



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

--- LIBRO NÚMERO 573 QUINIENTOS SETENTA Y TRES DE PROTOCOLO ABIERTO ---

--- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 37,746 TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS ---

--- FOLIO NÚMERO 114597 CIENTO CATORCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE. ---

--- EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CAPITAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a 31 treinta y uno de Agosto de 2022 dos mil veintidós, ante mí, **ARNULFO GERARDO FLORES VILLARREAL**, NOTARIO PÚBLICO TITULAR NÚMERO 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 y del Patrimonio Inmobiliario Federal, COMPARECIERON de una parte el señor JAVIER SALDAÑA RODRÍGUEZ, el señor JOSÉ ILDEFONSO SALDAÑA RODRÍGUEZ, el señor JOEL SALDAÑA RODRÍGUEZ, la señora LAURA DEYANIRA SALDAÑA RODRÍGUEZ, y la señora BERTHA ALICIA SALDAÑA RODRÍGUEZ, a quienes en lo sucesivo se les denominará como los VENDEDORES 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. Declaran los VENDEDORES que son dueños y se encuentran legítima posesión y pleno dominio del siguiente bien Inmueble: ---

--- La finca marcada con el número 209 doscientos nueve de la calle Francisco Fernández Treviño, construida sobre la fracción Oriente del lote de terreno número 9 nueve, de la manzana letra "R" de la Colonia Leones, ubicada en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, que tiene una superficie total de 250.11 M2 doscientos cincuenta metros punto once decímetros cuadrados y la manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: Al Norte por la calle Circulo Mercantil, Al Sur por la calle Francisco Fernández Treviño, Al Oriente por la calle Distrito B-1; y Al Poniente por la calle Distrito B-3; y las siguientes medidas y colindancias: 9.55 mts. nueve metros cincuenta y cinco centímetros dando frente a la calle Francisco Fernández Treviño Al Sur; la misma medida Al Norte y colinda con el lote de terreno marcado con el número 7 siete; Al Oriente mide 26.19 mts. veintiséis metros con diecinueve centímetros y colinda con el lote de terreno marcado con el número 8 ocho; y Al Poniente la misma medida y colinda con propiedad del señor Don José Luis García. ---

--- II. Manifiestan los VENDEDORES que el Inmueble antes descrito lo adquirieron de la siguiente forma: ---

--- a) Un 50% cincuenta por ciento mediante la Adjudicación Testamentaria a bienes de su padre el señor José Saldaña Gutiérrez, que se hizo constar en la Escritura Pública número 12,261 doce mil doscientos sesenta y uno de fecha 27 veintisiete de Julio de 2007 dos mil siete, otorgada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Titular número 3 tres, que ejerció en Monterrey, Nuevo León, cuyo Primer Testimonio se encuentra registrado bajo el Número 9052 nueve mil cincuenta y dos, Volumen 267 doscientos sesenta y siete, Libro 363 trescientos sesenta y tres, Sección I. Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de Fecha 29 veintinueve de Agosto del año 2007 dos mil siete, 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,

--- b) y el otro 50% cincuenta por ciento mediante Adjudicación de la Testamentaria a bienes de su madre la señora Edelmira Rodríguez de León; que se hizo constar mediante la Escritura Pública número 2,047 dos mil cuarenta y siete de fecha 18 dieciocho de Junio del año 2021 dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del c. Licenciado Emilio Cárdenas Montfort, Notario Público Titular número 3 tres, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, cuyo Primer Testimonio se encuentra registrada bajo el Número 7936 siete mil novecientos treinta y seis, Volumen 309 trescientos nueve, Libro 318 trescientos dieciocho, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17 diecisiete de Agosto de año 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.

--- III. Expresan 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 ésta escritura.

--- IV. Declaran los **VENEDORES** 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 recibo de pago correspondiente, cuya certificación agrego al apéndice de esta escritura.

--- V. Manifiestan los **VENEDORES**, que el Inmueble objeto del presente instrumento se encuentra al corriente en el pago de su impuesto predial, lo que acreditan con el pago correspondiente a la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, cuya certificación agrego al apéndice de esta escritura.

--- El expediente catastral que corresponde al Inmueble objeto del presente instrumento es **25-127-003** veinticinco guion ciento veintisiete guion cero cero tres.

--- VI. Expresan los **VENEDORES** 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.

