



ARIEL ORTIZ MACIAS
NOTARIO PÚBLICO DEL DF

TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE
CELEBRAN DE UNA PARTE LA SEÑORITA DULCE VIOLETA CARRILLO JAIME,
Y DE OTRA LA SEÑORA AURORA DUARTE MARTÍNEZ.

INSTRUMENTO 148,660

LIBRO 5450

JUNIO 22, 2016.



NIO3

ARIEL ORTIZ MACÍAS

NOTARIO PÚBLICO DEL DF

P-408579/2016 (0)

05/07/2016 11:15:05 a. m.

Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F.



LEPO/ASL/DHB.

INSTRUMENTO CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA.--

LIBRO CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA.-----

CIUDAD DE MÉXICO, a veintidós de junio de dos mil dieciséis.-----

ARIEL ORTIZ MACÍAS, titular de la notaría ciento tres de esta ciudad (antes Distrito Federal), hago constar:-----

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte la señorita DULCE VIOLETA CARRILLO JAIME, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA" y de otra la señora AURORA DUARTE MARTÍNEZ, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:---
ADVERTIDAS DE LAS PENAS EN QUE INCURREN QUIENES DECLARAN FALSAMENTE ANTE NOTARIO Y PROTESTADAS PARA QUE SE CONDUZCAN CON VERDAD, LAS COMPARECIENTES MANIFIESTAN LO SIGUIENTE:-----

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

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Según consta del primer testimonio que las comparecientes me exhiben y que tengo a la vista, de la escritura número cuarenta y nueve mil trescientos cincuenta, de fecha ocho de enero de dos mil nueve, ante el licenciado Erick Salvador Pulliam Aburto, titular de la notaría ciento noventa y seis de esta ciudad, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el folio real número (383,174) trescientos ochenta y tres mil ciento setenta y cuatro (actualmente folio real electrónico), la señora AURORA DUARTE MARTÍNEZ, estando casada con el señor Carlos Guerrero Massad, bajo el régimen de separación de bienes, y declara que el matrimonio se celebró en la Ciudad de México, el día trece de julio de mil novecientos noventa y seis, según consta de la copia certificada del acta de matrimonio marcada con el número mil setecientos ochenta y cinco, del Vigésimo Juzgado del Registro Civil, adquirió por donación, la propiedad de LA CASA ACTUALMENTE MARCADA CON EL NÚMERO OFICIAL DOSCIENTOS DIECISÉIS, Y TERRENO SOBRE EL CUAL ESTÁ CONSTRUIDA, QUE ES EL LOTE DE TERRENO NÚMERO VEINTICINCO, EN LA CALLE PASEO DE LOS ENCINOS, DE LA MANZANA CINCUENTA Y CUATRO, EN LA COLONIA PASEOS DE TAXQUEÑA, COYOACÁN, EN ESTE DISTRITO FEDERAL (ACTUALMENTE CIUDAD DE MÉXICO), con una superficie de CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS y las medidas y colindancias que en el título que se relaciona, se describieron como sigue:-----

"...AL NORTE: en veinte metros, con el lote número veintitrés;-----
AL SUR: en la misma medida, con el lote número veintisiete;-----
AL ORIENTE: en ocho metros, con el lote número veintiséis; y-----
AL PONIENTE: en la misma extensión, con la calle de Paseo de los Encinos..."-----



II.- GRAVÁMENES.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento se encuentra libre de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas, lo que justifica con el certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único, presentado en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, el día dieciséis de junio de dos mil dieciséis, fecha en que se solicitó la anotación del primer aviso preventivo, que agrego al apéndice de este instrumento con la **letra "A"**.

Asimismo declara "LA PARTE VENDEDORA", que el inmueble objeto de este instrumento, no se encuentra sujeto a proceso alguno de carácter judicial, administrativo o ministerial que limite, restrinja o impida la enajenación o disposición del mismo, o bien la inscripción de la presente operación ante el Registro Público de la Propiedad que corresponda para quedar "LA PARTE COMPRADORA" como titular registral de dicho inmueble, teniendo conocimiento de todo lo anterior "LA PARTE COMPRADORA" quien manifiesta conocer la situación jurídica y registral del inmueble objeto de este instrumento en todos sus términos por lo que la actuación de las partes en la presente operación frente al suscrito notario se realiza de buena fe y en base a la documentación e información exhibida al suscrito.

III.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN.- Con la **letra "B"**, agrego al apéndice de este instrumento, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, expedido por el Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Administración Urbana, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de esta ciudad, correspondiente al inmueble objeto de este instrumento, del cual se desprende que el mismo se encuentra inscrito en dicho Registro y del que manifiesta "LA PARTE COMPRADORA" tener pleno conocimiento de su contenido.

IV.- CONTRIBUCIONES FISCALES.- Declara "LA PARTE VENDEDORA", que el inmueble objeto de este instrumento cubre sus contribuciones fiscales con los siguientes números de cuenta:

A.- PREDIAL: "060-931-21-000-3" (cero sesenta guión novecientos treinta y uno guión veintiuno guión cero cero cero guión tres).

B.- AGUA: "24-34-442-096-01-000-0" (veinticuatro guión treinta y cuatro guión cuatrocientos cuarenta y dos guión cero noventa y seis guión cero uno guión cero cero guión cero).

