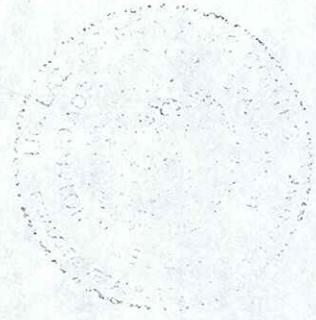




# Notaría 51

El Tejar, Medellín, Veracruz.  
LIC. CARLA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ  
NOTARIO TITULAR  
LIC. LÁZARO MONTALVO CORTÉS  
NOTARIO ADSCRITO



===== LIBRO CINCUENTA Y SIETE =====  
= ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES ==

En El Tejar, municipio de Medellín de Bravo, en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, de los Estados Unidos Mexicanos, a los cuatro días del mes de marzo del año dos mil dieciséis, YO, LICENCIADO LÁZARO MONTALVO CORTÉS, Notario Adscrito a la Notaría Pública número cincuenta y uno de la Decimoséptima Demarcación Notarial con residencia en este municipio, por licencia concedida a su titular, Licenciada CARLA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, hago constar en el protocolo a mi cargo:-----

El **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que otorga por una parte la ciudadana TERESA SÁNCHEZ ORDAZ, en su carácter de "PARTE VENDEDORA", y por la otra, la ciudadana ERÉNDIRA BERMUDEZ PÉREZ, en su carácter de "PARTE COMPRADORA", el cual redacto de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

===== ANTECEDENTES =====

**I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.**-----

**PRIMERO.-** Mediante escritura pública número diecinueve mil ochocientos ocho, libro trescientos ocho, de fecha diecisiete de agosto del año mil novecientos ochenta y ocho, otorgada ante la fe del licenciado Pablo Manuel Pérez Kuri, titular de la Notaría Pública número siete, de la ciudad de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, bajo el número siete mil setecientos noventa y siete, tomo ciento doce, sección primera, de fecha veintiuno de septiembre del año mil novecientos ochenta y ocho, la ciudadana TERESA SÁNCHEZ ORDAZ, estando soltera, estado civil que aún conserva, adquirió el siguiente inmueble:-----

El lote de terreno número veintiocho, manzana veintiocho, de la colonia Revolución, del municipio de Boca del Río, Veracruz, con superficie de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS, con las medidas y linderos siguientes:-----

- Al Norte, en veinte metros, con el lote veintiséis;-----
- Al Sur, en veinte metros, con la calle;-----
- Al Este, en nueve metros con la calle; y-----
- Al Oeste, en nueve metros con el lote veintisiete.-----

**II.- CERTIFICADO DE LIBERTAD GRAVÁMENES.-** Que el inmueble de referencia a la fecha se encuentra libre de cargas y gravámenes, como consta en el primer aviso preventivo, expedido por el Encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del municipio de Boca el Río, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, y que hace las veces de certificado de libertad de gravamen conforme a la ley, documento que agrego al apéndice de este libro bajo la letra "A".-----

**III.- IMPUESTO PREDIAL.-** El inmueble objeto del presente instrumento se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial del presente año, conforme a la boleta de pago emitida por la Dirección de Ingresos de la tesorería Municipal del Municipio de Boca

COTEJADO



del Río, misma que tengo a la vista, agregando una copia al apéndice de este libro bajo la letra "B". -----

===== **DECLARACIONES** =====

**I.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" , bajo formal protesta de decir verdad que:**

**a).- DENOMINACION SUCESIVA.** El bien raíz descrito en los antecedentes de este instrumento, en lo sucesivo será denominado como EL INMUEBLE. -----

**b).- ADQUISICIÓN Y PROPIEDAD.** Adquirió legalmente la propiedad y posesión de EL INMUEBLE mediante el acto jurídico descrito en el antecedente número uno romano de este instrumento, por tanto es legítima y exclusiva propietaria, con pleno dominio y posesión originaria y derivada de EL INMUEBLE, el cual cuenta con la superficie, medidas y colindancias transcritas en el antecedente único de esta escritura. -----

**c).- CLAVE CATASTRAL.** Corresponde a EL INMUEBLE la clave catastral siguiente: 040260010321101500000-5 (cero, cuatro, cero, dos, seis, cero, cero, uno, cero, tres, dos, uno, uno, cero, uno, cinco, cero, cero, cero, cero, guion, cinco), con un valor catastral de \$587,680.00 (QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS, CERO CENTAVOS EN MONEDA NACIONAL). -----

