

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 879 OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE. ----

TOMO: IV CUARTO. -----

LIBRO: 3 TRES. -----

FOLIOS DEL 6630 SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA AL 6634 SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO. -----



==== En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo los 24 veinticuatro días del mes de Abril del año 2015 dos mil quince, el suscrito Licenciado JAIME EDUARDO NATERA LÓPEZ, Notario Público Titular número 1 uno de la municipalidad de Ixtlahuacán del Río, Jalisco, misma que pertenece a la Subregión Centro Conurbada que comprende además los Municipios de Guadalajara, San Cristóbal de la Barranca, Tlaquepaque, Tonalá, Zapopan y Tlajomulco de Zúñiga, actuando en los términos del artículo 28 veintiocho de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, en virtud del nombramiento conferido por el Ejecutivo del Estado el día 1 uno de noviembre del año 2011 dos mil once, hago constar el siguiente acto Jurídico: contrato de **COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO** que celebran por una parte el señor **ELISEO ZUNO VERDUZCO** y la señora **MARTHA GUZMAN GONZALEZ**, ambos por su propio derecho y a quien en lo sucesivo de este contrato se le designará indistintamente como **LA PARTE VENDEDORA** y por la otra el Señor **ANTONIO MIRANDA HERRERA** en su carácter de Director General del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, a quien en lo sucesivo de este contrato se le designará indistintamente como **LA PARTE COMPRADORA**, mismos que formalizan y se sujetan a las siguientes declaraciones y cláusulas: -----



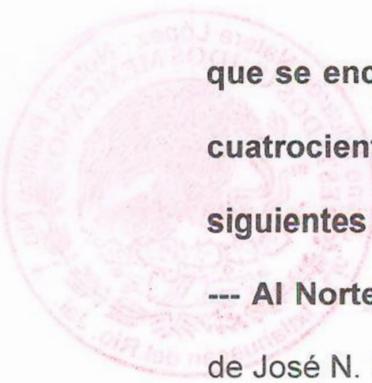
----- **DECLARACIONES:** -----

==== I.- Declara LA PARTE VENDEDORA, bajo protesta de decir verdad que: ----

--- a).- **ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.**- Mediante Escritura pública número 33,618 treinta y tres mil seiscientos dieciocho de fecha 13 trece días del mes de Junio del año 1989 mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Felipe Ignacio Vázquez Aldana Sauza Notario Público Suplente Adscrito y Asociado al Titular de la Notaria 2 dos de la Municipalidad de Tlaquepaque, Jalisco adquirió mediante un contrato de compraventa celebrado con Multibanco Comernex Sociedad Nacional de crédito, representada en dicho acto por Jaime Aparicio y Frías, por la cantidad de 155,000,000.00 ciento cincuenta y cinco millones de pesos, moneda nacional, el siguiente bien inmueble: -----

Finca marcada con el número 227 doscientos veintisiete, de la calle 18 dieciocho o Abasolo, del Sector Reforma, Guadalajara, Jalisco, y el lote en

COTEJADO COPIA CERTIFICADA



que se encuentra construida, con una superficie aproximada de 1,460.60 mil cuatrocientos sesenta metros sesenta decímetros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: -----

--- Al Norte, en 51.80 cincuenta y un metros ochenta centímetros, con propiedad de José N. López. -----

--- Al Sur, en 51.80 cincuenta y un metros ochenta centímetros, con de León Loreto, Antonio Figueroa y Antonio Anaya. -----

--- Al Poniente, en 27.25 veintisiete metros veinticinco centímetros, con calle de su ubicación. -----

--- Al Oriente, en 26.80 veintiséis metros ochenta centímetros, con de José María Padilla Mariscal. -----

DATOS REGISTRALES: La unidad privativa citada se encuentra inscrita actualmente bajo folio real número **2271183 dos millones doscientos setenta y uno mil ciento ochenta y tres** en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de Guadalajara, Jalisco. -----

DATOS CATASTRALES: La Dirección de Catastro Municipal de Guadalajara, Jalisco, le asignó la cuenta predial número 2-U-11078 dos, guión, once mil setenta y ocho y la clave catastral D65J3176025 letra D, sesenta y cinco, letra J, tres, uno, siete, seis, cero, dos, cinco. -----

La escritura antes señalada se agrega al libro de documentos del protocolo a mi cargo bajo número de nota relativa. -----

--- b).- Ser propietaria y tener la libre disposición del inmueble materia de esta operación. -----

--- c).- Que la situación registral del multicitado inmueble coincide con la manifestada en el instrumento. -----

