



**NOTARIA 96**

Lic. Mauricio Martínez Rivera

1

Esc. No. 61,906

INSTRUMENTO SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SEIS. -----  
LIBRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS -----SCD/FFS/LCS.  
CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTIUNO DE FEBRERO DE DOS MIL  
DIECIOCHO.-----

**MAURICIO MARTÍNEZ RIVERA**, titular de la notaría número noventa y seis de  
la Ciudad de México, hago constar: -----

**EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que celebran de una parte la señora  
**LIZBETH GUADALUPE RODRÍGUEZ SEMERENA**, representada en este  
acto por su apoderado, el arquitecto **DOMINGO RODRÍGUEZ SEMERENA**, en  
lo sucesivo LA PARTE VENDEDORA, y de otra el **INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, representada  
en este acto por su apoderado el licenciado en derecho **EMILIO SÁNCHEZ  
ZAVALA**, en lo sucesivo LA PARTE COMPRADORA, acto jurídico que se  
formaliza al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas: -----

-----**ANTECEDENTES**-----

**I- DECLARA LA PARTE VENDEDORA, A TRAVÉS DE SU  
REPRESENTANTE, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:-----**

**A- TÍTULO DE PROPIEDAD.** Que por instrumento número novecientos  
veintisiete, de fecha once de julio de dos mil ocho, otorgado ante la fe del abogado  
Mario Enrique Montejo Pérez, titular de la notaría número setenta y cuatro,  
autorizada definitivamente por el Notario suplente, licenciado Luis Jorge Carillo  
Palma, titular de la notaría ochenta y seis, ambas de Mérida, Estado de Yucatán,  
cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del  
Estado de Yucatán en el **folio electrónico cuatrocientos setenta y un mil  
novecientos noventa y ocho**, bajo el número de inscripción un millón setenta y un  
mil ciento cuarenta y cuatro, con fecha quince de septiembre de dos mil nueve,  
instrumento en el que se hizo constar el contrato de compraventa por virtud del cual,  
estando casada bajo el régimen de separación de bienes, según consta en la copia





NOTARIA 96  
Lic. Mauricio Martínez Rivera

3

Esc. No. 61,906

propuesta de declaración del impuesto predial del dos mil dieciocho, que paga con la clave catastral número trece guión cero doscientos cuarenta, folio veintisiete mil doscientos cinco, y por servicio de agua, me exhibe boleta de pago del dos mil dieciocho, que paga con número de contrato cero uno cero cero cero cuatro cinco tres cuatro; manifestando que los datos proporcionados para el pago de dichas contribuciones son auténticos.-----

C- El Ayuntamiento Constitucional de Mérida, Estado de Yucatán, expidió los siguientes documentos: -----

a) El certificado de no adeudo del impuesto predial de la cuenta antes relacionada, en la que aparece la situación fiscal del citado impuesto, de lo que la parte compradora manifiesta tener pleno conocimiento, documento que se agrega al apéndice de este instrumento marcado con la letra "C".-----

b) La copia certificada de la Cédula Catastral, documento que se agrega al apéndice de este instrumento marcado con la letra "D".-----

c) La copia certificada del Plano Catastral, respecto del inmueble objeto de este contrato, documento que agrego al apéndice de esta escritura, con la letra "E".-----

d) A través de la Junta de Agua Potable y Alcantarillado de Yucatán, la constancia de no adeudo por derechos de servicio de agua y alcantarillado, documento que agrego al apéndice de este instrumento marcado con la letra "F".-----

**D- VALOR CATASTRAL.** Como consta en la copia certificada de la Cédula Catastral, el valor catastral del mismo es de dos millones novecientos quince mil seiscientos dieciocho pesos, Moneda Nacional.-----

E- Declara la parte vendedora a través de su representante, que el inmueble objeto del presente contrato no se encuentra dado en arrendamiento.-----

**II- DECLARA LA PARTE COMPRADORA A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:**-----

A- Que conoce la descripción del inmueble objeto del presente contrato, su superficie, antigüedad aproximada y estado de conservación. -----





NOTARIA 96

Lic. Mauricio Martínez Rivera

5

Esc. No. 61,906

colindancias determinadas en el antecedente primero inciso "A" de esta escritura, las que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.-----

SEGUNDA. El precio convenido por las partes en el presente contrato, importa la suma de **doce millones de pesos, Moneda Nacional**, que declaran las partes, del importe mencionado, se entregaron como depósitos en garantía, las siguientes cantidades: el día veintisiete de diciembre de dos mil diecisiete, un millón doscientos mil pesos, Moneda Nacional, mediante cheque de misma fecha, y el día siete de febrero del año en curso, dos millones doscientos setenta y cinco mil pesos, Moneda Nacional, mediante cheque de misma fecha, los cuales autoriza que se abonen a cuenta del precio, y en este acto la cantidad de ocho millones quinientos veinticinco mil pesos, Moneda Nacional, mediante cheque de fecha siete de febrero del año en curso, cuyos comprobantes agrego al apéndice de este instrumento marcados con las letras "**H**" uno a la "**H**" tres; y manifiestan los comparecientes que el precio convenido es el justo y legítimo, por tanto, no existe error, dolo, mala fe, lesión o enriquecimiento ilegítimo por alguno de ellos.-----