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

CLÁUSULAS

--- **PRIMERA.** Los **VENEDORES VENDEN** al **COMPRADOR**, y él **COMPRA** para sí de manera absoluta e irrevocable, libre de todo gravamen, al corriente del pago del servicio público de agua y drenaje y de su impuesto predial y sin reserva ni limitación alguna, 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 les corresponda.

--- **SEGUNDA.** El precio de esta operación es la cantidad de **\$3,500,000.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** correspondiendo al terreno \$2,200,000.00 (dos millones doscientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) y a la construcción tipo habitacional \$1,300,000.00 (un millón trescientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) que el **COMPRADOR** paga en este acto a los **VENEDORES** mediante la entrega de dinero en transferencias interbancarias electrónicas en pesos, moneda nacional, cuyas copias se anexan al apéndice de esta escritura.

--- Los **VENEDORES** se dan por recibidos en este acto de dicha cantidad a su entera satisfacción sirviendo el presente instrumento como formal recibo.

--- El **COMPRADOR**, bajo protesta de decir verdad, afirma que el dinero con el cual realizó el pago del precio de su compra por el Inmueble objeto del presente instrumento, es producto de actos lícitos.

--- **TERCERA.** Manifiestan los **VENEDORES** y el **COMPRADOR**, 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, renunciando desde luego a toda acción proveniente de falta o de exceso en el pago del mismo precio, así como al plazo para ejercerla 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.

--- **CUARTA.** Los **VENEDORES** 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.



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

- **QUINTA.** Los **VENDEDORES** se obligan al saneamiento de esta venta para el caso de evicción a favor del **COMPRADOR**.
- **SEXTA.** 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 le transfieren, razón por la cual considera 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.
- **SÉPTIMA.** Es por cuenta del **COMPRADOR**, todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se origine 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**.
- **OCTAVA.** El Suscrito Notario advierte a los **VENDEDORES** de la obligación que tiene de declarar a las autoridades hacendarias el ingreso obtenido producto de esta venta.
- **NOVENA.** Declaran los **VENDEDORES** que optan por no pagar el Impuesto Sobre la Renta por la obtención de los ingresos derivados de ésta enajenación, ya que bajo protesta de decir verdad, manifiestan que se trata de su casa habitación y que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de ésta enajenación no han enajenado otra casa habitación por la que hubieran obtenido la exención prevista en el artículo 93 noventa y tres fracción XIX diecinueve romano inciso a) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- **DÉCIMA.** Los **VENDEDORES** me acreditaron al Suscrito fedatario público que formalizo la presente operación, que el Inmueble objeto de la misma es su casa habitación con uno 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 he verificado que el monto de la contraprestación obtenida no excede de setecientos mil unidades de inversión por enajenante.
- **DÉCIMA TERCERA.** 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 haya pagado el impuesto definitivo, son superiores a quinientos mil pesos moneda nacional, por contribuyente, 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 155 ciento cincuenta y cinco 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 CUARTA.** El Suscrito Notario hago del conocimiento de los **VENDEDORES** que daré aviso de esta operación al Servicio de Administración Tributaria.
- **DÉCIMA QUINTA.** Manifiestan los **VENDEDORES** bajo protesta de decir verdad, que hicieron del conocimiento a su **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 establece 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 SEXTA.** 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 **\$105,000.00 (CIENTO CINCO MIL 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 -----	\$	3,500,000.00	----
-- VALOR CATASTRAL -----	\$	3,172,857.00	----
-- VALOR MAYOR = BASE GRAVABLE -----	\$	3,500,000.00	----
-- I.S.A.I = 3% TRES POR CIENTO -----	\$	105,000.00	----

2) IMPUESTO SOBRE LA RENTA -----

-- Me declararon los **VENEDORES, LAURA DEYANIRA SALDAÑA RODRÍGUEZ y JOEL SALDAÑA RODRÍGUEZ**, que optan por no pagar el Impuesto Sobre la Renta por la obtención de los ingresos derivados de esta enajenación, ya que bajo protesta de decir verdad, me manifestaron que se trata de su casa habitación y que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de esta enajenación no han enajenado otra casa habitación por la que hubieran obtenido la exención prevista en el artículo 93 noventa y tres fracción XIX diecinueve romano inciso a) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.-----

-- Los **VENEDORES** me acreditaron al Suscrito fedatario público que formalizo la presente operación, que el Inmueble objeto de la misma es su casa habitación con uno de los documentos comprobatorios que se mencionan en el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, cuya certificación agrego al apéndice de esta escritura.-----

