

LIC. JOSÉ ANTONIO TORRES ÁLVAREZ  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 78.  
LEÓN, GUANAJUATO

PODER EJECUTIVO  
DEL ESTADO DE  
GUANAJUATO



VOLUMEN 454 CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO  
ESCRITURA 43236 CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS

EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, SIENDO EL DÍA 06 SEIS DE MARZO DE DEL AÑO DE 2023 DOS MIL VEINTITRÉS, EL SUSCRITO LICENCIADO JOSÉ ANTONIO TORRES ÁLVAREZ, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 78 UBICADA EN CENTRO COMERCIAL LA GRAN PLAZA LEÓN, LOCAL 4-F DE LA CALLE ALUD NÚMERO 502 QUINIENTOS DOS, EN LEGAL EJERCICIO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, HAGO CONSTAR: -----

LA ESCRITURA COMPRAVENTA que ante mí otorgan por una parte el señor RICARDO CASTRO VILLALOBOS, a quien en lo sucesivo se le denominará el "VENDEDOR", y por la otra parte el señor JOSE PADILLA HERRERA, por su propio derecho y a quien en lo sucesivo se le denominará el "COMPRADOR". -----

Atento lo anterior, se otorgan las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

===== DECLARACIONES =====

A).- DECLARA EL VENDEDOR, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD: -----

I.- Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, con plena capacidad de goce y ejercicio.-----

II.- Que la celebración del presente contrato y el cumplimiento de las obligaciones que del mismo derivan a su cargo no son contrarias a ninguna ley, decreto, reglamento u otra disposición legal aplicable, ni ocasionarán que esté en conflicto o incumplimiento con cualquier contrato del cual sea parte o al que estén sujetos cualesquiera de sus bienes o derechos.-----

III.- Que es legítimo poseedor y propietario de la CASA HABITACIÓN EN CONDOMINIO MARCADA CON EL NÚMERO 109 CIENTO NUEVE, PLANTA BAJA, DE LA PRIVADA COROT DE LA COLONIA BOSQUES DE RENTERÍA, ANTES SAN MIGUEL DE RENTERIA, DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, LA CUAL TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 67.07 M2 (SESENTA Y SIETE 07/100 METROS CUADRADOS), CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

AL NORTE: 6.00 M (SEIS 00/100 METROS), CON PROPIEDAD PRIVADA.-----

AL SUR: EN LINEA RECTA DE ORIENTE A PONIENTE, EN 3.25 M (TRES 25/100 METROS), CON AREA DE ESTACIONAMIENTO DE LA CASA 109 CIENTO NUEVE, QUIEBRA AL NORTE, EN 1.90 M (UNO 90/100 METROS), CON AREA DE CUBO DE ESCALERAS Y NUEVAMENTE HACIA EL PONIENTE, EN 2.85 M (DOS 85/100 METROS), CON MISMA AREA.-----

AL ORIENTE: 12.05 M (DOCE 05/100 METROS), CON LA CASA 111 CIENTO ONCE,-----

AL PONIENTE: 10.15 M (DIEZ 15/100 METROS), CON LA CASA 107 CIENTO SIETE.-----

CAJON DE ESTACIONAMIENTO DE LA CASA NÚMERO 109 CIENTO NUEVE.-----

SUPERFICIE:- 15.00M2 (QUINCE 00/100 METROS CUADRADOS), CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

AL NORTE: 3.00 M (TRES 00/100 METROS), CON LA CASA 109 CIENTO NUEVE.-----

AL SUR: 3.00 M (TRES 00/100 METROS), CON LA PRIVADA COROT.-----

AL ORIENTE: 5.00 M (CINCO 00/100 METROS), CON CAJON DE ESTACIONAMIENTO DE LA CASA NÚMERO 111 CIENTO ONCE.-----

AL PONIENTE: 5.00 M (CINCO 00/100 METROS), CON CAJON DE ESTACIONAMIENTO DE LA CASA NÚMERO 109-A (CIENTO NUEVE 00/100 GUION LETRA "A").-----

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.- La propiedad del bien inmueble antes descrito lo acredita el VENDEDOR mediante escritura pública número 21,338 veintiún mil trescientos treinta y ocho, de fecha 28 veintiocho de Septiembre de 2007 dos mil siete, otorgada ante



COTEJADO



la fe del Licenciado Epigmenio García Padilla, titular de la Notaría Pública número 62 sesenta y dos, en ejercicio en el Partido Judicial de León, Guanajuato, la cual se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad bajo solicitud 1605824 de fecha 14 catorce de Marzo de 2008 dos mil ocho.

