

# CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA

En la Ciudad de Tlacolula de Matamoros, Estado de Oaxaca, a los dieciseis días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante mí Ciudadano LICENCIADA ROSA MARIA SANCHEZ MONTIEL, Jueces Mixto de Primera Instancia de este Distrito Judicial, actuando con el ciudadano Hugo Calderón García, Secretario Judicial, que autoriza y dá fé, comparecen las siguientes personas: como **VENDEDOR**: el C. GILDARDO MALDONADO COLMENARES, originario y vecino de esta Ciudad, soltero de ochenta y siete años de edad, comerciante y con domicilio en AV. DOS de Abril núm. setenta y siete, de esta Ciudad. y como **COMPRADOR**: el C. DIODORO RAFAEL MALDONADO DIAZ, originario de esta Ciudad y vecino de la Ciudad de Oaxaca, soltero, de cuarenta y ocho años de edad, empleado y con domicilio en Gardenias núm. 116-A, Colonia Reforma en Oaxaca, Oax. quienes en conformidad con lo dispuesto por el artículo 2191 del Código Civil del Estado, celebran un contrato privado de compra venta, que sujetan a las siguientes

## C L A U S U L A S :



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE OAXACA

PRIMERA: El señor GILDARDO MALDONADO COLMENARES declara que es dueño único y actual poseedor legítimo de UN TERRENO DE SEMBRADURA que se encuentra ubicado en el paraje denominado "ARROYO COLORADO" de esta jurisdicción, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: al ORIENTE mide (277.50) doscientos setenta y siete metros con cincuenta centímetros y colinda con propiedad del señor ALBINO MATIAS; al PONIENTE mide (277.50) doscientos setenta y siete metros con cincuenta centímetros y colinda con propiedad del señor ESPIRIDION BARRIGA; al NORTE mide (31) treinta y un metros y colinda con sucesores del señor FILIBERTO RUIZ y al SUR mide (31) treinta y un metros y colinda con propiedad del señor MANUEL SANCHEZ. Dicha propiedad no pertenece al regimen de propiedad comunal, ni al de dotación Ejidal.

BEGUNDA: La parte vendedora declara que como dueña única y actual poseedora del inmueble antes descrito, el cual se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos prediales,

DIAZ y é lo compra con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde en dominio al citado inmueble en la cantidad de \$1.00. Un Peso Moneda Nacional, que la parte vendedora confiesa haber recibido antes de este acto a su entera satisfacción por lo que desde luego renuncia a la excepción de dinero no entregado a que se refiere el artículo 1163, fracción VI del Código Civil en vigor.

**TERCERA:** Los contratantes declaran que en el presente contrato no hay lesión en el precio de la venta, porque es el justo valor de la propiedad y que ésta no reporta gravamen alguno por lo que renuncian a los derechos a que se refieren los artículos 2015 y 2016 del Código Civil en vigor, pero la parte vendedora se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos del artículo 1897 del citado Código Civil del Estado.

**CUARTA:** La parte vendedora para justificar que es propietaria del inmueble que vende declara que adquirió la propiedad del mismo por venta que le hizo el señor SIMON LUIS LOPEZ, según escrituras de compra-venta de fecha veinte de mayo de mil novecientos setenta y cinco, ante la fe pública del C. JUEZ MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA de esta Ciudad, bajo autorización núm. doscientos cinco (205) inscrita en el registro público bajo el núm. 223, con número de cuenta predial 14049.

**QUINTA:** La parte compradora declara que ya tomó posesión material del total del bien que adquiere por medio de este contrato, de conformidad con los artículos 2158 y 2164 del invocado Código Civil.

