

LIC. MANILLO GALLEGOS BARRAGAN

NOTARIO PUBLICO No. 39

Abasolo 46 esq. con Guerrero

SAHUAYO, MICH., 59000 MEXICO

Tel. 2-04-51



ESCRITURA PRIVADA NUMERO Diez Mil Ciento Cuarenta y Uno.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE CONFORME A LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:--

---PRIMERA.-- La señorita ISABEL GRACIAN MAGALLON, V E N D E a la señora MARGARITA VICTOR DE FRUTOS, quien compra el predio urbano que se ubica sobre calle Zaragoza número quinientos cuarenta y tres, en esta Ciudad.-- El inmueble que se enajena tiene las siguientes medidas y linderos:-- 5.00 X 19.10 Mts., CINCO METROS DE FRENTE POR DIECINUEVE METROS DIEZ CENTIMETROS DE FONDO; y linda:--
AL ORIENTE, con Luis Béjar Castellanos;--
AL PONIENTE, con Juan Santamaría Sánchez;--
AL NORTE, con calle Zaragoza; y,--
AL SUR, con Eliodoro Cabezas Manzo.--
--- Tiene una extensión superficial de:-- 95.50 m2., NOVENTA Y CINCO METROS CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS.--

--- ADQUIRIRIO la vendedora por Juicio Sucesorio Testamentario a bienes del señor FEDERICO GRACIAN GOMEZ, según escritura pública número (2'460) DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA, que con fecha 30 treinta de abril de 1982 mil novecientos ochenta y dos, pasó ante la fé del suscrito Notario Público, debidamente INSCRITA en el Registro Público de la Propiedad bajo el número (141) CIENTO CUARENTA Y UNO, Tomo (234) DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO, Libro de Propiedad correspondiente al Distrito de Jiquilpan, de fecha 08 ocho de Diciembre de 1982 mil novecientos ochenta y dos.--

---SEGUNDA.-- El precio de la venta es la cantidad de:-- \$144,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional), que la vendedora confiesa haber recibido de la compradora con anterioridad a este acto y le acusa formal recibo.--

---TERCERA.-- El inmueble deslindado pasa a favor de la parte compradora en pleno dominio, propiedad y posesión, libre de gravámen y responsabilidad con sus entradas y salidas, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas y con todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde, quedando obligada la vendedora a responder de la evicción y saneamiento en legal forma.--

---CUARTA.-- En este contrato no hay lesión, dolo o error por lo que renuncian los contratantes a lo dispuesto por los artículos 2084 dos mil ochenta y cuatro, 2086 dos mil ochenta y seis, 2092 dos mil noventa y dos y relativos del Código civil vigente en Michoacán.--

---QUINTA.-- Los gastos de escritura, hasta su registro, son por cuenta de la parte compradora.--
---Este ejemplar se extiende por DUPLICADO y al ejemplar de COLECCIONAMIENTO se agregará la constancia Fiscal.--

SAHUAYO, MICHOACAN, A QUINCE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO.--

VENDEDORA:--

COMPRADORA:--

Isabel Gracian Magallon
ISABEL GRACIAN MAGALLON.-

Margarita Victor de Frutos
MARGARITA VICTOR DE FRUTOS.-

DERECHOS \$ 1,250.-
REGISTRO No. 1999215
CON TALONARIO No. 23-02-89

---El suscrito Licenciado MANLIO GALLEGOS BARRAGAN, Notario Público Número Treinta y Nueve en el Estado, con residencia y en ejercicio dentro de esta Municipalidad y Distrito Judicial, CERTIFICO:-- Que hoy comparecieron ante mi, la señorita ISABEL GRACIAN MAGALLON y la señora MARGARITA VICTOR DE FRUTOS, personas de mi conocimiento a las que oprimió con capacidad legal de lo que doy fé, y DIJERON:-- Que ratifican y reconocen en todas y cada una de sus partes el contenido del contrato que antecede y reconocen las firmas que lo calza por ser las suyas y las que utilizan en todos sus negocios; bajo protesta de decir verdad, por sus generales, los comparecientes manifestaron ser, la señorita ISABEL GRACIAN MAGALLON, mayor de edad, soltera, ama de casa con domicilio en Portal Marcos Castellanos número veintidos, en esta Ciudad; la compradora de treinta y ocho años de edad, casada, ama

de casa, con domicilio en Zaragoza número quinientos cuarenta y tres, en esta Ciudad; mexicanos; exentas en el pago del Impuesto sobre la Renta según manifiestan sin comprobarlo quedando advertidos en los términos del artículo TRECE de la Ley Orgánica del Notariado.--

