



LIC. RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ
TITULAR
LIC. ROCIO BACA BONIFAZ
SUPLENTE



NOTARIA PÚBLICA No. 24
TITULAR
LIC. RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

NOTARIA PÚBLICA No. 24
SUPLENTE
LIC. ROCIO BACA BONIFAZ
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

LIBRO (320) TRESCIENTOS VEINTE.

FOLIOS (63905 AL 63907) SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCO AL SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SIETE.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (13,134) TRECE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO.

EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CAPITAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los (22) veintidós días del mes de marzo del año (2024) dos mil veinticuatro, Yo el suscrito Licenciado **RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ**, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (24) veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, **HAGO CONSTAR: EL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, que celebran por una parte el señor **VÍCTOR MANUEL CASTILLO GUTIÉRREZ**, representado en este acto por **RAYMUNDO GARCIA FARFAN** a quien en lo sucesivo se le denominará **"LA PARTE VENDEDORA"**; y por la otra parte el señor **RAYMUNDO IVAN GARCIA JASSO**, a quien en lo sucesivo se le denominará **"LA PARTE COMPRADORA"**, el cual formalizan al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES:

Expresa **"LA PARTE VENDEDORA"**, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

I.- Que es dueño y se encuentra en legal posesión y pleno dominio del siguiente inmueble:

Lote de terreno marcado con el número 8 (ocho), de la manzana número 149 (ciento cuarenta y nueve), del Fraccionamiento Valle de San Blas, Segundo Sector, ubicado en el Municipio de García, Nuevo León, con una superficie total de 98.000 M2 (noventa y ocho metros cuadrados) y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste mide 7.000 mts (siete metros) a colindar con el lote número 60 (sesenta); al Sureste mide, 7.000 mts (siete metros) a dar frente con la calle Hospital Guadalupe; al Noreste mide, 14.000 mts (catorce metros) a colindar con el lote número 7 (siete); y al Suroeste mide 14.000 mts (catorce metros) a colindar con el lote número 9 (nueve). La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: I Noroeste, Hospital Sacramento; al Sureste, Hospital Guadalupe; al Noreste, Dr. James Dewey Watson; y al Suroeste, hospital General.

Teniendo como mejoras la finca marcada con el número 115 (ciento quince) de la calle Hospital Guadalupe, del mencionado Fraccionamiento.

II.- Dicho inmueble lo adquirió **"LA PARTE VENDEDORA"**, siendo soltero, mediante contrato de compraventa, formalizado en la Escritura Pública número (100,230) cien mil doscientos treinta, de fecha (6) seis de diciembre de (2013) dos mil trece, otorgada ante el Licenciado Jesus Ubaldo Garate Bravo, Titular de la Notaría Pública número (105) ciento cinco, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en el Primer Distrito Registral en el Estado, la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral en el Estado de Nuevo León, bajo el número (398) trescientos noventa y ocho, volumen (114) ciento catorce, libro (16) dieciséis, Sección (I) Primera de Propiedad, Unidad García, de fecha (21) veintiuno de enero del (2014) dos mil catorce.

III.- Que dicho inmueble se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad, lo que se justifica con el Certificado de Libertad de Gravámenes, expedido para el presente caso por el Registrador Público de la Propiedad del Estado de Nuevo León, el cual se agregará al apéndice de mi protocolo con el mismo número de esta escritura bajo la letra "A".

IV.- Que el mencionado inmueble se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, amparando como tiempo cubierto el año en curso comprobándolo con el recibo de pago expedido por la Tesorería Municipal del municipio de García, Nuevo León, correspondiéndole el Expediente Catastral número 35-149-008 (treinta y cinco, guion, ciento cuarenta y nueve, guion, cero, cero, ocho).

V.- Que el inmueble antes descrito, objeto del presente contrato, no adeuda impuesto alguno por mejoría específica, ni cuotas por servicios públicos ni de servicios de agua y drenaje.

VI.- Sigue manifestando **"LA PARTE VENDEDORA"** bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto de la presente operación no ha sido ni es instrumento, objeto o producto de delitos previstos en la fracción (II) segunda del artículo (22) veintidós de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley Federal de Extinción de Dominio; que no ha sido utilizado o destinado a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito; que no ha tenido conocimiento que el inmueble esté siendo utilizado para la comisión de delitos por algún tercero y que lo adquirió con dinero producto de actos lícitos.