Declara "LA PARTE VENDEDORA", que el inmueble objeto de este instrumento se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones fiscales y que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo veintisiete del Código Fiscal vigente en esta ciudad, las comparecientes me exhiben las constancias de adeudos del Impuesto Predial y de Derechos por Suministro de Agua correspondientes al inmueble objeto de

este instrumento, mismas que no reportan unión de sus respectivos comprobante instrumento en un solo legajo con la **letra "A"**.

V.- VALOR CATASTRAL.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" que el valor catastral del inmueble objeto de este instrumento es de DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS, DIECISIETE CENTAVOS, el documento que agrego al apéndice de este instrumento con la **letra "E"**.

VI.- VALOR COMERCIAL.- El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de TRES MONEDA NACIONAL, según consta en el documento que agrego al apéndice de este instrumento con la **letra "E"**.

Declara "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento mencionado avalúo a la fecha de firma del mismo no ha sufrido modificación alguna en sus características físicas, asimismo que no ha habido cambios en el comportamiento del mercado de bienes inmuebles.

DECLARACIÓN

PRIMERA.- Declaran "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA" una vez que el suscrito notario les ha informado de la existencia del DUEÑO BENEFICARIO del inmueble objeto de este instrumento, que el término se define en la Ley Federal del Procedimiento Civil (artículo 1, con Recursos de Procedencia Ilícita), que es distinto a ellas mismas, ya que son quienes ejercen los derechos de uso, goce, disfrute, administración y disposición del inmueble objeto de este instrumento.

SEGUNDA.- Declaran "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA", una vez que el suscrito notario les ha informado de los alcances de la LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, especialmente lo dispuesto en el artículo 1, que los bienes y recursos objeto de este instrumento se encuentran en su calidad de bienes inmuebles.

TERCERA.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento no se encuentra sujeto a embargo.

CUARTA.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" que los documentos obtenidos y exhibidos



- 3 -
148,660

LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento no sufre de gravámenes, limitaciones de dominio y es de dominio y anotaciones preventivas único, a Propiedad de esta ciudad, el día dieciséis de mayo del presente año, que se solicitó la anotación del primer aviso de este instrumento con la letra "A".

LA PARTE VENDEDORA", que el inmueble objeto de este instrumento no sufre a proceso alguno de carácter judicial, restricción o impida la enajenación o disposición presente operación ante el Registro Público de la Ciudad de México, y la LA PARTE COMPRADORA como titular de conocimiento de todo lo anterior "LA PARTE VENDEDORA" conocer la situación jurídica y registral del inmueble y todos sus términos por lo que la actuación de este instrumento al suscrito notario se realiza de buena fe y en exhibida al suscrito.

II.- Con la letra "B", agrego al apéndice de este instrumento la Zonificación de Uso de Suelo, expedido por la Dirección General de Administración Urbana y Vivienda de esta ciudad, del presente instrumento, del cual se desprende que el Registro y del que manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" de su contenido.

LA PARTE VENDEDORA", que el inmueble cubre sus contribuciones fiscales con los

seisenta y seis guión noventa y tres guión

veinticuatro guión treinta y cuatro guión veintiseis y seis guión cero uno guión cero cero

que el inmueble objeto de este instrumento se cubre con las contribuciones fiscales y que para dar cumplimiento al artículo veintisiete del Código Fiscal vigente en la Ciudad de México, en las constancias de adeudos del Impuesto Predial correspondientes al inmueble objeto de

este instrumento, mismas que no reportan adeudos por los últimos cinco años, que en unión de sus respectivos comprobantes de pago agrego al apéndice de este instrumento en un solo legajo con la letra "C".

V.- VALOR CATASTRAL.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" que el valor catastral del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS, DIECISIETE CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, de acuerdo con el documento que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "D".

VI.- VALOR COMERCIAL.- El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento es la cantidad de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, según consta del avalúo que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "E".

Declara "LA PARTE VENDEDORA" que desde la fecha de elaboración del mencionado avalúo a la fecha de firma del presente instrumento, el inmueble objeto del mismo no ha sufrido modificación alguna que implique variaciones en sus características físicas, asimismo que no tiene conocimiento que hubiere habido cambios en el comportamiento del mercado inmobiliario que pudieran modificar su valor.

DECLARACIONES

PRIMERA.- Declaran "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA", una vez que el suscrito notario les ha solicitado información acerca del conocimiento de la existencia del DUEÑO BENEFICIARIO de la presente operación (según dicho término se define en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita), que NO EXISTE UN DUEÑO BENEFICIARIO distinto a ellas mismas, ya que son quienes ejercen y ejercerán en última instancia los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición de los bienes y recursos objeto de este instrumento.

SEGUNDA.- Declaran "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA", una vez que el suscrito notario les ha explicado el contenido y alcances de la LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO vigente en esta ciudad, especialmente lo dispuesto en el artículo diecisiete de dicho ordenamiento, que los bienes y recursos objeto de este instrumento son de procedencia lícita y que su actuación es de buena fe en su calidad de titulares de los mismos.

TERCERA.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento no se encuentra sujeto a contrato de ARRENDAMIENTO alguno.

CUARTA.- Declara "LA PARTE COMPRADORA" tener conocimiento, que de los documentos obtenidos y exhibidos al suscrito notario, no se incluyen aquellos que