

NOTARIA PUBLICA NUMERO 2.
Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL
JIMENEZ DEL CAMPILLO No. 31-B
Tel(228) 8 16 15 54 fax 8 16 30 80
Coatepec, Veracruz.
LIC. GEORIGNA YOLANDA KAWAS DE TELLEZ

-----VOLUMEN SEXAGESIMO SEGUNDO-----

-----ESCRITURA PÚBLICA SEIS MIL TRESCIENTOS NUEVE-----

-----ESTE INSTRUMENTO QUEDA ASENTADO EN LOS FOLIOS DE LA SERIE "G" NÚMERO 411525 AL 411528.-----

-----En la Ciudad de Coatepec, Veracruz de Ignacio de la Llave, Estados Unidos Mexicanos, el día nueve de Octubre de dos mil quince, la suscrita licenciada Georgina Y. Kawas Hernández, titular de la Notaría Pública Número Dos, de la Décima Segunda demarcación notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal, hago constar que ante mí comparecen, la señora GUADALUPE POSADAS HERNANDEZ en su carácter de albacea y heredera de la sucesión que hoy concluyen, a bienes del señor ROMAN MARTINEZ HUERTA, a consignar en primer lugar, la **ADJUDICACIÓN DEL ACERVO HEREDITARIO Y LA TERMINACIÓN DE LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA Y EL CONTRATO DE COMPRA VENTA**, que otorga la señora GUADALUPE POSADAS HERNANDEZ, acto que formalizan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

-----DECLARACIONES:-----

-----I.- Manifiesta la compareciente que el señor ROMAN MARTINEZ HUERTA, falleció el día diez de Enero de dos mil quince, lo que acredita con la copia certificada del acta de defunción número cero, cero, cero quince, libro cero, dos, del diez de Enero de dos mil quince, expedida por el Oficial del Registro Civil de esta Ciudad, la que me exhibe la compareciente, doy fe de tenerla a la vista y agrego copia de la misma, al apéndice de este instrumento, bajo la letra "A" y el número correspondiente, previa mi firma y sello.-----

-----II.- Sigue manifestando la otorgante que concurrió ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de éste Distrito Judicial, para denunciar la sucesión in testamentaria correspondiente; a bienes del señor ROMAN MARTINEZ HUERTA, la que se radicó el día veintiuno de Marzo de dos quince, bajo el número 238/2015/II (doscientos treinta y ocho, diagonal, dos mil quince, diagonal, dos romano); seguidos que fueron los trámites legales, con fecha tres de Marzo de dos mil quince, se dictó **AUTO DECLARATORIO DE HEREDERO** en el que fue declarada única y universal heredera a bienes del finado ROMAN MARTINEZ HUERTA, se le designó **ALBACEA** de la sucesión. Por auto de fecha diecisiete de junio de dos mil quince, se le discernió el cargo y en ese mismo auto, lo aceptó y protestó su fiel y leal desempeño, con el cúmulo de derechos y obligaciones que con ello contrajo. Con fecha

cinco de agosto de ese mismo año, y a solicitud de parte, se acordó la separación del juicio sucesorio, del juzgado del conocimiento, para terminar la intestamentaria en la Notaría Pública de la elección de los herederos, como ahora se hace, en términos de lo establecido por los artículos quinientos ochenta y siete del Código de Procedimientos Civiles y mil setecientos nueve del Código Civil, vigente en el Estado.----

-----III.- Lo anterior lo acredita la compareciente, con la copia certificada del expediente civil, deducidas de las actuaciones que obran en los autos del juicio sucesorio, marcado con el número 238/2015/II (doscientos treinta y ocho, diagonal, dos mil quince, diagonal, dos romano); expedidas por el Secretario del Juzgado Segundo de Primera Instancia de este Distrito Judicial, documentos que en este acto me exhibe la albacea y herederos, doy fe de tenerlos a la vista y los agrego al Apéndice de este instrumento bajo la letra "B", y el número que le corresponda.-----

