

--- **NUMERO: 43,427 CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VIENTISIETE.**-----

--- En la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 27 veintisiete días del mes de Noviembre de 1998 mil novecientos noventa y ocho, ante mí, **Licenciado CONRADO CEVALLOS PONCE**, Notario Público Titular Número 60 Sesenta de esta municipalidad, comparecieron:-----

---- Por una parte el señor **JORGE PACHECO PRECIADO** y su esposa la señora **MAGDALENA SALDAÑA SANCHEZ**, ambos por su propio derecho a quienes en lo sucesivo se les nombrará como **"LOS VENDEDORES"**.-----

---- Y por otra parte la señora **LETICIA GUADALUPE ORTÍZ DÍAZ** por su propio derecho, a quien se le nombrará en lo sucesivo como **"LA COMPRADORA"**.-----

---- Ambas partes manifiestan que se presentan en este acto a formalizar en **ESCRITURA PUBLICA un CONTRATO DE COMPRAVENTA**, mismo que dejan sujeto bajo las siguientes:-----

CLÁUSULAS

---- **PRIMERA. MANIFESTACIÓN DE VENTA.- "LOS VENDEDORES"** el señor **JORGE PACHECO PRECIADO** y su esposa la señora **MAGDALENA SALDAÑA SANCHEZ**, manifiestan que es su voluntad **VENDER** a **"LA COMPRADORA"** la señora **LETICIA GUADALUPE ORTÍZ DÍAZ** quién manifiesta que acepta **COMPRAR** para la Sociedad legal que tiene formada con motivo de su matrimonio con el señor **JOSE ANGEL MONTIEL CAÑEDO**, el bien inmueble que se describe a continuación:-----

---- **LA FRACCIÓN PONIENTE**, del Predio Rústico denominado **"TIERRA AMARILLA"**, ubicado al Poniente de la Población de Santa Ana Tepetitlán, en el Municipio de Zapopan, Jalisco. Fracción esta con una extensión superficial de 99,500 noventa y nueve mil quinientos metros cuadrados y las siguientes -----

MEDIDAS Y LINDEROS:

---- **AL ORIENTE**, en 170.00 ciento setenta metros, con el resto del inmueble, una fracción del cual paso a nombre de la señorita María Luisa Quevedo:-----

---- **AL PONIENTE**, en 170.00 ciento setenta metros, con Juan Cruz;-----

---- **AL NORTE**, en 580.00 quinientos ochenta metros, con Juan Cruz;-----



---- **AL SUR**, en 580.00 quinientos ochenta metros con herederos de Eusebio Cruz.-----

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD:

---- El inmueble antes descrito es la totalidad de lo adquirido por la parte aquí **VENDEDORA** mediante escritura pública número 20,182 veinte mil ciento ochenta y dos, otorgada en esta ciudad, con fecha 27 veintisiete de Noviembre de 1985 mil novecientos ochenta y cinco, ante la fé del suscrito Notario, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente registrado bajo el documento número 3 tres, folios del 14 catorce al 18 dieciocho del Libro 2529 dos mil quinientos veintinueve de la Sección Primera de la Segunda Oficina del Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial.-----

---- **SEGUNDA. PRECIO.**- El precio de la **COMPRAVENTA**, es la cantidad de **\$75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que **"LOS VENEDORES"** manifiesta tener recibidos de **"LA COMPRADORA"** con anterioridad al presente acto y a su entera satisfacción.-----

---- Haciéndoselos a las partes las advertencias de ley, por el Suscrito Notario, y quedando debidamente enterados de los alcances y consecuencias derivadas de las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, ratificaron el precio de la operación que quedó establecido.-----

---- **TERCERA. GRAVÁMENES.**- Manifiesta **"LOS VENEDORES"** que el inmueble vendido pasa a la parte **COMPRADORA** libre de todo gravamen, sin limitaciones de dominio y al corriente en el pago de contribuciones prediales, obligándose el primero de ellos al saneamiento para el caso de la evicción, y a cumplir con lo previsto en el artículo 1,871 mil ochocientos setenta y uno del Código Civil para el Estado de Jalisco.-----

---- **CUARTA. ACCIÓN DE NULIDAD.**- Declaran las partes que el precio fijado al inmueble vendido es su justo y real, y que en consecuencia no existe error, lesión ni enriquecimiento ilegítimo de ninguno de los comparecientes, pero si así no fuere, renuncian a la acción de nulidad a que se refieren los artículos 1,356 mil trescientos cincuenta y seis; 1,765 mil setecientos sesenta y cinco; 1,767 mil setecientos sesenta y siete; y demás relativos del Código Civil del Estado de Jalisco.-----

---- **QUINTA. CROQUIS.**- Los contratantes me presentan un croquis del inmueble vendido del cual dejo agregado un ejemplar al apéndice de este tomo bajo el número que se indica en la nota marginal de esta misma

escritura.