VII.- Por su parte, declara **"LA PARTE COMPRADORA"**, que es su deseo adquirir el bien inmueble mencionado y descrito en el apartado de Declaraciones de este instrumento y que el dinero con el cual va a realizar el pago del precio de la compraventa del inmueble es producto de actos lícitos.



--- **VIII.-** Por último, declaran ambas partes que tienen conocimiento del contenido de la fracciones III y XII del artículo tercero de la **LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA**, respecto del concepto de beneficiario controlador y los de presunción de su existencia, y al respecto me manifestaron, bajo protesta de decir verdad: Que en el presente instrumento actúan en su nombre y por cuenta propia por ser quienes se benefician de los actos que se contienen y quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario. -----

--- **CON LAS ANTERIORES DECLARACIONES**, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

CLÁUSULAS:

--- **PRIMERA:- OBJETO DE LA COMPRA VENTA.-** Por medio del presente instrumento "**LA PARTE VENDEDORA**", el señor **VÍCTOR MANUEL CASTILLO GUTIÉRREZ**, **VENDE, CEDE y TRASPASA** irrevocablemente, libre de todo gravamen y responsabilidad, en favor de "**LA PARTE COMPRADORA**", el señor **RAYMUNDO IVAN GARCIA JASSO**, y ésta adquiere para sí, sin reserva ni limitación alguna, el inmueble descrito e identificado en la declaración (I) primera, de esta escritura, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, mejoras y con cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda con las medidas que ahí se mencionan o las que resulten dentro de las colindancias que se detallan, las que se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.-----

--- **SEGUNDA:- PRECIO.-** El precio del inmueble objeto de este contrato es la cantidad de **\$215,000.00 (DOSCIENTOS QUINCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**; cantidad que "**LA PARTE VENDEDORA**" recibe en este acto mediante efectivo, a su entera satisfacción.-----

--- El precio pactado por ambas partes lo recibe "**LA PARTE VENDEDORA**" por parte de "**LA PARTE COMPRADORA**", razón por la cual se considera este pago perfecto para los efectos del artículo (1956) mil novecientos cincuenta y seis y (1978) mil novecientos setenta y ocho, del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León. -----

--- **TERCERA:- POSESION.-** Manifiestan los comparecientes que aceptan esta escritura en todas y cada una de sus partes por estar redactada en los términos convenidos, dándose "**LA PARTE COMPRADORA**" por recibida del inmueble que adquiere, a su entera satisfacción de la posesión física y jurídica, en la situación registral y catastral en que actualmente se encuentra, el que queda a su disposición desde este momento con lo que está conforme, quedando de pleno derecho consumada la traslación de dicha propiedad y verificada su entrega de acuerdo con los artículos 1908 (mil novecientos ocho) y 2178 (dos mil ciento setenta y ocho) del Código Civil vigente en el Estado. -----

--- **CUARTA:- EXISTENCIA y VALIDEZ DEL CONTRATO.-** Las partes reconocen que en este contrato no existen vicios de la voluntad tales como error, dolo, lesión, violencia, incapacidad, lucro excesivo, ni enriquecimiento ilegítimo, mala fe, ni ningún otro que pudiera originar su nulidad o inexistencia y que el precio convenido respecto del inmueble es el justo y legítimo, por lo que renuncian al derecho que la Ley les concede para intentar las acciones que pudieren asistírles, así como a los plazos para su ejercicio, renunciando consecuentemente a las disposiciones contenidas en los artículos 17 (diecisiete), 1709 (mil setecientos nueve), 1710 (mil setecientos diez), 1779 (mil setecientos setenta y nueve), 2121 (dos mil ciento veintiuno), 2124 (dos mil ciento veinticuatro), 2130 (dos mil ciento treinta), 2131 (dos mil ciento treinta y uno) y 2132 (dos mil ciento treinta y dos), del Código Civil vigente para el Estado de Nuevo León y que habiéndose tenido presente para la determinación de ese mismo precio lo que dispone el artículo 2155 (dos mil ciento cincuenta y cinco), renuncian a toda acción rescisoria proveniente de exceso o defecto en el precio o en la cosa, así como el plazo que para su ejercicio establece el artículo 2156 (dos mil ciento cincuenta y seis) del referido cuerpo de Leyes. -----

