

Lic. Jesús Sánchez Villaseñor

NOTARIO PUBLICO No. 118

SAHUAYO MICHOACÁN

----- ESCRITURA PUBLICA NUMERO CIENTO VEINTISEIS -----

----- VOLUMEN NUMERO IV. -----

En la Ciudad de Sahuayo, Michoacán, siendo las 12:00 doce horas, del día 21 de Junio del mes de Junio, del año dos mil dos, ANTE MI, Licenciado J. JESÚS SÁNCHEZ VILLASEÑOR, Notario Público Numero 118, con ejercicio en el Estado y con residencia en esta Ciudad, HAGO CONSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE que celebran por una parte el señor CLAUDIO GALVEZ SANCHEZ, en cuanto representante legal del Fraccionamiento, denominado "REAL VICTORIA", S. A. de C. V., en cuanto parte VENDEDORA y de la otra parte el señor MIGUEL GALVEZ AMEZCUA, en cuanto parte COMPRADORA, cuyo contrato se sujeta al tenor de las cláusulas que se insertan previo los siguientes: -----

----- ANTECEDENTES -----

I.- TITULO DE PROPIEDAD.- Por escritura pública número 3,408 TRES MIL CUATROCIENTOS OCHO, de fecha 31 treinta y uno de Diciembre de 1999 mil novecientos noventa y nueve, Pasada ante la fe del Notario Público Número 09 Nueve, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Jiquilpan Michoacán, el FRACCIONAMIENTO "REAL VICTORIA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su Administrador General Único el señor MIGUEL GALVEZ SANCHEZ, adquirió en propiedad una fracción del predio rústico denominado "CAPULIN O AGUAJE", ubicado dentro de esta Municipalidad de Sahuayo, Michoacán, cuyo primer testimonio quedó INSCRITO en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 034 TREINTA Y CUATRO, tomo 745 SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO, del Libro de Propiedad correspondiente al Distrito de Jiquilpan.-----

II.- Mediante escrito de fecha 29 veintinueve de Enero del 2001, el C. CLAUDIO GALVEZ SANCHEZ, solicitó al H. Ayuntamiento de Sahuayo, Michoacán, autorización para llevar a cabo el desarrollo y ejecución del fraccionamiento de su propiedad, acreditando la propiedad del inmueble con la escritura número 3408, INSCRITA en el Registro Público de la Propiedad bajo el No. 34 TREINTA Y CUATRO, del tomo 745 SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO del Libro de propiedad correspondiente al Distrito de Jiquilpan, Michoacán.-----

III.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE-DDU-957/00 de fecha 29 veintinueve de Noviembre del 2000, expidió verificación de Congruencia, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable.-----

IV.- La Autorización definitiva del fraccionamiento denominado "REAL VICTORIA", quedó

protocolizada mediante la escritura pública número CUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO, volumen SETENTA Y DOS, de fecha veinte de julio del dos mil uno, pasada ante la fé del Licenciado Enrique Gudifio Magaña, Notario Público Número Nueve, y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número 25 VEINTICINCO, tomo 833 OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES, Libro de Propiedad correspondiente al Distrito de Jiquilpan, Michoacán.-

Del ACUERDO de la Autorización definitiva se destaca lo siguiente:-

---Por las características que presenta en su lotificación y vialidad se le clasifica como tipo medio bajo el Régimen de propiedad en Condominio, según se desprende del cuadro de uso del suelo.-

---SEGUNDO.- El fraccionamiento que se autoriza estará dotado de los servicios de urbanización determinados en la memoria descriptiva, los cuales se realizarán conforme al calendario de obra autorizado por este H. Ayuntamiento y que a continuación se señalan: -

- a).- Red de agua potable y tomas domiciliarias.-
- b).- Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias.-
- c).- Red de electrificación y alumbrado público.-
- d).- Pavimento en arroyo de calles.-
- e).- Concreto Hidráulico en guarniciones y banquetas.-

V.- OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.- Lote de terreno marcado con el número 14 CATORCE de la manzana "E", del Fraccionamiento denominado "REAL VICTORIA" en esta ciudad, con una superficie de 306.52 TRESCIENTOS SEIS METROS, CINCUENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS.-

