



Arnulfo Gerardo Flores Villarreal
Notario Titular

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

[Handwritten signature]



Arnulfo Flores Rodriguez
Notario Suplente

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

7966MCMFIRMA/13032018
MCM CV ALEJANDRO JAVIER REYES LOZANO (MARIA ELENA TREVIÑO MORIN) (MARZO 2018) REVISADO 94DZ

--- LIBRO NÚMERO 406 CUATROCIENTOS SEIS DE PROTOCOLO ABIERTO ---
 --- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 29,258 VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO ---
 --- FOLIO NÚMERO 081181 CERO OCHENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y UNO ---
 --- EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CAPITAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a 13 trece de Marzo de 2018 dos mil dieciocho, 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 la señora MARÍA ELENA TREVIÑO MORIN, 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 legítima posesión y pleno dominio del siguiente bien Inmueble: -----

--- Finca marcada con el número 300 trescientos de la Avenida Gobernadores de la Colonia Burócratas del Estado, ubicada en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, que tiene una superficie total de: 468.00 M2 cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados y el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida que es el marcado con el número 2 dos de la manzana letra T, teniendo dicho lote una forma irregular, y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 18.00 mts. dieciocho metros y colinda con el lote de terreno marcado con el número 3 tres; Al Sur mide 20.00 mts. veinte metros y da frente a la Avenida Gobernadores; Al Oriente mide 22.00 mts. veintidós metros y colinda con el lote de terreno marcado con el número 1 uno; y Al Poniente mide 30.00 mts. treinta metros por donde da frente a la Avenida Licenciado Miguel Alemán. La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: Al Norte por la calle Licenciado Viviano Villarreal; Al Sur por la Avenida Gobernadores, Al Este por la Avenida Monterrey; y Al Oeste por la Avenida Licenciado Miguel Alemán.-----

--- II. Manifiesta la VENDEDORA que el Inmueble antes descrito y que es el objeto del presente instrumento lo adquirió de la siguiente forma: -----

--- a) Un 50% cincuenta por ciento por virtud de sus gananciales matrimoniales para la sociedad conyugal que sostuvo con quien fuera su esposo, el señor Paulino Ignacio Licea Álvarez, mediante contrato de compraventa que celebraron, siendo sus vendedores: los señores Odilón Macías Peña y Magdalena Quintanilla Rodríguez de Macías, que se hizo constar en la Escritura Pública número 3,153 tres mil ciento cincuenta y tres de fecha 18 dieciocho de Octubre del año 1988 mil novecientos ochenta y ocho, otorgada ante la fe del Licenciado Edelmiro Sánchez, Notario Público Titular número 73 setenta y tres, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, cuyo Primer Testimonio se inscribió bajo el Número 11692 once mil seiscientos noventa y dos, Volumen 214 doscientos catorce, Libro 293 doscientos noventa y tres, Sección I uno romano Propiedad, Unidad Monterrey, de Fecha 30 treinta de Noviembre del año 1988 mil novecientos ochenta y ocho, 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) El 50% cincuenta por ciento restante mediante contrato de compraventa que celebró, siendo su vendedor: el señor Paulino Ignacio Licea Álvarez, que se hizo constar en la Escritura Pública número 18,595 dieciocho mil quinientos noventa y cinco de fecha 5 cinco de Noviembre del año 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Edelmiro Sánchez Sánchez, Notario Público Titular número 73 setenta y tres, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, cuyo Primer Testimonio se inscribió bajo el Número 8175 ocho mil ciento setenta y cinco,



Volumen 262 doscientos sesenta y dos, Libro 328 trescientos veintiocho, Sección I uno romano Propiedad, Unidad Monterrey, de Fecha 8 ocho de Septiembre del año 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 Monterrey, 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 ésta escritura.-----

--- IV. Declara la **VENDEDORA** que el Inmueble objeto del presente instrumento se encuentra al corriente en el pago del servicio público de agua y drenaje, lo que acredita con el recibo de pago correspondiente, cuya certificación agrego al apéndice de ésta escritura.-----

--- V. Manifiesta la **VENDEDORA**, 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 **26-087-011** veintiséis guion cero ochenta y siete guion cero once.-----

--- 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.-----

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

----- **CLÁUSULAS** -----

--- **PRIMERA.** La **VENDEDORA VENDE** al **COMPRADOR**, y él **COMPRADA** 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 **\$4,193,000.00 (CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** correspondiendo al terreno \$2,100,000.00 (dos millones cien mil pesos 00/100 Moneda Nacional) y a la construcción tipo habitacional \$2,093,000.00 (dos millones noventa y tres mil pesos 00/100 Moneda Nacional) que el **COMPRADOR** paga en este acto a la **VENDEDORA** mediante la entrega de dinero en cheque en pesos, moneda nacional, cuya certificación agrego al apéndice de ésta escritura.-----

--- La **VENDEDORA** se da por recibida en este acto de dicha cantidad a su entera satisfacción (salvo buen cobro) 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.** Manifiesta la **VENDEDORA** 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 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.-----

--- Se causa a razón de Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble la cantidad de **\$125,790.00 (CIENTO VEINTICINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**; conforme a lo estipulado en el Artículo 28 veintiocho bis 1 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 ha determinado de la siguiente forma: -----

