

90775

TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE: UN CONTRATO
DE COMPRAVENTA QUE FORMALIZAN LOS SEÑORES ARMANDO REAL
RUEDA Y GUADALUPE CARRASQUEDO LEÓN A FAVOR DEL SEÑOR
FRANCO GONZALEZ PADRON.

VOLUMEN 143/2011 (CENTESIMO CUADRAGESIMO TERCERO DIAGONAL DOS MIL ONCE) - -
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO P.A 10059 (DIEZ MIL CINCUENTA Y NUEVE).-----

En la ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, Estados Unidos Mexicanos, a los diecinueve día del mes de abril del año dos mil once, ante Mí, Licenciado **RUBEN ANTONIO BARAHONA LOPEZ**, Titular de la Notaría Pública Número Trece del Estado, en ejercicio, con residencia en esta ciudad, comparecen: -----

I.- Los señores **ARMANDO REAL RUEDA** y **GUADALUPE CARRASQUEDO LEÓN**, cada uno por su propio y personal derecho, a quienes para efectos de esta escritura se les denominará "**LA PARTE VENDEDORA**".-----

II.- El señor **FRANCO GONZALEZ PADRON**, a quien para efectos de esta escritura se le denominará como "**LA PARTE COMPRADORA**".-----

Y dijeron: Que formalizan un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual otorgan al tenor de lo dispuesto en los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

----- ANTECEDENTES -----

PRIMERO.- Mediante Título de Propiedad número 392351 (trescientos noventa y dos mil trescientos cincuenta y uno), de fecha veintiuno de enero de mil novecientos noventa y tres, expedido por la Secretaría de la Reforma Agraria; el señor **ARMANDO REAL RUEDA** adquirió el inmueble siguiente: - Predio denominado "EL REAL" ubicado en el municipio de Cozumel (actualmente municipio de Solidaridad), Estado de Quintana Roo, con una superficie de 109-39-00 has (ciento nueve hectáreas, treinta y nueve áreas, cero centiáreas), de las cuales 109-39-00 has (ciento nueve hectáreas, treinta y nueve áreas, cero centiáreas) son de agostadero, ubicado con coordenadas geográficas de latitud norte veinte grados, treinta y cinco minutos, treinta y cinco segundos y longitud oeste ochenta y siete grados, once minutos, cincuenta y siete segundos. -----

El citado título de propiedad quedó registrado bajo el folio número **87544** (ochenta y siete mil quinientos cuarenta y cuatro) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Quintana Roo, en su delegación en la ciudad de Playa del Carmen. -----

SEGUNDO.- Mediante escritura pública número nueve mil setecientos ochenta y siete, de fecha veintinueve de marzo de dos mil once, otorgada ante la fe del Notario que autoriza la presente, se formalizó la certificación de medidas y colindancias y subdivisión del inmueble descrito en el antecedente primero anterior, de la cual resultaron siete nuevas fracciones, entre las que se encuentra el lote siguiente: -----

Lote **005-4 (cero, cero, cinco, guión, cuatro)**, Manzana **001 (cero, cero, uno)**, Ubicado en el Predio "**El Real**" entre Predio El Consuelo y el Predio Los Rizos, Playa del Carmen, Municipio de solidaridad, Estado de Quintana Roo, con las medidas y colindancias siguientes:-----
Norte: 508.54 mts (quinientos ocho punto cincuenta y cuatro metros) Con Lote 005-3 (cero, cero, cinco,

guión, tres).-----

Sur: 508.54 mts (quinientos ocho punto cincuenta y cuatro metros) con Lote 005-5 (cero, cero, cinco, guión, cinco).-----

Este: 98.35 mts (noventa y ocho punto treinta y cinco metros) Con Predio Los Rizos.-----

Oeste: 98.35 mts (noventa y ocho punto treinta y cinco metros) Con Predio El Consuelo.-----

Superficie: 50,000.00 m2 (cincuenta mil coma cero, cero, cero, punto cero, cero, metros cuadrados).-----