-----IV.- La señora GUADALUPE POSADAS HERNANDEZ en este acto me exhibe el documento que contiene los **INVENTARIOS Y AVALÚOS** del acervo hereditario, relativos a la sucesión in testamentaria a bienes del señor ROMAN MARTINEZ HUERTA, elaborado en términos de lo previsto por los artículos seiscientos veinte y seiscientos veinticuatro, del Código de Procedimientos Civiles y un mil seiscientos ochenta y tres del Código Civil, ambos vigentes en el Estado de Veracruz, inventario que se encuentra debidamente requisitado, y el que me solicitan protocolice, doy fe de tenerlo a la vista, lo agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra "C" y el número que le corresponda, para constancia y lo inserto a continuación:-----

*******INVENTARIO DE LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DEL SEÑOR ROMAN MARTINEZ HUERTA ELABORADO CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS SEISCIENTOS VEINTE Y SEISCIENTOS VEINTICUATRO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES DEL CÓDIGO CIVIL, AMBOS VIGENTES EN EL ESTADO DE VERACRUZ Y CON RELACIÓN A LOS BIENES DE SU ACERVO HEREDITARIO, DEL QUE SOLICITO SU PROTOCOLIZACIÓN:-----**

- 1.- Dinero.- No hay.-----
- 2.- Alhajas.- No hay.-----
- 3.- Efectos de Comercio.- No Hay-----
- 4.- Semovientes.- No hay.-----
- 5.- Frutos.- No hay.-----
- 6.- Muebles.- No Hay.-----
- 7.- Inmuebles: Si Hay: -----

Lote de terreno ubicado en la calle Úrsulo Galván sin número identificado como lote número DIEZ, Manzana UNO, de la Colonia "RAFAEL HERNANDEZ OCHOA" de la Congregación de San Marcos, del Municipio de Xico, Veracruz, amparado por la escritura pública número quince mil novecientos tres, Volumen Ducentésimo Décimo Noveno, de

fecha diecinueve de Diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la Fe de la Notaria Pública Número Cuatro, de esta demarcación notarial Licenciado Luis Espinoza Gorozpe, inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, bajo el número trescientos cuarenta y cinco, a fojas doscientos setenta y tres a doscientos setenta y cinco, Tomo Cuarto, de la Sección Primera de fecha treinta y uno de Marzo de mil novecientos ochenta y nueve, adquirió el lote de terreno antes descrito, con superficie de Ciento Cuarenta Metros Cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: al Norte, en diecisiete metros, cincuenta centímetros linda con el lote número ocho; al Sur, en igual medida que el anterior con el lote doce; al Este, en ocho metros linda con la calle Ursulo Galván; y al Oeste, en igual medida con el lote número nueve. -----

Valor en que se adjudica el predio es de 55,000.00 (Cincuenta y Cinco mil pesos Cero Centavos moneda nacional).-----

----8.- Documentos de importancia.- Si Hay.-----

----9.- Muebles Ajenos.- No Hay.-----

-----Atentamente.- Coatepec, Ver., a 9 de Octubre de 2015.- El Albacea.- Sra.-GUADALUPE POSADAS HERNANDEZ.- Firma ilegibles.-----

-----Yo, la Notario, en términos de lo previsto por el artículo ciento cuarenta y dos de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Veracruz y accediendo a lo solicitado por los comparecientes, declaro formalmente protocolizadas, por medio de este instrumento, las constancias judiciales deducidas del expediente civil número 238/2015/II (doscientos treinta y ocho, diagonal, dos mil quince, diagonal, dos romano); expedidas por el Secretario del Juzgado Segundo de Primera Instancia de este Distrito Judicial, los **INVENTARIOS Y AVALÚOS** del acervo hereditario de la Sucesión in testamentaria a bienes del señor ROMAN MARTINEZ HUERTA, que presento su heredera y albacea, los que ya han quedado insertos en este instrumento y su original, agregado al apéndice de este protocolo, otorgándoles el valor legal que les corresponde.-----

-----V.- Manifiesta la compareciente, que en relación al inmueble mencionado, se encuentran al corriente en el pago de sus impuestos prediales y libre de adeudos fiscales, lo que acreditan con la constancia de no adeudo, expedida por el Director de Ingresos del Honorable Ayuntamiento Constitucional de la ciudad de Xico, Veracruz, el que me exhibe el compareciente, doy fe de tenerla a la vista y la agrego con una copia de la boleta del impuesto predial, previa mi firma y sello, ambas en un solo legajo, bajo la letra "D" y el número correspondiente, al apéndice de este instrumento.-----