----- **SEXTA. GASTOS.-** Los gastos y honorarios que se deriven de esta escritura serán cubiertos por "LA COMPRADORA", con excepción del Impuesto Sobre la Renta, que deben ser cubierto por "LOS VENDEDORES".-----

RÉGIMEN FISCAL DE LA OPERACIÓN

I.- VALORES DEL INMUEBLE

- Valor del inmueble según avalúo bancario: \$75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL).-----
- Valor de operación pactado por las partes: \$75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----
- Valor fiscal del inmueble: \$74,625.00 (SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----

II.- IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

----- De conformidad a lo dispuesto por la fracción I primera del artículo 115 ciento quince de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, el Impuesto de Transmisión Patrimonial es como sigue:-----

- Base gravable: 100% cien por ciento del valor más alto de los anteriormente mencionados.-----
- Tasa aplicable: 2% dos por ciento de la base gravable.-----
- Impuesto a enterar: La cantidad de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----

II.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

----- Bajo protesta de decir verdad, "EL VENDEDOR" manifiesta que el inmueble materia del presente contrato es un lote de terreno sin construcción, por lo que es un supuesto de exención previsto por el artículo 9 nueve de la Ley del Impuesto al Valor Agregado en su fracción I primera, quedando advertida la parte interesada que en caso contrario dicho impuesto lo causará la parte adquirente por separado al valor materia del presente contrato. La parte compareciente exime al suscrito Notario de toda retención, cálculo y entero al respecto.-----

IV.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

----- En virtud de que el vendedor no comprobó haber habitado el inmueble materia del presente contrato, el suscrito Notario realizará el cálculo del pago provisional a enterar por concepto de Impuesto Sobre la Renta, de conformidad a lo previsto por la ley de la materia y su reglamento, el cual es

COTIZADO



causado por el enajenante y se enterará a la autoridad hacendaria dentro del término fijado por ley.-----

C E R T I F I C A C I Ó N N O T A R I A L
EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA Y DA FE:

---- a) De que conceptúo a los comparecientes con capacidad legal para contratar y obligarse, quienes por sus generales manifestaron ser:-----

---- **"LOS VENDEDORES"**: señor **JORGE PACHECO PRECIADO**, mexicano, mayor de edad, casado, profesionista, originario de esta ciudad en donde nació el día 20 veinte de diciembre de 1925 mil novecientos veinticinco, con domicilio en la finca marcada con el número 4317 cuatro mil trescientos diecisiete de la calle Pez Austral, Fraccionamiento Plaza Arboledas, en Zapopan, Jalisco, persona que por ser conocida del suscrito Notario no me presenta identificación.-----

--- La señora **MAGDALENA SALDAÑA SANCHEZ**, mexicana, mayor de edad, casada con el anterior compareciente, dedicada a las labores propias del hogar, originaria de esta ciudad en donde nació el día 2 dos de Abril de 1937 mil novecientos treinta y siete, con el mismo domicilio que el anterior, persona que por ser conocida del suscrito Notario no me presenta identificación.-----

--- **LA COMPRADORA** señora **LETICIA GUADALUPE ORTÍZ DÍAZ**, mexicana, mayor de edad, casada, dedicada a las labores propias del hogar, originaria de Los Mochis, Sinaloa en donde nació el día 2 dos de abril de 1964 mil novecientos sesenta y cuatro, con domicilio en la finca marcada con el número 2795 dos mil setecientos noventa y cinco de la Avenida Lazaro Cardenas, en Tlaquepaque, Jalisco, , quien se identifica con el pasaporte número 97140032943 nueve, siete, uno, cuatro, cero, tres, dos, nueve, cuatro, tres, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, copia fotostática de la cual dejo agregada a mi Libro de documentos correspondiente a este tomo y bajo el mismo número de esta escritura.-----

---- b) Con relación al Impuesto Sobre la Renta, me manifestaron los comparecientes estar al corriente de dicho Impuesto las personas que lo causan, no así las que se encuentran exentas en virtud de no tener actividad gravable, sin habérmelo comprobado con documento idóneo, habiéndoles advertido de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad a este respecto.-----