Así lo otorgaron voluntaria y libremente los contratantes, por ante los testigos que lo fueron los CC. JULIETA MALDONADO DIAZ y ALEJANDRA MALDONADO DIAZ, de este origen y vecindad, casadas, de 59 y 41 años de edad, ama de casa y empleada respectivamente y con domicilios conocidos en esta Ciudad.- y de IDENTIFICACION los CC. GILDARDO MALDONADO DIAZ y ROSELIA A. MALDONADO DIAZ, originarios y vecinos de esta Ciudad, casados, de 52 y 54 años de edad, comerciantes y con domicilios en Av. Juarez núm. 53, y Av. Dos de Abril núm. 77 de esta Ciudad de Tlaxcolula de Matamoros, Oaxaca.

**V E N D E D O R**

**COMPRADOR**

*[Signature]*  
C. GILDARDO MALDONADO SOLMENARES.

*[Signature]*  
C. DIODORO RAFAEL MALDONADO DIAZ.

**T E S T I G O S**

*[Signature]*  
C. JULIETA MALDONADO DIAZ.

*[Signature]*  
C. ALEJANDRA MALDONADO DIAZ.

**TESTIGOS DE IDENTIFICACION**

*[Signature]*  
C. GILDARDO MALDONADO DIAZ.

*[Signature]*  
C. ROSELIA A. MALDONADO DIAZ.

AUTORIZACION NUMERO: 545 (QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO).

Ante mí se firmó la presente escritura de compra-venta en términos de los Artículos 2194 y 2195 del Código Civil vigente en el Estado y se advirtió a los interesados las obligaciones que les impone el Fisco del Estado, así como de presentarla para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad

Tlaxcolula de Matamoros, Oax., a 16 de diciembre de 1997.

El Juez Mixto de Primera Instancia

El Secretario

*[Signature]*  
*[Signature]*  
LIC. ROSA MARIA SANCHEZ MONTELEONE LIC. HUGO CALDERON GARCIA.



RECAUDACION DE RENTAS EN: TLACOLULA, OAX.-

REGISTRO NUMERO: 1588.-

AÑO FISCAL: 1997.-

Revisada y aprobada que fué la presente Escritura Privada de compra-venta que antecede y en virtud de estar debidamente autorizada Judicialmente conforme a lo dispuesto por el Artículo 2191 del Código Civil vigente en el Estado, esta RECAUDACION DE RENTAS con base en la Ley de Catastro en vigor, asignó al predio de que se trata un valor catastral de: \$ 10,000.00 a la tasa del 0.5%, mismo que se esta cobran do al 2% del Impuesto sobre "TRABLACION DE DOMINIO" en reci bo Oficial número 206244 según disposiciones del Artículo 26 de la Ley de Hacienda Municipal vigente; por lo que procedése a la CANCELACION de la cuenta vendedora número 14049 é -- inscribese el predio en cuestión bajo la cuenta número 47114 del Padrón Predial de éste Distrito Fiscal, debiendo surtir efectos fiscales a partir del 6o. Bimestre de 1997. Habiendo cubierto derechos de inscripción al Registro Público de la Propiedad y cancelación de cuenta predial en el resibo Oficial mencionado de ésta fecha.

Tlacolula, Oax., a 18 de Diciembre de 1997 .



El Recaudador de Rentas.

~~Ing. Carlos Backhoff Pahlso~~

PARA USO DE LA OFICINA:

CUENTA VENDEDORA CATASTRAL:	14049 con \$ 2,410.00
VALOR DE LA OPERACION OCTO.:	\$ 1.00
CUENTA NUEVA Y VALOR CATASTRAL:	47114 con \$ 10,000.00
CANCELAR LA CUENTA VENDEDORA POR VENTA TOTAL NUMERO:	14049
CLAVE CATASTRAL:	27 - 553 .

REGISTRO NUMERO 1053 (MIL CINCUENTA Y TRES).

