



Arnulfo Gerardo Flores Villarreal  
Notario Titular

Arnulfo Flores Rodríguez  
Notario Suplente



NOTARIA PÚBLICA No. 44  
TITULAR  
LIC. ARNULFO GERARDO FLORES VILLARREAL  
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO  
PRIMER DISTRITO

NOTARIA PÚBLICA No. 44  
SUPLENTE  
LIC. ARNULFO FLORES RODRÍGUEZ  
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO  
PRIMER DISTRITO

STAFF 4 LMM CV ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO (GRISelda DEL SOCORRO MAYSEN GIACOMAN)(OCTUBRE 2023) EXPNOT44 22876

--- Libro número 611 seiscientos once de Protocolo Abierto-----

--- **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 39,746 TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS**---

--- Folio número 122059 ciento veintidós mil cincuenta y nueve-----

--- En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a 3 tres de Octubre de 2023 dos mil veintitrés, ante mí, **ARNULFO GERARDO FLORES VILLARREAL, NOTARIO TITULAR 44** cuarenta y cuatro con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey, Nuevo León, **COMPARECEN**, de una parte la señora **GRISelda DEL SOCORRO MAYSEN GIACOMAN**, a quien en lo sucesivo se le denominará como la **VENDEDORA** y de otra parte, el señor **ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO** a quien en lo sucesivo se le denominará como el **COMPRADOR**, y **DIJERON** que ocurren a otorgar un: ---

-----**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**-----

el cual formalizan al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas:-----

-----**DECLARACIONES**-----

--- I. Declara la **VENDEDORA** que es dueña y se encuentra en legítima posesión y pleno dominio del siguiente bien Inmueble:-----

--- Lote de terreno marcado con el número 3 tres del plano de Parcelación correspondiente, ubicado en la Congregación de El Barrial, Municipio de Santiago, Nuevo León, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste mide 30.00 mts. treinta metros con frente a Área Vial; Al Sureste en dos líneas la primera mide 20.83 mts. veinte metros ochenta y tres centímetros y la segunda 9.18 mts. nueve metros dieciocho centímetros a colindar con propiedad privada; Al Noreste mide 70.390 mts. setenta metros trescientos noventa milímetros a colindar con el lote número 2 dos del plano de subdivisión; y Al Suroeste mide 69.489 mts. sesenta y nueve metros cuatrocientos ochenta y nueve milímetros a colindar con el lote número 4 cuatro del plano de subdivisión, con una superficie total de 2,097.180 M2. dos mil noventa y siete metros cuadrados ciento ochenta milímetros cuadrados.-----

--- II. Manifiesta la **VENDEDORA** que el inmueble antes descrito y que es el objeto del presente instrumento lo adquirió estando soltera mediante Contrato de Compraventa, habiendo sido sus vendedores el señor Alfonso Emeterio Rodríguez Benitez y su esposa, la señora Angélica Patricia Nájera Lozano, que se hizo constar en la Escritura Pública número 387 trescientos ochenta y siete de fecha 13 trece de Diciembre de 2004 dos mil cuatro otorgada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Titular número 29 veintinueve con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, cuyo Primer Testimonio quedo inscrito bajo el Número 114 ciento catorce, Volumen II dos romano, Libro XXXVI treinta y seis romano, Sección Propiedad, Unidad Santiago, Nuevo León, de Fecha 7 siete de Febrero del 2005 dos mil cinco en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Montemorelos, Nuevo León.-----

--- III. Expresa la **VENDEDORA** que el Inmueble objeto del presente instrumento se encuentra libre de todo gravamen y hasta la fecha no ha sido afectado por declaratoria alguna de las previstas en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, lo que acredita con el Certificado de Libertad de Gravamen con carácter de Aviso Pre-Preventivo que expidió el c. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, cuya certificación agrego al apéndice de esta escritura.-----

--- IV. Declara la **VENDEDORA** que el Inmueble objeto del presente instrumento **NO** cuenta con el servicio público de Agua y Drenaje por ser solo terreno.-----

--- V. Manifiesta la **VENDEDORA** que el Inmueble objeto del presente instrumento se encuentra al corriente en el pago de su impuesto predial, lo que acredita con el pago correspondiente a la Tesorería Municipal de Santiago, Nuevo León.-----