--- Manifiesta bajo protesta de decir verdad el señor **JORGE PACHECO PRECIADO**, que sabe leer y escribir pero que no se encuentra en posibilidades de firmar, por lo que firma a su ruego su hijo el señor



GERARDO PACHECO SALDAÑA, quien por sus generales manifestó, ser mexicano, mayor de edad, Licenciado en Derecho, originario de esta ciudad en donde nació el día 30 treinta de Noviembre de 1966 mil novecientos sesenta y seis, con domicilio en la finca marcada con el número 1350 mil trescientos cincuenta de la calle Monte Apeninos, Colonia Independencia, en esta ciudad, quien se identifica con la Credencial de Elector con número de folio 92282276 nueve, dos, dos, ocho, dos, dos, siete, seis, expedida por el Instituto Federal Electoral, copia fotostática de la cual dejo agregada a mi Libro de documentos correspondiente a este tomo y bajo el mismo número de esta escritura.-----

---- Leída esta escritura a los comparecientes por mí, el Notario, y bien advertidos de su valor, alcance y consecuencias legales, así como de la necesidad de su registro, se manifestaron conformes con su contenido; la ratificaron y firmaron en unión del suscrito notario que autoriza y da fe siendo las: 19:45 diecinueve horas cuarenta y cinco minutos del día 1º primero del mes siguiente al de su fecha.-----

--- FIRMADO:- **JORGE PACHECO PRECIADO, MAGDALENA SALDAÑA SANCHEZ, LETICIA GUADALUPE ORTÍZ DÍAZ.- TRES FIRMAS ILEGIBLES.-** Firmado:- LICENCIADO CONRADO CEVALLOS PONCE.- Rúbrica.- El sello de Autorizar.-----

----- Al calce del protocolo existe la siguiente nota:-----

---- Bajo los números 43,427 cuarenta y tres mil cuatrocientos vintisiete, y siguientes a éste Tomo agrego respectivamente los duplicados de los Avisos que di, el Aviso al Archivo de Instrumentos Públicos, el Aviso Preventivo al Registro Público de la Propiedad, el Aviso a la Declaración para el pago del Impuesto sobre la Renta y por Enajenación de bienes que importo la cantidad de: \$2,533.70 (Dos mil quinientos treinta y tres pesos 70/100 Moneda Nacional), y el Aviso de Transmisiones Patrimoniales y Sobre Adquisición de Inmuebles que importo la cantidad de: \$1,696.76 (Mil Seiscientos noventa y seis pesos 76/100 Moneda Nacional), según folio número 26894, de fecha 25 veinticinco de Febrero de 1999 mil novecientos noventa y nueve.- FIRMADO.- LICENCIADO CONRADO CEVALLOS PONCE.-----

---- Los anteriores insertos concuerdan fielmente con sus originales que tuve a la vista.-----

----- ES **PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN SACADO DE SU MATRIZ QUE EN ESTAS (3) TRES HOJAS ÚTILES EXPIDO PARA LA COMPRADORA SEÑORA LETICIA GUADALUPE ORTÍZ DÍAZ.-**

VA COTEJADO Y CORREGIDO.-----
----- GUADALAJARA, JALISCO, NOVIEMBRE 5 CINCO DE 1999 MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.-----



**CROQUIS DE LA ESCRITURA PUBLICA
NUMERO 43,427**

LA FRACCIÓN PONIENTE, del Predio Rústico denominado "TIERRA AMARILLA", ubicado al Poniente de la Población de Santa Ana Tepetitlán, en el Municipio de Zapopan, Jalisco. Fracción esta con una extensión superficial de 99,500 mts2. y las siguientes