TERCERA. Las bases que rigen la presente compraventa son las siguientes: -----

A- Libre de todo gravamen, embargo, limitación de dominio vivo, declaraciones o afectación de alguna índole sobre el inmueble que se vende. -----

B- Sin ningún adeudo de carácter fiscal o responsabilidad de tipo laboral, por lo que cualquier adeudo de la índole que fuere anterior a la fecha de firma de esta escritura, será por cuenta exclusiva de la parte vendedora, quien se obliga a responder por ellos, sirviéndole a la parte compradora como título ejecutivo para el cobro de dichas sumas, el primer testimonio que de la presente escritura se expida como título de propiedad. -----

C- La parte vendedora responde del saneamiento para el caso de evicción y por los vicios ocultos del inmueble objeto de este contrato en términos de ley. -----

D- Sin que haya persona alguna que goce del derecho del tanto para adquirir el inmueble que se vende.-----





NOTARIA 96  
Lic. Mauricio Martínez Rivera

7

Esc. No. 61,906

incapacidad civil.-----

VI- De que he tenido a la vista los documentos de que se trata el presente instrumento y que lo inserto y relacionado concuerda con los originales a que me remito. -----

VII- De que me declara la parte vendedora a través de su representante, para efectos fiscales lo siguiente: -----

a) Respecto al Impuesto al Valor Agregado, que éste no se paga, en virtud de que el inmueble objeto de este instrumento está destinado y es utilizado para casa habitación.-----

b) Respecto al Impuesto sobre la Renta por enajenación de bienes, que tiene condición de residente fiscal en los Estados Unidos Mexicanos y tener que hacer un pago provisional de conformidad con la liquidación que contiene la información relativa a la determinación del cálculo del impuesto, de la que un ejemplar entregué a la parte vendedora a través de su representante, quien en otro ejemplar igual firmó de recibido, en unión del avalúo de mejoras que me presentó la parte vendedora con la finalidad de acogerse a lo dispuesto en el artículo ciento veintiuno fracción dos romano de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el artículo doscientos cinco, tercer párrafo, de su Reglamento, documentos que agrego al apéndice de este instrumento marcados con la letra "K". -----

c) Respecto al Impuesto Cédular por la Enajenación de Bienes Inmuebles, tener que hacer un pago conforme a lo establecido en el capítulo dos romano guión "B", de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán. -----

VIII- De que por sus generales declararon ser:-----

DOMINGO RODRÍGUEZ SEMERENA, de nacionalidad mexicana, originario del Municipio de Mérida, Estado de Yucatán, lugar donde nació el día veinticinco de marzo de mil novecientos sesenta y uno, soltero, arquitecto, con domicilio en la calle Veintiocho por siete, número ciento sesenta y cuatro, de la colonia García Gineres, código postal noventa y siete mil setenta, Municipio de Mérida, Estado de Yucatán,





NOTARIA 96

Lic. Mauricio Martínez Rivera

9

Esc. No. 61,906

XII- Las notas complementarias se asentarán en hoja por separado, las cuales se agregan al apéndice de este instrumento marcadas con la letra "M".-----

XIII- De que los comparecientes me manifestaron la satisfacción en cuanto a su contenido, toda vez que fue realizada según sus instrucciones y otorgaron su conformidad mediante sus firmas, las que estamparon ante mí, el día veintidós de febrero de dos mil dieciocho, mismo momento en que la autorizo definitivamente por estar satisfechos todos los requisitos legales. Doy fe.-----

DOMINGO RODRÍGUEZ SEMERENA.- RÚBRICA.- EMILIO SÁNCHEZ ZAVALA.- RÚBRICA.-----

M. MARTÍNEZ RIVERA.- RÚBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

-----NOTAS COMPLEMENTARIAS-----

NOTA PRIMERA. Con esta fecha presenté a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Mérida, Estado de Yucatán, el AVISO DEFINITIVO a que se refiere el artículo dos mil ciento ochenta y dos del Código Civil del Estado de Yucatán. Copia del mismo agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra "N". Ciudad de México, a veintisiete de febrero de dos mil dieciocho. Doy fe.-----

M. MARTÍNEZ RIVERA.- RÚBRICA.-----

NOTA SEGUNDA. Con esta fecha se pagó, por medios electrónicos, la cantidad de \$1,258,481.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL), por importe del IMPUESTO SOBRE LA RENTA A LA FEDERACIÓN, causado en esta operación, comprobantes del mismo los agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra "O". Ciudad de México, a nueve de marzo de dos mil dieciocho. Doy fe.-----

M. MARTÍNEZ RIVERA.- RÚBRICA.-----

NOTA TERCERA. Con esta fecha se pagó, por medios electrónicos, la cantidad de \$344,372.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS, MONEDA NACIONAL), por importe del IMPUESTO