---L E I D A es la ratificación a los comparecientes, explicado su valor y fuerza legales así como el contenido del contrato que antecede con la advertencia de su registro y de que pueden leer todo personalmente se manifestaron conformes, ratificaron lo expuesto y firman en mi presencia en mi Oficio Público en la fecha al principio

--- DOY FE. ---
--- VENDEDORA: ISABEL GRACIAN MAGALLON.--- Una firma ilegible.--- COMPRADO: MARGARITA VICTOR DE FRUTOS.--- Una firma ilegible.--- EL NOTARIO PUBLICO No. 39.--- LUG. MANLIO GALLEGOS BARRAGAN.--- (GABM-360716GBO).--- Una firma ilegible.--- El sello Notarial de Autorizar.---

--- CONSTANCIA FISCAL.--- "....Predio No. 012605-0.--- Oficio No. 1626.--- Valor fiscal \$11,906.00.--- Ubicación según registro, ZARAGOZA # 543.--- Superficie averiguada 90.00 M2.--- Al corriente de impuesto predial según: Recibo No. 495596.--- Fecha de pago día 20 mes Junio año 88.--- Pagado hasta bimestre de 6º año 88.--- ATENTAMENTE. SUPRAGIO EJECUTIVO. NO REGISTRO. Sahuayo, Mich., a 05 de Octubre de 1988.--- El Administrador de Rentas.--- Una firma ilegible.--- El sello de la Oficina.---" ---
--- TRASLACION DE DOMINIO.--- "....El aviso se presentó con fecha 16 dieciseis de Noviembre de 1988 mil novecientos ochenta y ocho.--- Operándose en los términos del Decreto No. 271, Publicado en el periódico Oficial No. 37 del 27 de Abril de 1983.---" ---

--- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.--- "....No causa impuesto, por no obtener utilidad el enajenante ni el adquirente.--- Sahuayo, Mich., a 05 de Enero de 1989.--- El sello de la Oficina.---" --- DOY FE. ---
--- SAHUAYO, MICHOACAN, A CINCO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE.---



Libro de Prop. 328
de marzo de 1989

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES Y PAGO PROVISIONAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, POR SU ENAJENACION

I. OFICINA FEDERAL DE HACIENDA EN: SAHUAYO, MICHOACAN

CLAVE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES GABM-360716-GCO 6

IMPRESION MAQUINA REGISTRADORA

II.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO NO. TITULAR GALLEGOS BARRAGAN LIC. MANLIO ABASOLO ESQ. CON GUERRERO SAHUAYO COLONIA SAHUAYO MICHOACAN

III.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE PERSONAS FISICAS (APPELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE) PERSONAS MORALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL) DOMICILIO FISCAL

IV.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE PERSONAS FISICAS (APPELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE) PERSONAS MORALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL) DOMICILIO FISCAL

DESCRIPCION DE LA OPERACION LIQUIDACION DEL IMPUESTO

Table with columns: AVALUO, FACTOR APLICABLE, VALOR DEL INMUEBLE A x B, SALARIO MINIMO GENERAL DE LA ZONA ECONOMICA CORRESPONDIENTE AL D.F. VIGENTE AL MOMENTO DE EFECTUAR EL PAGO POR 10, BASE GRAVABLE C-D, IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES, PAGO PROVISIONAL, IMPORTE A PAGAR, RECARGOS POR EXTENSION, TOTAL A PAGAR, PAGO EN EFECTIVO O CHEQUE

