



1  
FTA/SCP  
108,097

-----INSTRUMENTO SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS.-----

-----LIBRO DOS MIL DOSCIENTOS DIEZ.-----

-----En la Ciudad de México a, ocho de diciembre de dos mil diecisiete.-----

-----LICENCIADO FRANCISCO TALAVERA AUTRIQUE, Notario Doscientos Veintiuno de esta Ciudad, hago constar **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que otorgan el señor **VÍCTOR MIGUEL OJEDA TEJADA**, como "LA PARTE VENDEDORA", y el "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", representado en este acto por el señor **EMILIO SÁNCHEZ ZAVALA**, como "LA PARTE COMPRADORA", de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas: -----

----- ANTECEDENTES -----

----- I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura número veinte mil novecientos noventa y seis, de fecha veintisiete de abril de dos mil dos, otorgada ante el Licenciado Jaime Alfredo Castañeda Bazavilvazo, titular de la notaría pública número cuatro de la Ciudad de Colima, Estado de mismo nombre, el señor **VÍCTOR MIGUEL OJEDA TEJADA**, adquirió por compraventa bajo la modalidad ad corpus que celebró con "**BANCO SANTANDER MEXICANO**"; **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN**, en precio de **TRES MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL**, la fracción "A" del predio La Ladrillera, ubicado en la zona catastral 2 dos de la Sección Segunda de la Ciudad de Colima, con la superficie, medidas y linderos que en el título de propiedad que se relaciona quedaron descritos como sigue: -----

----- "... la fracción "A" del predio la Ladrillera, con superficie de 7,193.44 siete mil ciento noventa y tres metros cuarenta y cuatro centímetros cuadrados y las colindancias siguientes: al norte, en línea quebrada que parte de poniente a oriente y mide en su primer tramo 35.57 treinta y cinco metros cincuenta y siete centímetros, volteando en ángulo recto hacia el norte a una distancia de 24.91 veinticuatro metros noventa y un centímetros, para voltear al sureste, en 34.65 treinta y cuatro metros sesenta y cinco centímetros con propiedad el señor Jesús Moreno Díaz; al sur: en 104.00 ciento cuatro metros, con la Prolongación de la Avenida 20 de Noviembre; al este, en 37.75 treinta y siete metros setenta y cinco centímetros, con calle Simón Bolívar, y al oeste, en 63.00 sesenta y tres metros, con avenida Aniceto Castellanos..." -----

-----INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO.- En el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Colima, Estado del mismo nombre bajo el folio real ciento sesenta y tres mil novecientos ochenta y cinco guion uno, el dos de agosto de dos mil dos. -----

-----II.- RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE Y PROTOCOLIZACIÓN DE PLANO.- Con el primer testimonio de la escritura diecisiete mil doscientos ocho, e fecha seis de junio de dos mil diecisiete, otorgada ante el Licenciado Ramón Pérez Díaz, titular de la notaría pública número uno de la Ciudad de Colima, Estado del mismo nombre, el señor **VÍCTOR MIGUEL OJEDA TEJADA**, hizo constar la rectificación de superficie y medidas y colindancias del inmueble relacionado en el antecedente inmediato anterior, quedando con una superficie de **SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS METROS SEISCIENTOS VEINTITRES MILIMETROS CUADRADOS**.-----

-----INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO.- En el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de

Colima, Estado del mismo nombre bajo el folio real ciento sesenta y tres mil novecientos ochenta y cinco guion uno. -----