--- **SEXTA:- SANEAMIENTO.-** De conformidad con el artículo 2013 (dos mil trece) del Código Civil para el Estado de Nuevo León en vigor, "**LA PARTE VENDEDORA**" se obliga al saneamiento de esta Venta para el caso de evicción en toda forma y conforme a derecho a favor de "**LA PARTE COMPRADORA**", única y exclusivamente cuando los adquirientes fueren privados del todo o parte del inmueble objeto de esta operación, por sentencia judicial que cause ejecutoria, en razón de algún derecho sobre la propiedad existente anterior a la adquisición, del cual "**LA PARTE COMPRADORA**" no tuviere conocimiento alguno, manifestando ambas partes en este acto, que desconocen de cualquier riesgo de evicción y que actúan de buena fe.-----

--- **SEPTIMA:- GASTOS.-** Son por cuenta de "**LA PARTE COMPRADORA**", los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se originen por esta escritura hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, a excepción del pago del Impuesto Sobre la Renta que llegare a originarse, el que será única y exclusivamente a cargo de "**LA PARTE VENDEDORA**".-----



LIC. RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ
TITULAR
LIC. ROCIO BACA BONIFAZ
SUPLENTE



NOTARÍA PÚBLICA No. 24

NOTARÍA PÚBLICA No. 24

TITULAR
LIC. RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

SUPLENTE
LIC. ROCIO BACA BONIFAZ
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

— **OCTAVA:-COMPETENCIA JURISDICCIONAL-** Las partes voluntariamente se someten a la jurisdicción de los tribunales del fuero común de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León para dilucidar cualquier controversia o interpretación que se suscitase entre ellos, con motivo del presente contrato.-----

— **NOVENA:- "LA PARTE COMPRADORA"**, asume en este acto de manera expresa, la obligación de respetar los planes o programas a los que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia; en especial a respetar el uso o destino que conforme a dichos planes o programas le sea aplicable al predio señalado en este instrumento. Igualmente se compromete a observar, en lo que se refiere al inmueble que adquiere en este acto, la definición legal de Área Urbanizable, la cual se transcribe como sigue: "territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada (territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios) del Centro de Población determinado en los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión".-----

APARTADO FISCAL:-----

IMPUESTO SOBRE LA RENTA-----

— Respecto al pago del Impuesto sobre la Renta por enajenación de bienes, en la presente operación se causa y el suscrito Notario Público procede a su cálculo, retención y entero correspondiente, siendo este impuesto a cargo de **"LA PARTE VENDEDORA"**.-----

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES-----

----- A fin de dar cumplimiento con lo establecido por el Artículo 28-Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, el suscrito Notario hago constar que conforme a las reglas señaladas en dicho dispositivo legal, la presente operación de Compraventa causa de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, el cual se calcula según la Nota correspondiente-----

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO-----

----- El presente contrato NO CAUSA Impuesto al Valor Agregado, en virtud de que el inmueble objeto de esta operación es de uso habitacional, de conformidad con el artículo (9) noveno, fracción (II) segunda de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.-----

PERSONALIDAD-----

----- **RAYMUNDO GARCIA FARFAN**, acredita la personalidad con que comparece en representación de **VÍCTOR MANUEL CASTILLO GUTIÉRREZ**, con los documentos que se transcriben en el Testimonio que esta escritura se forme bajo la letra "C", manifestando que las facultades que en este acto ostenta no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna.-----