Esta declaracion debe ser presentada ante la Oficina Autorizada que corresponda al domicilio fiscal de los Notarios Publicos o demas fedatarios que por disposicion legal tengan funciones notariales, cuando las adquisiciones del o los inmuebles se hagan constar en escritura publica, o de los adquirentes cuando les corresponda pagar directamente el impuesto dentro del mes siguiente a aquel en que se realice la operacion, aun cuando no haya impuesto que enterar o pagar, conforme a lo siguiente: OFICINA FEDERAL DE HACIENDA.- Anotar la localidad donde se encuentra la Oficina Federal de Hacienda correspondiente al domicilio fiscal del Notario o del adquirente, segun el caso. DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO.- Si se hace constar en escritura publica la operacion, el notario llenará los datos propios así como los del adquirente y los del enajenante de los inmuebles. DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE.- Si no se eleva escritura publica la operacion, los datos relativos al adquirente y enajenante si lo hubiera serán anotados por el propio adquirente. DESCRIPCION DE LA OPERACION.- Se asentará concretamente la figura de que se trate por la que se adquiere el bien anotando las observaciones que se consideren pertinentes. DETERMINACION DEL IMPUESTO.- En las adquisiciones que se hagan constar en escritura publica, los Notarios calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, firmando el número de escritura y la fecha de la misma, también anotarán la fecha de adquisicion. El valor del inmueble que se considera según el precio pactado o en su defecto, cuando por la naturaleza de la operacion no exista éste, se requerirá practicar avalúo por el propietario de la finca.

SE DECLARA BAJO PROMESA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS QUE SE PROPORCIONAN EN ESTA DECLARACION SE AJEGAN A LA REALIDAD. FIRMAS: NOTARIO, CONTRIBUTUYENTE, REPRESENTANTE LEGAL

DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES

30	DIA	1997	MES	12	ANO	1997	DIA	15	MES	12	ANO	1997
FECHA DE ADQUISICION DEL TERRENO		ANO	FECHA DE ADQUISICION O TERMINO DE LA CONSTRUCCION		ANO	FECHA DE ENAJENACION		ANO				
FACTOR APLICABLE CONFORME AL NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS ENTRE LA FECHA DE ADQUISICION Y LA ENAJENACION, SEÑALA ANUALMENTE EL CONGRESO DE LA UNION.				AÑOS TRANSCURRIDOS		FACTOR		AÑOS TRANSCURRIDOS		FACTOR		
				44.97		44.97						

DEDUCCION CORRESPONDIENTE A:		IMPORTE
1	COSTO COMPROBADO DE ADQUISICION (EN NINGUN CASO MENOR AL 10% DEL MONTO DE LA ENAJENACION)	.00
2	COSTO DEL TERRENO O EN SU DEFECTO 20% DEL 1	2,570.00
3	COSTO DEL TERRENO POR EL FACTOR 44.97 DE AJUSTE APLICABLE	437,464.00
4	COSTO DE LA CONSTRUCCION 1-2 (EN NINGUN CASO MENOR AL 20% DEL COSTO INICIAL)	.00
5	3% POR EL NUMERO DE AÑOS ENTRE LA ADQUISICION DE LA CONSTRUCCION Y SU ENAJENACION	.00
6	COSTO DE LA CONSTRUCCION AJUSTADA 4-5	.00
7	COSTO DE CONSTRUCCION AJUSTADO POR EL FACTOR DE AJUSTE APLICABLE	.00
8	COSTO AJUSTADO DE ADQUISICION 3+7	.00
9	INVERSIONES EN MEJORAS Y AMPLIACIONES	.00
10	3% POR EL NUMERO DE AÑOS ENTRE LA INVERSION DE MEJORAS Y AMPLIACIONES Y SU ENAJENACION	.00
11	MEJORAS Y AMPLIACIONES AJUSTADAS 9-10	.00
12	MEJORAS Y AMPLIACIONES AJUSTADO POR EL FACTOR DE AJUSTE APLICABLE	.00
13	GASTOS NOTARIALES, IMPUESTOS Y DERECHOS POR ESCRITURAS DE ADQUISICION	.00
14	COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS	.00
15	TOTAL PRIMERA OPCION 8+12+13+14	439,434.00