--- El expediente catastral que corresponde al Inmueble objeto del presente instrumento es **61-000-378** sesenta y uno guion cero cero guion trescientos setenta y ocho.-----

--- VI. Expresa la **VENDEDORA** que es su deseo vender el Inmueble objeto del presente instrumento.-----

--- VII. Declara el **COMPRADOR** que es su deseo y tiene la capacidad económica para adquirir por compra el Inmueble objeto del presente instrumento.-----





Arnulfo Gerardo Flores Villarreal  
Notario Titular

Arnulfo Flores Rodríguez  
Notario Suplente



NOTARIA PÚBLICA No. 44  
TITULAR  
LIC. ARNULFO GERARDO FLORES VILLARREAL  
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO  
PRIMER DISTRITO

NOTARIA PÚBLICA No. 44  
SUPLENTE  
LIC. ARNULFO FLORES RODRÍGUEZ  
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO  
PRIMER DISTRITO

--- DÉCIMA PRIMERA. Manifiesta la **VENDEDORA** bajo protesta de decir verdad, que hizo del conocimiento al **COMPRADOR** el uso y destino autorizado del inmueble objeto de esta venta, quien se compromete a respetar los planes y programas de desarrollo urbano vigentes a la fecha de la celebración de esta operación en especial el uso y/o destino establecido en los mismos, así como a la definición de la Ley de áreas urbanizables, que se estable en la fracción VI, del artículo 2 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como los demás ordenamientos aplicables, incluyendo los planes o programas a los que se refieran las Leyes de la Materia actualmente en vigor.-----

--- DÉCIMA SEGUNDA. Ambas **PARTES** se someten desde ahora primeramente a los Medios Alternos de Solución de Controversias, y en caso de no llegar a un acuerdo, en segundo lugar, a los Tribunales de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, para el caso de interpretación y cumplimiento del presente contrato, renunciando al fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios actuales o futuros o en virtud del domicilio del Inmueble objeto del presente instrumento.-----

----- APARTADO FISCAL -----

--- 1) IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES -----

--- Se causa a razón de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles la cantidad de **\$31,500.00 (TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**; conforme a lo estipulado en el Artículo 28 veintiocho bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, cantidad que se pagará a la Tesorería Municipal de Santiago, Nuevo León, y se determinó de la siguiente forma:-----

--- VALOR DE OPERACIÓN -----	\$ 1,050,000.00 -
--- VALOR CATASTRAL -----	\$ 15,266.00 --
--- VALOR MAYOR = BASE GRAVABLE -----	\$ 1,050,000.00 --
--- I.S.A.I = 3% TRES POR CIENTO DE BASE GRAVABLE -----	\$ 31,500.00 --

--- 2) IMPUESTO SOBRE LA RENTA -----

--- El suscrito Notario realice el cálculo correspondiente al Impuesto sobre la Renta firmado por la Enajenante, resultando de este ejercicio un monto de **\$3,417.36 (TRES MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS 36/100 MONEDA NACIONAL)**, en favor de la Entidad Federativa; en términos del artículo 127 ciento veintisiete de la Ley de la materia.-----

--- 3) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO -----

--- No causa Impuesto al Valor Agregado por ser el objeto de la venta "solo terreno"-----

----- GENERALES -----

--- La señora **GRISelda DEL SOCORRO MAYSEN GIACOMAN** quien bajo protesta de decir verdad, me manifestó por sus generales: llamarse como queda escrito, con fecha de nacimiento el 18 dieciocho de Junio de 1956 mil novecientos cincuenta y seis, de estado civil soltera, con Registro Federal de Contribuyentes **MAGG560618TI0**, y con Clave Única de Registro de Población **MAGG560618MNLXCR02**, originaria de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, dedicada a las labores propias del hogar y con domicilio en calle Loma Grande, número 2413 dos mil cuatrocientos trece, de la Colonia Loma Larga en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, Código Postal 64710 sesenta y cuatro mil setecientos diez.-----

--- Esta persona se identificó ante mi con su Credencial para Votar expedido por el Instituto Nacional Electoral número 1922087720 uno nueve dos dos cero ocho siete siete dos cero.-----