OBLIGACIÓN DE CANCELAR LA RESERVA DE DOMINIO. Una vez que la parte compradora les pague el adeudo establecido en la cláusula primera de este instrumento el día 30 treinta de agosto del 2015 dos mil quince, ese día la parte vendedora firmara la escritura de cancelación de reserva de dominio sobre el inmueble materia de esta operación, corriendo todos los gastos de dicha escritura a cargo de ellos. -----

==== II.- Declara la PARTE COMPRADORA, que: -----

--- a).- Conoce el estado físico en que se encuentra el bien inmueble materia de la compraventa. -----

==== III.- Declaraciones conjuntas: -----

--- a).- Solicitaron al suscrito Notario Público su intervención para hacer constar el



contrato de COMPRAVENTA, que celebran entre sí. -----

==== Expuesto lo anterior y sin que exista impedimento alguno para ello, los comparecientes otorgan lo que se contiene en las siguientes: -----

-----CLAU S U L A S -----

==== PRIMERA.- OBJETO.- El señor **ELISEO ZUNO VERDUZCO** y la señora **MARTHA GUZMAN GONZALEZ**, **VENDEN CON RESERVA DE DOMINIO** al **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUDALALAJARA**, representado por el Señor **ANTONIO MIRANDA HERRERA** en su carácter de Director General, quien **ADQUIERE** la propiedad del bien inmueble descrito en la declaración I. a uno romano inciso letra "a", mismo que tiene la superficie, medidas, linderos, datos catastrales y registrales que allí se describen, y los cuales en obvio de repetición se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra para todos los efectos a que haya lugar. -----



La **RESERVA DE DOMINIO** subsistirá hasta en tanto se haga el pago total de la cantidad a que se refiere la cláusula **SEGUNDA** de este instrumento. -----

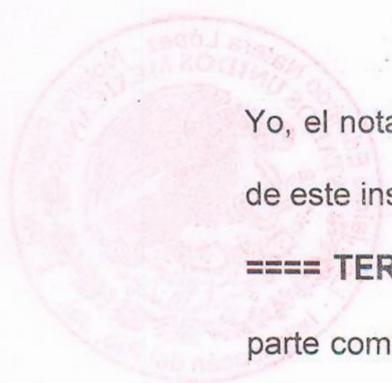
---- **SEGUNDA.- PRECIO.-** El precio de la compraventa es la cantidad de **\$3'650,000.00 tres millones seiscientos cincuenta mil pesos moneda nacional** que, "**LA PARTE COMPRADORA**" pagará de la siguiente manera: -----

1.- La cantidad de **\$2'130,602.90 dos millones ciento treinta mil seiscientos dos pesos noventa centavos moneda nacional**, a la firma del presente instrumento mediante cheque número certificado número 0001236 cero, cero, cero, uno, dos, tres, seis, de la Institución Bancaria BanBajío, de fecha 27 veintisiete de marzo del 2015 dos mil quince, a favor de **ELISEO ZUNO VERDUZCO**, documento del cual doy fe de tener a la vista y del cual agrego una copia al libro de documentos del protocolo a mi cargo bajo número de nota relativa correspondiente. -----

2.- El segundo pago se realizará el día 30 treinta de agosto del 2015 dos mil quince, por la cantidad restante, es decir, **\$1'816,397.10 un millón ochocientos dieciséis mil trescientos noventa y siete pesos diez centavos moneda nacional.** -----

En los términos del artículo 1904 mil novecientos cuatro del Código Civil del Estado de Jalisco en vigor, se constituye una **RESERVA DE DOMINIO SOBRE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE** por la cantidad de **\$1'816,397.10 un millón ochocientos dieciséis mil trescientos noventa y siete pesos diez centavos moneda nacional**, la cual deberá quedar inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente y una vez realizado el finiquito correspondiente, se procederá a su cancelación, y cuyos gastos serán a cargo de la parte compradora. -

COTEJADO COPIA CERTIFICADA



Yo, el notario doy fe que identifiqué la forma en que se paga la obligación derivada de este instrumento. -----

==== TERCERA.- ADEUDOS FISCALES.- El inmueble de que se trata, pasa a la parte compradora libre de todo gravamen y limitación de dominio, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, y de cuotas condominales según lo acredita LA PARTE VENDEDORA con los certificados de libertad de gravamen, de no adeudo del impuesto predial, y recibo de cuotas condominales, así como de cualquier otro impuesto que a la fecha le pudiera corresponder, mismos que dejo agregado a mi libro de documentos correspondiente al presente Tomo del protocolo a mi cargo bajo el número que se relaciona en la nota relativa de este instrumento; obligándose LA PARTE VENDEDORA al saneamiento para el caso de evicción en los términos de la ley y al pago de cualquier adeudo o cargo del inmueble, originada con anterioridad a la firma de la presente escritura. -----