-- El Suscrito Notario constaté 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. -----

-- El Suscrito Notario he verificado que el monto de la contraprestación obtenida no excede de setecientas mil unidades de inversión por enajenante.-----

2) IMPUESTO SOBRE LA RENTA -----

-- Se causa Impuesto Sobre la Renta a los **VENEDORES, JAVIER SALDAÑA RODRÍGUEZ**, el señor **JOSÉ ILDEFONSO SALDAÑA RODRÍGUEZ** y la señora **BERTHA ALICIA SALDAÑA RODRÍGUEZ** por la cantidad de **\$100,168.00 (CIEN MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** de la que se pagará \$5,668.00 (cinco mil seiscientos sesenta y ocho pesos 00/100 monda nacional) a la Tesorería de la Federación y \$94,500.00 (noventa y cuatro mil quinientos pesos 00/100 monda 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 -----

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

GENERALES -----

-- El señor **JAVIER SALDAÑA RODRÍGUEZ** bajo protesta de decir verdad, me manifestó por sus generales: llamarse como queda escrito, con fecha de nacimiento el 11 once de Agosto de 1958 mil novecientos cincuenta y dos, de estado civil casado, con Registro Federal de Contribuyentes **SARJ580811SB6**, y con Clave Única de Registro de Población **SARJ580811HNLLDV08**, originario de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, de profesión dentista y con domicilio en la calle Santa Guadalupe número 613 seiscientos trece, de la Colonia Hacienda Los Cantú Primer Sector en Escobedo, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, Código Postal 66059 sesenta y seis mil cincuenta y nueve.-----

-- Esta persona se identificó ante mí con su credencial de elector con fotografía folio IDMEX 1385408764 uno tres ocho cinco cuatro cero ocho siete seis cuatro, expedida por el Instituto Nacional Elector. -----

-- El señor **JOSÉ ILDEFONSO SALDAÑA RODRÍGUEZ** bajo protesta de decir verdad, me manifestó por sus generales: llamarse como queda escrito, con fecha de nacimiento el 27 veintisiete de Junio de 1957 mil novecientos cincuenta y siete, de estado civil casado, con Registro Federal de Contribuyentes **SARI570627731**, y con Clave Única de Registro de Población **SARI570627HNLLDL07**, originario de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, de ocupación empleado, y con domicilio en la calle Plaza San Hipólito número 53 cincuenta y tres, de la Colonia Ciudad Satélite, en



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

Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, Código Postal 64960 sesenta y cuatro mil novecientos sesenta.

--- Esta persona se identificó ante mí con su credencial de elector con fotografía folio 34364124 tres cuatro tres seis cuatro uno dos cuatro, expedida por el Instituto Federal Elector.

--- El señor **JOEL SALDAÑA RODRÍGUEZ** bajo protesta de decir verdad, me manifestó por sus generales: llamarse como queda escrito, con fecha de nacimiento el 4 cuatro de Septiembre de 1960 mil novecientos sesenta, de estado civil casado, con Registro Federal de Contribuyentes **SARJ600904CL2**, y con Clave Única de Registro de Población **SARJ600904HNLLDL03**, originario de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, de profesión Abogado, y con domicilio en la calle Francisco Fernández Treviño número 209 doscientos nueve, de la Colonia Leones en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, Código Postal 64600 sesenta y cuatro mil seiscientos.

--- Esta persona se identificó ante mí con su credencial de elector con fotografía folio 1101224405 uno uno cero uno dos dos cuatro cuatro cinco, expedida por el Instituto Federal Elector.

--- La señora **LAURA DEYANIRA SALDAÑA RODRÍGUEZ** bajo protesta de decir verdad, me manifestó por sus generales: llamarse como queda escrito, con fecha de nacimiento el 22 veintidós de Septiembre de 1955 mil novecientos cincuenta y cinco, de estado civil casada, con Registro Federal de Contribuyentes **SARL550922A32**, y con Clave Única de Registro de Población **SARL550922MNLDR09**, originaria de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, dedicada a las labores propias del hogar, y con domicilio en la calle Francisco Fernández Treviño número 209 doscientos nueve, de la Colonia Leones en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, Código Postal 64600 sesenta y cuatro mil seiscientos.

