



**JOSE ENRIQUE GAMA MUÑOZ**

NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO  
QUINTA DEMARCACION NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS  
DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL  
YAUTEPEC, MOR.

- - - VOLUMEN NUMERO 141. - - - - - PAGINA NUMERO 273 -

- ESCRITURA NUMERO 10,631 DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UNO

- - - En la Ciudad de Yautepec de Zaragoza, Estado de Morelos a los diecisiete días del mes de Noviembre del dos mil, YO, el Licenciado JOSE ENRIQUE GAMA MUÑOZ, Titular de la Notaría Número Uno de la Quinta Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en el Protocolo Ordinario a mí cargo, HAGO CONSTAR: EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte como VENDEDORA, la señora MARIA ANTONIETA GARCIA LOPEZ LOAEZA a través de su apoderado el señor Licenciado JOSE LOPEZ PORTILLO Y PACHECO y de otra parte como COMPRADORA, la señora ALEJANDRA ACIMOVIC POPOVIC, respecto de cuatro predios integrados catastralmente y construcciones existentes, sitios en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, de acuerdo con los siguientes Antecedentes y Cláusulas: - - - - -

**A N T E C E D E N T E S**

I. DE PROPIEDAD.- Mediante escritura número doscientos cuarenta y tres mil noventa y siete de fecha treinta de agosto de mil novecientos noventa otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Lozano Noriega, Notario Público número diez del Distrito Federal, la señora María Antonieta García López Loaeza adquirió ad corpus de Banco Mexicano Somex, Sociedad Nacional de Crédito como fiduciario en el Fideicomiso Liquidador de Financiera Industrial y Comercial, Sociedad Anónima, en liquidación, en cumplimiento de la cesión judicial de derechos litigiosos por convenio de fecha veinte de septiembre de mil novecientos ochenta y dos por el que Banco Mexicano Somex, Sociedad Nacional de Crédito como liquidador de "Financiera Industrial y Comercial", Sociedad Anónima,

COPIA  
AUTENTICA

número dos mil quinientos sesenta y cuatro diagonal sesenta y nueve, con un valor de Tres millones de pesos, Moneda Nacional. - - - - -

Dicho convenio se ratificó en instrumento número sesenta y dos mil seiscientos ochenta y tres, de fecha veinticuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y dos, ante el Notario número Cincuenta y Ocho del Distrito Federal, Licenciado don Mario D. Reynoso Obregón, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Valle de Bravo, Estado de México, en el libro Primero de la Sección Primera, bajo la partida número trescientos veinte a trescientos veintitres, del volumen treinta y ocho, el veintinueve de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, el Rancho denominado "La Cascada" ubicado en términos del Distrito de Valle de Bravo, Estado de México, formado por los predios: - - - - -

A) Terreno de Agostadero Cerril, ubicado en Santa María Pipiotepec, con superficie de sesenta y seis mil ochocientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del Puente Río Salitre y sobre la Carretera Toluca - Valle de Bravo, distancia a la carretera Toluca seiscientos veintitres metros; al SUR, ciento veintiseis metros hasta la Barranca del Nevoro para seguir barranca abajo con ochenta y cinco metros para continuar con rumbo Noroeste por una zanja que es lindero del Ejido, con terrenos del predio de El Salto, y una distancia de cuatrocientos cincuenta y seis metros del predio del Salitre, para seguir por toda la margen izquierda de dicho río hasta el Norte con distancia de cuatrocientos sesenta y ocho metros hasta llegar al puente o sea el punto de partida. - - - - -



**LIC. JOSE ENRIQUE GAMA MUÑOZ**

NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO

DE LA QUINTA DEMARCAACION NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS  
Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL  
YAUTEPEC, MOR.

B) Predio rústico Matanuco, ubicado en los términos del Distrito de Valle de Bravo, Estado de México, superficie de: Trescientos diez mil seiscientos veintitres metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: al PONIENTE, en una línea de ciento dieciocho metros diez centímetros con Ejido de San Miguel Sultepec, en otra línea del NOROESTE, ciento treinta y tres metros veinte centímetros con otra al SUROESTE cincuenta y dos metros, en otra al PONIENTE, doscientos catorce metros con Ejido de San Francisco Mihualtepec, estando intermedio en las cuatro últimas líneas en canal, al NOROESTE, mil ciento cuarenta y cuatro metros ochenta centímetros con Ejido de San Francisco Mihualtepec, al ORIENTE, quinientos once metros cincuenta centímetros con el Rancho del Salto, al SUR, quinientos treinta y seis metros veinte centímetros con Rancho El Salto, al ORIENTE, seiscientos trece metros cincuenta centímetros con el mencionado Rancho El Salto y al SUR, en tres líneas, la primera de ciento cuarenta y tres metros, la segunda de ciento cincuenta y cuatro metros y la tercera de cincuenta y siete metros veinte centímetros con pequeñas propiedades, estando intermedio el Río Del Salto. - - - - -