**DATOS DE REGISTRO:** Dicho bien inmueble se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad y del Comercio de esta ciudad, en el folio real R20\*263694.

**IV.-** Que sobre el inmueble descrito anteriormente, se encuentra libre de cualquier gravamen, afectación y/o limitación de dominio.

**V.-** Que por el inmueble descrito en el inciso A) del punto III de este capítulo, no adeuda impuesto-predial ni cantidad alguna en relación al mismo por algún otro concepto, derecho, impuesto, además de que no se encuentra arrendado, ni cedido su uso bajo ningún concepto.

**B).- DECLARA EL COMPRADOR BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:**

**I.-** Que es persona física, de nacionalidad mexicana, con plena capacidad de goce y ejercicio y por ende facultado para celebrar el presente contrato.

**II.-** Que la celebración del presente contrato y el cumplimiento de las obligaciones que del mismo derivan a su cargo no son contrarias a ninguna ley, decreto, reglamento u otra disposición legal aplicable, ni ocasionarán que esté en conflicto o incumplimiento con cualquier contrato del cual sean parte o al que estén sujetos cualesquiera de sus bienes o derechos.

**III.-** Que ante la oferta del **VENDEDOR**, con él ha celebrado un contrato de compraventa respecto de del bien inmueble descrito en el inciso A) del punto III, de este capítulo.

De acuerdo a lo anterior se otorgan las siguientes:

**=====CLAUSULAS=====**

**PRIMERA.-** El señor **RICARDO CASTRO VILLALOBOS** vende definitivamente y para siempre, sin reserva de dominio, el bien inmueble descrito en el inciso A) del punto III del citado apartado declaraciones de esta Escritura, al señor **JOSE PADILLA HERRERA** quien adquieren para sí dicho bien.

**SEGUNDA.-** Las partes acuerdan pactar como precio de la presente operación, la cantidad de \$444,624.80 (cuatrocientos cuarenta y cuatro mil seiscientos veinticuatro pesos 00/100 pesos M.N.), que para los efectos legales a que hubiere lugar, y en atención a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 33 treinta y tres de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con recursos de Procedencia Ilícita, y el artículo 45 cuarenta y cinco del Reglamento de la misma Ley, **EL COMPRADOR** ha pagado en efectivo al **VENDEDOR** a la firma del presente instrumento, en diversas exhibiciones, por lo que **EL VENDEDOR** otorga a través de este instrumento el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda en favor del **COMPRADOR**, quien además bajo protesta de decir verdad manifiesta que los recursos utilizados en la presente operación no tienen una procedencia ilícita.

**TERCERA.- EL VENDEDOR** entrega a **EL COMPRADOR**, la posesión del bien inmueble materia de la presente a la firma de la presente escritura, misma que recibe de plena conformidad.

**CUARTA.-SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.-** Manifiesta **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** que en la presente operación se comprende todo cuanto de hecho y por derecho pertenezca o pueda pertenecer al inmueble enajenado, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, íntegramente, en plena propiedad y posesión, libre de gravamen y libre de toda responsabilidad, quedando obligado **EL**



LIC. JOSÉ ANTONIO TORRES ÁLVAREZ  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 78.  
LEÓN, GUANAJUATO

PODER EJECUTIVO  
DEL ESTADO DE  
GUANAJUATO

SELLO  
DE NOTARIO

**VENDEDOR** de cualquier modo para el saneamiento en el caso de evicción en los términos previstos por la Ley Civil respecto del inmueble objeto de la presente Compraventa. -----