Hoy a las once cuarenta y cinco horas y bajo el número al principio anotado del Libro I, de la Sección Primera (TITULOS TRASLATIVOS DE DOMINIO), del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial, quedó inscrita la presente Escritura Privada de Compra venta, previo el pago de los derechos de arancelarios correspondientes que fueron cubiertos en la Recaudación de Rentas de este Distrito Fiscal, según comprobante de pago número 206244 de fecha dieciocho del presente mes. Hecho el registro se entregó el original al interesado y el duplicado con el comprobante de pago se agrega al apéndice respectivo.- Tlacolula de Matamoros, Oaxaca, a Diecinueve de Diciembre de mil novecientos noventa y siete. LA ENC. DEL REG. PUB. DE LA ... EL SECRETARIO.

LIC. ROSA MARIA SANCHEZ



HUGO CALDERON GARCIA.

Folio: A-0027751  
Fecha: 26/11/2025  
Hora: 09:28



**LACOLULA**  
DE MATAMOROS

ESTIDAD · TRABAJO · RESULTADOS

ORABLE AYUNTAMIENTO  
STITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE  
COLULA DE MATAMOROS,  
KACA

MTM850101PP4

LACIO MUNICIPAL NÚM. S/N, INT. E,  
OLONIA CENTRO, TLACOLULA DE  
MATAMOROS, OAXACA, MÉXICO, C.P.:  
400

# Tesorería Municipal

## Recibo de pago oficial

### Datos del contribuyente:

MALDONADO DIAZ DIODORO RAFAEL

RFC: -

Domicilio: GARDENIAS NÚM. 116 A, COLONIA REFORMA, OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA, MÉXICO, C.P.: 68050

### PREDIAL

CUENTA CATASTRAL: 47114

FECHA DE CELEBRACIÓN: 31/12/2013

UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE "PARAJE "ARROYO COLORADO" JURISDICCION TLACOLULA DE MATAMOROS" NÚM. SN, COLONIA PRIMERA SECCION, TLACOLULA DE MATAMOROS, OAXACA, MÉXICO, C.P.: 70400

BASE CATASTRAL: 35,000.00, CLAVE CATASTRAL: 27-551-00-500-0047-00114-000-0000

SUPERFICIE DEL TERRENO: 8802.5, SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 0

Cuenta contable	Concepto	Importe
41120105	PREDIAL REZAGOS 2024 Bimestre 1, 2, 3, 4, 5, 6	175.00
41120101	PREDIAL URBANO 2025 Bimestre 1, 2, 3, 4, 5, 6	175.00
41170301	RECARGOS DE IMPUESTO PREDIAL (2024)	89.24

### Forma de pago : Efectivo

Subtotal \$ 439.24

Descuento \$ 87.50

Total \$ 351.74

9765912128A



El presente documento no libera al contribuyente de adeudos anteriores.

Este comprobante es totalmente válido en los términos del artículo 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 113 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 95 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca

CLEYDI MARCELINA HINOJOSA ARRAZOLA



TLACOLULA DE MATAMOROS, OAX.  
H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TLACOLULA DE MATAMOROS, OAXACA, MÉXICO, C.P.: 70400

23 NOV 2025

**PAGADO**  
TESORERÍA MUNICIPAL



CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA PERSONA FISICA LA C. MARCELA LUNA ANGEL A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL PROFESIONAL" Y POR OTRA PARTE EL C. GILDARDO AUGUSTO MALDONADO DÍAZ REPRESENTADO POR SU PROPIO DERECHO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO EL "PROPIETARIO" SUJETANDOSE A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

### DECLARACIONES

Declara "EL PROFESIONAL":

A.- Ser una persona física con actividad laboral **ASESOR INMOBILIARIO**, el cual cuenta con las facultades para celebrar el presente contrato.