-----VI.- En las condiciones legales que se han dejado precisadas, la adjudicataria, manifiesta que pone fin y concluye esta intestamentaria, adjudicándose el acervo hereditario de la sucesión, en términos de la intestamentaria y al efecto otorga las siguientes:-----

CLÁUSULAS:

CAPÍTULO DE LA ADJUDICACIÓN

-----**PRIMERA.**- La señora GUADALUPE POSADAS HERNANDEZ comparece, en su carácter de heredera y albacea y en la sucesión que hoy concluye, a bienes del señor ROMAN MARTINEZ HUERTA da por concluida la sucesión intestamentaria, relatada en el capítulo anterior, por cuanto a sus derechos corresponde, en su condición de heredera de los bienes que componen el acervo hereditario, adjudicándose en los siguientes términos: El lote de terreno número DIEZ, Manzana UNO, de la Colonia "RAFAEL HERNANDEZ OCHOA" de la Congregación de San Marcos, del Municipio de Xico, Veracruz, con superficie de CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias descritas en el inventario, las cuales se tienen por literalmente reproducidas aquí como si se insertaran íntegramente en obvio de repeticiones:-----

-----Valor en que se le adjudica \$55,000.00 (Cincuenta y Cinco mil pesos cero centavos moneda nacional).-----

-----**SEGUNDA.**- Con la adjudicación señalada en la cláusula anterior, la compareciente, señora GUADALUPE POSADAS HERNANDEZ se da por pagados totalmente de su haber hereditario, por ser lo que real y legalmente les corresponde, con lo que se da por concluida la multicitada sucesión in testamentaria.-----

-----**TERCERA.**- La transferencia de dominio opera para la adjudicataria, por consecuencia jurídica de este instrumento, con todos los derechos que lo integran, con sus usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y declara la adjudicataria, que ha tomado posesión material del inmueble, que conforman el acervo hereditario y que se lo han adjudicado.-----

-----**CUARTA.**- Expresan la compareciente, que el inmueble que ahora se adjudica lo destinará para uso habitacional.-----

CLÁUSULAS:

CAPÍTULO DE LA COMPRA VENTA

-----**PRIMERA.**- La señora GUADALUPE POSADAS HERNANDEZ, reservándose el Usufructo Vitalicio **vende** en favor de los señores ALEJANDRO POSADAS ROMANO Y MARIO POSADAS ROMANO, quienes compran la Nuda Propiedad en mancomún proindiviso y en partes iguales respecto del lote de terreno número DIEZ, Manzana UNO, de la Colonia "RAFAEL HERNANDEZ OCHOA" de la congregación de San Macos del Municipio de Xico, Veracruz, con superficie de CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias siguientes: Al Norte, en diecisiete metros, cincuenta centímetros linda con el lote número ocho; al Sur, en igual medida que el anterior con el lote doce; al Este, en ocho metros linda con la calle Ursulo Galván; y al Oeste, en igual medida con el lote número nueve.-----

-----**SEGUNDA.**- El precio de la operación es la cantidad de \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL) que la vendedora declara haber recibido a su entera

conformidad, en dinero en efectivo y que es el que real y justamente le corresponde.-----

-----**TERCERA.**- En cumplimiento a lo previsto por el artículo ciento treinta del Código Hacendario Municipal vigente, respecto al pago del impuesto sobre traslación de dominio y adquisición de bienes inmuebles, los compradores, declaran que harán el entero respectivo, en términos de ley.-----

-----**CUARTA.**- Que hice del conocimiento de la compra venta que si durante el presente ejercicio fiscal sus ingresos totales, incluyendo aquellos por los que no están obligados al pago del impuesto sobre la renta y por los que haya pagado el impuesto definitivo, son superiores a quinientos mil pesos, cero centavos moneda nacional, deberán manifestar a la autoridad fiscal correspondiente, en la declaración del ejercicio, la totalidad de sus ingresos, incluido el obtenido por la compra venta consignada en este instrumento, en términos del antepenúltimo párrafo del artículo ciento nueve y tercer párrafo del artículo ciento setenta y cinco de la Ley del Impuesto sobre la Renta, habida cuenta que en caso contrario, la exención del impuesto sobre la renta por la adjudicación del inmueble objeto de este instrumento quedará sin efecto.-----