**QUINTA.-** Las partes ratifican que en la celebración del acto jurídico que aquí se formaliza no sufren de lesión, error, dolo, violencia ni engaño, por lo que renuncian de manera recíproca a la acción, excepción y términos derivadas de lo dispuesto por los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro, del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato. -----

**SEXTA.-** Los impuestos, derechos y honorarios notariales que se causen con motivo de la escritura definitiva de compraventa serán pagados por **EL COMPRADOR**, excepción hecha del pago correspondiente al Impuesto Sobre la Renta y Cédular por Enajenación de Bienes Inmuebles que en su caso genere la enajenación, pues como legalmente corresponde serán cubiertos por **EL VENDEDOR**. -----

**SÉPTIMA.-** Acuerdan las partes que para el caso de interpretación del contenido de este contrato, se someterán a la jurisdicción y competencia de los tribunales de esta ciudad de León, Guanajuato, renunciando a cualquier otra que por razón de fuero o domicilio futuro pudiere llegar a corresponderles. -----

===== **DATOS GENERALES** =====  
Por sus datos generales, los comparecientes manifestaron ser: -----

El señor **RICARDO CASTRO VILLALOBOS**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, originario y vecino de esta ciudad, con fecha de nacimiento 12 doce de Mayo de 1961 mil novecientos sesenta y uno, con domicilio en calle Escobilla número 128 ciento veintiocho, de la colonia Villa de las Flores, de esta ciudad, quien se identifica con credencial para votar con fotografía clave de elector número CSVLRC61051211H600, Clave única de Registro de Población (CURP) CAVR610512HGTSLC09, y Registro Federal de Contribuyentes (RFC) CAVR610512379. -----

El señor **JOSE PADILLA HERRERA**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, originario y vecino de esta ciudad, con fecha de nacimiento 28 veintiocho de Junio de 1960 mil novecientos sesenta, con domicilio en calle Cerro Plano número 105 ciento cinco, de la colonia Arboledas de los Castillos, de esta ciudad, quien se identifica con credencial para votar con fotografía clave de elector número PDHRJS60062811H900, Clave única de Registro de Población (CURP) PAHJ600628HGTDRS01, y Registro Federal de Contribuyentes (RFC) PAHJ600628990. -----

===== **CERTIFICACIONES** =====  
YO EL NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO. -----

- 1.- De la certeza de este acto. -----
- 2.- Que al efecto de dar cumplimiento a lo que disponen los artículos 75 setenta y cinco, fracción VIII octava, 76 setenta y seis y 77 setenta y siete de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Guanajuato, hago constar: a).- Que me cerciore de la identidad de los otorgantes a través de sus credenciales para votar con fotografía, expedidas en su favor por el entonces Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral, mismas que tengo a la vista y de las cuales una copia fotostática agrego al apéndice en curso bajo el número que les corresponde. b).- Que los otorgantes tienen capacidad legal para contratar y obligarse pues en ellos no observo manifestaciones de incapacidad física o mental que les impidan discernir y no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil. -----
- 3.- Que agregaré al apéndice de este instrumento copia fotostática certificada de los documentos a los que se hizo referencia en el cuerpo de esta escritura. -----
- 4.- Que en atención a lo dispuesto en los artículos 8 ocho y 17 diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los comparecientes manifiestan haber leído el aviso de privacidad que les he entregado y que además se exhibe tanto en las instalaciones de mi domicilio profesional, manifestando su consentimiento expreso con el tratamiento que se dará a sus datos personales obtenidos en virtud del otorgamiento de la presente escritura. -----



COTEJADO



5.- De que informe a los contratantes del contenido literal de la Fracción III tercera 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, a lo cual me manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que en la presente Escritura actúa por su propio derecho ambas partes, siendo que son las únicas personas interesadas y serán quienes se beneficien del acto contenido en esta Escritura;

6.- De que advertí a los contratantes que el presente acto puede constituir una actividad vulnerable que puede ser objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.-

7.- Que en la impresión del acto jurídico que aquí se consigna fueron utilizados los folios número 1078804 y 1078805.