B.- Que tiene su domicilio en **PUERTO COZUMEL NUM. 101, COL. ELISEO JIMENEZ RUIZ, SANTA CRUZ XOXCOTLAN, OAX. CP. 68000**. Celular: 9513090195

Declara "EL PROPIETARIO":

C. Ser el legítimo propietario del inmueble ubicado en: **CALLE PARAJE ARROYO COLORADO JURISDICCIÓN TLACOLULA DE MATAMOROS, NUM S/N COLONIA PRIMERA SECCIÓN TLACOLULA DE MATAMOROS, OAXACA**. que para efectos prácticos en adelante se denominara como "EL INMUEBLE" y tener plena capacidad legal y económica para enajenarlo y entregarlo a la firma ante el NOTARIO PUBLICO, libre de cualquier gravamen o limitación de dominio o responsabilidad civil, laboral o de cualquier otra naturaleza acreditándolo con CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA ANTE LA FE DE LA JUEZ, LIC ROSA MARÍA SANCHEZ MONTIEL CON FECHA DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1997

D.- Que señala como su domicilio para cualquier efecto legal ubicado en: **CALLE, AVENIDA JUÁREZ NUM 53, CENTRO, TLACOLULA DE MATAMOROS, OAXACA**.  
Teléfono de casa: \_XXX\_ Teléfono de Oficina: \_XXX\_ Teléfono de Celular: 951 2389930/ 9512121407

E.- Que puede disponer libremente del "INMUEBLE" y que es su deseo que "EL PROFESIONAL" promueva la venta del mismo conforme a las siguientes condiciones:

- 1) Precio: \$11,319,495.00
- 2) Forma de pago del inmueble: Contado
- 3) Fecha de entrega del inmueble a su comprador: **A la firma de la escritura y liquidación total del inmueble.**
- 4) Vigencia de este contrato de prestación de servicios: **6 MESES**
- 5) Fecha de firma del presente contrato: **11/ 05 / 2026**
- 6) Honorarios por el Servicio prestado: **5% DE COMISIÓN**
- 7) Forma de pago de los honorarios al PROFESIONAL. Al momento de recibir el pago total o parcial de la venta.
- 8) Opción de **SOBRE PRECIO** para beneficio de: **NO APLICA SERÁ POR PORCENTAJE DE COMISIÓN**
- 9) En el precio de venta señalado incluye las siguientes instalaciones: ninguna

**VISOR**  
INMOBILIARIA  
Puerto Cozumel No. 101, Col. Eliseo Jiménez Ruiz  
Tel. 951 713 9488

## CLAUSULAS

**PRIMERA.- (SERVICIOS) "EL PROFESIONAL"** se obliga a prestar a **"EL PROPIETARIO"** los siguientes servicios:

**I.- ASESORIA.- "EL PROFESIONAL"** analizara **"EL INMUEBLE"** a fin de determinar su valor en el mercado y la manera más adecuada para enajenarlo, tomando en cuenta las características físicas y consecuencias fiscales, para que el pago de impuestos se efectúe en la forma que más beneficie conforme a las leyes vigentes. Así mismo **"EL PROFESIONAL"** orientara a **"EL PROPIETARIO"** en relación a los contratos y documentación necesaria para la elaboración de la escritura pública.

**II.- PROMOCION.- "EL PROFESIONAL"** promoverá **"EL INMUEBLE"** utilizando los medios de difusión que considere adecuados conforme a sus características y proporcionara información a los posibles compradores que la soliciten. **"EL PROPIETARIO"** deberá mantenerse al margen de las demostraciones del **"INMUEBLE"** y de las negociaciones y solo podrá intervenir en ellas cuando sea requerido por **"EL PROFESIONAL"**. Todos los gastos de promoción y publicidad serán por cuenta de **"EL PROFESIONAL"**.

**III.- MEDIACION.- "EL PROFESIONAL"** realizara labores de intermediación a fin de lograr la celebración del contrato adecuado para formalizar la operación de COMPRA - VENTA apegándose al Código de Ética de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C.

**V.- INFORMACIÓN.- "EL PROFESIONAL"** proporcionara a **"EL PROPIETARIO"** un informe mensual de las visitas realizadas al inmueble y de los comentarios de los clientes.