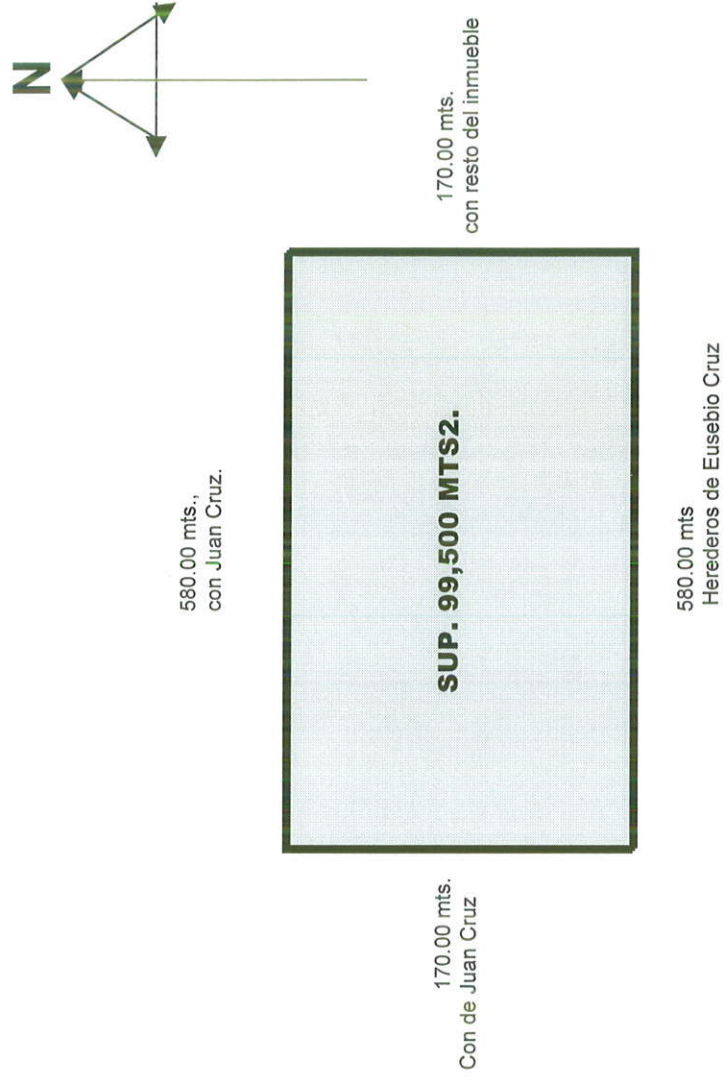
MEDIDAS Y LINDEROS:

---- **AL ORIENTE**, en 170.00 mts., con el resto del inmueble, una fracción del cual paso a nombre de la señorita María Luisa Quevedo:

---- **AL PONIENTE**, en 170.00 mts., con Juan Cruz;

--- **AL NORTE**, en 580.00 mts., con Juan Cruz;

---- **AL SUR**, en 580.00 mts., con herederos de Eusebio Cruz.





GOBIERNO DEL
ESTADO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARÍA GENERAL

Guadalajara, Jalisco. El presente documento fue presentado para su registro a las **14:22** horas del día **10 de Diciembre** de **1999** , y quedó registrado a favor de **LETICIA GUADALUPE ORTIZ DIAZ (Soc. Legal)** con número de orden **146252** , a las **14:22** horas del día **10 de Diciembre** de **1999** , mediante su incorporación bajo el documento número **44** folios del **299** al **305** del libro número **12782** de la Sección **Primera** de esta oficina, el inmueble descrito en los términos del documento incorporado .

Escritura Pública número 43,427 pasada ante la fe del Licenciado **Conrado Cevallos Ponce**,
Notario Público número 60 de Guadalajara, Jalisco.





Los derechos por el registro fueron cubiertos bajo Ref. Ing. No. (s) **13807** por \$ **511.43**

En la misma fecha se autoriza la presente hoja que en unión de **Una** más, se agrega (n) para formar parte del documento aquí incorporado y para que en ellas sean asentadas las anotaciones de Ley.





GOBIERNO DEL
ESTADO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

COMO SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DELA

PROPIEDAD DE ESTA CIUDAD, CERTIFICO:

Que he revisado los libros respectivos para averiguar qué gravámenes reporta el siguiente inmueble:
Fraccion poniente, del predio rústico denominado "TIERRA AMARILLA", ubicado al poniente de la población de Santa Ana Tepetitlán, municipio de Zapopan, Jalisco, fracción entera con una extensión superficial de 99,500.00 mts².

ESTA REGISTRADO bajo el documento número 3 folios del 14 al 18 del Libro 2529 de la Sección Primera de la SEGUNDA Oficina, con número de orden 146,252

Hice la búsqueda con vista de los registros relativos del 27 de NOVIEMBRE de 1988 al día de hoy por JORGE PACHECO PRECIADO .-

Durante las épocas anteriormente indicadas, no encontré gravámenes o limitaciones de dominio sobre el inmueble en cuestión.

A solicitud de MANUEL GUILLERMO PENÚNURI VALENZUELA.-

y para los fines legales que le convenga, expido el presente en la ciudad de GUADALAJARA Jalisco, siendo las 9:00 horas del día 27 de NOVIEMBRE de mil novecientos noventa y OCHO.-

Los derechos se pagaron bajo recibo número P 7214784.



[Firma manuscrita]

LIC. JOSE VAZQUEZ VITELA