GENERALES-----

----- Los comparecientes manifiestan por generales las siguientes:-----
----- **VICTOR MANUEL CASTILLO GUTIERREZ**, dijo ser: mexicano por nacimiento, mayor de edad, de estado civil soltero, originario de Monterrey, Nuevo León, habiendo nacido el día (14) catorce de marzo de (1976) mil novecientos setenta y seis, empleado, sin adeudos en el pago del Impuesto Sobre la Renta e inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave CAGV760314TQ1, sin justificarlo de momento, con Clave Única de Registro de Población CAGV760314HNLSTC09 y con domicilio en la calle Monte Logan número (203 A) doscientos tres letra A, Fraccionamiento Francisco Garza Sada, en el municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, Código Postal (66490) sesenta y seis mil cuatrocientos noventa. Por generales de su representante **RAYMUNDO GARCIA FARFAN**, dijo ser: mexicano por nacimiento, mayor de edad, soltero, originario de Monterrey, Nuevo León, habiendo nacido el día (14) catorce de abril de (1962) mil novecientos sesenta y dos, abogado, sin adeudos en el pago del Impuesto Sobre la Renta e inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave GAFR620414HW7, sin justificarlo de momento, con Clave Única de Registro de Población GAFR620414HNLRRY02 y con domicilio en la calle Alabastro número (109 C) ciento nueve, Fraccionamiento Antiguo Corral de Piedra, en el municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, Código Postal (66490) sesenta y seis mil cuatrocientos noventa, quien se identifica con credencial para votar, documento que contiene nombre completo, firma y fotografía, la cual coincide con los rasgos físicos de su presentante, mismo que fue expedido por el Instituto Nacional Electoral, con número (2102183807) dos, uno, cero, dos, uno, ocho, tres, ocho, cero, siete, misma que devuelvo en original al presentante y agrego una copia al apéndice que se forme de esta escritura, cerciorándome así de su identidad.-----



--- **RAYMUNDO IVAN GARCIA JASSO**, dijo ser: mexicano por nacimiento, mayor de edad, soltero, originario de Monterrey, Nuevo León, habiendo nacido el día (06) seis de diciembre de (1996) mil novecientos noventa y seis, abogado, sin adeudos en el pago del Impuesto Sobre la Renta e inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave GAJR9612061Y5, sin justificarlo de momento, con Clave Única de Registro de Población GAJR961206HNLSY02 y con domicilio en la calle Monte Domo número (333) trescientos treinta y tres, Fraccionamiento Francisco Garza Sada, en el municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, Código Postal (66490) sesenta y seis mil cuatrocientos noventa, quien se identifica con credencial para votar, documento que contiene nombre completo, firma y fotografía, la cual coincide con los rasgos físicos de su presentante, mismo que fue expedido por el Instituto Nacional Electoral, con número (1291003099) uno, dos, nueve, uno, cero, cero, tres, cero, nueve, nueve, el cual devuelvo en original al presentante y agrego una copia al apéndice que se forme de esta escritura, cerciorándome así de su identidad.

-----**LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS**-----

-----**PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES**-----

--- YO, EL NOTARIO DOY FE: Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, informé a los comparecientes que los datos personales proporcionados a la Notaria a mi cargo, se utilizarán con la finalidad de otorgarles el servicio solicitado, que por el hecho de proporcionar dicha información autorizan a esta Notaria a administrar sus datos personales y a transferir los mismos a terceros cuando sea estrictamente necesario, para otorgarles los referidos servicios. Asimismo les informé que podrán ejercer los derechos que les confiere la Ley, mediante escrito dirigido al suscrito notario como Responsable de protección de Datos Personales, así como consultar el texto completo del Aviso integro en la página de Internet www.notaria24.com.mx.

-----**FE NOTARIAL:**-----

--- **YO, EL NOTARIO DOY FE:**- De la verdad del acto; De conocer personalmente a las comparecientes a quienes considero con la capacidad legal necesaria para otorgar el acto jurídico de que se trata; De que tuve a la vista los documentos de que se tomó razón; De que previne a la parte interesada de la obligación que tiene de inscribir el Primer Testimonio que de esta escritura se expida en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; De que se cumplió con el cálculo de los Impuestos correspondientes; De que se cumplieron los requisitos que señala el artículo (106) ciento seis, de la Ley del Notariado vigente; De que leyeron este contrato y bien enterados de su alcance y efectos legales, lo ratifican y firman de conformidad ante mí, hoy día (22) veintidós días del mes de marzo del año (2024) dos mil veinticuatro.- **AUTORIZANDO PREVENTIVAMENTE** el presente instrumento en esta misma fecha, estampando el Suscrito Notario mi firma y sello.- **DOY FE.**