--- Esta persona se identificó ante mí con su pasaporte con fotografía número G35236171 letra G, tres cinco dos tres seis uno siete uno, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

--- La señora **BERTHA ALICIA SALDAÑA RODRÍGUEZ** bajo protesta de decir verdad, me manifestó por sus generales: llamarse como queda escrito, con fecha de nacimiento el 5 cinco de Agosto de 1954 mil novecientos cincuenta y cuatro, de estado civil casada, con Registro Federal de Contribuyentes **SARB540805N55**, y con Clave Única de Registro de Población **SARB540805MNLDR06**, originaria de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, dedicada a las labores propias del hogar, y con domicilio en la Avenida San Ángel número 112 ciento doce, de la Colonia Valle de San Ángel en San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, Código Postal 66290 sesenta y seis mil doscientos noventa.

--- Esta persona se identificó ante mí con su credencial de elector con fotografía folio IDMEX1799302520 uno siete nueve nueve tres cero dos cinco dos cero, expedida por el Instituto Nacional Elector.

--- 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 por 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 calle Epaminondas número 2313 dos mil trescientos trece, de la Colonia Las 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 de elector con fotografía folio IDMEX 1953851844 uno nueve cinco tres ocho cinco uno ocho cuatro cuatro, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

--- 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 en los que obran fotografías que coinciden con sus rasgos físicos y que a mi juicio son legalmente capaces; b) Que leí a los comparecientes la escritura y que éstos 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 JAVIER SALDAÑA RODRÍGUEZ Rúbrica.- JOSÉ ILDEFONSO SALDAÑA RODRÍGUEZ Rúbrica.- JOEL SALDAÑA RODRÍGUEZ Rúbrica.- LAURA DEYANIRA SALDAÑA RODRÍGUEZ Rúbrica.- BERTHA ALICIA SALDAÑA RODRÍGUEZ Rúbrica.- COMPRADOR ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO Rúbrica.- ARNULFO GERARDO FLORES VILLARREAL NOTARIO PÚBLICO TITULAR NÚMERO 44 con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey, Nuevo León y del Patrimonio Inmobiliario Federal FOVA 681201 222 Mi Firma y Mi Sello Notarial de Autorizar -----

--- Autorizo definitivamente esta Escritura el día 17 diecisiete de Octubre de 2022 dos mil veintidós 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 o condición que, conforme a las Leyes, sea necesario para la autorización de la misma.- DOY FE. Mi Firma y Mi Sello Notarial de Autorizar -----

DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN AL APÉNDICE

--- ANEXO A. certificación de los Testimonios de las Escrituras de Adquisición de los que enajenan en este instrumento. -----

--- ANEXO B. certificación del recibo de pago actual del Impuesto Predial del Inmueble objeto del presente instrumento. -----

--- ANEXO C. certificación del Certificado de Libertad de Gravámenes con carácter de Aviso Pre-preventivo del Inmueble objeto del presente instrumento. -----

--- ANEXO D. certificación del recibo de pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y de la Nota Declaratoria correspondiente al Inmueble objeto del presente instrumento. -----

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

--- ANEXO F. certificación del recibo de pago actual del Servicio Público de Agua y Drenaje del Inmueble objeto del presente instrumento. -----

--- ANEXO G. certificación del recibo de pago del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación y de los 3 tres Avisos al S.A.T. por vía DeclaraNOT incluida la de exento por ser casa habitación de los Enajenantes y los documentos con los que lo acreditan. -----

--- ANEXO H. certificación del Medio de pago. -----

--- ANEXO I. 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 J. certificación de sus Identificaciones oficiales vigentes de cada compareciente -----

--- Expido **PRIMER TESTIMONIO** del instrumento **37,746** treinta y siete mil setecientos cuarenta y seis del libro **573** quinientos setenta y tres de mi protocolo abierto, el día **17** doecisiete de **Octubre de 2022** dos mil veintidós a **ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO** a título de **ADQUIRENTE** -----

--- Se compone de 3 tres hojas y los anexos del apéndice que constituyen parte integrante del mismo son 10 diez.- DOY FE. -----



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

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



MCM
EXP: 20/2024/MCM/15MA/1062022
MCM OVALAJANDRO JAVIER REYES L
RODRIGUEZ (AGOSTO 2022) REVISAQ



25598839/2022
15/11/2022 08:53:56 AM
Monterrey

SALDAÑA RODRIGUEZ Y BERTHA ALICIA SALDAÑA

IRCNL



Nuevo León
Siempre Ascendiendo



IRC-NL
Instituto Registral y Catastral
Nuevo León | Siempre Ascendiendo



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 11561 VOLUMEN: 312 LIBRO: 463

SECCIÓN: PROPIEDAD UNIDAD: MONTERREY

FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN: 15/11/2022 08:53:56 a.m.