--- VALOR CATASTRAL -----	\$	2,197,860.00 -----
--- VALOR DE OPERACIÓN -----	\$	4,193,000.00 -----
--- VALOR MAYOR = VALOR GRAVABLE -----	\$	4,193,000.00 -----
--- I.S.A.I. = 3% TRES POR CIENTO DE VALOR GRAVABLE -----	\$	125,790.00 -----

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

--- Me declaro la **VENDEDORA** que opta 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, me manifestó que se trata de su casa habitación y que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de esta enajenación no ha enajenado otra casa habitación por la que hubiera 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.-----

--- La **VENDEDORA** me acreditó 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 setecientos mil unidades de inversión por enajenante. -----

--- 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 -----

--- La señora **MARÍA ELENA TREVIÑO MORIN** bajo protesta de decir verdad, me manifestó por sus generales: llamarse como queda escrito, con fecha de nacimiento el 30 treinta de Septiembre de 1945 mil novecientos cuarenta y cinco, de estado civil soltera, con Registro Federal de Contribuyentes **TEME450930DS6**, con Clave Única de Registro de Población **TEME450930MSTRRL05**, originaria de Congregación Ochoa, Camargo, Tamaulipas, Estados Unidos Mexicanos de nacionalidad mexicana, de ocupación pensionada y con domicilio en calle Gobernadores número 300 trescientos de la Colonia Burócratas del Estado en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, Código Postal 64380 sesenta y cuatro mil trescientos ochenta. -----

--- Esta persona se identificó ante mí con su credencial para votar con fotografía folio 81890366 ocho uno ocho nueve cero tres seis seis, expedida por el Instituto Nacional Electoral. -----

--- 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, con Registro Federal de Contribuyentes **RELA750118TD8**, con Clave Única de Registro de Población **RELA750118HNLYZLR01**, originario de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de nacionalidad mexicana, de ocupación comerciante y con domicilio en la calle Del Tigre número 2276 dos mil doscientos setenta y seis, 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 con fotografía folio 74802903 siete cuatro ocho cero dos nueve cero tres, 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



Arnulfo Gerardo Flores Villarreal
Notario Titular

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



Arnulfo Flores Rodríguez
Notario Suplente

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

consecuencias legales del contenido de la escritura; d) Que los comparecientes me manifestaron su conformidad con la escritura y la firmaron ante mí. -----

--- **VENDEDORA** **MARÍA ELENA TREVIÑO MORIN** 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 23 veintitrés de Abril de 2018 dos mil dieciocho 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.- DOY FE. Mi Firma y Mi Sello Notarial de Autorizar -----

DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN AL APÉNDICE

--- **ANEXO 1.** certificación del recibo de pago actual del Impuesto Predial del Inmueble objeto del presente instrumento. -----

--- **ANEXO 2.** certificación del Testimonio de la Escritura de Adquisición de la que enajena en éste instrumento. -----

--- **ANEXO 3.** certificación del Certificado de Libertad de Gravámenes 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 del recibo de pago actual del Servicio Público de Agua y Drenaje del Inmueble objeto del presente instrumento. -----

--- **ANEXO 6.** certificación de la Nota Declaratoria del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles correspondiente al Inmueble objeto del presente instrumento y de su pago. -----

--- **ANEXO 7.** certificación del DeclaraNOT del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación exento por ser casa habitación de la Enajenante y los documentos con los que lo acredita. -----

--- **ANEXO 8.** certificación del Medio de Pago con el que el Adquirente pagó el precio de su compra. -----

--- **ANEXO 9.** 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 de sus Identificaciones oficiales vigentes de cada compareciente -----

--- Expido **PRIMER TESTIMONIO** del instrumento **29,258** veintinueve mil doscientos cincuenta y ocho del libro 406 cuatrocientos seis de mi protocolo abierto, el día 23 veintitrés de Abril de 2018 dos mil dieciocho a **ALEJANDRO**

JAVIER REYES LOZANO a título de **ADQUIRENTE** -----

--- Se compone de tres fojas y los anexos del apéndice que constituyen parte integrante del mismo son nueve.-

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



Arnulfo Gerardo Flores Villarreal
Notario Titular

Arnulfo Flores Rodríguez
Notario Suplente



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

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

--- **CUARTA.** 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.-----

--- **QUINTA.** La **VENDEDORA** se obliga 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 la **VENDEDORA**.-----

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

--- **NOVENA.** Declara la **VENDEDORA** que opta 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, me manifiesta que se trata de su casa habitación y que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de ésta enajenación no ha 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.** La **VENDEDORA** me acreditó 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 setecientas mil unidades de inversión por enajenante.-----

--- **DÉCIMA TERCERA.** El Suscrito Notario, Doy Fe de que hice del conocimiento de la **VENDEDORA** que si durante el presente ejercicio fiscal, sus ingresos totales, incluyendo aquellos por los que no está obligada 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, deberá 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 la **VENDEDORA** que dará aviso de esta operación al Servicio de Administración Tributaria.-----

--- **DÉCIMA QUINTA.** 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**-----