--- Expuesto lo anterior se otorgan las siguientes:-

----- C L A U S U L A S .-----

--- PRIMERA.- El señor CLAUDIO GALVEZ SANCHEZ, en cuanto representante legal del Fraccionamiento denominado "REAL VICTORIA", S.A. de C.V., VENDE, en favor del señor MIGUEL GALVEZ AMEZCUA, quién adquiere para sí la Totalidad de el lote urbano marcado con el número (14) CATORCE de la Manzana "E" ubicado sobre calle Portugal sin número, del fraccionamiento denominado " REAL VICTORIA", en esta ciudad de Sahuayo, Michoacán, con las siguientes medidas y linderos:-

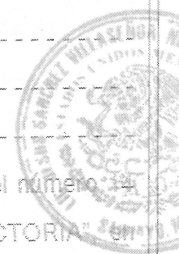
AL NORTE 30.00 TREINTA METROS, con lote número 15.-

AL SUR 30.00 TREINTA METROS, con lote número 13. -

AL ORIENTE 8.00 OCHO METROS, con lote número 49.-

AL PONIENTE 8.00 OCHO METROS, con calle Portugal.-

CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL: 306.52 TRESCIENTOS SEIS METROS



Lic. Jesús Sánchez Villaseñor

NOTARIO PUBLICO No. 118

SAHUAYO MICHOACÁN

CINCUENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS. -----

y un indiviso de: 0.1376%. -----

---SEGUNDA.- El precio pactado entre los contratantes en esta operación es de \$64,675.72 (SESENTA Y CUATRO MIL, SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA NACIONAL 72/100), cantidad que la parte VENDEDORA declara haber recibido a su entera satisfacción con anterioridad a este acto, por lo que con la firma de la presente escritura, le acusa el más eficaz de los recibos que en derecho proceda, respondiendo además la parte VENDEDORA del saneamiento y evicción en forma y conforme a la Ley.-----

--- TERCERA.- Ambas partes declaran bajo protesta de decir verdad, que se conocen mutua y recíprocamente, sin tener duda alguna de la identidad de ambas; que conocen a su entera satisfacción el inmueble motivo de este contrato de compraventa, así mismo la situación Jurídica del mismo; y que todas las causas generadoras de la voluntad de las partes se han manifestado sin restricción alguna, por lo que no tendrán nada que reclamar ni en el presente ni en lo futuro. -----

--- CUARTA.- La Totalidad del inmueble motivo del presente acto, pasa en favor de la parte COMPRADORA, en pleno dominio, propiedad y posesión, con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres, activas y pasivas, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, libre de gravámén y al corriente en el pago de sus Impuestos Prediales, según declaración de las partes, declaración que hicieron ante el Suscrito bajo protesta de decir verdad. -----

--- QUINTA.- Las partes contratantes declaran que en esta operación no existe lesión, dolo, mala fé, o error de ninguna de ellas y a mayor abundamiento, renuncian desde ahora a pedir su nulidad o rescisión, que puedan fundar en lo que disponen los artículos 2084, 2086, 2092, y demás relativos del Código Civil Vigente en el Estado de Michoacán de Ocampo. -----

--- SEXTA.- Los gastos, derechos e Impuestos, que se pudieran generar con motivo de la presente Escritura y hasta su Inscripción en el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado, serán por cuenta única y exclusivamente de la parte COMPRADORA, quién en este acto manifestó su conformidad con ello. -----

--- SEPTIMA.- La parte COMPRADORA manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el inmueble que ahora adquiere, no colinda con ningún otro de su propiedad y que hayan

adquirido en el lapso de veinticuatro meses anteriores inmediatos a la fecha de esta Escritura. -----

— OCTAVA.- Se establece que de acuerdo con la autorización del Gobierno del Estado sobre el fraccionamiento mencionado, queda prohibida la sub-división de los lotes en la presente escrituración así como variación del uso habitacional para lo cual fue aprobado el referido fraccionamiento. -----

-----PERSONALIDAD.-----

- El señor CLAUDIO GALVEZ SANCHEZ, acredita la personalidad con la que comparece con los siguientes documentos:-----