**d).- IMPUESTO PREDIAL.** EL INMUEBLE se encuentra: (i) sin adeudos de pago por el impuesto predial y (ii) al corriente por lo que respecta al de este año, lo que se acredita con el recibo de pago respectivo que en copia se agrega al apéndice con la letra correspondiente. -----

**e).- AUSENCIA DE ARRENDAMIENTO.** EL INMUEBLE se encuentra libre de arrendamiento. -----

**f).- POSESIÓN.** Desde que adquirió EL INMUEBLE ha mantenido la posesión originaria y derivada del mismo en forma pública, pacífica y continua, por lo que no existen a esta fecha invasiones, afectaciones de uso o derechos de terceros que afecten, mermen o impidan la posesión pacífica de EL INMUEBLE, por tanto, el mismo es susceptible de entregarse en ocupación inmediata: -----

**g).- USO HABITACIONAL.** EL INMUEBLE tiene como destino el uso habitacional.-----

**h).- MANIFESTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.-** Que mandó a construir sobre el lote de terreno antes descrito y con dinero de su peculio, una casa habitación, la cual fue manifestada ante el Ayuntamiento de la ciudad de Boca del Río, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, y acredita mediante cédula catastral y asimismo declara que mediante Alineamiento y Número Oficial expedido por el Ayuntamiento de Boca del Río, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, se le otorgó al inmueble materia de la presente operación, el número oficial **doscientos ochenta y tres**, ubicado sobre la calle **Miguel Hidalgo esquina Emiliano Zapata** colonia **Revolución** , de la ciudad de Boca del Río, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. -----

**i).- ADEUDOS.** EL INMUEBLE, a la fecha, carece de adeudos derivados de cualquier otra contribución, cuota, accesorio, aprovechamiento, derecho, servicio, carga, pasivo u



# Notaría 51

El Tejar, Medellín, Veracruz.  
LIC. CARLA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ  
NOTARIO TITULAR  
LIC. LÁZARO MONTALVO CORTÉS  
NOTARIO ADSCRITO



obligación de pago, ya sea por la posesión o propiedad del mismo.-----

**j).- AGUA POTABLE.** EL INMUEBLE se encuentra al corriente con el servicio público de agua potable, lo cual me comprueba con el recibo de pago correspondiente.-----

**k).- OBRAS PENDIENTES.** EL INMUEBLE no tiene pendiente obras viales, ambientales o cualquier otra que deban ser realizadas o cumplidas, según sea el caso, con motivo de ésta operación y que, con su ausencia, llegaren a afectar la superficie o los derechos de propiedad y/o libre disposición de este último.-----

**l).- AFECTACIONES ARQUEOLÓGICAS.** EL INMUEBLE no se ubica en zonas históricas o arqueológicas protegidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

**m).- OBSERVANCIA AMBIENTAL.** EL INMUEBLE se encuentra: (i) sin reportar o presentar en forma alguna la existencia, acumulación o almacenamiento de sustancias o residuos peligrosos o tóxicos, ya sea a nivel superficial o en forma subterránea y (ii) al corriente en el cumplimiento de obligaciones de carácter ambiental por lo que no existen en el mismo, ni éste presenta violaciones a dichas disposiciones que, como tales, representen, a esta fecha, una Contingencia que derive en la imposición de alguna sanción administrativa o que afecten los derechos de uso, aprovechamiento y disposición de EL INMUEBLE.-----

**n).- PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PENDIENTES.** No existen auditorías, litigios, procesos administrativos de revisión o visitas de inspección o verificación que deriven, o puedan derivar, en la imposición de alguna multa, o contingencia de carácter ambiental, sanitario o laboral, que, como tales, representen un Adeudo o que en su caso afecten el libre uso, propiedad y posesión de EL INMUEBLE.-----

**ñ).- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES PENDIENTES.** No existen litigios, reclamación, acción, afectación agraria, carga o procedimientos civiles o penales que afecten el libre uso, propiedad y posesión de EL INMUEBLE.-----

**o).- PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACION.** No existe procedimiento de expropiación alguno instaurado o por instaurarse en contra de EL INMUEBLE.-----

**p).- OBSERVANCIA DE DISPOSICIONES URBANAS.** No existe violación de Leyes, reglamentos y disposiciones de carácter Urbano, municipal o estatal.-----