-----**III.- DE LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS.-** Por instrumento número cuarenta y dos mil setecientos cuarenta y uno, de fecha nueve de noviembre de dos mil diecisiete, otorgado ante el Licenciado Rogelio A. Gaitan y Gaitan, titular de la notaría número catorce de la Ciudad de Colima, Estado del mismo nombre, se hizo constar la subdivisión de la fracción "A" del predio la Ladrillera, ubicado en la zona catastral dos, de la Sección Segunda, de la Ciudad de Colima, Estado del mismo nombre, protocolización de la que resultaron dos fracciones, de las que será materia de este instrumento la fracción uno de las en que se dividió la fracción "A" del predio La Ladrillera, ubicado en la zona catastral 2 dos, de la Sección Segunda, de la Ciudad de Colima, fracción identificada con clave catastral 02-01-09-078-016-000, con frente a la calle 20 de Noviembre sin número, a la que le corresponde una superficie de 3,500.00 m2 tres mil quinientos metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: del punto 1 uno al 2 dos en dirección Suroeste, mide 34,996 treinta y cuatro metros novecientos noventa y seis milímetros, con calle Simón Bolívar, del punto 2 dos al punto 3 tres en dirección suroeste, en un ochavo mide 3.184 tres metros ciento ochenta y cuatro milímetros en la esquina de la Avenida 20 de Noviembre y calle Simón Bolívar; del punto 3 tres al 4 cuatro en dirección noroeste, mide 10.941 diez metros novecientos cuarenta y un milímetros; del punto 4 cuatro al punto 5 cinco en dirección noreste, mide 5.391 cinco punto trescientos noventa y un milímetros; del punto 5 cinco al 6 seis en dirección noroeste, mide 5.296 cinco metros doscientos noventa y seis milímetros; del punto 6 seis al 7 siete en dirección noroeste, mide 6.235 seis metros doscientos treinta y cinco milímetros; del punto 7 siete al 8 ocho, mide 4.774 cuatro metros setecientos setenta y cuatro milímetros; del unto 8 ocho al 9 nueve, mide 6.719 seis metros setecientos diecinueve milímetros; del punto 9 nueve al 10 diez en dirección noroeste, mide 4.907 cuatro metros novecientos siete milímetros; del punto 10 diez al 11 once en dirección noroeste, mide 5.870 cinco punto ochocientos setenta milímetros; del unto 11 al A letra "A" mide 2.53 dos metros cincuenta y tres centímetros; del punto A letra "A" al B letra "B" en dirección Noreste, mide 88.210 ochenta y ocho metros doscientos diez milímetros; del punto B letra "B" al 22 veintidós en dirección sureste, mide 18.944 dieciocho metros novecientos cuarenta y cuatro milímetros; del punto 22 veintidós al 1 uno en dirección sureste, mide 44.788 cuarenta y cuatro metros setecientos ochenta y ocho milímetros con varios propietarios...".-----

-----**INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO.-** Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Colima, Estado del mismo nombre bajo el folio real trescientos veintidós novecientos noventa y cuatro.-----

-----**IV.- GRAVÁMENES.- "LA PARTE VENDEDORA"** declara bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de este instrumento:-----

----- a).- No reporta gravámenes o limitaciones de dominio como aparece del certificado de que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A".-----

----- b).- Que según el certificado mencionado en el inciso anterior a la fecha no existe declaratoria alguna sobre provisiones, reservas, usos y destinos a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos.-----



**COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL**

NOTARIA 221



FOLIO A N° 441840



3  
FTA/SCP  
108,097

-----III.- **SITUACIÓN FISCAL.**- El inmueble objeto de este instrumento cubre sus contribuciones fiscales con los siguientes números de cuenta: -----

-----a).- **Clave Catastral:**-----

-----"02-01-09-078-016-000" (cero dos guion cero uno guion cero nueve guion cero siete ocho guion cero uno seis guion cero cero cero). -----

-----b).- **Agua:**-----

-----Contrato "0021004242" (cero cero dos uno cero cero cuatro dos cuatro dos). -----

-----c).- Está al corriente en pago del impuesto predial, de derechos por servicio público de agua y no tiene adeudos fiscales como aparece: -----

-----1.- De la certificación de no adeudo predial expedida por el Honorable Ayuntamiento Constitucional del Ayuntamiento de la Ciudad de Colima, Estado del mismo nombre, que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "B".-----

-----2.- De la certificación de no adeudos de servicio de agua potable, drenaje y saneamiento expedida por el Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Honorable Ayuntamiento de Colima y Villa de Álvarez, que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "C".-----

-----IV.- **VALOR CATASTRAL.**- El Honorable Ayuntamiento Municipal de la Ciudad de Colima, Estado del mismo nombre, asignó al inmueble objeto de este instrumento, un valor catastral de **DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA NACIONAL**, misma que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "D".-----

-----V.- **RÉGIMEN MATRIMONIAL.- SEPARACIÓN DE BIENES.- "LA PARTE VENDEDORA"**, declara bajo protesta de decir verdad, que el inmueble es de su absoluta propiedad, en virtud de que está casado con la señora **CANDELARIA VILLANUEVA VELAZCO**, bajo el régimen de separación de bienes y lo justifica con la copia certificada del acta de su matrimonio celebrado en la localidad de Coahuayana de Hidalgo, Municipio de Coahuayana, Estado de Michoacán, el día veintidós de marzo de mil novecientos setenta y ocho, asentado en la Oficialía uno, libro cuarto, tomo uno, acta once, del Registro Civil del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, la cual agrego al apéndice de este instrumento con la letra "E".-----