MONTERREY, NUEVO LEÓN A 30 DE NOVIEMBRE DE 2022


BOLETA: 25598839 IDLIBRO: 553977

NOTARIA PUBLICA NO. 44 ESCRITURA: 37,746

ORIGINAL

FOLIO: 1364687

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



25598839

15/11/2022 08:53:56 a.m.



ID: 3112733

INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL CENTRO FUDICIAL
PRIMER DISTRITO
NUEVO LEÓN



Nuevo León
Siempre Ascendiendo

Washington No. 2000, Col. Obrera, C.P. 64010, Monterrey, N.L. México, Tel. 81 2222-0202

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES
CON CARACTER DE PRE-PREVENTIVO

--- LIC. REFUGIO DE JESUS RODRIGUEZ FLORES SEXTO REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL PRIMER DISTRITO CON RESIDENCIA EN MONTERREY, NUEVO LEON; CERTIFICA: Que la propiedad inscrita en favor del señor: LAURA DEYANIRA SALDAÑA RODRIGUEZ, JAVIER SALDAÑA RODRIGUEZ, JOSE ILDEFONSO SALDAÑA RODRIGUEZ, BERTHA ALICIA SALDAÑA RODRIGUEZ Y JOEL SALDAÑA RODRIGUEZ bajo el: NÚMERO 9052 y 7936, VOLUMEN 267 y 309, LIBRO 363 y 318, SECCIÓN PROPIEDAD, UNIDAD MONTERREY, N.L., FECHA 29 DE AGOSTO DE 2007 y 17 DE AGOSTO DE 2021.- NO registra en su margen constancia vigente alguna de que está gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo, siendo las características de dicha propiedad la siguiente:-----

--- FINCA MARCADA CON EL NUMERO 209 DOSCIENTOS NUEVE DE LA CALLE FRANCISCO FERNANDEZ TREVIÑO, CONSTRUIDA SOBRE LA FRACCION ORIENTE DEL LOTE DE TERRENO NUMERO 9 NUEVE, DE LA MANZANA LETRA "R" DE LA COLONIA LEONES DE ESTA CIUDAD, MISMA QUE CIRCUNDAN LAS SIGUIENTES CALLES: CIRCULO MERCANTIL AL NORTE, FRANCISCO FERNANDEZ TREVIÑO AL SUR, DISTRITO B-1 AL ORIENTE Y DISTRITO B-3 AL PONIENTE, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: 9.55 NUEVE METROS CINCUENTA Y CINCO CENTIMETROS, DANDO FRENTE A LA CALLE FRANCISCO FERNANDEZ TREVIÑO, AL SUR; LA MISMA MEDIDA AL NORTE Y COLINDA CON EL LOTE NUMERO 7 SIETE; AL ORIENTE MIDE 26.19 VEINTISEIS METROS DIECINUEVE CENTIMETROS Y COLINDA CON EL LOTE NUMERO 8 OCHO Y AL PONIENTE LA MISMA MEDIDA Y COLINDA CON PROPIEDAD DEL SEÑOR DON JOSE LUIS GARCIA, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 250.11 M2 DOSCIENTOS CINCUENTA METROS ONCE DECIMETROS CUADRADOS.. -----

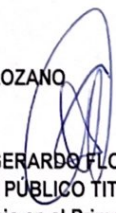
--- De conformidad con el Artículo 2910 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, suplico a Usted se sirva hacer anotación pre-preventiva marginal correspondiente a la operación de COMPRAVENTA

VENEDORES LAURA DEYANIRA SALDAÑA RODRIGUEZ
 JAVIER SALDAÑA RODRIGUEZ
 JOSE ILDEFONSO SALDAÑA RODRIGUEZ
 BERTHA ALICIA SALDAÑA RODRIGUEZ
 JOEL SALDAÑA RODRIGUEZ

COMPRADOR ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO



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


ARNULFO GERARDO FLORES VILLARREAL
NOTARIO PÚBLICO TITULAR NÚMERO 44
Con ejercicio en el Primer Distrito Registral
En el Estado de Nuevo León
Con residencia en Monterrey, Nuevo León
Y del Patrimonio Inmobiliario Federal
FOVA 681201 222

--- HOY DIA _____ DE AGOSTO DE 2022, A LAS _____ HORAS SE HIZO LA ANOTACION PRE-PREVENTIVA DE ESTA OPERACION DE COMPRAVENTA PARA LOS EFECTOS LEGALES, AL MARGEN DE LA INSCRIPCION ANTES MENCIONADA CORRESPONDIENTE AL TITULO ANTECEDENTE DEL INMUEBLE.