8.- Que leí a los comparecientes el texto y contenido de la presente escritura, les expliqué su valor y consecuencias legales, advirtiéndolos de la necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, el primer testimonio que de la misma en su oportunidad sea autorizado y expedido, manifestándose conformes y firman al calce en señal de aceptación en unión y en presencia del suscrito Notario el día de hoy 06 seis de Marzo del año de su otorgamiento.- DOY FE.

**RICARDO CASTRO VILLALOBOS,--- FIRMA Y HUELLAS,--- JOSE PADILLA HERRERA,--- FIRMA Y HUELLAS,--- LIC. JOSÉ ANTONIO TORRES ÁLVAREZ,--- SELLO Y FIRMA,--- DOY FE.**

**AUTORIZACIÓN.- EN FECHA 31 TREINTA Y UNO DEL MES DE MARZO DE 2023 DOS MIL VEINTITRÉS, EN QUE ME FUERON CUBIERTOS TODOS Y CADA UNO DE LOS REQUISITOS FISCALES, AUTORIZO Y FIRMO DEFINITIVAMENTE LO ANTERIOR, Y COPIA DE LOS MISMOS AGREGO AL APÉNDICE DE MI PROTOCOLO EN CURSO BAJO EL NÚMERO QUE LE CORRESPONDE, ASÍ COMO A LOS TESTIMONIOS QUE DE ESTOS SE EXPIDAN.- DOY FE.- SELLO Y FIRMA DEL NOTARIO.**

**ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICIÓN, CORREGIDO Y COTEJADO CONFORME A LA LEY, EL CUAL LE CORRESPONDE AL TOMO 454 CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO, VA EN DOS FOJAS ÚTILES, SE EXPIDE A SOLICITUD DE JOSÉ PADILLA HERRERA, EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, REPÚBLICA MEXICANA, A LOS 31 TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2023 DOS MIL VEINTITRÉS.- DOY FE.**

  
**LIC. JOSÉ ANTONIO TORRES ÁLVAREZ**  
**NOTARIO PÚBLICO NUMERO 78**  
**LEÓN, GUANAJUATO**

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LEON, GUANAJUATO



BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

20

Solicitud

4169102

SELLLO

DIGITAL

Fecha de presentación

12/04/2023 15:50:12

Fecha de resolución

18/04/2023 09:11:17

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 18 DE ABRIL DE 2023 EL SUSCRITO LIC. SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 FRACCIONES I, IV, V, VII, X, XXII, 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 ANTONIO TORRES ALVAREZ  
Municipio LEON, GUANAJUATO  
Antecedentes en folios [R20\*263694].

Folios electrónicos  
1.- R20\*263694.

FINCA EN CONDOMINIO UBICADA PLANTA BAJA EN CALLE PRIVADA COROT NUMERO 109 (CIENTO NUEVE) ,  
FRACCIONAMIENTO SAN MIGUEL DE RENTERIA CON SUPERFICIE 67.07 M2 (SESENTA Y SIETE 7/100 METROS CUADRADOS)..

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

| # | Tramite   | Valor base    | Derechos | Documento | Fecha doc. | Emisor  |
|---|---|---------------|----------|-----------|------------|---------|
| 1 | P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE<br>Emisor: 78 (SETENTA Y OCHO) LICENCIADO TORRES ALVAREZ, JOSE ANTONIO CON ADSCRIPCION EN LEON, GUANAJUATO. | \$ 444,624.80 | 1,844.00 | 43236     | 06/03/23   | 20*78*0 |

PARTES

Titular(es) anterior(es): RICARDO CASTRO VILLALOBOS  
Titular(es) nuevo(s): JOSE PADILLA HERRERA

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA  
Fecha de resolucion: 18/04/2023  
Registrador  
FIRMA ELECTRONICA  
SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA

