



Lic. Rebeca Godínez y Bravo  
**NOTARIA 74**  
DEL EDO. DE MEXICO

Escritura No. 102 PROTOCOLO ESPECIAL

Volumen No. 9

exp. 37,712 GJG





3192

**RG  
YB**Lic. Hebera Godínez y Bravo  
NOTARIA 74  
DEL EDO. DE MÉXICO

102

## VOLUMEN NUEVE DEL PROTOCOLO ESPECIAL ESTATAL

## ESCRITURA NUMERO CIENTO DOS

— **CONTIENE: EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, QUE OTORGAN POR UNA PARTE EL SEÑOR **MAURO BERISTAIN ENRÍQUEZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE PODRÁ DESIGNAR COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y POR OTRA PARTE **EL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MÉXICO**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **MAGISTRADO LICENCIADO JOSÉ C. CASTILLO AMBRIZ**, PRESIDENTE DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MÉXICO Y DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA, AL CUAL EN LO SUCESIVO SE LE PODRÁ DESIGNAR COMO "LA PARTE COMPRADORA".

— En Naucalpan de Juárez, Estado de México, a los tres días del mes junio del año dos mil ocho, YO, LICENCIADA **REBECA GODÍNEZ Y BRAVO**, Titular de la Notaria Pública número Setenta y Cuatro del Estado de México, con residencia en este Municipio; hago constar el acto antes mencionado, que otorgan las personas ahí mismo citadas, de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas:—

**ANTECEDENTES**

— **I.- ANTECEDENTE DE PROPIEDAD:** Por escritura pública número quince mil setecientos treinta y cuatro, de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y tres, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell, en ese entonces Notario Público Número Nueve de Cuautitlán, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, bajo la partida número seiscientos sesenta y cuatro, del volumen mil ciento ochenta y nueve, libro primero, sección primera, el veintidós de noviembre de mil novecientos noventa y tres; se hizo constar la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso, mediante la cual "MULTIBANCO MERCANTIL PROBURSA", SOCIEDAD ANÓNIMA, antes Banco Mercantil de México, Sociedad Anónima, en su carácter de Fiduciario y por instrucciones del señor ABRAHAM KREIMERMANN en su carácter de Fideicomisario, transmitió al señor **MAURO BERISTAIN ENRÍQUEZ**, quien adquirió siendo soltero (quien manifiesta que el inmueble que enseguida se relaciona no lo ha aportado a sociedad conyugal alguna), en precio de SEISCIENTOS CUATRO MIL

----- **II.- ANTECEDENTE DE APEO Y DESLINDE CATASTRAL:** Por escritura pública número treinta y ocho mil trescientos veintidós, de fecha veintitrés de abril de año dos mil ocho, ante la fe de la suscrita Notaria, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, Estado de México, bajo la partida número trescientos ochenta y nueve del volumen mil ochocientos treinta y siete, libro primero de la sección primera, con fecha veinticinco de abril del año dos mil ocho; se hizo constar la protocolización del acta circunstanciada de apeo y deslinde catastral, tramitada por el señor MAURO BERISTAIN ENRÍQUEZ, ante el Gobierno del Estado de México, Secretaría de Finanzas, Planeación y Administración, Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral, respecto del **LOTE NÚMERO TRES, UBICADO EN EL PUEBLO DE SAN PEDRO BARRIENTOS, MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO**, en consecuencia del cual se desprende que dicho inmueble tiene una superficie de **SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN METROS DOS CENTÍMETROS CUADRADOS** y las medidas y linderos descritos en dicha escritura.-----

----- **III.- ANTECEDENTE DE SUBDIVISIÓN:** Por escritura pública número treinta y ocho mil trescientos noventa y seis, de fecha treinta de mayo del año dos mil ocho, otorgada ante la fe de la suscrita Notaria, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, por lo reciente de su otorgamiento; se hizo constar la protocolización del plano y de la autorización de subdivisión, por medio del cual la hoy "PARTE VENDEDORA", subdividió el lote de terreno descrito en los antecedentes anteriores, del cual se derivaron dos lotes, dentro de los que se encuentra el que es objeto de este instrumento y el cual se describe en el siguiente antecedente.-----

----- **IV.- INMUEBLE OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO.** - Es objeto del presente instrumento **EL LOTE DE TERRENO TRES "A" PROVENIENTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL LOTE DE TERRENO TRES (CATASTRALMENTE IDENTIFICADO EN CALLE EJÉRCITO DEL TRABAJO NÚMERO DOS), UBICADO EN EL PUEBLO DE SAN PEDRO BARRIENTOS, MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO**, el cual tiene la siguiente descripción:



— AL SURESTE, en cinco tramos de once metros cinco centímetros, trece metros noventa y nueve centímetros, trece metros cuatro centímetros, quince metros cuarenta y tres centímetros y cinco metros ochenta y nueve centímetros, con la Avenida Ejército del Trabajo.

— AL ESTE, en dos tramos de quince metros noventa y cuatro centímetros y quince metros ochenta y dos centímetros con la Prolongación de la Calle Miguel Hidalgo.

— AL OESTE, en veinticuatro metros noventa y seis centímetros con propiedad privada.

— AL NOROESTE, en cuarenta y tres metros veinticinco centímetros con lote tres B, resultante de la subdivisión.

— V.- CONSTRUCCIONES. - "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta bajo protesta de decir verdad, que sobre el lote de terreno descrito en el antecedente anterior, con fondos propios realizó unas construcciones destinadas a casa habitación y locales comerciales, las cuales no son objeto de la presente escritura.

— Que las construcciones referidas en el párrafo que antecede, están compuestas por siete locales identificados de la siguiente manera:

LOCAL — SUPERFICIE — DESTINO — SITUACIÓN

UNO — CIENTO — RESTAURANTE — OCUPADO —

DOS — CINCUENTA — FOTOCOPIAS — OCUPADO —

TRES — CINCUENTA — VACIO —

CUATRO — CIENTO CINCUENTA — IGLESIA — OCUPADO —

CINCO — CIENTO CINCUENTA — CASA — OCUPADO —

SEIS — OCHENTA — OFICINA — OCUPADO —

SIETE — CIENTO — CASA DE VELADOR — OCUPADO —

— La situación anterior del inmueble objeto de esta escritura manifiesta "LA PARTE COMPRADORA" que la conoce y acepta, en virtud de que tales construcciones no forman parte del presente contrato de compra-venta, ya que serán demolidas, para lo cual "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta en este acto que se compromete a entregarlas totalmente desocupadas dentro de un plazo de cuarenta y cinco días naturales como máximo, contados a partir de la fecha de firma de la presente escritura.

— VI.- SITUACIÓN DEL INMUEBLE. "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta que el inmueble objeto de compra-venta, se encuentra: —

— a).- Libre de todo gravamen o limitación de dominio y que su utilización y

aprovechamiento para fines habitacionales y comerciales no va en contra de la Ley General de Asentamientos Humanos y del Código Administrativo del Estado de México. -----

----- b).- Al corriente en el pago del Impuesto Predial, derechos por servicio de agua y demás contribuciones y que no adeudan al Fisco ninguna otra cantidad por otro concepto en relación con dichos inmuebles. -----

----- c).- Sin adeudo respecto a las aportaciones de mejoras. -----

----- d).- Con certificación de valor y Clave Catastral, de la cual se desprende que a el inmueble objeto de este instrumento le corresponde el siguiente valor catastral de **CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS, MONEDA NACIONAL**. -----

----- Los documentos que acreditan lo anterior los anexo al apéndice de esta escritura bajo las letras "A", "B", "C", "D", "E" y "F". -----

----- Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes: -----

#### ----- **CLÁUSULAS** -----

----- **PRIMERA: TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD:** "LA PARTE VENDEDORA" en este acto transmite a "LA PARTE COMPRADORA" quien adquiere la propiedad de LOTE DE TERRENO descrito en el antecedente cuatro (romano) de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos que quedaron especificados en el mismo antecedente, datos que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra. -----

----- En la transmisión de propiedad se comprende todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda al inmueble que es su objeto, excepción hecha de las construcciones ahí existentes que no forman parte del presente contrato. -----

----- **SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Las partes convienen que es precio de la presente compraventa, la suma de **DOCE MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL**, cantidad que "LA PARTE COMPRADORA" paga en este acto "LA PARTE VENDEDORA", mediante la entrega de dos cheques, uno por la cantidad de **DOCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL** y el otro por la cantidad de **QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL**, mismos que recibe "LA PARTE





**RG  
YB**

Lic. Rebeca Godínez y Bravo  
NOTARIA 74  
DEL EDO. DE MEXICO



partir de la firma de esta escritura, lo cual acepta "LA PARTE COMPRADORA" en este acto.

— En caso de que vencido el término estipulado en el párrafo anterior, para la entrega del inmueble vendido y "LA PARTE VENDEDORA" no hubiere desocupado las construcciones existentes en el inmueble de referencia a la entera satisfacción de "LA PARTE COMPRADORA", pagará a ésta la cantidad de **UN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, por cada día que pase sin cumplir. Las partes están de acuerdo en la cantidad antes mencionada, ya que se fija por concepto de pena convencional, toda vez que la intención es que "LA PARTE VENDEDORA" cumpla fielmente con las obligaciones contraídas en esta cláusula.

— La partes están de acuerdo en darle al primer testimonio de esta escritura el carácter de TITULO EJECUTIVO en caso de incumplimiento en el pago de las cantidades aquí estipuladas.

— **CUARTA: SITUACIÓN DEL INMUEBLE:** "LA PARTE VENDEDORA" garantiza que el inmueble vendido se encuentra:

— A).- Libre de todo gravamen o limitación de dominio como se justificó en el antecedente seis (romano) inciso a).

— B).- Al corriente en el pago del Impuesto Predial y demás contribuciones, circunstancia que se acreditó en el antecedente seis (romano) inciso b).

— C).- Ocupado en los términos del antecedente cinco (romano) y de la cláusula tercera de esta escritura.

— D).- Sin adeudo alguno derivado de contratos de trabajo o por responsabilidades administrativas o fiscales.

— Por lo anterior, "LA PARTE VENDEDORA" se obliga a cubrir por su exclusiva cuenta cualquier adeudo, incluso de carácter fiscal, que pudiera existir sobre el inmueble vendido y que se haya causado con anterioridad a la firma del presente instrumento.

— **QUINTA: GARANTÍAS POR VICIOS OCULTOS Y EVICCIÓN:**

— "LA PARTE VENDEDORA" garantiza a la "PARTE COMPRADORA", lo siguiente:

— A).- Por un año a partir de este acto, los defectos no manifiestos del inmueble vendido y anteriores al contrato que lo hagan impropio a los usos a que está

— B).- Que el presente contrato no contraviene la Ley General de Asentamientos Humanos y ni el Código Administrativo del Estado de México, como se comprueba con el certificado correspondiente, expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente, el cual ha sido agregado al legajo del apéndice de esta escritura. —

— **SÉPTIMA: AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO:** Las partes manifiestan que el precio pactado es el justo y legítimo y que en la formación del consentimiento no existe error de hecho o de derecho, dolo, mala fe o violencia física o moral ni ninguna otra circunstancia que pudiera invalidar el consentimiento aquí otorgado.-----

— **OCTAVA: INTERPRETACIÓN E INCUMPLIMIENTO:** Las partes se someten a las Leyes del Estado de México y a los Tribunales del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, para el caso de interpretación o ejercicio de acciones por incumplimiento derivadas de la presente compraventa, por lo cual hacen expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros. -----

— **NOVENA: GASTOS, IMPUESTOS Y DERECHOS:** Todos los gastos y derechos que se generen con motivo del otorgamiento del presente contrato, serán por cuenta de "LA PARTE COMPRADORA", con excepción del Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Bienes Inmuebles que lo pagará "LA PARTE VENDEDORA".-----

#### ----- **PERSONALIDAD** -----

— Manifiesta el Ciudadano **MAGISTRADO LICENCIADO JOSÉ C. CASTILLO AMBRIZ, PRESIDENTE DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MÉXICO Y DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA**, que las facultades con que actúa se desprenden de la certificación que transcribo a continuación: -----