**q).- LIBERTAD PARA CELEBRAR ESTA OPERACIÓN.** No han otorgado respecto de EL INMUEBLE: derecho, opción, promesa o carga alguna por el cual se confiera, a esta fecha, derecho a tercero alguno para adquirir su propiedad, por tanto, en la celebración de esta operación no viola, ni contraviene, acto, convenio, contrato o arreglo ya fuere de carácter formal o consensual) del que formen parte a esta fecha, en consecuencia, es su voluntad llevar a cabo la celebración de este Contrato a efecto de transmitir la propiedad de EL INMUEBLE a favor de LA PARTE COMPRADORA en los términos del mismo.-----

**r).- DOCUMENTACIÓN EXHIBIDA.** Toda la documentación exhibida para el otorgamiento de este instrumento es auténtica y cierta.-----

**s).- INFORMACION TRANSPARENTE.** No ha omitido y ocultado información alguna

COTEJADO  
*[Handwritten signature]*



que influya en la decisión de LA PARTE COMPRADORA para adquirir EL INMUEBLE y celebrar esta operación. -----

**t).- VERACIDAD Y CERTEZA DE LAS DECLARACIONES.** Todo lo que ha declarado es cierto y verdadero. -----

**u).- INEXISTENCIA DE DUEÑO BENEFICIARIO.** Que en el presente instrumento actúa en su nombre y por cuenta propia, por ser quien se beneficia de los actos que se contienen y quien ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario. -----

**II.- Declara "LA PARTE COMPRADORA" de manera expresa y bajo formal protesta de decir la verdad, que:** -----

**Uno. CONOCIMIENTO DEL INMUEBLE.** Conoce físicamente EL INMUEBLE, por tanto lo considera en buenas condiciones para adquirirlo. -----

**Dos. AUSENCIA DE INCAPACIDAD.** Que se encuentra fuera de toda incapacidad o limitante para adquirir EL INMUEBLE. -----

**Tres. PAGO DE FUENTE LÍCITA.-** El dinero con el cual pagará el precio de EL INMUEBLE proviene de una fuente lícita. -----

**Cuatro. MOTIVO DETERMINANTE.** Es motivo determinante para celebrar esta operación las declaraciones e información proporcionadas por LA PARTE VENDEDORA. ---

**Cinco.- INEXISTENCIA DE DUEÑO BENEFICIARIO.** Que en el presente instrumento actúa en su nombre y por cuenta propia por ser quien se beneficia de los actos que se contienen y quien ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del objeto del instrumento y por tanto no existe dueño beneficiario. -----

===== **CLÁUSULAS** =====

**PRIMERA.-** La ciudadana **TERESA SÁNCHEZ ORDAZ, VENDE** a la ciudadana **ERÉNDIRA BERMUDEZ PÉREZ**, quien **compra** y **adquiere para sí**, el siguiente bien inmueble:-----

— El lote de terreno número veintiocho, manzana veintiocho, y construcción sobre él existente, de la colonia Revolución, del municipio de Boca del Río, Veracruz, con superficie de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS, cuyas medidas y linderos quedaron descritas en el antecedente número uno romano, de la presente escritura, y que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren.-----

**SEGUNDA.-** El precio importa la cantidad de **\$ 600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS, CERO CENTAVOS EN MONEDA NACIONAL)**, la cual recibió "LA PARTE VENDEDORA" de "LA PARTE COMPRADORA" en fecha anterior a la presente escritura mediante cheque nominativo, sirviendo el presente instrumento como el recibo más eficaz que en derecho proceda.-----

**TERCERA.-** La propiedad vendida pasa a poder de LA PARTE COMPRADORA: a) Sin limitación alguna en su posesión. b) Sin gravamen de ninguna especie. c) Al corriente en el pago de sus contribuciones prediales. d) Sin ningún adeudo, incluso de carácter fiscal, cooperación, plusvalía, ni responsabilidad derivada por contratos de trabajo, por lo que



# Notaría 51

El Tejar, Medellín, Veracruz.  
LIC. CARLA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ  
NOTARIO TITULAR  
LIC. LÁZARO MONTALVO CORTÉS  
NOTARIO ADSCRITO



cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma de esta escritura, será por cuenta de LA PARTE VENDEDORA, quien se obliga a sacar a paz y a salvo a la PARTE COMPRADORA. -----

**CUARTA.-** La operación queda sujeta a las condiciones propias de su naturaleza y en lo no previsto en el presente contrato, se estará a lo dispuesto por el Código Civil del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. -----

**QUINTA.-** En este contrato no existe error, dolo o lesión, los otorgantes conocen detalladamente el inmueble objeto del mismo y estiman que el precio estipulado es el que real y justamente le corresponde, obligándose LA PARTE VENDEDORA al saneamiento para el caso de evicción. -----