==== CUARTA.- RENUNCIA A LAS ACCIONES DE NULIDAD.- Las partes declaran que el precio fijado al inmueble, es el justo y valor real, y que no existe, error, engaño, lesión, violencia, dolo, reticencia, ni enriquecimiento ilegítimo de ninguna de las partes, por lo que renuncian a cualquier acción proveniente de estas circunstancias. -----

==== QUINTA.- POSESIÓN.- Manifiestan las partes que la Posesión Fisca, Material y Jurídica del inmueble objeto de este Contrato es entregada a la parte COMPRADORA a la firma de este instrumento. -----

==== SEXTA.- GASTOS Y HONORARIOS.- Todos los gastos y honorarios que se originen con motivo de esta escritura, serán cubiertos por la PARTE COMPRADORA, a excepción del Impuesto Sobre la Renta por enajenación, el cual en los términos de Ley, será cubierto por la PARTE VENDEDORA. -----

==== SÉPTIMA.- Las partes se obligan a cumplir con sus respectivas obligaciones derivadas de la reserva de dominio en los términos del presente instrumento, y convienen expresamente en señalar como pena convencional para el caso de incumplimiento al responsable que incumpla, el cual deberá pagar a la parte que le corresponda el 10% diez por ciento sobre la cantidad que se establece en el punto 2 dos en la cláusula II segunda de este instrumento. -----

----- INSERTOS -----

==== El suscrito notario no inserta el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes correspondiente, en virtud de que el enajenante, manifiesta bajo protesta de decir verdad y bajo su responsabilidad, que la situación legal del inmueble coincide con la manifestada en el instrumento, lo anterior de conformidad con el decreto número 22,146/LVIII/08 veintidós mil

COLEGIADO COJIN CERTIFICADO



ciento cuarenta y seis, diagonal, cincuenta y ocho romano, diagonal, cero, ocho, publicado en el periódico oficial El Estado de Jalisco, el día 6 seis de Marzo del año 2008 dos mil ocho, en el que se aprueba la reforma al artículo 87 ochenta y siete de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco, manifestando la parte adquirente que expresamente se hace sabedora del estado en que se encuentra registralmente el inmueble materia de la presente operación, y releva al suscrito notario de cualquier responsabilidad.-----

-----**PERSONALIDAD:**-----

El compareciente, Señor ANTONIO MIRANDA HERRERA, me acredita las facultades con las que comparece con: -----

I.- El nombramiento otorgado por el Presidente Municipal de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, ingeniero Ramiro Hernández García, mediante el acuerdo 10/13 diez diagonal trece de fecha 15 quince julio del año 2013 dos mil trece, mismo que consta publicado en la gaceta municipal el día 15 quince julio del año 2013 dos mil trece, y del que en el acuerdo primero se establece: "con fundamento en los dispositivos legales y reglamentarios invocados en el presente documento se designa al licenciado Antonio Miranda Herrera, como director General del Instituto municipal de la vivienda de Guadalajara." ... así lo resolvió el presidente municipal de Guadalajara, en presencia del Secretario General del Ayuntamiento.- Del documento antes señalado ya obra agregado al libro de documentos correspondiente del tomo III tercero del protocolo a mi cargo bajo el número de escritura 767 setecientos sesenta y siete.-----



II.- Las facultades de Director General se acreditan con el Reglamento del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.-----

-----**RÉGIMEN FISCAL DE LA OPERACIÓN**-----

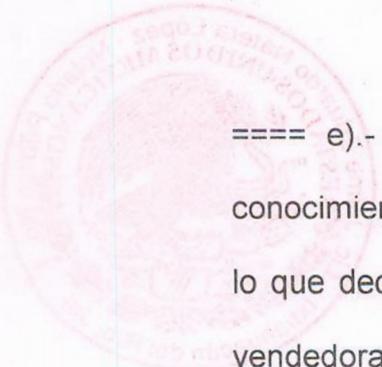
==== En los términos del artículo 84 ochenta y cuatro, fracción XII doce romano de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco, se hace la liquidación de los diversos impuestos que se originan en el otorgamiento del presente contrato. -----

1.- IMPUESTO SOBRE TRANSMISIÓN PATRIMONIAL.- Este impuesto lo paga el adquirente se causa por en los términos de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio fiscal del año 2015 dos mil quince. -----