EL REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Lic. Pedro Alejandro Benavides González

LIC REFUGIO DE JESUS RODRIGUEZ FLORES





INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN DE CATASTRO

INFORMATIVO DE VALOR CATASTRAL



7025127003

NUEVO LEÓN

FOLIO FORMA 22A0144266

ESTADO	NOTARIA	AÑO	FOLIO
19	44	2022	643

EL SUSCRITO, ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL IRCNL, INFORMA QUE AL DÍA 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, FIGURAN EN EL PÁDRÓN CATASTRAL LOS DATOS QUE ENSEGUIDA SE SEÑALAN:

MUNICIPIO MONTERREY	NO EXPEDIENTE 7025127003	PROPIETARIO JOEL SALDAÑA RODRIGUEZ Y COP		
UBICACIÓN CALLE FCO TREVÍO	REGIÓN 25	NO. EXTERIOR 209	NO. INTERIOR	COLONIA
MUNICIPIO 70		MANZANA 127		PREDIO 003

DATOS DEL TERRENO				
FRENTE	FONDO	R/I	R/U	
9.55 m	26.19 m	REGULAR	URBANO	
ÁREA	TIPO	VALOR	COEFICIENTE	TIPO TERRENO
250.11	M	8,500.00	0.97	
0.00		0.00	0.00	
0.00		0.00	0.00	
0.00		0.00	0.00	
0.00		0.00	0.00	

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN				
ÁREA	TIPO	VALOR	TIPO	VALOR
180	G	5,800.00	23	2,900.00
0.00		0.00	0.00	0.00
0.00		0.00	0.00	0.00
0.00		0.00	0.00	0.00
0.00		0.00	0.00	0.00
0.00		0.00	0.00	0.00

USO DE LA CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL	COEF. BIENES COMUNES 0.00000	CONSTRUCCIÓN A NOMBRE DE JOEL SALDAÑA RODRIGUEZ Y COP		FECHA REG.
VALOR DE TERRENO 2,062,157.00	VALOR DE CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL 1,110,700.00	VALOR DE CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL Y COMERCIAL 0.00	VALOR CATASTRAL TOTAL 3,172,857.00	



Firma del Encargado del Despacho de la Dirección de Catastro del IRCNL: LIC. HÉCTOR ARMANDO GARZA LÓPEZ

ORIGINAL

FOLIO: 751654

AVISO DE ENAJENACIÓN

EL NOTARIO QUE SUSCRIBE HACE CONSTAR Y DA FE DE LA OPERACIÓN DESCRITA A CONTINUACIÓN:

FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN 2022-08-31	FECHA DE FIRMA 2022-08-31	ESCRITURA PÚBLICA 37,746	ACTA FUERA DE PROCOLO
ADQUIRIENTE(S): ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO		PAGO DE I.S.A.I.: 105,000.00	
VALOR DE OPERACIÓN: 3,500,000.00	TIPO DE ACTO JURÍDICO:		
CURP Ó RFC: RELA750118HNLZYLO1	FECHA DE NACIMIENTO: 1975-01-18		
DOMICILIO: EPAMINONDAS 2313	COLONIA: CUMBRES SEGUNDO SECTOR		
POBLACIÓN: Monterrey	C.P.: 64610 TELÉFONO: 8111550292		



EL SUSCRITO, DIRECTOR DE INGRESOS O RECAUDACIÓN INMOBILIARIA, CERTIFICA QUE ESTA PROPIEDAD PAGO EL IMPUESTO SOBRE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Instituto Registral y Catastral Del Estado de Nuevo León

06 OCT 2022



SELO CATASTRAL DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE



IRC.NL Instituto Registral y Catastral



29 SEP 2022

RECIBIDO DIRECCIÓN DE RECAUDACIÓN SELLO I.S.A.I. INMOBILIARIA Tesorería Municipal PARA SU REVISIÓN