**SEXTA.-** Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo del presente contrato, son a cargo de LA PARTE COMPRADORA, excepción hecha del impuesto sobre la renta el cual será a cargo de LA PARTE VENDEDORA, el cual **no se causa** toda vez que la parte vendedora manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto de la presente operación constituye su casa habitación, lo anterior en términos de la ley del impuesto sobre la renta y al efecto me exhibe recibos de energía eléctrica, en donde aparece como su domicilio el inmueble que en este acto se enajena. -

**SÉPTIMA.-** LA PARTE COMPRADORA se compromete a destinar el inmueble materia de esta operación a un uso habitacional. -----

**NOVENA.-** Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en esta escritura, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Veracruz, estado del mismo nombre, por lo que las partes expresamente renuncian a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro. -----

**GENERALES:** Las comparecientes, bajo protesta de decir verdad manifestaron:-----

La ciudadana **TERESA SÁNCHEZ ORDAZ**, mexicana por nacimiento, originaria de La Venta, estado de Oaxaca y vecina del municipio de Boca del Río, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con domicilio en calle Miguel Hidalgo, número veintiocho, colonia Revolución, soltera, dedicada a las labores del hogar, con Clave Única de Registro de Población S, A, O, T, cuatro, cuatro, uno, cero, uno, cinco, M, O, C, N, R, R, cero, nueve (SAOT441015MOCNRR09), y se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de folio 0000052173258 (cero, cero, cero, cero, cero, cinco, dos, uno, siete, tres, dos, cinco, ocho), de paso por este lugar. -----

La ciudadana **ERÉNDIRA BERMUDEZ PÉREZ**, mexicana por nacimiento, originaria de la ciudad de México y vecina de la ciudad de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con domicilio en retorno tres, número ciento cuarenta y dos B, Unidad Habitacional El Coyol, soltera, comerciante, con Clave Única de Registro de Población B, E, P, E, seis, seis, cero, uno, uno, cero, M, D, E, R, R, cero, dos, (BEPE660110MDFRR02), y se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con

COTEJARO







# Notaria 51

El Tejar, Medellín, Veracruz.

LIC. CARLA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

NOTARIO TITULAR

LIC. LÁZARO MONTALVO CORTÉS

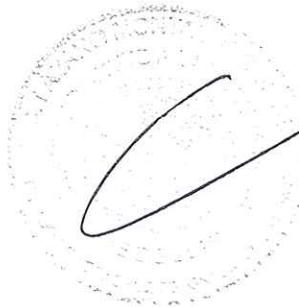
NOTARIO ADSCRITO

**CINCO.-** Que después de haberles leído y explicado el contenido, valor, fuerza y consecuencias legales de la presente escritura a las comparecientes, manifestaron su conformidad con la misma, la aprueban en todas y cada una de sus partes, la ratifican y firman en su mismo lugar y fecha, en unión del suscrito Notario, dejándola debidamente autorizada.- Doy Fe.-

Teresa Sánchez Ordaz.- Firmado.- Eréndira Bermudez Pérez.- Firmado.- Firma Ilegible del Licenciado Lázaro Montalvo Cortés.- Sello Notarial de Autorizar.-

ES PRIMER TESTIMONIO QUE CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON SU ORIGINAL QUE OBRA EN EL **LIBRO NÚMERO CINCUENTA Y SIETE** DEL PROTOCOLO A MI CARGO, DONDE DEJÉ ANOTADA SU EXPEDICIÓN; VA EN CUATRO FOJAS UTILIZADAS Y DEBIDAMENTE COTEJADAS, PROTEGIDAS CON KINEGRAMAS QUE PUEDEN NO TENER NUMERACIÓN CONSECUTIVA.- LO EXPIDO A FAVOR DE LA CIUDADANA **ERÉNDIRA BERMUDEZ PÉREZ**, EN EL TEJAR, MUNICIPIO DE MEDELLÍN DE BRAVO, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, A LOS VEINTIUNO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.- DOY FE.-

COTEJADO



LIC. LÁZARO MONTALVO CORTÉS  
NOTARIO ADSCRITO A LA  
NOTARIA PÚBLICA NÚMERO  
CINCUENTA Y UNO



PODER EJECUTIVO  
GOBIERNO MEXICANO DE LA FEDERACIÓN  
SEGUNDA ZONA REGISTRAL  
BOCA DEL RÍO

Con esta fecha quedo inscrito en forma Definitiva  
bajo el número, 2640 a fojas 1 a 4 del  
132 de la sección 1 del presente año  
Boca del Río, Ver. 8 de 3 del 2016  
El Enc. del Registro Público.

*[Handwritten signature]*