Clave Catastral: 108009000001005-4 (uno, cero, ocho, cero, cero, nueve, cero, cero, cero, cero, cero, uno, cero, cero, cinco, guión, cuatro).-----

La citada escritura se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Quintana Roo, en su delegación en esta ciudad, dado lo reciente de su otorgamiento.-----

----- D E C L A R A C I O N E S -----

PRIMERA.- Declara "**LA PARTE VENDEDORA**", por su propio y personal derecho, bajo protesta de decir verdad: -----

a) Que es la única y legítima propietaria en pleno dominio y posesión del inmueble descrito y deslindado en el antecedente segundo de esta escritura. -----

b) Que dicho inmueble se encuentra libre de gravamen y al corriente en el pago del impuesto predial, agua potable, cooperación por obra municipal y estatal, lo que acredita con el certificado y las constancias respectivas, documentos que en este acto exhibe para acumular al apéndice de este instrumento bajo las letras "**A**", "**B**", "**C**", "**D**" y "**E**". -----

c) Que al inmueble motivo del presente instrumento le corresponde un valor catastral de **\$125,000.00**

M.N. (CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según cédula catastral, misma que se anexa al apéndice de la presente escritura bajo la letra "**F**". -----

d) Que a dicho inmueble le corresponde un valor comercial de **\$145,000.00 M.N. (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, según avalúo que se agrega al apéndice del presente instrumento bajo la letra "**G**". -----

e) Que en virtud de estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal la señora **GUADALUPE CARRASQUEDO LEÓN** ratifica en este acto la subdivisión formalizada mediante escritura pública número nueve mil setecientos ochenta y siete, de fecha veintinueve de marzo de dos mil once, otorgada ante la fe del Notario que autoriza la presente, referida en el antecedente segundo del presente instrumento. -----

SEGUNDA.- Declara "**LA PARTE COMPRADORA**", por su propio y personal derecho, bajo protesta de decir verdad: -----

Que conoce en su totalidad el inmueble descrito en el antecedente segundo del presente instrumento, que es su deseo adquirir la propiedad del mismo y que ha solicitado a "**LA PARTE**

VENDEDORA" la celebración del presente contrato.-----

En atención a estas declaraciones, las partes otorgan las siguientes:-----

----- **C L A U S U L A S** -----

PRIMERA.- Los señores **ARMANDO REAL RUEDA** y **GUADALUPE CARRASQUEDO LEÓN**, cada uno por su propio y personal derecho, venden y traspasan definitiva e irrevocablemente a favor de señor **FRANCO GONZALEZ PADRON**, el inmueble descrito y deslindado en el antecedente segundo de esta escritura, libre de gravamen, sin deuda de contribuciones, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde y se encuentra dentro de su perímetro, transfiriendo a su favor la propiedad útil y el dominio directo del mismo. -----

SEGUNDA.- Las partes de común acuerdo establecen como precio de la presente compraventa la cantidad total, alzada y única de **\$145,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)** la cual recibe en este acto **"LA PARTE VENDEDORA"** a su entera conformidad de **"LA PARTE COMPRADORA"**, otorgándole por este medio el recibo más eficaz que en derecho proceda y a su seguridad conduzca. -----

TERCERA.- Corresponde de inmediato a **"LA PARTE COMPRADORA"** la posesión, uso y disfrute del inmueble adquirido, del cual se da por recibido a su entera satisfacción y conformidad, quedando obligado a partir de esta fecha a cubrir de su exclusiva cuenta los cargos fiscales de cualquier índole que correspondan al inmueble adquirido, y se compromete a cumplir con las disposiciones municipales, estatales, federales y de sanidad que sean aplicables al mismo. -----

CUARTA.- **"LA PARTE VENDEDORA"** en este acto se obliga frente a **"LA PARTE COMPRADORA"** al saneamiento para el caso de evicción que conforme a derecho proceda. -----

