



Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA NÚM. 317 ESQ. CALLE MADRID  
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.  
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-39-29, 146 98 14 a la 17



VOLUMEN 1082 MIL OCHENTA Y DOS  
NÚMERO 85,868 OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO

EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los 19 diecinueve días del mes de Agosto del año 2021 dos mil veintiuno, 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**", la C. LETICIA DIAZ ANDRADE; y por una segunda parte por su propio derecho, y en su calidad de "**LA PARTE COMPRADORA**", el C. LUIS FELIPE CRUZ HERNANDEZ, -----  
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 legítima propietaria por Escritura Pública número 30,404 treinta mil cuatrocientos cuatro, de fecha 16 de Enero de 2012 dos mil doce, otorgada ante el Notario Público número 6 seis de esta ciudad, Licenciado LUIS MONEM STEFANO, En la que constar 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 NUMERO LOTE 11 DE LA MANZANA 51 CINCUENTA Y UNO DE LA CALLE CONSTELACIÓN DRACO ESQUINA GOBERNADORES DE GUANAJUATO ANTES CALLE SATELITE CABRERA CON NUMERO OFICIAL 107 CIENTO SIETE DEL FRACCIONAMIENTO GRANJAS CAMPESTRE DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 216.80 M2 DOSCIENTOS DIECISEIS METROS OCHENTA CENTIMETROS CUADRADOS Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

AL NORTE.- 8.00 OCHO METROS, CON LA CALLE CONSTELACION DRACO,-----

AL SUR.- 8.00 OCHO METROS CON EL LOTE NUMERO 19 DIÉCINUEVE,-----

AL ORIENTE.- 27.10 VEINTISIETE METROS DIEZ CENTIMETROS CON AVENIDA GOBERNADORES DE GUANAJUATO,-----

AL PONIENTE.- 27.10 VEINTISIETE METROS DIEZ CENTIMETROS CON EL LOTE NUMERO 10 DIEZ,-----

**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\*434804 letra "ERRE", dos, cero, asterisco, cuatro, tres, cuatro, ocho, cero, cuatro, y reportando la cuenta predial número 01G011397001 cero, uno, letra "GE", cero, uno, uno, tres, nueve, 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 y Derechos de Alumbrado Público, sin acreditarlo. Por lo que respecta a los servicios de dotación agua y energía eléctrica, así como cuotas de mantenimiento y seguridad, entregará en el momento de la firma de escritura definitiva, los recibos correspondientes, totalmente pagados.-----

#### 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 incurrirán quienes declaran con falsedad al respecto. -----

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

#### CLÁUSULAS:

**PRIMERA. De la Compraventa.-** LA PARTE VENDEDORA la C. LETICIA DIAZ ANDRADE, por sus propios derechos y por el presente instrumento, venden real, total, definitivamente y sin reserva alguna, a LA PARTE COMPRADORA el C. LUIS FELIPE CRUZ HERNANDEZ, quien adquiere para sí, EL INMUEBLE que 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 \$250,000.00 DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL, que manifiesta LA PARTE VENDEDORA haber recibido de LA PARTE COMPRADORA a total conformidad, 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. -----

**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. -----



**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



**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 Cedular 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** la señora **LETICIA DIAZ ANDRADE**, mexicana, mayor de edad, casada, dedicada al hogar originario de Atajea, Guanajuato nació el día 03 de Octubre de 1961 mil novecientos sesenta y uno, con domicilio en La Localidad Artajea S/N del Barrio La Mesa de la Ciudad de Artajea, Guanajuato y de tránsito en esta ciudad, titular de la credencial para votar número 0331035438821 cero, tres, tres, uno, cero, tres, cinco, cuatro, tres, ocho, dos, uno, con Clave Única de Registro de Población DIAL611003MGTZNT09 letra "DE", letra "I", letra "A", letra "ELE", seis, uno, uno, cero, cero, tres, letra "EME", letra "GE", letra "TE", letra "ZETA", letra "ENE", letra "TE", cero, nueve y Registro Federal de Causantes DIAL611003MJ1 letra "DE", letra "I", letra "A", letra "ELE", seis, uno, uno, cero, cero, tres, letra "EME", letra "JOTA", uno. -----