C) Fracción de terreno Eriazo de común repartimiento denominado "Las Peñas", ubicado en los términos del Pueblo de Santa María Pipiotepec, jurisdicción del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, con una superficie de mil cuatrocientos setenta y dos metros que mide y linda: al NORTE, Río de San Gaspar y en dos líneas de treinta y cinco metros y ochenta y cinco metros setenta centímetros respectivamente, al SUR, por una parte de treinta y cinco metros y a continuación ochenta y cinco metros setenta centímetros con propiedad de Dolores Viuda de Paz, sirviendo de lindero el camino que

conduce a esta Ciudad, al ORIENTE, ciento quince metros con terreno del señor Ignacio Arriaga, al PONIENTE, ciento veinticinco metros con sucesión del señor José Robles. - - - -

D) Terreno procedente del Ejido del Poblado de Miahualtepec, en términos del Municipio de Donato Guerra, con superficie de: ciento sesenta y siete mil seiscientos metros cuadrados, partiendo de la estaca que en el predio marcado con el H doce, rumbo ochenta y seis grados dieciséis minutos, al SURESTE trescientos setenta y cinco metros con terrenos del Licenciado Agustín García López, hasta llegar a la estaca trece, de ahí rumbo Noroeste parte derecha, de un Río en línea de cuatrocientos ochenta y seis metros con propiedad del Licenciado Agustín García López, hasta llegar a la estaca dos, de ahí rumbo veintitres grados once minutos, al NORESTE veintiseis grados cuarenta y seis minutos en línea de trescientos sesenta y cinco metros con propiedad del resto del ejido hasta llegar al punto cuatro; de ahí rumbo Suroeste en línea de ochocientos cincuenta y un metros hasta la estaca doce, que es el viento de partida. - - - - -

El instrumento quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Valle de Bravo, Estado de México, en el Volumen treinta y nueve, Libro Primero, Sección Primera, Partida seiscientas setenta y cuatro mil ciento cuarenta y cuatro, el siete de diciembre de mil novecientos noventa. - - - - -

II.- Los predios a que se refiere el punto anterior están fusionados catastralmente en uno solo bajo la clave 107 01 846 05 00 0000 como predio "La Cascada" en "El Salto", Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, según Certificación Catastral del Municipio de Valle de Bravo que agrego al



**LIC. JOSE ENRIQUE GAMA MUÑOZ**

NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO

DE LA QUINTA DEMARCACION NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS  
Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL  
YAUTEPEC, MOR.

apéndice como anexo "A". - - - - -

III.- El propietario con dinero de su propio peculio construyó una casa habitación en el predio identificado en esta escritura con el inciso B) del antecedente primero. - - - - -

IV.- MATERIA DE LA OPERACION.- Va a ser materia de esta operación de compraventa: Los terrenos y construcción que quedaron mencionados en el antecedente uno del presente instrumento fusionados catastralmente en uno solo como predio "La Cascada" en "El Salto", Municipio de Valle de Bravo, Estado de México. - - - - -

V.- GRAVAMENES.- Los inmuebles materia de esta Escritura no reportan gravámenes de ninguna especie, ni limitación de dominio alguno, lo que se acredita con los Certificados de Libertad de Gravámenes, documentos que Yo, el Notario agrego al apéndice de este instrumento marcado con las letras de la "B" a la "E", copia fotostática de los cuales anexaré a los Testimonios que de esta escritura se expidan. - - - - -

VI.- CONTRIBUCIONES.- El inmueble de que se trata no reporta adeudo predial ni por aportación de mejoras de la Tesorería Municipal de Valle de Bravo, Estado de México, que Yo el Notario agrego al apéndice de esta Escritura como anexos "F" y "G". - - - - -

