



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 PCV CV ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO (JORGE ABARCA SANCHEZ Y YOLANDA ROSA ABARCA SANCHEZ)(JUNIO 2024) EXPNOT44 24179

--- Libro número 632 seiscientos treinta y dos de Protocolo Abierto -----

--- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 40,687 CUARENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE -----

--- Folio número 126347 ciento veintiséis mil trescientos cuarenta y siete -----

--- En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a 14 catorce de Junio de 2024 dos mil veinticuatro, 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 el señor JORGE ABARCA SÁNCHEZ y la señora YOLANDA ROSA ABARCA SÁNCHEZ, a quienes en lo sucesivo se les denominará como los VENDEDORES y de la 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. Declaran los VENDEDORES que son dueños y se encuentra en legítima posesión y pleno dominio del siguiente bien Inmueble: -----

--- Lote de terreno Número 24 de la Manzana Número 68 (Catastralmente 118 ciento dieciocho) del Segundo Sector del Fraccionamiento Cumbres en Monterrey, Nuevo León; manzana circundada por las calles Del Cerro al Nor-Oeste; Paseo del Parque al Nor-Este, del Pino al Sur-Este y Paseo de la Victoria al Sur-Oeste, con una superficie de 404.35 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: 16.00 mts. dieciséis metros de frente al Sur-Oeste y a la calle Paseo de la Victoria; 14.92 mts. catorce metros noventa y dos centímetros al Nor-Este a colindar con los lotes Nos. 2 dos y 22 veintidós; 28.65 mts. veintiocho metros sesenta y cinco centímetros al Nor-Oeste a colindar con lote N° 1 uno; y 24.27 mts. veinticuatro metros veintisiete centímetros al Sur-Este a colindar con lote 23 veintitrés. -----

--- El terreno antes descrito tiene como mejoras la finca marcada con el número 2253 dos mil doscientos cincuenta y tres, en la calle Paseo de los Leones del citado fraccionamiento. -----

--- II. Manifiestan los VENDEDORES que el inmueble antes descrito y que es el objeto del presente instrumento lo adquirieron mediante Contrato de Donación habiendo sido sus donantes sus padres, el señor Enrique de Jesús Abarca Arreola y la señora Natalia Sánchez Lozano, que se hizo constar en la Escritura Pública número 3,179 tres mil ciento setenta y nueve, de fecha 30 treinta de Julio de 2021 dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del licenciado José Martínez González, Notario Suplente número 229 veintinueve, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, cuyo Primer Testimonio se inscribió bajo el Número 8622 ocho mil seiscientos veintidós, Volumen 309 trescientos nueve, Libro 345 trescientos cuarenta y cinco, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 3 tres de Septiembre del 2021 dos mil veintiuno en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey, Nuevo León; validando dicho antecedente con su copia simple y con la copia certificada del predial pagado del inmueble aludido, mismas que anexo al apéndice de esta escritura. -----

--- III. Expresan los VENDEDORES que el referido inmueble a su vez lo adquirieron el señor Enrique de Jesús Abarca Arreola y la señora Natalia Sánchez Lozano mediante Contrato de Compraventa que celebraron, habiendo siendo su vendedora, la Sociedad Mercantil denominada Financiera Innova, Sociedad Anónima, que se hizo constar en la Escritura Pública 11,944 once mil novecientos cuarenta y cuatro de fecha 25 veinticinco de Septiembre de 1979 mil novecientos setenta y nueve, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Rodríguez A. en ese entonces Notario Público Titular 13 trece que ejerció en Monterrey, Nuevo León, cuyo Primer Testimonio se inscribió bajo el Número 892 ochocientos noventa y dos, Volumen 189 ciento ochenta y nueve, Libro 18 dieciocho, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 4 cuatro de Febrero del 1980 mil novecientos ochenta en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey, Nuevo León. -----



--- IV. Declaran los **VENDEDORES** 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 acreditan 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.-----