--- El señor **ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO** bajo protesta de decir verdad, me manifestó por sus generales: llamarse como queda escrito, con fecha de nacimiento el 18 dieciocho de Enero de 1975 mil novecientos setenta y cinco, de estado civil casado bajo el régimen patrimonial de separación de bienes, con Registro Federal de Contribuyentes **RELA750118TD8**, y con Clave Única de Registro de Población **RELA750118HNLYZL01**, originario de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, de ocupación comerciante y con domicilio en la calle Epaminondas, número 2313 dos mil trescientos trece, de la Colonia Cumbres Segundo Sector en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, Código Postal 64610 sesenta y cuatro mil seiscientos diez.-----

--- Esta persona se identificó ante mi con su Credencial para Votar expedido por el Instituto Nacional Electoral número 1953851844 uno nueve cinco tres ocho cinco uno ocho cuatro cuatro.-----



--- FUNDADO EN LO EXPUESTO, los comparecientes otorgan el presente Contrato al tenor de las siguientes:-----

-----**CLÁUSULAS**-----

--- PRIMERA. La VENDEDORA VENDE al COMPRADOR, y esté COMPRA para sí de manera absoluta e irrevocable, sin reserva ni limitación alguna, libre de todo gravamen y al corriente del impuesto predial el Inmueble descrito e identificado en la DECLARACIÓN I uno romano de esta Escritura, con las medidas y colindancias expresadas, las cuales se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra para los efectos legales correspondientes, así como la superficie expresada o la que resulte dentro de las colindancias mencionadas, con todos sus usos, mejoras, costumbres, servidumbres y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda -----

--- SEGUNDA. El precio de esta operación es la cantidad de **\$1,050,000.00 (UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que el COMPRADOR paga en este acto y contra la firma del presente instrumento a la VENDEDORA mediante cheque nominativo, en pesos, moneda nacional, cuya certificación agrego al apéndice del presente instrumento.-----

--- La VENDEDORA se da por recibido de dicha cantidad a su entera satisfacción sirviendo el presente instrumento como formal recibo -----

--- El COMPRADOR, bajo protesta de decir verdad, me afirma que el dinero con el que paga el precio de su compra por el inmueble objeto del presente instrumento es producto de actos lícitos.-----

--- TERCERA. Manifiesta la VENDEDORA en este acto entrega la posesión material, jurídica y virtual del INMUEBLE al COMPRADOR quien se da por recibido del mismo, dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2178 dos mil ciento setenta y ocho del código civil vigente en el estado de Nuevo León.-----

--- CUARTA. Expresan ambas PARTES que el precio estipulado en la cláusula anterior es el justo y para ello se tuvo presente lo dispuesto por el artículo 2155 dos mil ciento cincuenta y cinco del Código Civil del Estado de Nuevo León, renunciado desde luego a toda acción proveniente de falta o de exceso en el pago del mismo precio, así como al plazo para ejercitarla que establece el artículo 2156 dos mil ciento cincuenta y seis del mismo Código, que este contrato es real, justo y equitativo, no existiendo entre ellos error, dolo, violencia, ignorancia, inexperiencia, ni lesión, por cuyo motivo renuncian a la acción de rescisión, derecho de indemnización, plazo o cualquier otra excepción que les conceden los artículos 17 diecisiete, 1779 mil setecientos setenta y nueve, 2121 dos mil ciento veintiuno, 2127 dos mil ciento veintisiete, 2130 dos mil ciento treinta y 2131 dos mil ciento treinta y uno del citado cuerpo de Leyes.-----

--- QUINTA. La VENDEDORA bajo protesta de decir verdad, afirma:-----

--- I) Que el Inmueble objeto de su venta no es, ni ha sido, instrumento, objeto o producto de delitos previstos en la fracción II dos romano del artículo 22 veintidós Constitucional.-----

--- II) Que el Inmueble objeto de su venta no ha sido utilizado o destinado a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito.-----

--- III) Que no ha tenido conocimiento que el Inmueble objeto de su venta esté siendo utilizado para la comisión de delitos por algún tercero.-----

--- SEXTA. La VENDEDORA se obliga al saneamiento de esta venta para el caso de evicción a favor del COMPRADOR.-----