VII.- AVALUO.- Para los efectos legales conducentes se solicitó y obtuvo de CEVAINMAQ, S.C., los avalúos correspondientes, los que fijan un valor comercial a los inmuebles de que se trata de: A) Terreno de Agostadero Cerril, ubicado en Santa María Pipiotepec \$1'670,000 (UN MILLON SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS, Moneda Nacional). B) Predio rústico Matanuco, ubicado en los términos del Distrito de Valle de Bravo, Estado de México y casa habitación sobre el

COTEJADO

existente \$9'365,600.00 (NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS, Moneda Nacional). C) Fracción de terreno Eriazo de común repartimiento denominado "Las Peñas", ubicado en los términos del Pueblo de Santa María Pipiotepec, jurisdicción del Municipio de Valle de Bravo, Estado de México \$36,800.00 (TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS, Moneda Nacional). D) Terreno procedente del Ejido del Poblado de Miahualtepec, en términos del Municipio de Donato Guerra \$4'190,000.00 (CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS, Moneda Nacional), los que se agregan al apéndice de esta Escritura como anexos de la "H" a la "K". - - - - -

VII.- Deben tomarse en cuenta los siguientes valores: - - - - -

DE OPERACION: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS, Moneda Nacional. - - - - -

COMERCIAL: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS, Moneda Nacional. - - - - -

CATASTRAL: DOCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS, Moneda Nacional. - - - - -

La parte compradora conoce las facultades de revisión de la Tesorería Municipal de Valle de Bravo, Estado de México, en el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y la parte vendedora conoce las facultades de revisión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en relación al Impuesto sobre la Renta. - - - - -

En relación al primer impuesto, la parte compradora conoce además la responsabilidad objetiva del inmueble para el caso en que la Tesorería Municipal de Valle de Bravo, Estado de México determine diferencias en el pago sobre adquisición de inmuebles. - - - - -



**LIC. JOSE ENRIQUE GAMA MUÑOZ**

NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO

DE LA QUINTA DEMARCACION NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS  
Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL  
YAUTEPEC, MOR.

Para los efectos de la Ley al Impuesto al Valor Agregado, en virtud de que el inmueble materia de esta escritura está destinado a casa habitación no se causa el mencionado impuesto. -----

EXPUESTO LO ANTERIOR, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES: -----

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

**PRIMERA.** La señora **MARIA ANTONIETA GARCIA LOPEZ LOAEZA** a través de su apoderado el señor Licenciado **JOSE LOPEZ PORTILLO Y FACHECO** vende a la señora **ALEJANDRA ACIMOVIC POPOVIC**, quien adquiere para sí el predio de Agostadero Cerril, ubicado en Santa María Pipiotepec, Valle de Bravo, Estado de México, el predio rústico Matanuco ubicado en los términos del Distrito de Valle de Bravo, Estado de México, la fracción del predio denominado "Las Peñas" en el Pueblo de Santa María Pipiotepec, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México y terreno procedente del Ejido del Poblado de Miahualtepec, Municipio de Donato Guerra, en el Distrito de Valle de Bravo, Estado de México, fusionados catastralmente como predio "La Cascada" en "El Salto", Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, con las superficies, medidas y colindancias que se mencionan en los antecedentes de esta Escritura y que se tienen aquí por reproducidas como si literalmente se insertaran, comprendiéndose todo lo que a dichos predios corresponde, con sus usos costumbres y servidumbres activas o pasivas. -----

**SEGUNDA.** El precio convenido por esta operación es la cantidad de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS**, Moneda Nacional. -----

**TERCERA.** Este contrato queda sujeto a las disposiciones

de gravámenes, al corriente en sus impuestos, derechos y contribuciones fiscales, sin responsabilidades derivadas de contrato de trabajo y similares y la vendedora se obliga al saneamiento para el caso de evicción, así como a pagar cualquier adeudo que fuera anterior a la fecha de firma del presente contrato. - - - - -

**CUARTA.** - Las partes manifiestan que sobre los inmuebles materia de esta escritura, no existen inscritas en el Registro Público de la Propiedad las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos a que se refieren los artículos cuarenta y cuatro y cuarenta y cinco de la Ley General de Asentamientos Humanos como consta en los certificados expedidos por el Registro Público de la Propiedad. - - - - -

**QUINTA.** - Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento de esta Escritura, hasta ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, serán cubiertos por cuenta de la parte compradora. -

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

El apoderado acredita la personalidad con que comparece mediante testimonio de la Escritura número cincuenta y cinco mil novecientos uno de fecha diez de febrero de mil novecientos ochenta y tres, otorgada ante la fé del Licenciado J. Claudio Ibarrola Muro, Notario Público número tres del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México por el que la propietaria le otorgó Poder Irrevocable general en cuanto a facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, limitado respecto al predio denominado "La Cascada" y construcción sobre el existente, materia de la presente operación. Documento que agrego al apéndice de la