--- V. Manifiestan los **VENDEDORES** que el Inmueble objeto del presente instrumento se encuentra al corriente en el pago del servicio público de agua y drenaje, lo que acreditan con el pago correspondiente, cuya certificación agrego al apéndice de esta escritura.-----

--- VI. Expresan los **VENDEDORES** 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 Monterrey, Nuevo León.-----

--- El expediente catastral que corresponde al Inmueble objeto del presente instrumento es **23-118-024** veintitres guion ciento dieciocho guion cero veinticuatro.-----

--- VII. Declaran **AMBAS PARTES** que con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 84 ochenta y cuatro de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, han solicitado la Alerta Registral y Catastral del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, del Inmueble objeto del presente instrumento, lo que acreditan con el pago correspondiente y que se agrega al apéndice del presente instrumento.-----

--- VIII. Manifiestan los **VENDEDORES** que es su deseo vender el Inmueble objeto del presente instrumento.-----

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

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

----- **CLÁUSULAS** -----

--- **PRIMERA.** Los **VENDEDORES VENDEN** al **COMPRADOR**, y él **COMPRA** para sí de manera absoluta e irrevocable, sin reserva ni limitación alguna y libre de todo gravamen, al corriente en el servicio público del agua y drenaje 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 **\$11,850,000.00 (ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, correspondiéndole \$9,480,000 (nueve millones cuatrocientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional) al **terreno** y \$2,370,000.0 (dos millones trescientos setenta pesos 00/100 moneda nacional) a la **construcción** mismos que el **COMPRADOR** paga en este acto a los **VENDEDORES** mediante:-----

--- **a)** Un primer Transferencia por la cantidad de \$5,925,000.00 (cinco millones novecientos veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional) a favor del señor Jorge Abarca Sánchez; de la cual se anexa copia al apéndice del presente instrumento.-----

--- **b)** Una segunda Transferencia por la cantidad de \$1,075,000.00 (un millón setenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) a favor de la señora Yolanda Rosa Abarca Sánchez; de la cual se anexa copia al apéndice del presente instrumento.-----

--- **c)** Una tercer Transferencia por la cantidad de \$4,850,000.00 (cuatro millones ochocientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) a favor de la señora Yolanda Rosa Abarca Sánchez; de la cual se anexa copia al apéndice del presente instrumento.-----

--- Los **VENDEDORES** se dan por recibidos de dichas cantidades 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.-----



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

--- **TERCERA.** Declaran los **VENDEDORES** 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.** Manifiestan 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.** Los **VENDEDORES** bajo protesta de decir verdad, afirman: -----

--- 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 han tenido conocimiento que el Inmueble objeto de su venta esté siendo utilizado para la comisión de delitos por algún tercero. -----

--- **SEXTA.** Los **VENDEDORES** se obligan al saneamiento de esta venta para el caso de evicción a favor del **COMPRADOR**. -----

--- **SÉPTIMA.** Expresan los comparecientes que aceptan esta escritura en todas sus partes y el **COMPRADOR** se da por recibido de los derechos de propiedad que se les 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 los **VENDEDORES**. -----

--- **NOVENA.** El Suscrito Notario advierte a los **VENDEDORES** de la obligación que tienen de declarar a las autoridades hacendarias el ingreso obtenido producto de esta venta. -----

--- **NOVENA.** Declaran los **VENDEDORES**, que optan por deducir del valor de operación, las setecientas mil unidades de inversión por contribuyente a que tienen derecho, atento a lo que previene el artículo 93 noventa y tres fracción XIX diecinueve romano inciso a) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que bajo protesta de decir verdad, me manifiestan que se trata de su casa habitación y que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de ésta enajenación no ha vendido otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención prevista en dicho ordenamiento, solicitándome calcular el referido impuesto por el excedente. -----