---- **"LA PARTE VENDEDORA": VÍCTOR MANUEL CASTILLO GUTIÉRREZ Representado en este acto por: RAYMUNDO GARCIA FARFAN.- RUBRICA.- "LA PARTE COMPRADORA": RAYMUNDO IVAN GARCIA JASSO.- RUBRICA.- FIRMAN ANTE MÍ: LICENCIADO RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ. FIRMADO Y SELLO NOTARIAL DE AUTORIZAR.**

--- **A U T O R I Z O** definitivamente la presente escritura, hoy día **13 (trece)** de **mayo** del año **2024 (dos mil veinticuatro)**, fecha en que se me acreditó el pago de los impuestos correspondientes y cuyas copias agrego al Apéndice bajo el mismo número de esta escritura.- **LICENCIADO RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ.-** Notario Público.- Firmado y sello notarial de autorizar **DOY FE.**

-----**DEL APÉNDICE**-----

-----**PERSONALIDAD**-----

---- **RAYMUNDO GARCIA FARFAN**, acredita la personalidad con que comparece en representación de **VÍCTOR MANUEL CASTILLO GUTIÉRREZ**, con los documentos que se transcriben:

--- Mediante Primer Testimonio de la Escritura Pública número 11,694 (once mil seiscientos noventa y cuatro) de fecha 18 (dieciocho) de octubre de 2023 (dos mil veintitrés) pasada ante la fe del suscrito Licenciado RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número (24) veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, y relativo al otorgamiento de diversos poderes; documento que tengo a la vista y del cual transcribo en lo conducente: "...C L A U S U L A S---- PRIMERA.- El señor **VICTOR MANUEL CASTILLO GUTIERREZ**, en este Acto y por medio de este Instrumento, otorga y confiere **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, PODER GENERAL CAMBIARIO Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO todos éstos con carácter de LIMITADOS**, a favor de **RAYMUNDO GARCIA FARFAN**, poderes que podrán ejercerse conjunta o separadamente, con las siguientes facultades y atribuciones...A) **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula



LIC. RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ
TITULAR
LIC. ROCIO BACA BONIFAZ
SUPLENTE



NOTARIA PÚBLICA No. 24
TITULAR
LIC. RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