— Arriba al centro: "2008 AÑO DEL PADRE DE LA PATRIA MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA".- Al margen superior izquierdo el Escudo del Estado de México que dice: "PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MÉXICO".- Al margen superior derecho: "DEPENDENCIA: PRESIDENCIA".- Texto: "LA LICENCIADA **CATALINA ERNESTINA GARCÍA LOYOLA**, SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS DE LA PRESIDENCIA Y PLENO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA Y DEL PLENO CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ESTADO DE MÉXICO, **CERTIFICA:** QUE EN LA SESIÓN DEL PLENO DEL PROPIO TRIBUNAL, DE FECHA SIETE DE



**RG  
YB**Lic. Rebeca Godínez y Bravo  
NOTARIA 74  
DEL EDO. DE MÉXICO

DEL SIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CINCO, HASTA LA PRIMERA SESIÓN QUE SE CELEBRE DURANTE DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.- LA PRESENTE SE EXPIDE POR INSTRUCCIÓN DEL MAGISTRADO LICENCIADO **JOSÉ C. CASTILLO AMBRIZ**, PRESIDENTE DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA Y DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ESTADO DE MÉXICO, PARA ACREDITAR LA PERSONALIDAD DEL C. PRESIDENTE ANTE DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y NOTARIOS.- DADA EN LA CIUDAD DE TOLUCA, MÉXICO, A LOS DOS DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.- SECRETARÍA GENERAL DE ACUERDOS.- LIC. CATALINA ERNESTINA GARCÍA LOYOLA".- Una Rúbrica.- Al margen inferior derecho un sello que dice: "TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA.- ESTADO DE MÉXICO.- PRESIDENCIA".-----

--- Agrego copia certificada del documento antes transcrito al apéndice de este escritura marcado con la letra "G".-----

### GENERALES

--- Los comparecientes por sus generales manifestaron ser:-----

--- **EL SEÑOR MAURO BERISTAIN ENRÍQUEZ**, Mexicano por nacimiento, hijo de padres mexicanos, originario de Zautla, Estado de Puebla, lugar donde nació el día dieciocho de enero de mil novecientos cuarenta y tres, soltero, jubilado, con domicilio en Avenida del Trabajo número dos, Colonia San Pedro Barrientos, Tlanepantla, Estado de México, código postal número cincuenta y cuatro mil diez, quien manifiesta que su clave del Registro Federal de Contribuyentes es B E E M CUATRO TRES CERO UNO UNO OCHO CINCO K CUATRO y que su Clave Única del Registro de Población es B E E M CUATRO TRES CERO UNO UNO OCHO H P L R N R CERO DOS.-----

--- **EL MAGISTRADO LICENCIADO JOSÉ C. CASTILLO AMBRIZ**, mexicano por nacimiento, hijo de padres mexicanos, originario de Santa Catarina, Lerma, Estado de México, lugar donde nació el día ocho de abril de mil novecientos cincuenta y uno, casado, servidor público, con domicilio en Nicolás Bravo número doscientos uno, Sector Centro, Toluca, Estado de México, Código Postal cincuenta mil.-----

--- **YO, LA NOTARIA, DOY FE:**-----



como consta con el documento cuya fotocopia anexo al apéndice de esta escritura marcada con la letra "H" y que a todos los juzgo con capacidad legal para contratar y obligarse pues nada me consta en contrario.-----

--- 4.- Que "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta que no se causa el Impuesto al Valor Agregado toda vez que el inmueble objeto de venta, es únicamente terreno.---

--- 5.- Que de conformidad con el artículo veintitrés del Código Financiero del Estado de México, "LA PARTE COMPRADORA" está exenta del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y de derechos de registro.-----

--- 6.- Que "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA" saben que los Impuestos que esta escritura causa serán revisados por las Autoridades Fiscales correspondientes, por lo que se obligan a pagar cualquier diferencia que exista a su cargo, en el momento en que para ello fueren requeridos, liberando a la Suscrita Notaria de cualquier responsabilidad al respecto. -----