QUINTA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios causados en la presente operación serán a cargo de **"LA PARTE COMPRADORA"**, con excepción del impuesto sobre la renta y el impuesto cedular, los cuales corresponde cubrirlos a **"LA PARTE VENDEDORA"**, por disposición de las leyes respectivas. -----

----- **C L A U S U L A S F I S C A L E S** -----

PRIMERA.- En términos del artículo veintinueve de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado por la presente compraventa se causa un Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble de **\$2,900.00 (DOS MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**. -----

SEGUNDA.- En términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento, la presente operación causa dicho impuesto por la cantidad de **\$405.32 M.N. (CUATROCIENTOS CINCO PESOS 32/100 MONEDA NACIONAL)**. -----

TERCERA.- En términos del artículo ciento sesenta y ocho TER-B de la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, la presente operación causa un impuesto cedular por la cantidad de **\$422.20 M.N. (CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS 20/100 MONEDA NACIONAL)**. -----

CUARTA.- En los términos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la presente compraventa no causa dicho impuesto por tratarse solo de terreno. -----

----- **GENERALES** -----

Por sus generales, previamente advertidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, los comparecientes manifestaron ser:-----

I.- ARMANDO REAL RUEDA, de nacionalidad mexicana por nacimiento, nacido en Matías Romero, Oaxaca, el día seis de febrero de mil novecientos cincuenta y siete, casado, Ingeniero Civil, con domicilio en calle Relámpago número doce, supermanzana dieciocho, de la ciudad de Cancún, Quintana Roo; y de paso por esta ciudad. -----

II.- GUADALUPE CARRASQUEDO LEÓN, de nacionalidad mexicana por nacimiento, nacida en México, Distrito Federal, el día veinticuatro de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete, casada con el anterior compareciente, Profesora y con el mismo domicilio del anterior. -----

III.- FRANCO GONZALEZ PADRON, de nacionalidad mexicana por nacimiento, nacido en Cozumel, Quintana Roo, el día doce de marzo de mil novecientos treinta y nueve, soltero, Ingeniero, con domicilio en calle dos norte número ciento sesenta y cuatro, Cozumel, Quintana Roo, y de paso por ésta ciudad. Los comparecientes cuentan a mi juicio con capacidad legal para obligarse y contratar, y se identificaron con documentos oficiales. -----

Yo, el Notario, hago constar: que cumplí con lo dispuesto en el artículo noventa y cinco de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo; que los comparecientes leyeron la presente escritura y expliqué su contenido, consecuencias y alcances legales; que éstos manifestaron su comprensión plena y conformidad con el contenido de la misma, y que la firmaron Ante Mí para debida constancia. Doy fe.-----

Firma de los señores **ARMANDO REAL RUEDA, GUADALUPE CARRASQUEDO LEÓN Y FRANCO GONZALEZ PADRON.-** Ante Mí.- Firmado.- Sello de autorizar con el Escudo Nacional que dice: "RUBÉN A. BARAHONA LÓPEZ.- PLAYA DEL CARMEN, SOLIDARIDAD, Q. ROO.- NOTARIA PUBLICA NUMERO 13 DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". ---
AUTORIZACIÓN DEFINITIVA.- "Autorizo definitivamente la presente escritura en virtud de haberse cumplido con los requisitos legales.- Playa del Carmen, Solidaridad, Q. Roo a los veintitrés días del mes de mayo de dos mil once".- Firmado.- Sello de autorizar.-----

DEL APÉNDICE.-----

"A".- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.- CONSTANTE DE UNA FOJA ÚTIL.-----

"B".- BOLETA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.- CONSTANTE DE UNA FOJA ÚTIL.-----

"C".- CONSTANCIA DE NO ADEUDO POR EL SERVICIO DE AGUA POTABLE.- CONSTANTE DE UNA FOJA ÚTIL.-----

"D".- CONSTANCIA DE NO ADEUDO POR COOPERACIÓN DE OBRA PUBLICA MUNICIPAL.- CONSTANTE DE UNA FOJA ÚTIL.-----