



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:-----

-----**A N T E C E D E N T E S**-----

**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
certificada de la forma del Registro Civil del acta de matrimonio asentada bajo el
número doscientos cuarenta y siete, Primera Oficialía del Municipio de Mérida,
Estado de Yucatán, libro quinientos treinta, con fecha de registro tres de febrero de
dos mil uno, misma que agrego al apéndice de este instrumento marcada con la letra



"A", adquirió el solar con casa de bloques y concreto de un piso, ubicado en la Ciudad y Municipio de Mérida, Yucatán, en la manzana doscientos cuarenta, de la sección catastral trece, marcado con el número quinientos treinta y uno, letra "A", de la calle Cuarenta y Uno, con la extensión de cincuenta y dos metros setenta centímetros de frente, por noventa y cinco metros cincuenta centímetros de fondo, en su mayor extensión, de figura irregular que se describe como sigue: "... partiendo del vértice del ángulo sureste del predio con dirección al poniente, sobre la calle cuarenta y uno que es su frente, mide cincuenta y dos metros setenta centímetros, de aquí al Noroeste en forma de chaflán, siete metros cuarenta centímetros; de aquí al norte sobre la calle setenta y cuatro, setenta metros treinta centímetros, de aquí al oriente, veinticinco metros, de aquí al norte, diecinueve metros diez centímetros, de aquí al oriente, cuarenta y dos metros ochenta centímetros, de aquí al sur, con ligera desviación al oriente catorce metros cincuenta centímetros, y de aquí al sur, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro, ochenta y un metros..."; y como consta en dicho título de propiedad, tiene una SUPERFICIE DEL TERRENO de CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS y SUPERFICIE CONSTRUIDA de CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS, y los siguientes rumbos, medidas y colindancias: -----

Al norte, con predio número quinientos doce "D" de la calle treinta y nueve. -----

Al sur, con la calle cuarenta y uno. -----

Al oriente, en parte con predio de Eduardo González y en parte con predio de Gabino Castillo según el título; y -----

Al poniente, en parte con la calle setenta y cuatro. -----

B- GRAVAMENES Y CONTRIBUCIONES. Que el inmueble objeto de este contrato se encuentra libre de todo gravamen, embargo o limitaciones en su dominio y sobre él no aparece decreto alguno que establezca provisiones, usos, destinos o reservas, lo que me justifica con el certificado de libertad o gravamen presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mérida, Estado de Yucatán, el día dos de febrero de dos mil dieciocho, documento que agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra "B". -----

Por lo que se refiere a las contribuciones locales, la parte vendedora me exhibe la



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.-----

B- Que el inmueble objeto del presente contrato es de su perfecto conocimiento por lo que se refiere a sus características y estado físico a la presente fecha, en razón de lo cual lo recibe a su entera conformidad. -----



III- AVALÚO. Con fecha doce de febrero de dos mil dieciocho, se practicó avalúo sobre el inmueble objeto de este contrato, al que se le atribuyó un valor comercial de **doce millones de pesos, Moneda Nacional.**-----

Manifestando la parte vendedora a través de su representante, que, durante la vigencia del referido avalúo, el inmueble objeto del presente contrato no ha sufrido modificación alguna o variación en el mercado inmobiliario que afecte sus características y valor, documento que agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra "G".-----

IV- DECLARAN AMBAS PARTES:-----

Que reconocen mutuamente la capacidad y legitimación con la que comparecen en el presente acto, aceptando por lo tanto la fuerza y validez legal del presente instrumento.-----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:-----

-----**CLÁUSULAS**-----

PRIMERA. La señora Lizbeth Guadalupe Rodriguez Semerena, representada como ha quedado dicho, vende al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, quien compra, el solar con casa de bloques y concreto de un piso, ubicado en la Ciudad y Municipio de Mérida, Yucatán, en la manzana doscientos cuarenta, de la sección catastral trece, marcado con el número quinientos treinta y uno, letra "A", de la calle Cuarenta y Uno, con la extensión de cincuenta y dos metros setenta centímetros de frente, por noventa y cinco metros cincuenta centímetros de fondo, en su mayor extensión, de figura irregular que se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo sureste del predio con dirección al poniente, sobre la calle cuarenta y uno que es su frente, mide cincuenta y dos metros setenta centímetros, de aquí al Noroeste en forma de chaflán, siete metros cuarenta centímetros; de aquí al norte sobre la calle setenta y cuatro, setenta metros treinta centímetros, de aquí al oriente, veinticinco metros, de aquí al norte, diecinueve metros diez centímetros, de aquí al oriente, cuarenta y dos metros ochenta centímetros, de aquí al sur, con ligera desviación al oriente catorce metros cincuenta centímetros, y de aquí al sur, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro, ochenta y un metros; cumpliendo la enajenación de dicho inmueble con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, con la superficie, rumbos, medidas y



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, declaratorias 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. -----

E- La parte vendedora entrega la posesión y autoriza a la parte compradora a tomarla. -----

F- La parte compradora, se obliga a continuar destinando el inmueble objeto de este contrato conforme a las disposiciones y declaratorias aplicables a los usos permitidos



y a respetar el área urbanizable a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. -----