**LIC. JOSE ENRIQUE GAMA MUÑOZ**

NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO  
DE LA QUINTA DEMARCACION NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS  
Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL  
YAUTEPEC, MOR.

presente escritura como anexo "L". - - - - -

- - - YO, EL NOTARIO DOY FE: I.- De que he tenido a la vista los documentos de que se ha hablado en el curso de esta Escritura y de que lo relacionado e inserto de ellos concuerda con sus respectivos originales a los que me remito. II.- De que los comparecientes, quienes tienen la capacidad legal necesaria para este acto, fueron identificados en términos de Ley. III.- De que habiéndoles leído este instrumento y explicado el valor y fuerza legal de su contenido, manifestaron su conformidad con él, ratificándolo, firmándolo en comprobación después de dar sus generales como sigue: - - -

----- JOSE LOPEZ PORTILLO Y PACHECO, originario de México, Distrito Federal, donde nació el dieciseis de julio de mil novecientos veinte, de nacionalidad mexicana, casado bajo régimen de separación de bienes, Abogado con domicilio en Paseo de los Laureles doscientos setenta y ocho, Lomas de Vista Hermosa, Cuajimalpa, Distrito Federal y de paso por esta Ciudad. - - - - -

----- ALEJANDRA ACIMOVIC POPOVIC, originaria de Bari Trani, Italia, donde nació el dos de enero de mil novecientos cuarenta y ocho, mexicana por naturalización, casada bajo régimen de separación de bienes, dedicada al hogar, con el mismo domicilio que el anterior y de paso por esta Ciudad. - -

Firma ilegible de José López Portillo y Pacheco.- Firma ilegible de Alejandra Acimovic Popovic.- ANTE MI.- Firma ilegible.- El sello de Autorizar. - - - - -

===== A U T O R I Z A C I O N =====

Autorizo definitivamente en la Ciudad de Yauatepec de Zaragoza,  
Estado de Morelos a los CUATRO días del mes de Diciembre del  
dos mil.= Doy fé.= Licenciado José Enrique Gama Muñoz.= Firma  
ilegible.= El sello de Autorizar del Notario. =====

===== E X P E D I C I O N =====

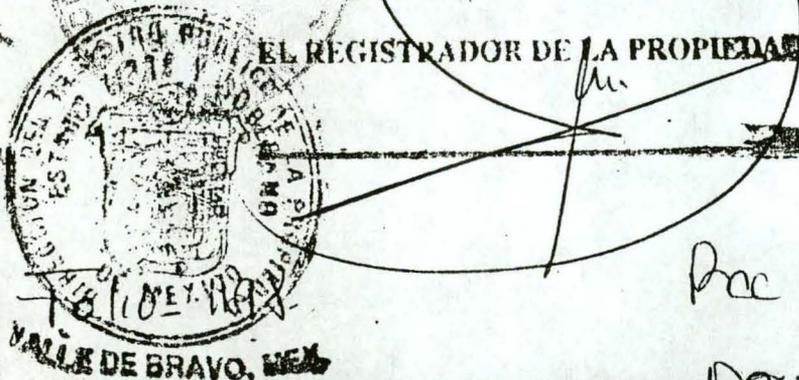
ES PRIMER TESTIMONIO Y PRIMERO EN SU ORDEN, SACADO DE SU ORIGI-  
NAL QUE VA EN CINCO FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS A LAS  
QUE SE ANEXAN DOCUMENTOS DEL APENDICE.= SE EXPIDE A LOS CUATRO  
DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL PARA LA SEÑORA ALEJANDRA  
ACIMOVIC POPOVIC.= DOY FE. =====

Yauatepec de Zaragoza, Estado de Morelos  
EL NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO DE LA QUINTA  
DEMARCAACION NOTARIAL DEL ESTADO DE MORELOS

LIC. JOSE ENRIQUE GAMA MUÑOZ



Inscrito en el Registro Público de la Propiedad  
Libro 10 Sección Primera a las 11:00 horas  
Bajo la Partida número 257-260 del Volumen 52  
Valle de Bravo, Mex.; a 14 de diciembre de 2000



Poc num: 3399619 al  
3399626-

Por: \$ 4x. 7301.004