-----VI.- **AVALÚO.- "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, valuó el inmueble en **VEINTIÚN MILLONES DE PESOS MONEDA NACIONAL**, el cual lo agrego al apéndice de este instrumento con la letra "F".-----

-----Expuesto lo anterior lo compareciente otorgan las siguientes:-----

**CLÁUSULAS**

-----PRIMERA.- El señor **VÍCTOR MIGUEL OJEDA TEJADA**, VENDE y el "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", representado como ha quedado dicho, **COMPRA** la fracción uno de las en que se dividió la fracción "A" del predio La Ladrillera, ubicado en la zona catastral 2 dos, de la Sección Segunda, de la Ciudad de Colima, fracción identificada con clave catastral 02-01-09-078-016-000, con frente a la calle 20 de Noviembre sin número, descrito en el antecedente primero de este instrumento, con sus accesorios

sin reserva. -----

----- **SEGUNDA.-** El precio de la compraventa es la cantidad de **VEINTIDÓS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, declarando **"LA PARTE VENDEDORA"** y **"LA PARTE COMPRADORA"**, que dicho importe, se paga con cheque número 0025876 (cero cero dos cinco ocho siete seis), expedido de la cuenta a nombre de **"LA PARTE COMPRADORA"**, en **"HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**, a favor de **"LA PARTE VENDEDORA"** -----

-----Copia del comprobante de pago se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"G"**. -----

----- **TERCERA.- "LA PARTE VENDEDORA"**, transmite en este acto la propiedad y la posesión del inmueble: -----

----- a).- Al corriente en pago de impuestos y derechos, por lo que todos los adeudos fiscales y de cualquier índole generados antes de la fecha de este instrumento son a su cargo. -----

----- b).- Libre de responsabilidad o gravamen. -----

----- c).- Obligándose al saneamiento para el caso de evicción. -----

----- d).- Haciendo constar que dicho inmueble no está sujeto a contrato de arrendamiento alguno. -----

----- **CUARTA.- "LA PARTE COMPRADORA"**, declara bajo protesta de decir verdad, que destinará el inmueble que adquiere para los fines que determine la Ley y en caso de construcciones tramitará una Licencia de Uso Especial. -----

----- **QUINTA.-** Los otorgantes someten a la competencia de los Tribunales del Distrito Federal, cualquier controversia relacionada con este contrato y a los del Estado de Colima por lo que hace al inmueble. -----

----- **SEXTA.-** Los gastos y honorarios que cause este instrumento son a cargo de **"LA PARTE COMPRADORA"**, a excepción del Impuesto Sobre la Renta, en caso de causarse será a cargo de **"LA PARTE VENDEDORA"**. -----

-----De conformidad con el artículo ciento cincuenta y cuatro de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, **"LA PARTE VENDEDORA"**, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que recibió la información relativa a la determinación del calculo del Impuesto Sobre la Renta, mismo que debidamente firmado, agrego al apéndice de este instrumento con la letra **"H"**. -----

----- **AVISO DE PRIVACIDAD** -----

-----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 sus datos personales proporcionados a la notaría a mi cargo se utilizarán con la finalidad de otorgarles el servicio solicitado, que por el hecho de proporcionar dicha información autorizan a esta notaría 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 de acceso, rectificación, cancelación, oposición, divulgación y limitación de uso, mediante escrito dirigido al suscrito notario como Responsable de Protección de Datos Personales, en el



domicilio de la notaría, donde también se encuentra disponible para su consulta el texto completo del Aviso de Privacidad. -----

----- PERSONALIDAD -----

-----El señor **EMILIO SÁNCHEZ ZAVALA**, justifica su personalidad y la legal existencia del "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", con el primer testimonio del instrumento número treinta y cuatro mil cuatrocientos setenta y tres, de fecha treinta de noviembre de dos mil dieciséis, otorgado ante la Licenciada Abril Nápoles Navarrete, titular de la notaría pública interina de la notaría pública número diecisiete del Estado de México, de la que es titular el Licenciado Alfredo Caso Velázquez, con residencia en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en el que se hizo constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio que otorgó dicho instituto a favor del señor **EMILIO SÁNCHEZ ZAVALA**, y de dicho instrumento copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente:-----