SEGUNDA OPCION		
16	AVALUO A LA FECHA DE LA ENAJENACION	.00
17	FACTOR DE AJUSTE APLICABLE ENTRE EL 1-1-73 Y LA ENAJENACION	%
18	COSTO DE ADQUISICION 16 ÷ 17	.00
19	INVERSIONES EN MEJORAS Y AMPLIACIONES ENTRE EL 1-1-73 Y LA ENAJENACION	.00
20	GASTOS NOTARIALES, IMPUESTOS, Y DERECHOS POR ESCRITURAS DE ENAJENACION	.00
21	COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS POR EL ENAJENANTE	.00
22	TOTAL SEGUNDA OPCION 18+19+20+21	.00

TERCERA OPCION		
23	VALOR DEL AVALUO AL 1-1-73 PRACTICADO POR INSTITUCIONES DE CREDITO	.00
24	INVERSIONES EN MEJORAS Y AMPLIACIONES ENTRE EL 1-1-73 Y LA ENAJENACION	.00
25	GASTOS NOTARIALES, IMPUESTOS Y DERECHOS POR ESCRITURAS DE ENAJENACION	.00
26	COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS POR EL ENAJENANTE	.00
27	TOTAL TERCERA OPCION 23+24+25+26	.00

CALCULO DEL PAGO PROVISIONAL POR ENAJENACION DE BIENES

28	VALOR DE LA CONTRAPRESTACION, EN SU CASO VALOR DE AVALUO	1,149,000.00
29	DEDUCCION CORRESPONDIENTE A LA 1a, 2a, ó 3a OPCION	439,434.00
30	GANANCIA NETA (28-29)	709,566.00
31	GANANCIA GRAVABLE 30 ÷ (AÑOS TRANSCURRIDOS ENTRE LA ADQUISICION Y LA ENAJENACION DEL BIEN SIN EXCEDER DE 10)	70.9566
32	BASE (31) PARA LA APLICACION DE LA TARIFA DEL ARTICULO 141	70.9566
33	PAGO PROVISIONAL (32) POR X AÑOS TRANSCURRIDOS ENTRE LA ADQUISICION Y LA ENAJENACION DEL BIEN SIN EXCEDER DE 10	70.9566

CALCULO PARA DETERMINAR EL PAGO PROVISIONAL EN EL CASO DE QUE LA FECHA DE ADQUISICION DEL TERRENO NO COINCIDA CON LA FECHA DE LA CONSTRUCCION

34	A la ganancia gravable (31) se le aplicará la tarifa del Artículo 141 L.I.S.R. (32) y el resultado así obtenido se dividirá entre dicha ganancia acumulable.	%
35	El cociente obtenido (34) se multiplicará por la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción.	A) TERRENO B) CONSTRUCCION
36	El resultado obtenido (35) se multiplicará por el número de años transcurridos sin que exceda de 10 entre la fecha de adquisición, con construcción y la de enajenación.	C) TERRENO D) CONSTRUCCION
37	Pago Provisional 36 ÷ C+ D	.00

Determinación del pago provisional cuando los ingresos se reciben en parcialidades (mayor de 18 meses):

FECHA: EN QUE SE PACTO LA ENAJENACION

FECHA: EN QUE SE PACTO LA ENAJENACION

DIA MES AÑO DIA MES AÑO

A. Ganacia obtenida en la enajenación: .00 C. Tarifa Artículo 141 al renglón B: .00

B. Ganacia acumulable en el año de calendario: .00 D. Pago provisional (BXC): .00

DISTRIBUCION DEL INGRESO E IMPUESTO CORRESPONDIENTE			
NOMBRE DEL COPROPIETARIO O CONYUGE	% CORRESPONDIENTE	TOTAL GANANCIA GRAVABLE	% QUE LE CORRESPONDE DE IMPUESTO
		.00	
		0/0	
		0/0	

CUANDO EL INGRESO INVIERTE EN CUENTAS DE AHORROS MARQUE EL MONTO

INSTITUCION

TIPO DE INVERSION

CLA 2101
 SE NOTIFIC
 CON DOMI
 AVALUO T
 HABIENDO
 O POSEED
 DE CATAS

CBSE

IN