.00 M CON LOTE 13

CONSTRUCCIÓN

Proyecto: Ninguno Conservación: Bueno

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Referencia	A
Vida Útil Años:	50
Edad Estimada Meses:	308
Factor de Calificación:	0.92
Uso Área:	habit.
Muros:	labique
Columnas:	concreto
Entrepisos:	---
Techos:	concreto
Pisos:	mosaico
Puertas:	triplay
Ventanas:	tubular
Carpintería:	----
Hortera:	tubular
Instalación Eléctrica:	oculta
Instalación Sanitaria:	oculta pvc
Instalaciones Espectaculares:	---
Aplanado:	mezcla
Acabado Ext:	mezcla
Pintura:	----
Muebles de Baño:	bco. nat.

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Referencia de los Elementos de la Construcción	% de Indiviso	Clave	Tipo	Calidad	Clave de Conservación	Superficie (m2)	Valor Unitario (\$/m2)	Factor de Depreciación	Valor por m2 (\$)	Valor de Referencia (\$)
A		8	Habitacional	Económica popular	3	110.00	3,655.16	0.40	1,542.06	169,627.04
Superficie Construida (m2):						110.00	Valor de la Construcción:		\$169,627.04	

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

TERRENO												
Sección	Superficie (m2)	Valor Unitario \$/m2	Factor de Forma	Factor Resultante	Factor de Utilización	Factor de Topografía	Factor de Suelo	Factor de Inclinación	% de Indiviso	Valor de la Sección \$	Factores Aplicados	
1	150.00	1,073.71	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00	161,056.59	Factor de Forma: 1.00	Factor de Utilización: 1.00
2											Factor de Topografía: 1.00	Factor de Suelo: 1.00
3											Factor de Inclinación: 1.00	Factor de Forma: 1.00
4											Factor de Suelo: 1.00	Factor de Topografía: 1.00
5											Factor de Inclinación: 1.00	Factor de Forma: 1.00
Incremento por Equivalencia:		Superficie: 0.00	Valor Unitario: 0.00		0.00					\$0.00		
Valor promedio por m2:			\$1,073.71		Valor Total del Terreno:					\$161,056.59	%Indiviso: 0.000000	
Superficie Total del Terreno:			150.00 m2		Valor Total del Inmueble:					\$330,683.64		

OBSERVACIONES

NOTA: ESCRITURA NUMERO 4,998 DE FECHA 11 DE JUNIO DE 1981, NOTARIO PUBLICO No. 62.
NOTA: ESTE AVALUO REEMPLAZA AL FOLIO 20031244157309, YA QUE POR ERROR INVOLUNTARIO DE CAPTURA SE MENCIONARON LAS COORDENADAS X= 226,274.00 Y=2,334,122.00, SIENDO LO CORRECTO COMO SE INDICA EN EL AVALUO.

Perito Valuador Registro No.: 70 - ING. J JESUS RAMIREZ MALDONADO

La motivación del presente documento es determinar el valor catastral del bien inmueble para establecer la base para el cobro de los impuestos inmobiliarios.
El presente documento se autoriza con fundamento en los artículos 162 fracción II y IV, 166, 168, 170, 172, 176 y 178 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; los Artículos 3, fracciones I a la VI, VIII, IX, XI a la XVIII, XX, XXIII, XXV al XXVII, 6 y 7 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el ejercicio fiscal 2020; Artículos 190 al 214 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; Artículos 2504 y 2505 del Código Civil para el Estado de Guanajuato; Artículos 18, 58, 59 y 60 del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Gto.

Nota: "El uso del presente es única y exclusivamente para el motivo señalado al rubro"

Nota: Este documento es válido únicamente para establecer el valor fiscal del inmueble descrito.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN, GUANAJUATO

BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

20

3356371

SOLICITUD

DIGITAL

Fecha de presentación
04/Julio/2018 12:51:46

Fecha de resolución
13/Julio/2018 12:49:02

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO A 13 DE JULIO DE 2018 EL SUSCRITO LIC. MARIA EUGENIA PATLAN PORRAS 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 ALEJANDRO DURAN LLAMAS

Municipio LEÓN, GUANAJUATO

Antecedentes en libros

[P194.0503],

Antecedentes en folios

[R20*228902],

Folios electrónicos

1.- R20*228902.

LOTE DE TERRENO EN CALLE CERRO DE CULIACAN, FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE CERRITO DE JEREZ EN LOTE 14 (CATORCE) MANZANA 23 (VEINTITRES) CON SUPERFICIE 150 M2 (CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS).

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	4310,000.00	222.00	38817	30/03/17	20*44*0
	Emisor: 44 (CUARENTA Y CUATRO) LICENCIADO DURAN LLAMAS, ALEJANDRO CON JURISDICCION EN LEÓN, GUANAJUATO.					

PARTES

Titular(es) anterior(es): ERNESTO LOPEZ ESTRADA

Titular(es) nuevo(s): ELENA VERA SANCHEZ.

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 13/Julio/2018

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

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

MARIA EUGENIA PATLAN PORRAS