--- **DÉCIMA.** Los **VENDEDORES** me acreditaron al suscrito notario que formalizo la presente operación, que el inmueble objeto de la misma es su casa habitación con Credencial para Votar a nombre de su madre la señora Natalia Sánchez Lozano y CFDI del Recibo de Energía Eléctrica expedido por Comisión Federal de Electricidad a nombre de su padre el señor Enrique de Jesús Abarca Arreola, que son dos de los documentos comprobatorios que se mencionan en el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. -----

--- **DÉCIMA PRIMERA.** El Suscrito Notario constató que la superficie total del terreno que corresponde al inmueble objeto de esta venta no excede de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación. -----

--- **DÉCIMA SEGUNDA.** El Suscrito Notario, Doy Fe de que hice del conocimiento de los **VENDEDORES**, que si durante el presente ejercicio fiscal, sus ingresos totales, incluyendo aquellos por los que no están obligados al pago del Impuesto Sobre la Renta y por lo que ya hayan pagado el impuesto definitivo, son superiores a quinientos mil pesos moneda nacional, deberán manifestar a la autoridad fiscal



correspondiente, en la Declaración del ejercicio, la totalidad de sus ingresos incluido el obtenido por la enajenación consignada en este instrumento en los términos del antepenúltimo párrafo del artículo 93 noventa y tres y tercer párrafo del artículo 150 ciento cincuenta de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que en caso contrario la exención del Impuesto Sobre la Renta por la enajenación del inmueble objeto del presente instrumento quedará sin efecto. -----

--- **DÉCIMA TERCERA.** El Suscrito Notario hago del conocimiento de los **VENDEDORES**, que daré aviso de esta operación al Servicio de Administración Tributaria. -----

--- **DÉCIMA CUARTA.** Manifiestan los **VENDEDORES**, bajo protesta de decir verdad, que hizo del conocimiento al **COMPRADOR**, del uso y destino autorizado del inmueble objeto de esta venta, y el **COMPRADOR** me declara que 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 seis romano, del artículo 2 dos 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 QUINTA.** Los **VENDEDORES** y el **COMPRADOR**, me declararon que someten desde ahora, primeramente a los Medios Alternos de Solución de Controversias, y en caso de no llegar a un acuerdo, y 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 **\$355,500.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO 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 Monterrey, Nuevo León, y se determinó de la siguiente forma: -----

--- VALOR DE OPERACIÓN -----	\$ 11,850,000.00 --
--- VALOR CATASTRAL -----	\$ 7,154,235.00 --
--- VALOR MAYOR = BASE GRAVABLE -----	\$ 11,850,000.00 --
--- ISAI= 3% TRES POR CIENTO -----	\$ 355,500.00 --

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

--- Por lo que respecta al Impuesto Sobre la Renta, los **VENDEDORES** me declararon que opta por deducir del valor de operación, las setecientas mil unidades de inversión a que tiene derecho, atento a lo que previene el artículo 93 noventa y tres fracción XIX diecinueve romano inciso a) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que bajo protesta de decir verdad, me manifiesta que se trata de su casa habitación y que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de ésta enajenación no han vendido otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención prevista en dicho ordenamiento lo que acreditan con Credencial para Votar a nombre de su madre la señora Natalia Sánchez Lozano y CFDI del Recibo de Energía Eléctrica expedido por Comisión Federal de Electricidad a nombre de su padre el señor Enrique de Jesús Abarca Arreola, solicitándome calcular el referido impuesto por el excedente. -----

--- El Suscrito Notario constató que la superficie total del terreno que corresponde al inmueble objeto de esta venta no excede de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación. -----

--- Con lo anterior, determino que se causa Impuesto Sobre la Renta por la cantidad de **\$ 10,575.64 (DIEZ MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 64/100 MONEDA NACIONAL)** a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, atento a lo que previene el artículo 127 ciento veintisiete de la Ley de la materia. -----

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



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

--- No causa Impuesto al Valor Agregado por ser el objeto de la venta "suelo" y una edificación construida en éste destinada para casa habitación. -----