-----**QUINTA.**- Declaran los otorgantes que en el presente contrato no existe error, dolo, lesión o violencia que pudiera invalidarlo y que el precio que han establecido es el que real y justamente le corresponde.-

-----En consecuencia, -----

-----Yo, la Notaria, certifico y doy fe:-----

-----1.- De que los compareciente se identifica plenamente ante la suscrita, con los documento oficiales que más adelante se describen y los que me presenta los otorgante, en los términos de lo establecido por los artículos ciento veintitrés, fracción diez romano, inciso a) y ciento veinticuatro, fracción tres romano, de la Ley número quinientos veintisiete del Notariado del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, vigente y quienes, a mi juicio, tienen capacidad legal suficiente para la celebración de este acto.-----

-----2.- De que por sus generales, manifiestan ser mexicanos e hijos de padres mexicanos; doña GUADALUPE POSADAS HERNANDEZ, es originaria de Teteles de Ávila Castillo, Puebla, vecina de Teziutlán, Puebla, donde tiene su domicilio en la Privada Magisterial número trece, Colonia Chuhuis, nacida el doce de Diciembre de mil novecientos cuarenta y dos, de setenta y tres años de edad, soltera, dedicada a las labores del hogar, y se identifica con la credencial para votar, Don ALEJANDRO POSADAS ROMANO, originario de San Francisco Ixtacamatlán, Puebla, vecino de Teziutlán, Puebla, donde tiene su domicilio en la Privada Magisterial número dieciséis, Colonia Chohuis, nacido el cuatro de Mayo de mil novecientos sesenta y cinco, Casado, Obrero, y se identifica con la credencial para votar, Y Don MARIO POSADAS ROMANO, originario de Tecolutla, Veracruz, vecino de

Teziutlán, Puebla, donde tiene su domicilio en la Privada Magisterial número dieciséis, Colonia Chohuis, nacido el veintitrés de Noviembre de mil novecientos setenta y cinco, Soltero, Obrero, y se identifica con la credencial para votar, que suscrita Notario certifica: que los rasgos fisonómicos y la firma que estampa los otorgantes, en mi presencia, coinciden a mi juicio, con la identificación que me presentan, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores y la que confirmé, con la autorización expresa de los interesados, en la Página Electrónica de Consulta del Listado Nominal, del mencionado Instituto, con esta fecha, confirmación que impresa, con la copia fotostática de su credencial, que anexo al apéndice de este instrumento, bajo la letra "G", previa mi firma y sello y el número de esta escritura; y manifiestan estar exentos en el pago del impuesto sobre la renta, por no tener utilidad gravable alguna.-----

----- 3.- Que informé a los compareciente sobre el aviso de privacidad y la protección de los datos personales que han proporcionado, los que están sujetos a los términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDPPP). Y, a mayor abundamiento, les enteré acerca del tratamiento y de los derechos que pueden hacer valer y acceder al Aviso de Privacidad, a través del documento que exhibo en la recepción de esta Notaría y en la página <http://www.corresponsabilidad.gob.mx/>. Para la información que requieran les enteré que la Notaría Pública Número Dos, utilizará sus datos personales únicamente para la finalidad para la que fueron obtenidos.-----

-----4.- De que lo relacionado e inserto en esta escritura concuerda fiel y exactamente con sus originales que tengo a la vista y a los cuales me remito. ----

-----5.- De que expliqué a los comparecientes el valor y consecuencias legales del contenido de esta escritura.-----

6.- De que leí a los otorgante el presente instrumento en alta y clara voz, de que manifiesta su conformidad y firman ante mí, el día de su fecha misma en la autorizo.- Doy Fe.-----

Firmas de los señores Doña Señora Guadalupe Posadas Hernández, Don Alejandro Posadas Romano, Don Mario Posadas Romano y Licenciada Maestra en Derecho Sara del Carmen Téllez Kawas.- Sello de autorizar.-----