--- SÉPTIMA. Declaran los comparecientes que aceptan esta escritura en todas sus partes y el COMPRADOR se da por recibido de los derechos de propiedad que se le transfieren, razón por la cual consideran cumplidos, todos los requisitos que respecto de la entrega y recibo de lo vendido, fijan los artículos 1982 mil novecientos ochenta y dos y 2178 dos mil ciento setenta y ocho del Código Civil vigente antes citado.-----

--- OCTAVA. Es por cuenta del COMPRADOR, todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se originen con el motivo de esta enajenación hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, a excepción del Impuesto Sobre la Renta que será a cargo de la VENDEDORA.-----

--- NOVENA. El Suscrito Notario advertí a la VENDEDORA de la obligación que tiene de declarar a las autoridades hacendarias el ingreso obtenido producto de esta venta.-----

--- DÉCIMA. El Suscrito Notario hago del conocimiento de la VENDEDORA que dará aviso de esta operación al Servicio de Administración Tributaria.-----



--- Yo, el NOTARIO, hago constar bajo mi fe: a) Que los comparecientes se identificaron a satisfacción del Suscrito Notario con los documentos oficiales que en copia agrego al apéndice de esta Escritura y que a mi juicio son legalmente capaces; b) Que lei a los comparecientes la escritura y que ellos la leyeron por si mismos; c) Que expliqué a los intervinientes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura; d) Que los comparecientes me manifestaron su conformidad con la escritura y la firmaron ante mí.

--- VENDEDORA GRISELDA DEL SOCORRO MAYSEN GIACOMAN Rúbrica.- COMPRADOR ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO Rúbrica.- ARNULFO GERARDO FLORES VILLARREAL NOTARIO TITULAR 44 con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey, Nuevo León FOVA 681201 222 Mi Firma y Mi Sello Notarial de Autorizar

--- Autorizo definitivamente esta Escritura el día 16 dieciséis de Noviembre de 2023 dos mil veintitrés habiendo comprobado que están pagados los impuestos que se causaron, en su caso, y se me ha justificado, además, que está cumplimentado cualquier otro requisito ó condición que, conforme a las Leyes, sea necesario para la autorización de la misma. Firma y Mi Sello Notarial de Autorizar

**DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN AL APÉNDICE**

- ANEXO 1. certificación del Testimonio de Adquisición del inmueble objeto este instrumento.
  - ANEXO 2. certificación del recibo de pago actual del Impuesto Predial del Inmueble objeto del presente instrumento.
  - ANEXO 3. certificación del Certificado de Libertad de Gravamen con carácter de Aviso Pre-Preventivo del Inmueble objeto del presente instrumento.
  - ANEXO 4. certificación del Informativo de Valor Catastral para Trámites Notariales / Aviso de Enajenación del inmueble objeto del presente instrumento.
  - ANEXO 5. certificación de la Nota Declaratoria del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles correspondiente al Inmueble objeto del presente instrumento y de su pago.
  - ANEXO 6. certificación del Aviso Preventivo del inmueble objeto del presente instrumento.
  - ANEXO 7. certificación del Aviso al DeclaraNot del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación correspondiente al inmueble objeto del presente instrumento, de su cálculo firmado por la enajenante y de su pago.
  - ANEXO 8. certificación de la impresión del "formato de documento portátil" (pdf) de mi Recibo de Honorarios con su comprobante fiscal digital, con el que el Adquirente demostrará su Costo de Adquisición.
  - ANEXO 9. certificación del Medio de pago del inmueble objeto del presente instrumento.
  - ANEXO 10. certificación de sus Identificaciones oficiales de cada compareciente.
- Expido PRIMER TESTIMONIO del instrumento 39,746 treinta y nueve mil setecientos cuarenta y seis del libro 611 seiscientos once de mi protocolo abierto, el día 16 dieciséis de Noviembre de 2023 dos mil veintitrés a ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO a titulo de ADQUIRENTE.
- Se compone de 2 dos hojas y los anexos del apéndice que constituyen parte integrante del mismo son 10 diez.- DOY FE



ARNULFO GERARDO FLORES VILLARREAL  
NOTARIO TITULAR 44  
con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey, Nuevo León FOVA 681201 222



## INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Con fundamento en lo previsto por los artículos 2905, 2907, 2908 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Nuevo León, así como en los artículos 8 Fracción VI, 21, 23, y demás relativos de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, se expide:

### CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN

REGISTRADO BAJO EL NUMERO 2365 VOLUMEN: 29 LIBRO: 95

SECCIÓN: PROPIEDAD UNIDAD: SANTIAGO

FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN: 21/11/2023 11:59:25 a.m.