2.- IMPUESTO SOBRE NEGOCIOS JURÍDICOS.- Se causa en los términos del capítulo II segundo, título segundo de la Ley de Hacienda del Estado de Jalisco del año 2015 dos mil quince. -----

3.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA. La presente operación **78,938.00 setenta y ocho mil novecientos treinta y ocho pesos moneda nacional** misma que en los términos del artículo 93 noventa y tres de la Ley del Impuesto sobre la Renta, será enterada ante

COTEJADO COPIA CERTIFICADA



==== e).- Que solicite a los comparecientes, información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del Beneficiario Controlador y/o Dueño Beneficiario, a lo que declaran bajo protesta de decir verdad y bajo su responsabilidad, la parte vendedora que actúan por su nombre y por cuenta propia en este acto, por ser ellos los beneficiarios del mismo que en este instrumento se contiene y son quienes ejercerán los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien objeto del presente instrumento y por lo tanto no existe dueño beneficiario distinto a ellos, y la parte compradora manifiesta que el beneficiario controlador y/o dueño beneficiario es el Instituto que representa -----

==== f).- Que informe y explique a la parte vendedora y a la parte compradora, respecto de las obligaciones que derivan de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita o otras disposiciones que de éstas emanen. -----

==== g).- Que no existe una relación de negocios entre las partes y el suscrito Notario, ya que la actuación de este se da en los términos de la Ley del Notariado del Estado misma que regula la función notarial. -----

==== h).- Que advertí a los comparecientes que los datos personales por ellos proporcionados serán utilizados única y exclusivamente para la realización de los trámites administrativos derivados del presente instrumento, así como para dar los avisos que en los términos de ley deben realizarse. -----

==== i).- Que leí lo anterior a las comparecientes, a quienes advertí de su valor, alcance y demás consecuencias legales, así como de la necesidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y se manifestaron conformes con su contenido, por lo que ante el suscrito Notario lo ratifican y terminan de firmar.-

Una firma ilegible.- **ELISEO ZUNO VERDUZCO**.- Una firma ilegible.- **MARTHA GUZMAN GONZALEZ**.- Una firma ilegible.- **ANTONIO MIRANDA HERRERA EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA**.- Siendo las 9:00 nueve horas del día 29 veintinueve de mayo del año 2015 dos mil quince.- DOY FE.- Una firma ilegible.- LICENCIADO JAIME EDUARDO NATERA LÓPEZ.- SELLO DE AUTORIZAR.-

Impreso.- NOTAS RELATIVAS.- Bajo el número que corresponde a la presente escritura, agrego hoja a mi Libro de Documentos del Tomo IV cuarto del protocolo a mi cargo para asentar las notas relativas a esta escritura. -----

== El suscrito Jaime Eduardo Natera López, Notario Público número 1 uno de la municipalidad de Ixtlahuacán del Río, Jalisco, misma que forma parte de la Subregión Centro Conurbada **CERTIFICO Y DOY FE**, que: la presente copia fotostática que consta de 05 cinco fojas útiles, 04 cuatro impresas por ambos lados y 01 una únicamente por su anverso, y concuerdan fielmente con su original y corresponden a la **Escritura Pública 879 ochocientos setenta y nueve, de fecha 24 veinticuatro de Abril del año**

COLECCION COPIAS CERTIFICADAS

2015 dos mil quince , asentada en los folios: 6630 seis mil seiscientos treinta al 6634 seis mil seiscientos treinta y cuatro., del protocolo a mi cargo y pasada ante la fe del suscrito notario, de donde se cotejó y compulsó, misma que doy fe de tener a la vista, la cual se expide a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA** . -----
=== La presente copia certificada se expide protegida con hologramas expedidos por el Colegio de Notarios del Estado de Jalisco. -----
Guadalajara, Jalisco, a 23 veintitrés de Julio de 2015 dos mil quince.-DOY FE-----



Licenciado Jaime Eduardo Natera López
Notario Público



Sello de Autorizar





Guadalajara, Jalisco, a 23 de junio de 2018 dos mil dieciocho -DXYFE-
Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.
La presente copia certificada se expide protegida con hologramas expedidos por el
Cual se expide a favor del INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.
El presente notario, de donde se copia y computa, manifiesta que doy fe de lo visto, lo
que se mil sesientos treinta y cuatro, del protocolo a mi cargo y pasado ante la fe del
2018 dos mil dieciocho, asentada en los folios 6830 seis mil sesientos treinta y cuatro.



Notario Público
Licenciado Jaime Eduardo Valdez López