-----DOCUMENTOS DEL APÉNDICE-----

-----A.- Antecedente, Escritura quince mil novecientos tres, Volumen Ducentésimo Décimo Noveno, de fecha diecinueve de Diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la Fe de la Notaria Pública Número Cuatro, de esta demarcación notarial Licenciado Luis Espinoza Gorozpe.-----

-----B.- Constancia de no adeudo expedida, por el Tesorero Municipal del Honorable Ayuntamiento Constitucional de la Ciudad de Xico y copia de la boleta de impuesto predial.-----

-----C.- Cálculo del pago del Impuesto sobre la Renta, por el cual se determinó el costo del impuesto.-----

-----D.- Copia Certificada de la Resolución Judicial deducidas del expediente número 238/2015/II (doscientos treinta y ocho, diagonal, dos mil quince, diagonal, dos romano); expedidas por el Secretario del Juzgado Segundo de Primera Instancia de este Distrito Judicial.-----

-----E.- Copia Certificada de las identificaciones de los señores Guadalupe Posadas Hernández, Don Alejandro Posadas Romano, Don Mario Posadas Romano.-----

-----INSERCIONES-----

-----1.- Declaraciones del pago del Derechos de Registro Público.-Se pagó vía Internet a Gobierno del Estado de Veracruz, la cantidad de \$1,350.00n en Bancomer el día 13 de Noviembre de 2015, según consta en el folio de pago 0000567850.- Guía CIE 2456340.- Número de Registro Estatal: ZONA. 03 MPIO. 201 LOC. 023. REG. 03. MANZ. 018. LOTE 004. NIVEL 00. DEPTO. 000. D.V.4.- Valor de Adjudicación. \$55,000.00.- Valor Catastral.- \$51,480.00.-----

-----2.- Declaraciones del pago del Derechos de Registro Público.-Se pagó vía Internet a Gobierno del Estado de Veracruz, la cantidad de \$1,350.00n en Bancomer el día 13 de Noviembre de 2015, según consta en el folio de pago 0000567930.- Guía CIE 2457640.- Número de Registro Estatal: ZONA. 03 MPIO. 201 LOC. 023. REG. 03. MANZ. 018. LOTE 004. NIVEL 00. DEPTO. 000. D.V.4.- Valor de Adjudicación. \$55,000.00.- Valor Catastral.- \$51,480.00.-----

-----3.- Declaración pago el pago de Traslación de Dominio.- Se pagó en la Tesorería Municipal de la Ciudad de Xico, Veracruz, la cantidad de \$275.00, el día 26 de Noviembre, según consta en el Recibo oficial de pago que acredita el pago con número de folio 462758AA.-----

-----4.- Declaración pago el pago de Traslación de Dominio.- Se pagó en la Tesorería Municipal de la Ciudad de Xico, Veracruz, la cantidad de \$25.00, el día 26 de Noviembre, según consta en el Recibo oficial de pago que acredita el pago con número de folio 462768AA.-----

EL PRIMER TESTIMONIO QUEDO INSCRITO EN FORMA DEFINITIVA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD BAJO EL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO, A FOJAS DE LA UNO A LA CINCO, TOMO DECIMO SEGUNDO, SECCION PRIMERA DE FECHA SIETE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.-----

ES PRIMER TESTIMONIO FIEL Y EXACTAMENTE TOMADO DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN EL PROTOCOLO QUE LLEVA ESTA NOTARIA A MI CARGO EN DONDE DJE ANOTADA MARGINALMENTE ESTA EXPEDICION, VA COMPUESTA DE CUATRO FOJAS UTILES PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS LOS CUALES NO PUDIERAN NO TENER NUMERACION CONTINUA, Y DEBIDAMENTE COTEJADA Y REQUISITADA, LO EXPIDO PARA **ALEJANDRO POSADAS ROMANO Y MARIO POSADAS ROMANO**, EN LA CIUDAD DE COATEPEC, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, A LOS TRECE DIAS DEL MES DE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.- DOY FE.-----



LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DOS
Y DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL.

LIC. GEORGINA Y. KAWAS HERNANDEZ
R.F.C. KAWG-451017-AZ1
CED. PROF. 172355.