--- a).- Testimonio de la escritura pública número DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS, Volumen L, de fecha 03 tres de junio de 1999 mil novecientos noventa y nueve que contiene la PROTOCOLIZACIÓN de el acta Constitutiva de la Sociedad Mercantil denominada "FRACCIONAMIENTO REAL VICTORIA", S.A. DE C.V.- y la que en lo conducente dice:- ANTE MI, Licenciado ENRIQUE GUDIÑO MAGAÑA, Notario Público Número Nueve del Estado, en ejercicio en esta Municipalidad y Distrito Judicial, COMPARECEN:- Los CC. MIGUEL GALVEZ AMEZCUA, MIGUEL GALVEZ SANCHEZ, JOSE DE JESUS GALVEZ SANCHEZ, MANUEL GALVEZ SANCHEZ, RICARDO GALVEZ SANCHEZ, CARLOS EDUARDO GALVEZ SANCHEZ Y CLAUDIO GALVEZ SANCHEZ Y EXPRESARON:- CLAUSULAS.- PRIMERA.-Los comparecientes MIGUEL GALVEZ AMEZCUA...Constituyen una SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se registrará por los siguientes.- ESTATUTOS:- ARTICULO PRIMERO.- La denominación Social es "FRACCIONAMIENTO REAL VICTORIA", S.A. DE C.V., debiendo ir seguida de las palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de su abreviatura S.A. de C.V., de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos.- ...ARTICULO SEGUNDO.- La sociedad tiene por objeto:- I.- La planeación, proyección, administración, compraventa, financiamiento, proyección, administración, compraventa, financiamiento, lotificación y urbanización de fraccionamiento, lotificación y urbanización de fraccionamientos industriales, populares, urbanos, campestres, obras públicas y privadas y en general cualquier clase o tipo.- ...ARTICULO TERCERO.- El domicilio de la Sociedad será en la Ciudad de Sahuayo, Michoacán, sin perjuicio de establecer oficinas o sucursales en cualesquiera otro lugar de la República o del Extranjero, sin que por ello se encuentre o se entienda cambiado dicho domicilio.- ...ARTICULO DECIMO QUINTO.- FACULTADES.- El Consejo de Administración o el Administrador Único en su caso, representarán a la Sociedad ante toda clase de autoridades y personas, con amplios poderes, en forma enunciativa y no limitativa podrán.- I).- REALIZAR LOS OBJETOS SOCIALES.- II).-

Lic. Jesús Sánchez Villaseñor

NOTARIO PUBLICO No. 118

SAHUAYO MICHOACÁN

EJECUTAR ACTOS DE DOMINIO.- Con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del Párrafo tercero del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil en vigor para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados de la República.- ES PRIMER TESTIMONIO QUE EXPIDO DE SU ORIGINAL Y APÉNDICE DEL LIBRO DE MI PROTOCOLO, Y VA EN 9 FOJAS UTILES SELLADAS, COTEJADAS Y FIRMADAS POR MI EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, EXPLICÁNDOLES A LOS COMPARECIENTES DE LA NECESIDAD DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO DONDE CORRESPONDE.- DOY FE.- SAHUAYO, MICHOACAN, A 03 TRES DE JUNIO DE 1999 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.- debidamente registrada en el libro de Comercio bajo el número 6144 SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO, de fecha 27 veintisiete de abril del año 2000 dos mil.- LA JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA REGISTRADORA DE ACTOS DE COMERCIO.- LIC. CLARA ESTELA CORTES GARCIA.- Una firma ilegible.- El sello del Juzgado.-

b).- TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO TRES MIL CUATROCIENTOS DOCE, pasada ante la fé del Notario Público Número Nueve, con residencia y en ejercicio en la Ciudad de Jiquilpan, Michoacán y que contiene la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 31 de Diciembre de 1999 y la que en su punto numero CUARTO de la Orden del Día textualmente dice:- CUARTO.- En relación con el cuarto punto del Orden del Día, se designa por UNANIMIDAD de votos como nuevo ADMINISTRADOR UNICO AL SEÑOR LICENCIADO CLAUDIO GALVEZ SANCHEZ, con todas las facultades relacionadas y enumeradas en el acta Constitutiva, así como APODERADO GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, con facultades amplias para ejercer actos de Administración, firmar documentos mercantiles y representar a la Sociedad ante Autoridades Federales, Estatales y Municipales, así como ante Instituciones de Crédito y Bancarias.- ...JIQUILPAN, MICHOACAN A LOS 31 TREINTA Y UN DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.- EL NOTARIO PUBLICO NUMERO NUEVE.- LIC. ENRIQUE GUDIÑO MAGAÑA.- Una firma ilegible.- El sello Notarial de Autorizar.- DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL LIBRO DE COMERCIO BAJO EL NUMERO 6156 SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS, el día trece 13 de julio del año 2000 DOS MIL.- EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DE ESTE DISTRITO JUDICIAL REGISTRADOR DE ACTOS DE COMERCIO.- LIC. PEDRO MANUEL FERNÁNDEZ RIOS.- Una firma ilegible.- Sello del Juzgado.-