--- 7.- Que les leí la presente escritura a los comparecientes, a quienes les expliqué su valor, fuerza y las consecuencias legales de su contenido, manifestaron su conformidad con la misma por lo que la otorgaron, ratificaron y firmaron ante mí, hoy día tres de junio del año dos mil ocho.- DOY FE.-----

--- MAURO BERISTAIN ENRÍQUEZ.- MAGISTRADO LICENCIADO JOSÉ C. CASTILLO AMBRIZ.- RÚBRICAS.- ANTE MÍ.- LICENCIADA REBECA GODÍNEZ Y BRAVO.- RÚBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

#### ----- NOTA DE AUTORIZACIÓN -----

--- AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO EN NAUCALPAN DE JUÁREZ, MÉXICO, A VEINTICUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.- DOY FE.- LICENCIADA REBECA GODÍNEZ Y BRAVO.- RÚBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

#### ----- NOTAS COMPLEMENTARIAS -----

--- NOTA PRIMERA.- CON ESTA FECHA QUEDO PAGADA LA SUMA DE CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL, POR CONCEPTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA A ENTIDADES FEDERATIVAS POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES, EN LA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA ESCRITURA, EN LA FORMA QUINCE GUIÓN C, LA CUAL JUNTO CON EL

**RG  
YB**Lic. Rebeca Godínez y Bravo  
NOTARIA 74  
DEL EDO. DE MÉXICO

APÉNDICE CON LA LETRA "L".- NAUCALPAN DE JUÁREZ, MÉXICO, A DIECISIETE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.- DOY FE.- REBECA GODÍNEZ Y BRAVO.- RÚBRICA.

— NOTA TERCERA.- CON ESTA FECHA QUEDO PAGADA LA SUMA DE TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL, POR CONCEPTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA, A LA FEDERACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN DE BIENES, MEDIANTE RECIBO BANCARIO DE PAGO DE CONTRIBUCIONES FEDERALES, MISMO QUE SE AGREGA AL APÉNDICE, CON LA FORMA UNO GUIÓN A Y SU ANEXO UNO, MARCADO LA LETRA "M".- NAUCALPAN DE JUÁREZ, MÉXICO, A VEINTICUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.- DOY FE.- REBECA GODÍNEZ Y BRAVO.- RÚBRICA.

— NOTA CUARTA.- CON ESTA FECHA SE ENVIÓ, VÍA ELECTRÓNICA AL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, LA DECLARACIÓN INFORMATIVA DE FEDATARIOS PÚBLICOS, CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA PÚBLICA DE ENAJENACIÓN DE BIENES, LA CUAL AGREGO AL LEGAJO DEL APÉNDICE DE ESTA ESCRITURA MARCADA CON LA LETRA "N", ASÍ COMO EL FOLIO DE RECEPCIÓN Y SUS ACUSES CORRESPONDIENTES.- NAUCALPAN DE JUÁREZ, MÉXICO, A VEINTICUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.- DOY FE.- REBECA GODÍNEZ Y BRAVO.- RÚBRICA.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA EL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN SU CARÁCTER DE ADQUIRENTE.- CONSTA DE NUEVE PÁGINAS DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS.- NAUCALPAN DE JUÁREZ, MÉXICO, A VEINTICUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.- DOY FE.

EXP.- No. 37,712

GJG/ejf\*ajma.





folio 3192 / 08  
Sc. 102

Inscrito en el Instituto de la Función Registral, hoy a las  
-12130- bajo la partida número -566-  
del volumen 21847- Libro Primer  
Sección Primera del Corriente año.

Tlalnepantla, Méx. a 18 de Julio de 2008

EL REGISTRADOR AUXILIAR DE LA PROPIEDAD  
ADSCRITO A LOS MUNICIPIOS  
TLALNEPANTLA Y ATIZAPAN

LIC. ARMANDO MEDINA BECERRIL  
C. 20221A000/305/2006



OFICINA REGISTRAL DE  
TLALNEPANTLA-ATIZAPAN DE ZARAGOZA MEX.

SE TOMO RAZON