**LA PARTE COMPRADORA**, el señor **LUIS FELIPE CRUZ HERNANDEZ**, mexicano, mayor de edad, originario León, Guanajuato, estudiante, estado civil casado, nació el día 07 de Agosto de 2001 dos mil uno, con domicilio la calle Puerto de Austrias número 109 del Residencial Valle de Arvide de esta ciudad, titular de la credencial para votar, número 1813124783423 uno, ocho, uno, tres, uno, dos, cuatro, siete, ocho, tres, cuatro, dos, tres, Clave Única de Registro de Población CUHL010807HGTRRSA9 letra "CE", letra "U", letra "HACHE", letra "ELE", cero, uno, cero, ocho, cero, siete, letra "HACHE", letra "GE", letra "TE", letra "ERRE", letra "ERRE", letra "ESE", letra "A", nueve, y Registro Federal de Causantes CUHL0108075Z4 letra "CE", letra "U", letra "HACHE", letra "ELE", cero, uno, cero, ocho, cero, siete, cinco, letra "ZETA", cuatro. -----

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. -----

VI. Que al presente instrumento le corresponden los folios 0037666 cero, cero, tres, siete, seis, seis, seis, al 0037667 cero, cero, tres, siete, seis, seis, siete. -----

VII.- Que leí a los comparecientes el contenido del presente instrumento, siendo que se les explicó 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 **LETICIA DIAZ ANDRADE; LUIS FELIPE CRUZ HERNANDEZ.** Firmado.- E. Durán Llamas.- N.P.82.-Firmado.-Un sello de autorizar.

**AUTORIZACION** :- En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 14 catorce días del mes de Septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, 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 1082 MIL OCHENTA Y DOS**, QUE ENCABEZA ESTA ESCRITURA Y VA EN 02 DOS HOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y CORREGIDAS, SE EXPIDE A FAVOR DE **LUIS FELIPE CRUZ HERNANDEZ**. EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS 30 TREINTA DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021 DOS MIL VEINTE.- DOY FE.



**LIC. ENRIQUE DURAN LLAMAS**

**TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NUMERO 82**

**LEON, GTO.**





BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

20

3903503

SELO

DIGITAL

Fecha de presentación

14/10/2021 15:29:40

Fecha de resolución

05/11/2021 11:26:04

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 05 DE NOVIEMBRE DE 2021 EL SUSCRITO LIC. LORENA FERNANDA VELA GARCIA 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\*434804].  
Folios electrónicos  
1.- R20\*434804.

LOTE DE TERRENO EN CALLE SATELITE CABRERA , COLONIA GRANJAS CAMPESTRE EN ZONA URBANA EN LOTE 11 (ONCE) MANZANA 51 (CINCUENTA Y UNO) CON SUPERFICIE 216.80 M2 (DOSCIENTOS DIECISEIS 80/100 METROS CUADRADOS)..

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$ 250,000.00	1,606.00	85868	19/08/21	20*82*0
	Emisor: 82 (OCHENTA Y DOS) LICENCIADO DURAN LLAMAS, ENRIQUE CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					

PARTES

Títular(es) anterior(es): LETICIA DIAZ ANDRADE  
Títular(es) nuevo(s): LUIS FELIPE CRUZ HERNANDEZ

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA  
Fecha de resolucion: 05/11/2021  
Registrador  
FIRMA ELECTRONICA  
LORENA FERNANDA VELA GARCIA

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

20\_3903503\_cbf7135df1249f617911e360cbe3100e.pdf

C014FCF3DFC865128737F75444456CE366FEFB6A4C9E31345C9A4FD49B16C74A

<b>Usuario:</b> Nombre: LORENA FERNANDA VELA GARCIA Número de serie: 6907 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 05/11/2021 11:35:47(UTC:20211105173547Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 05/11/2021 11:35:53(UTC:20211105173553Z) 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: 6907	<b>TSP:</b> Fecha: 05/11/2021 11:35:54(UTC20211105173554.5080Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 637717089545080654 Datos estampillados: d3M3SWIXUGsrTEUxME1aVUtBZy9tcUVjK0FrPQ==