NOTARIA PÚBLICA No. 24
SUPLENTE
LIC. ROCIO BACA BONIFAZ
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO

especial conforme a la ley, sin limitación alguna, en los términos previstos en el párrafo primero del artículo (2448) dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho y del artículo (2481) dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil para el Estado de Nuevo León y sus correlativos los artículos (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro párrafo primero y (2587) dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal y de los demás códigos correspondientes en las diferentes entidades federativas del país, y de las demás disposiciones de leyes u ordenamientos especiales, ya sean de carácter federal o local, que sean aplicables, a fin de que de una forma enunciativa, mas no limitativa, se represente al poderdante ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, sean éstas Civiles, Penales, Administrativas, tanto del orden federal como local en juicio o fuera de él; promover toda clase de juicios de carácter civil, mercantil o penal, incluyendo el Juicio de Amparo, y seguirlos en todos sus trámites; interponer recursos contra autos interlocutorios y definitivos, consentir los favorables y pedir revocación por contrario imperio; contestar las demandas que se interpongan en contra del poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; reconocer firmas, documentos y redargüir de falsos los que se presenten por la contraria; presentar testigos; ver protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar Magistrados, Jueces y demás funcionarios judiciales, sin causa, con causa o bajo protesta de Ley; nombrar peritos, formular y presentar denuncias, querellas o acusaciones, coadyuvar con el Ministerio Público en causas criminales y constituirse en nombre de los poderdantes en parte civil, pudiendo desistirse de acciones o instancias, celebrar convenios judiciales o extrajudiciales, transigir o comprometer en árbitros y otorgar perdones, someterse a métodos alternos para la solución de controversia y convenir en ellos...B) **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION**, en los términos previstos en el párrafo segundo del Artículo (2448) dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho del Código Civil para el Estado de Nuevo León y sus correlativos el Artículo (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Federal y de los demás Códigos correspondientes en las diferentes entidades federativas del país, por lo que el apoderado tendrá toda clase de facultades administrativas, pudiendo en consecuencia, de forma enunciativa y no limitativa celebrar, firmar, comparecer y otorgar todo tipo de documentos, convenios y contratos públicos o privados que en su caso sean tendientes a incrementar o conservar de alguna u otra forma el patrimonio del poderdante, sea cual fuere su naturaleza, clase, denominación, origen o calidad...C) **PODER GENERAL CAMBIARIO**, para que se ejercite en los términos del cuarto párrafo del Artículo (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, su artículo correlativo del Código Civil para el Estado de Nuevo León y los artículos correspondientes en los demás Códigos Civiles de los demás estados de la República Mexicana, estando facultado el apoderado para expedir, suscribir, otorgar, garantizar y en cualquier otra forma negociar con títulos de crédito y obligar al poderdante cambiariamente, en los términos más amplios de conformidad con la fracción (I) Primera y el párrafo final del Artículo (9) noveno, así como los Artículos (85) ochenta y cinco, (174) ciento setenta y cuatro y (196) ciento noventa y seis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito...Las facultades cambiarias aquí otorgadas, se otorgan única y exclusivamente en relación con los derechos del Poderdante sobre el inmueble que más adelante se describe dentro del presente instrumento, quedando facultado el apoderado quien ejerza los presentes poderes para negociar el precio y recibir el valor íntegro de la venta pactado por una eventual venta, mediante depósito o transferencia a la cuenta bancaria de la que sea titular el apoderado quien ejerza los presentes poderes...D) **PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, en los términos del párrafo tercero del Artículo (2448) dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho del Código Civil para el Estado de Nuevo León, así como del párrafo tercero del Artículo (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y sus concordantes en los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, por lo que el apoderado tendrá todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, de forma enunciativa mas no limitativa, podrá celebrar, firmar, comparecer y otorgar todo tipo de documentos, convenios y contratos públicos o privados tendientes a la enajenación, transmisión, disminución, compromiso, gravamen, creación, modificación, transmisión o extinción de su patrimonio, sea cual fuere su denominación, naturaleza, calidad u origen, estando el Apoderado facultado para realizar Contratos de Donación en representación del Poderdante ... **LIMITACIÓN:** Todos los poderes y facultades anteriormente conferidos se encuentran limitados a ser ejercidos única y exclusivamente sobre los derechos que le correspondan al Poderdante, respecto del siguiente bien inmueble... Lote de terreno marcado con el número 8 (ocho), de la manzana número 149 (ciento cuarenta y nueve), del Fraccionamiento Valle de San Blas, Segundo Sector, ubicado en el Municipio de



García, Nuevo León, con una superficie total de 98.000 M2 (noventa y ocho metros cuadrados) y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste mide 7.000 mts (siete metros) a colindar con el lote número 60 (sesenta); al Sureste mide, 7.000 mts (siete metros) a dar frente con la calle Hospital Guadalupe; al Noreste mide, 14.000 mts (catorce metros) a colindar con el lote número 7 (siete); y al Suroeste mide 14.000 mts (catorce metros) a colindar con el lote número 9 (nueve). La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: l Noroeste, Hospital Sacramento; al Sureste, Hospital Guadalupe; al Noreste, Dr. James Dewey Watson; y al Suroeste, hospital General... Teniendo como mejoras la finca marcada con el número 115 (ciento quince) de la calle Hospital Guadalupe, del mencionado Fraccionamiento.

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES

--- El Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, expidió CERTIFICADO de Libertad de Gravámenes, del inmueble objeto de ésta operación, el cual el suscrito Notario da fe tener a la vista y agrega al Apéndice de ésta Escritura.

INFORME DE VALOR REAL CATASTRAL

--- El suscrito Notario hace constar y da fe que solicitó y obtuvo de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, Sub-Secretaría de Ingresos, Dirección de Catastro, (1) un Informativo de Valor Catastral para Trámites Notariales en el cual se asigna el inmueble objeto de esta operación, al día **02 (dos) de mayo de 2024 (dos mil veinticuatro)**, cuyo Valor Catastral es **\$213,521.00 (DOSCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS VEINTIUNO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

--- Se presentó y pagó el día **13 (trece)** del mes de **mayo de 2024 (dos mil veinticuatro)**, a la Tesorería Municipal de **García**, Nuevo León, la declaración correspondiente a este Impuesto, cubriéndose la cantidad de **\$768.00 (SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, en términos de lo previsto por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, según sello que aparece en la misma y según recibo oficial número **0117-00088448 (cero, uno, uno, siete, guion, cero, cero, cero, ocho, ocho, cuatro, cuatro)**, de la misma fecha.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

--- Respecto al pago del Impuesto sobre la Renta por enajenación de bienes, en la presente operación se causa y el suscrito Notario Público procede a su cálculo, retención y entero correspondiente, siendo este impuesto a cargo de **"LA PARTE VENDEDORA"**.