----- GENERALES -----

— Por sus generales, las contratantes dijeron ser : Por la parte VENDEDORA, el señor CLAUDIO GALVEZ SANCHEZ, de cuarenta y tres años de edad, casado, profesionista, con domicilio en calle Madero número ciento veinticuatro interior "B", en esta ciudad de Sahuayo, Michoacán, quién se identifica con su Credencial de Elector expedida por el Instituto Federal Electoral bajo número de folio 031993917, por la parte COMPRADORA, MIGUEL GALVEZ AMEZCUA, casado, mayor de edad, comerciante, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en la calle Prolongación Constitución número 331 interior 3. ----

— Mexicanos por nacimiento e hijos de padres Mexicanos y al corriente en el pago de sus impuestos, sin acreditarlo documentalmente, quedando apercibidos en los términos de la Ley de la Materia. ----

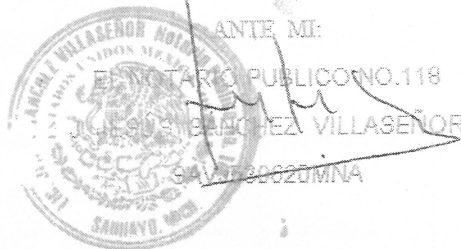
YO EL NOTARIO PUBLICO NUMERO 118 CIENTO DIECIOCHO, CERTIFICO Y DOY FE. De que me cercioré de la identidad de las partes comparecientes por los medios idóneos que tuve a mi alcance; De que los considero con capacidad legal para contratar y obligarse; De que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los originales que tuve a la vista, a los cuales me remito y de los cuales se guardará copia en el archivo de esta notaria, De que les fue leída esta escritura y se les explicó de su valor y fuerza legal. Del derecho que tienen de leerla personalmente, derecho que ejercieron en su oportunidad; Del deber que tienen de inscribirla en el Registro Público de la propiedad, para que surta sus efectos legales contra terceros; de que se manifestaron conformes con su contenido, ratificándola para constancia, en mi Oficio Público, en la fecha al principio Indicada.- DOY FE. ----