MONTERREY, NUEVO LEÓN A 6 DE DICIEMBRE DE 2023

BOLETA: 26621447 IDLIBRO: 560395

NOTARIA PUBLICA NO. 44 ESCRITURA: 39,746

ORIGINAL

FOLIO: 1642379

EL C. TERCER REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL PRIMER DISTRITO DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LIC. EDUARDO ADRIAN SILVA ZERMEÑO



IRC NL  
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL  
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO



ID: 3301603



26621447  
21/11/2023 11:59:25 a.m.



Nuevo León  
Siempre Avanzando



**CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN  
CON AVISO PRE-PREVENTIVO**

EL C. LIC. EDUARDO ADRIÁN SILVA ZERMEÑO, REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL PRIMER DISTRITO CON RESIDENCIA EN Monterrey, Nuevo León, CERTIFICA: Que la propiedad inscrita a favor de: **Griselda del Socorro Maysen Giacoman**, bajo el Número **114**, Volumen II, Libro XXXVI, Sección **Propiedad**, Unidad **Santiago**, N. L., de fecha **7 de Febrero del 2005**, no registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo, siendo las características de dicha propiedad las siguientes:

**INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN:**

Lote de terreno marcado con el Numero 3 tres del plano de Parcelación correspondiente, ubicado en la Congregación de El Barrial, Municipio se Santiago, Nuevo León, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:- al NOROESTE mide 30.00 Mts. treinta metros con frente a Área Vial; al SURESTE en dos líneas la primera mide 20.83 Mts. veinte metros ochenta y tres centímetros y la segunda 9.18 Mts. nueve metros dieciocho centímetros a colindar con propiedad privada; al NORESTE mide 70.390 Mts. setenta metros trescientos noventa milímetros a colindar con el lote número 2 dos del plano de subdivisión; y al SUROESTE mide 69.489 Mts. sesenta y nueve metros cuatrocientos ochenta y nueve milímetros a colindar con el lote número 4 cuatro del plano de subdivisión, con una superficie total de 2,097.180 M2. dos mil noventa y siete metros cuadrados ciento ochenta milímetros cuadrados

PARA EFECTOS DEL ARTÍCULO 2910 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, EL PRESENTE CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES SE SOLICITA CON CARÁCTER DE PRE-PREVENTIVO PARA LO CUAL SE SEÑALAN QUE LOS DATOS ESENCIALES DE LA OPERACIÓN QUE SE FORMALIZA EN ESTA NOTARIA A MI CARGO SOBRE EL PARTICULAR SON LOS SIGUIENTES:

**CONTRATO: COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

PARTE ENAJENANTE: **Griselda del Socorro Maysen Giacoman**  
PARTE ADQUIRENTE: **Alejandro Javier Reyes Lozano**

Lo anterior me permito comunicarlo a Usted de esta forma para los efectos de la disposición legal antes citada.

Se expide a solicitud de **Alejandro Javier Reyes Lozano**, previo pago de derechos al Estado para una Operación de **COMPRA VENTA**, por conducto del Notario Público Número **44**, **Not. Arnulfo Gerardo Flores Villarreal**

Monterrey, N. L. a **14 de Septiembre** del **2023**



NOTARIA PÚBLICA No. 44  
NOTARIO PÚBLICO  
**L.C. ARNULFO GERARDO FLORES VILLARREAL**  
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO  
**Not. Arnulfo Gerardo Flores Villarreal**  
Notaria Público N° 44  
FOVA681201222

EL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

Lic. Pedro Alejandro Benavides González

**LIC. EDUARDO ADRIÁN SILVA ZERMEÑO**

Exp: 22876/23 - PCV \*00600010002287623\*



**26496555/2023**

**15/09/2023 11:01:24 AM**  
Santiago