----- "... hago constar: EL PODER, que otorga el "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", representado en este acto por el Maestro JOSE OCTAVIO TINAJERO ZENIL, a favor de EMILIO SANCHEZ ZAVALA, al tenor de las siguientes cláusulas, previa...Expuesto lo anterior el compareciente otorga las siguientes: CLAUSULAS.- PRIMERA.- EL "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES" representado como ha quedado indicado, OTORGA a favor de EMILIO SANCHEZ ZAVALA, lo poderes que se mencionan continuación: A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y aún las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, pero sin que (asi) comprenda la facultad de hacer cesión de bienes ni la de transigir, en los términos del párrafo primero del artículo siete punto setecientos setenta y uno del Código Civil para el Estado de México y su correlativo del Código Civil del Distrito Federal. De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes: I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos inclusive amparo.- II.- Para comprometer en árbitros.- III.- Para absolver y articular posiciones.- IV.- Para recusar.- V.- Para recibir pagos.- VI.- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la ley...C).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, de conformidad a lo previsto en el segundo párrafo del artículo siete punto setecientos setenta y uno del Código Civil del Estado de México y su correlativo del Código Civil para el Distrito Federal.- D.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, de acuerdo con el párrafo tercero del artículo siete punto setecientos setenta y uno del Código Civil del Estado de México y su correlativo del Código Civil del Distrito Federal, LIMITADO a la previa autorización de la Subdirección General de Administración (asi) Cartera o de la Unidad de Solución Social).- E).- PODER PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- SEGUNDA.- El presente poder se otorga por un tiempo de DOS años.- TERCERA.- Los honorarios y gastos que cause éste instrumento, serán por cuenta del "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES". -----

----- GENERALES -----

----- Los comparecientes declararon ser: -----

-----El señor **VÍCTOR MIGUEL OJEDA TEJADA**, mexicano por nacimiento, originario de Pericos, Mocorito, Sinaloa, lugar donde nació el día veintiocho de julio de mil novecientos cincuenta y cinco, casado, asesor de servicios financieros, con domicilio en Carretera Colima Guadalajara Kilometro cinco punto tres punto cuatro, Colonia Residencial Camino Real, Municipio de Cuauhtémoc, Estado de Colima, de paso por esta ciudad para la firma este instrumento, con Registro Federal de Contribuyentes OETV550728GR3 (OETV cinco cinco cero siete dos ocho GR tres) y Clave Única de Registro de Población OETV550728KSLJJC06 (OETV cinco cinco cero siete dos ocho KSLJJC cero seis) quien se identifica con credencial para votar con número 1515011154 (uno cinco uno cinco cero uno uno uno cinco cuatro) expedida por el Instituto Federal Electoral. ----

-----El señor **EMILIO SÁNCHEZ ZAVALA**, mexicano por nacimiento, originario esta Ciudad, lugar donde nació dos de abril de mil novecientos sesenta, soltero, abogado, con domicilio en Avenida Barranca del Muerto número doscientos ochenta, Colonia Alpes, Delegación Alvaro Obregón, código postal cero mil veintinueve, en esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes SAZE600402B2A (SAZE seis cero cero cuatro cero dos B dos A) y Clave Única de Registro de Población SAZE600402HDFNVM00 (SAZE seis cero cero cuatro cero dos HDFNVM cero cero) quien se identifica con

y quien manifiesta que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es INF720511ZA (INF siete dos cero cinco uno uno ZA).-----

----- **CERTIFICACIONES** -----

----- **YO EL NOTARIO, CERTIFICO:** -----

- I.- Que me identifique plenamente como Notario Público ante los comparecientes.-----
- II.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que tengo a la vista.-----
- III.- Declara el compareciente que su representada tiene capacidad y que la representación que ostenta y por la que actúa está vigente en sus términos.-----
- IV.- Respecto de los comparecientes:-----
  - a).- Que me aseguré de su identidad y a mi juicio tienen capacidad.-----
  - b).- Que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente el instrumento y que su contenido les sea explicado por el suscrito Notario.-----
  - c).- Que se identificaron con los documentos relacionados en el capítulo de generales, mismas que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "I".-----
  - d).- Que los enteré de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad y los ilustré acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido de este instrumento, lo leí en voz alta, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena y conformes lo firman el día



COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL

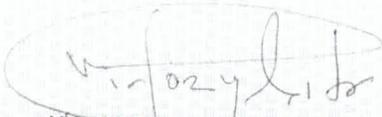
NOTARIA 221



FOLIO A N° 441842



7  
FTA/SCP  
108,097

  
VÍCTOR MIGUEL OJEDA TEJADA

  
EMILIO SÁNCHEZ ZAVALA