--- **ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN:** De la Escritura Pública Número **(13,134) TRECE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO**, del Libro **(320) TRESCIENTOS VEINTE**, tomado de su original, el cual obra en folios **(63905 AL 63907) SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCO AL SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SIETE**. Se expide en **06 (seis)**, paginas útiles debidamente cotejadas y corregidas, para uso de **"LA PARTE COMPRADORA"**, el señor **RAYMUNDO IVAN GARCIA JASSO**; en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a **13 (trece)** del mes de **mayo de 2024 (dos mil veinticuatro)**.- **DOY FE.**



EXP. 022985 / EP 13.134 / LUZ.TIENDA

[Handwritten signature]



LICENCIADO RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ NOTARIA PÚBLICA No. 24
NOTARIO PÚBLICO TITULAR NÚMERO 24C. RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ
BABR-850307-A49 TITULAR
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO



27312600/2024

24/06/2024 10:15:00 AM

IRCNL

García



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 1616 VOLUMEN: 145 LIBRO: 65

SECCIÓN: PROPIEDAD UNIDAD: VILLA DE GARCIA

FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN: 24/06/2024 10:15:00 a.m.

MONTERREY, NUEVO LEÓN A 27 DE JUNIO DE 2024

BOLETA: 27312600 IDLIBRO: 564223

NOTARIA PUBLICA NO. 24 ESCRITURA: 13,134

ORIGINAL

COPIA

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


LIC. JULIO DAVID RAMIREZ SANCHEZ



INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
MONTERREY, N.L.



27312600
24/06/2024 10:15:00 a.m.



ID: 3411025



CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES
CON CARÁCTER DE AVISO PRE-PREVENTIVO

EL C. LIC. **PEDRO ALEJANDRO BENAVIDES GONZALEZ**, REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA PRIMER CABECERA DISTRITAL CON RESIDENCIA EN MONTERREY, NUEVO LEON, CERTIFICA: Que la Propiedad inscrita a favor de **VÍCTOR MANUEL CASTILLO GUTIÉRREZ**, bajo el número **(398) trescientos noventa y ocho**, volumen **(114) ciento catorce**, libro **(16) dieciséis**, Sección **(I) Primera de Propiedad**, Unidad **García**, de fecha **(21) veintiuno de enero del (2014) dos mil catorce**, no registra actualmente en su margen constancia vigente alguna de que esté gravado con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA o FIDEICOMISO, ni de algún otro modo, siendo las características de dicha propiedad las siguientes:

--- Lote de terreno marcado con el número 8 (ocho), de la manzana número 149 (ciento cuarenta y nueve), del Fraccionamiento Valle de San Blas, Segundo Sector, ubicado en el Municipio de García, Nuevo León, con una superficie total de 98.000 M2 (noventa y ocho metros cuadrados) y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste mide 7.000 mts (siete metros) a colindar con el lote número 60 (sesenta); al Sureste mide, 7.000 mts (siete metros) a dar frente con la calle Hospital Guadalupe; al Noreste mide, 14.000 mts (catorce metros) a colindar con el lote número 7 (siete); y al Suroeste mide 14.000 mts (catorce metros) a colindar con el lote número 9 (nueve). La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: l Noroeste, Hospital Sacramento; al Sureste, Hospital Guadalupe; al Noreste, Dr. James Dewey Watson; y al Suroeste, hospital General.-----
--- Teniendo como mejoras la finca marcada con el número 115 (ciento quince) de la calle Hospital Guadalupe, del mencionado Fraccionamiento.-----

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2910 del Código civil vigente del estado de Nuevo León atentamente solicito se dé fe a este documento carácter de **AVISO PRE PREVENTIVO**, para una operación de **COMPRAVENTA** de inmueble a celebrarse con: **VÍCTOR MANUEL CASTILLO GUTIÉRREZ** como **PARTE VENDEDORA**; y **RAYMUNDO IVAN GARCIA JASSO** como **PARTE COMPRADORA**.