**SEGUNDA.- (DOCUMENTOS) "EL PROPIETARIO"** se obliga a entregar a **"EL PROFESIONAL"** a la firma de este contrato copia de la escritura pública, boleta predial, identificación oficial del propietario y toda la documentación requerida para la integración del expediente, así mismo se compromete a entregar los originales de dichos documentos de cualquier otro relacionado cuando sean solicitados por el notario o **"EL PROFESIONAL"** para la elaboración de la escritura pública.

**TERCERA.- EL propietario se obliga a estar al corriente con las cuotas y copropiedades ante comité vecinal y no dejar adeudo pendiente alguno.**

**CUARTA.- (PRECIO) "EL PROPIETARIO"** señala que es su intención vender **"EL INMUEBLE"** en precio y condiciones que han quedado especificadas en las declaraciones **"E1" "E2" Y "E3"** que anteceden, estando obligado **"EL PROFESIONAL"** a pasar a su consideración todas las ofertas que se le presenten hasta la aceptación de alguna de ellas. Solo se podrá modificar las condiciones de venta consignadas en este contrato, por escrito firmado de conformidad por ambas partes y siempre y cuando no se hubiere recibido una oferta de compra bajo las

**VISOR**  
INMOBILIARIA  
Puerto Cozumel No. 101, Col. Estero Jiménez Ruiz  
Tel. 951 713 9488

condiciones de venta pactadas previamente.

**QUINTA.- (VIGENCIA).**- La duración del presente contrato será la señalada en la declaración **"E4"**. Durante la Vigencia del presente contrato **"EL PROFESIONAL"** tendrá con carácter de mediador de la operación de compraventa de **"EL INMUEBLE"** por lo que si **"EL PROPIETARIO"** consigue cliente por sí mismo o con la intermediación de terceros, se obliga a enviarlos a **"EL PROFESIONAL"** para que este haga la negociación y la gestión de la compraventa ante el notario o instituciones correspondientes hasta la firma de compraventa

**SEXTA.- (HONORARIOS)** Las partes contratantes convienen que **"EL PROFESIONAL"** cobrara como honorarios por los servicios prestados, la opción de sobre señalada en la declaración **E 6"**

**SEPTIMA.- (EVENTUALIDADES)** Si **"EL PROPIETARIO"** decidiese rechazar alguna oferta de compra recibida por escrito por **"EL PROFESIONAL"** en el precio y condiciones establecidas en el presente contrato, o se desiste de continuar con la venta una vez que haya aceptado expresamente alguna oferta distinta, pagará a **"EL PROFESIONAL"** los honorarios convenidos en la declaración **"E8"** de este instrumento en base al precio de venta señalado en la declaración **"E1"** o en base al precio de venta ofrecida según sea el caso.

**OCTAVA.- (MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE)** Sera responsabilidad de **"EL PROPIETARIO"** la limpieza, conservación y seguridad de **"EL INMUEBLE"** durante todo el tiempo que esté vigente el presente contrato y hasta la entrega de la posesión del mismo a su comprador.

**NOVENA.- (JURISDICCION)** Para la interpretación y cumplimiento de este contrato las partes manifiestan su conformidad en someterse a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Oaxaca de Juárez, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro, y reconocen la atribución de la Procuraduría Federal del Consumidor en términos del Art. 24, Fracción XVI de la ley que le rige.

Firmado por las partes en señal de conformidad en 2 (DOS) tantos en la fecha señalada en la declaración **"E5"**.

**"EL PROPIETARIO"**

**"EL PROFESIONAL"**



**VISOR**  
INMOBILIARIA  
Vamos por ti...

*Gildardo Maldonado Diaz*

Puerto Cozumel No.101, Col. Eliseo Jiménez Ruiz  
Tel. 951 713 9488

C. GILDARDO A. MALDONADO DIAZ

LIC. MARCELA LUNA ANGEL