EL VENDEDOR

LIC. CLAUDIO GALVEZ SANCHEZ

EL COMPRADOR

MIGUEL GALVEZ AMEZCUA

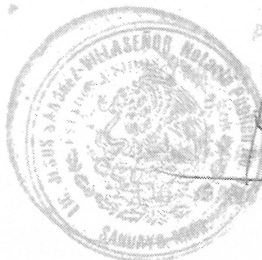


Lic. Jesús Sánchez Villaseñor

NOTARIO PUBLICO No. 118

SAHUAYO MICHOACÁN

--- EL LICENCIADO JESUS SANCHEZ VILLASEÑOR, NOTARIO PUBLICO NUMERO 118
CIENTO DIECIOCHO EN EL ESTADO DE MICHOACAN, EN EJERCICIO Y CON
RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, CERTIFICO: Que en el otro ejemplar que queda en
mi colección de Instrumentos Públicos de esta Notaria obra originales las constancias que
se insertan en lo conducente ---
--- CONSTANCIA DE NO ADEUDO.- SE HACE CONSTAR QUE EL PREDIO CITADO EN
ANTECEDENTES SE ENCUENTRA AL CORRIENTE DE IMPUESTO PREDIAL SEGUN
RECIBO NUMERO 123844.- CON FECHA DE PAGO DIA 13 DEL MES JUNIO DEL 2002.
PAGADO HASTA 6º BIMESTRE AÑO 2002.- ATENTAMENTE SUGRAFIO EFECTIVO NO
REELECCIÓN.- SAHUAYO, MICH., A 14 DE JUNIO DEL 2002.- SELLO DE LA OFICINA
C. TESORERO MUNICIPAL.- UNA FIRMA ILEGIBLE.- CUBRIO CONSTANCIA DE NO
ADEUDO CON EL RECIBO OFICIAL No. 649411 DE FECHA 14/06/02. ---
--- AVALUG BANCARIO.- AL centro.- AVALUO FISICO DIRECTO.- Del terreno: 306.50
M2 a \$214,00.- SUMA \$64,675.72.- INST. ESPECIALES INDIVISO 00,1376.- VALOR
DIRECTO.- VALOR AL 05/JUNIO/02.- \$64,675.72.- ARQ. RAFAEL FRANCISCO
TIBURCIO.- PERITO VALUADOR.- REGISTRO TGE0307 PERITO VALUADOR
No. 1771259.- FIRMADO ---
--- TRASCION DE DOMINIO.- Con fecha 17 de JULIO del año 2002. se giro aviso a la
oficina correspondiente, habiéndose pagado por la cantidad de \$1293.51 M.N., con recib
oficial numero 603235 de fecha 19/07/02. ---
--- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- SE TRASLADA AL VENDEDOR, PARA QUE ESTE
SEA DECLARADO EN SU DECLARACION ANUAL, POR SER PERSONA MORAL. ---
--- CONCUERDAN.- Fielmente sus insertos con sus originales compulsándose en el
presente a fin de que se surtan sus efectos legales correspondientes conforme a la Ley
Sahuayo, Mich., a 5 de Agosto del año 2002. ---
--- ES PRIMER TESTIMONIO SACADO FIELMENTE DE SU MATRIZ Y APÉNDICE DEL
LIBRO DE MI PROTOCOLO VOLUMEN IV, Y VA EN CUATRO FOJAS UTILES
DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS, Y SE EXPIDE A FAVOR DEL SEÑOR
MIGUEL GALVEZ AMEZCUA, PARA LOS USOS LEGALES QUE MEJOR CONVenga, Y
CON LA ADVERTENCIA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD RAIZ EN EL ESTADO.- SAHUAYO, MICH., A 05 DE AGOSTO DEL AÑO
2002 OY FE. ---



ANTE MI
NOTARIO PUBLICO NO. 118
JESUS SANCHEZ VILLASEÑOR
530620MNA

PROP. 001 .- TOTALIDAD DE EL LOTE URBANO MARCADO CON -
EL NUM. 14, MZ "E", UBICADO EN LA CALLE PORTUGAL, SIN -----
NUMERO, FRACTO. "REAL VICTORIA", QUE MIDE Y LINDA: NORTE 30
MTS CON LOTE 15, SUR 30 MTS CON LOTE 13, ORIENTE 8 MTS CON
LOTE 49, PONIENTE 8 MTS CON CALLE PORTUGAL, CON SUPERFICIE
DE 306.52 M2 DEL MUNICIPIO DE SAHUAYO Y DISTRITO DE:

JIQUILPAN

ENDE: REAL VICTORIA S. A. DE C. V., - EN FAVOR DE MIGUEL --
SALVEZ AMEZCUA, - CON UN VALOR DETERMINADO DE
\$64,675.72

PASO AL FRACTO. 5.

T O M O : 00000895

REGISTRO NUMERO: 00000017



PRESENTADA para su registro a las 09:17:00 horas
del día 12 de SEPTIEMBRE de 2002, hoy queda agre-
gada copia de la presente bajo el numero 00000017
TOMO 00000895 Libro de PROPIEDAD correspondiente
al distrito de JIQUILPAN Doy fe.- Norelia, Mich.
a 17 de SEPTIEMBRE de 2002

EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
EN EL ESTADO LIC. JAIME TEJEDA VEGA



TEVJ-551200
LIC. LAURA PATRICIA MARTINEZ Y MARTINEZ
SUBDIRECTORA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD POR MINISTERIO DE LEY
R.F.C. MAML720909

T. Y REC. 00000833 00000025 001

NOTARIA 118 ESCRITURA 000126

DATOS DE REFERENCIA ANTERIOR

T. Y REC. 00000745 00000034 001

**** DATOS DE CONTROL ****

Fecha: 12/09/2002

No. Control: 65-0528 DOCUMENTO 12

Derechos : \$306.40

TIPO DE SERVICIO : ORDINARIO

No. Recibo: 1006604277

Fecha de pago: 2002/09/12

Fecha de Entrega: 2002/09/26

REGISTRO : VERONICA SILVA TORRES

Notas
COTEJO

INSTRUCCIONES