LICENCIADO RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ NOTARIA PÚBLICA No. 24
NOTARIO PÚBLICO TITULAR NÚMERO 24 TITULAR
BABR-850307-A49 LIC. RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MEXICO
PRIMER DISTRITO

Se expide el presente certificado de libertad de Gravámenes con carácter de aviso Pre Preventivo, previo el pago de los derechos al Estado, a solicitud y por conducto del Notario Público Número 24 **LICENCIADO RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ**

Monterrey, Nuevo León a 21 de marzo del 2024

EL C. R. P. DE LA P.



LIC. PEDRO ALEJANDRO BENAVIDES GONZALEZ



27153359/2024

22/03/2024 08:50:24 AM
García

AVISO PREVENTIVO

**C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO DE LA PRIMERA CABECERA DISTRITAL
EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.-**

De conformidad con el Artículo 2910 del Código Civil del Estado de Nuevo León, suplico a Usted se sirva hacer la anotación Preventiva marginal correspondiente de **UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, que en esta Notaría a mi cargo ha quedado formalizado, del cual me permito comunicarle los siguientes datos:

NÚMERO DE ESCRITURA	13134
FECHA DE ESCRITURA:	22 de marzo de 2024
FECHA DE FIRMA:	22 de marzo de 2024
VENDEDOR	VICTOR MANUEL CASTILLO GUTIERREZ
COMPRADOR	RAYMUNDO IVAN GARCIA JASSO
VALOR DE LA COMPRA VENTA:	\$215,000.00

I.- INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN:

--- Lote de terreno marcado con el número 8 (ocho), de la manzana número 149 (ciento cuarenta y nueve), del Fraccionamiento Valle de San Blas, Segundo Sector, ubicado en el Municipio de García, Nuevo León, con una superficie total de 98.000 M2 (noventa y ocho metros cuadrados) y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste mide 7.000 mts (siete metros) a colindar con el lote número 60 (sesenta); al Sureste mide, 7.000 mts (siete metros) a dar frente con la calle Hospital Guadalupe; al Noreste mide, 14.000 mts (catorce metros) a colindar con el lote número 7 (siete); y al Suroeste mide 14.000 mts (catorce metros) a colindar con el lote número 9 (nueve). La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: l Noroeste, Hospital Sacramento; al Sureste, Hospital Guadalupe; al Noreste, Dr. James Dewey Watson; y al Suroeste, hospital General.

— Teniendo como mejoras la finca marcada con el número 115 (ciento quince) de la calle Hospital Guadalupe, del mencionado Fraccionamiento.

DATOS DE PROPIEDAD: se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral en el Estado de Nuevo León, bajo el número **(398) trescientos noventa y ocho**, volumen **(114) ciento catorce**, libro **(16) dieciséis**, Sección **(I) Primera de Propiedad**, Unidad **García**, de fecha (21) veintiuno de enero del (2014) dos mil catorce.

Lo que me permito hacer de su conocimiento, a fin de que se sirva ordenar que se hagan las anotaciones marginales correspondientes en la(s) inscripciones mencionadas.

MONTERREY, NUEVO LEON A 09 DE ABRIL DE 2024

**LICENCIADO RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ
NOTARIO PÚBLICO TITULAR NÚMERO 24
BABR-850307-A49**



**NOTARIA PÚBLICA No. 24
TITULAR
LIC. RODRIGO RAMON BACA BONIFAZ
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO
PRIMER DISTRITO**

[Handwritten signature]



T. GARCIA BEL MIDE...



IRCNL

27176082/2024

11/04/2024 09:47:21 AM

Garcia

INICIO

NL - PREVENTIVO

FIN



* T 0 2 2 9 8 5 1 4 4 1 *

2



* T 0 2 2 9 8 5 1 4 4 F *

OZIEL GARCIA-BOSA-022985

INICIO

FIN

NL - CERTIFICADO CON CARACTER DE PREPREVENTIVO



LUZ ALBA TIENDA GONZALEZ - BOSA - 022985