PREVENCIONES

--- El antecedente objeto del presente instrumento está impreso en sus hojas testimonio, es decir, no es un documento digital, por lo que no le aplica lo previsto en el cuarto y quinto párrafos del artículo 105 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León. Sin embargo, el suscrito Notario, mediante la Consulta de Boleta de la página del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, identifiqué que la referida dependencia recibió el documento aludido, la fecha y la hora en que lo recibió y el nombre del solicitante, que coincide con el adquirente del mismo, quien es enajenante en este instrumento del que ahora doy fe.-----

GENERALES

--- El suscrito Notario doy fe de conocer a los comparecientes ya que me hicieron constar su identidad y su capacidad legal con documentos oficiales emitidos por Autoridades competentes, en los que observé su fotografía, nombre, apellidos y firma, mismos que examiné y agrego en copia al apéndice de esta escritura. También validé la identidad de quienes se identificaron ante mí con su credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral, mediante el dispositivo denominado "Sistema de Verificación de Autenticidad de la Credencial para Votar", haciendo que los comparecientes aludidos impriman las huellas de sus dedos índices en un lector de huella dactilar enlazado con el sistema aludido y dejando constancia de ello. Ahora bien, por lo que respecta a los comparecientes que se identifican con documentos oficiales diversos, hago constar que actualmente en el Estado de Nuevo León no se cuenta con un dispositivo similar al anteriormente referido, por lo que mi verificación para éstas identificaciones consiste en una minuciosa revisión de los detalles presentes en éstos, como lo son, los datos personales, la fotografía, la firma y cualquier otro elemento de seguridad que pudiera estar presente para prevenir falsificaciones o alteraciones. Doy Fe que, además observé en los comparecientes, que no existen en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil. -----

--- 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 **RELA750118HNLZYL01**, originario de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, de ocupación Alquiler de Viviendas 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 mí con su Credencial para Votar expedido por el Instituto Nacional Electoral número 1953851844 uno nueve cinco tres ocho cinco uno ocho cuatro cuatro. -----

--- El señor **JORGE ABARCA SÁNCHEZ** bajo protesta de decir verdad, me manifestó por sus generales: llamarse como queda escrito, con fecha de nacimiento el 11 once de Agosto de 1954 mil novecientos cincuenta y cuatro, de estado civil casado bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal, con Registro Federal de Contribuyentes **AASJ540811KM4**, y con Clave Única de Registro de Población **AASJ540811HNLBNR08**, originario de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, de ocupación socio accionista y con domicilio en calle Nogal número 309 trescientos nueve de la Colonia Rincón de Cumbres en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos. Código Postal 64610 sesenta y cuatro mil seiscientos diez. -----

--- Esta persona se identificó ante mí con su Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número 1773163095 uno siete siete tres uno seis tres cero nueve cinco. -----

--- La señora **YOLANDA ROSA ABARCA SÁNCHEZ** bajo protesta de decir verdad, me manifestó por sus generales: llamarse como queda escrito, con fecha de nacimiento el 6 seis de Diciembre de 1966 mil novecientos sesenta y seis, de estado civil casada bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal, con Registro Federal de Contribuyentes **AASY661206P61**, y con Clave Única de Registro de Población **AASY661206MNLBNL16**, originaria de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, dedicada a las labores propias del hogar y con domicilio en calle Niños Héroes,



número 239 doscientos treinta y nueve, de la Colonia Residencial San Nicolás en San Nicolás de los Garza, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos. Código Postal 66414 sesenta y seis mil cuatrocientos catorce. -----

--- Esta persona se identificó ante mi con su Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número 1756798816 uno siete cinco seis siete nueve ocho ocho uno seis. -----

--- 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 leí a los comparecientes la escritura y que ellos la leyeron por sí 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. -----