G- La presente compraventa se realiza ad corpus. -----

CUARTA. Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán por cuenta exclusiva de la parte compradora, con excepción del Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto Cedular, que son a cargo de la parte vendedora. -----

YO EL NOTARIO, DOY FE: -----

I- De que el licenciado Emilio Sánchez Zavala, en su carácter de apoderado, protestó ante mí la vigencia de su cargo y la de su representación en los términos que le fue conferida, y me declaró la legal existencia y capacidad de su representada, con la escritura número treinta y cuatro mil cuatrocientos setenta y tres, de fecha treinta de noviembre de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe de la licenciada Abril Nápoles Navarrete, Notaria Interina de la notaría pública número diecisiete del Municipio de Tlalnepantla, Estado de México, de la cual es titular el licenciado Alfredo Caso Velázquez, lo que acredito con la certificación que agrego al apéndice de esta acta marcada con la letra "I". -----

II- De que la representación con la que comparece el señor Domingo Rodríguez Semerena, está vigente en los términos que le fue conferida por la señora Lizbeth Guadalupe Rodríguez Semerena, y de que ésta es persona jurídicamente capaz, según manifestación que me hizo el propio representante, previa explicación que le dí de cuales son las incapacidades naturales y civiles, lo que acredito con el instrumento número mil trescientos treinta y cuatro, de fecha treinta de noviembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del abogado Carlos Peniche Escalante, titular de la notaría cuarenta del Municipio de Mérida, Estado de Yucatán, lo que acredito con la certificación que agrego al apéndice de esta acta marcada con la letra "J". -----

III- De que me identifiqué plenamente como Notario. -----

IV- De que apercibí a los comparecientes de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente, de conformidad con lo establecido en el artículo ciento dos, fracción doce de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. -----

V- De que los conceptúo legalmente capacitados en virtud de que no observo en ellos manifestaciones de incapacidad natural, ni tengo noticias de que estén sujetos a



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: -----

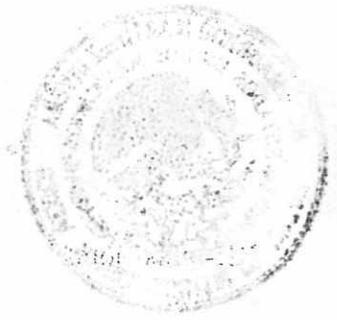
a) Respecto al Impuesto al Valor Agregado, que éste no se paga, en virtud de que el inmueble objeto de este instrumento está destinado y es utilizado para casa habitación. -----

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, quien se identifica con su credencial para votar con número trescientos treinta y nueve mil trece millones seiscientos dos mil cuatrocientos treinta y nueve, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores, misma que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento marcada con la letra "L" uno, con



Clave Única de Registro de Población "ROSD" sesenta y uno cero tres veinticinco "HYNDMM" cero nueve; y declara que los generales de su representada son los siguientes: LIZBETH GUADALUPE RODRÍGUEZ SEMERENA, de nacionalidad mexicana, originaria del Municipio de Mérida, Estado de Yucatán, lugar donde nació el día cuatro de octubre de mil novecientos setenta y cinco, casada, dedicada a las labores del hogar, con domicilio en la calle Siete por veintiséis y veintiocho, número ciento ochenta y cinco "A", de la colonia García Gineres, código postal noventa y siete mil setenta, Municipio de Mérida, Estado de Yucatán, con Clave Única de Registro de Población "ROSL" setenta y cinco diez cero cuatro "MYNDMZ" cero uno; y con clave de Registro Federal de Contribuyentes "ROSL" setenta y cinco diez cero cuatro "NM" nueve, con credencial para votar con número trescientos treinta y nueve mil sesenta y seis millones ciento sesenta y dos mil seiscientos sesenta y nueve, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores, misma que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento marcada con la letra "L" dos. -----

EMILIO SÁNCHEZ ZAVALA, de nacionalidad mexicana, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día dos de abril de mil novecientos sesenta, soltero, empleado, con domicilio en la calle Francisco Islas número tres, de la colonia Presidentes Ejidales, código postal cero cuatro mil cuatrocientos setenta, Delegación Coyoacán, en esta Ciudad de México, quien se identifica con su credencial para votar con número quinientos noventa y un mil cinco millones trescientos treinta y seis mil cuarenta y ocho, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores, misma que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "L" tres; y declara que la clave del Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "INF" setenta y dos cero cinco cero uno, uno "ZA".-----

IX- De que me cercioré de la identidad de los comparecientes a través de los documentos que se indican al final de sus generales y hago constar que en los mismos aparecen sus fotografías, nombres y apellidos. -----

X- De que les hice saber que tienen derecho de leer personalmente este instrumento y de que su contenido les sea explicado por el suscrito. -----

XI- De que les leí y expliqué el contenido, valor, alcances y consecuencias legales de la presente escritura. -----



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. -----

MAURICIO MARTÍNEZ RIVERA, titular de la notaría número noventa y seis de la Ciudad de México, **C E R T I F I C O**: que la copia que antecede, es una reproducción fiel y exacta del instrumento otorgado ante mí, la cual se expide a solicitud del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**. Ciudad de México, a dieciséis de marzo de dos mil dieciocho. Doy fe. -----

M

[Handwritten signature]