--- **VENEDORES JORGE ABARCA SÁNCHEZ** Rúbrica.- **YOLANDA ROSA ABARCA SÁNCHEZ** 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 08 ocho de Agosto de 2024 dos mil veinticuatro 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 la Escritura de Adquisición del inmueble objeto del presente instrumento de quienes enajenan por virtud del mismo. -----

--- **ANEXO 2.** certificación del recibo de pago actual del Impuesto Predial del inmueble objeto del presente instrumento. -----

--- **ANEXO 3.** certificación del antecedente, esto es, el Testimonio Original de Adquisición de la que ahora son enajenantes, que doy fe de haber tenido a la vista y de haber devuelto a quien me lo presentó. -----

--- **ANEXO 4.** certificación del Tracto Sucesivo registral del acto. -----

--- **ANEXO 5.** certificación del documento oficial de ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO con el que se identificó, y de la constancia de haberlo validado ante el Instituto Nacional Electoral. -----

--- **ANEXO 6.** certificación del documento oficial de JORGE ABARCA SÁNCHEZ con el que se identificó, y de la constancia de haberlo validado ante el Instituto Nacional Electoral. -----

--- **ANEXO 7.** certificación del documento oficial de YOLANDA ROSA ABARCA SÁNCHEZ con el que se identificó, y de la constancia de haberlo validado ante el Instituto Nacional Electoral. -----

--- **ANEXO 8.** certificación del recibo de pago del Servicio Público de Agua y Drenaje del inmueble objeto del presente instrumento. -----

--- **ANEXO 9.** certificación del Certificado de Libertad de Gravamen con carácter de Aviso Pre-preventivo del inmueble objeto del presente instrumento. -----

--- **ANEXO 10.** certificación del Folio expedido por el Instituto Registral y Catastral de la Adquisición de las Alertas Inmobiliarias: Catastral y Registral. -----

--- **ANEXO 11.** certificación del Informativo de Valor Catastral para Trámites Notariales / Aviso de Enajenación del inmueble objeto del presente instrumento. -----

--- **ANEXO 12.** certificación de la Nota Declaratoria del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles correspondiente al inmueble objeto del presente instrumento y de su pago. -----

--- **ANEXO 13.** certificación del Aviso Preventivo del inmueble objeto del presente instrumento. -----

--- **ANEXO 14.** certificación del DeclaraNOT del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación, del documento con el que los Vendedores me acreditan que se trata de su casa habitación, del cálculo del referido impuesto firmado por los Contribuyentes, y de su pago. -----

--- **ANEXO 15.** 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. -----



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

--- ANEXO 16. certificación del Medio de Pago. -----
--- Expido PRIMER TESTIMONIO del instrumento 40,687 cuarenta mil seiscientos ochenta y siete del libro 632 seiscientos treinta y dos de mi protocolo abierto, el día 08 ocho de agosto de 2024 dos mil veinticuatro a ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO a título de ADQUIRENTE -----
--- Se compone de 04 cuatro hojas y los anexos del apéndice que constituyen parte integrante del mismo son 16 dieciséis.- **DOY FE** -----



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

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

STAFF 4 PCV CV ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO (JORGE ABARCA SANCHEZ Y YOLANDA ROSA ABARCA SANCHEZ)(JUNIO 2024) EXPNOT44 24179



27458083/2024

06/09/2024 09:29:54 AM

IRCNL

Monterrey





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 8791 VOLUMEN: 318 LIBRO: 352

SECCIÓN: PROPIEDAD UNIDAD: MONTERREY

FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN: 06/09/2024 09:29:54 a.m.

MONTERREY, NUEVO LEÓN A 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024

BOLETA: 27458083 IDLIBRO: 565669

NOTARIA PUBLICA NO. 44 ESCRITURA: 40687

ORIGINAL

FOLIO: 1815231

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


LIC. REFUGIO DE JESUS RODRIGUEZ FLORES



27458083
06/09/2024 09:29:54 a.m.



ID: 3452684

