



LIC. ALFREI

P-803443/2016 (0)

24/11/2016 10:43:45 a. m.

Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F.

----- LIBRO NÚMERO OCHOCIENTOS TRES. -----

-ESCRITURA NÚMERO VEINTITRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO.-

----- EN LA CIUDAD DE MEXICO, a diecisiete de octubre de dos mil dieciséis, YO, ALFREDO EDGARDO AURIÓLES ACOSTA, notario ciento cincuenta y cuatro, hago constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una parte don RAÚL RODRÍGUEZ ESTRADA, en lo sucesivo también únicamente "LA PARTE VENDEDORA" y por la otra "PROYECTOS XOSH", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Apoderado General don JORGE DE JESÚS RODRÍGUEZ ECHEVARIA, en lo sucesivo también "LA PARTE COMPRADORA", en los términos siguientes: -----

Handwritten notes: 23, 17-10-16

-----ANTECEDENTES-----

----Declara "LA PARTE VENDEDORA": -----

----- UNO.- TITULO.- Que mediante escritura numero veintiséis mil ciento cuarenta y siete, de diecisiete de diciembre de dos mil doce, ante don López Juárez, notario doscientos veintidós del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta capital, en el Folio Real Electrónico número un millón trescientos setenta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco, el siete de octubre de dos mil trece, don RAÚL RODRÍGUEZ ESTRADA adquirió (siendo soltero, estado civil que aún conserva), por compra que hizo a don SALVADOR CONTRERAS SANDOVAL y su esposa, doña ESTHER SANCHEZ CHAVEZ, en precio de UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, la casa marcada con el número sesenta y ocho, (registralmente sesenta y ocho A), de la calle José Joaquín Arriaga y terreno sobre el cual estaba construida, lote treinta y cinco, manzana veintidós, del terreno llamado "El Cuartelito", en el Cuartel Cuarto, (hoy Colonia Obrera), Delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, así descrito en dicho título: -----



Handwritten notes on the right margin: 25/10/16, 68

---- "... una superficie 128.30 metros cuadrados, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en 7.00 metros, con lote 2.- AL SUR, en 7.00 metros, con la calle Joaquín Arriaga.- AL ORIENTE, en 18.34 metros, con lote 34.- y AL PONIENTE, en 18.34 metros, con lotes números 36 y

Handwritten notes at the bottom right: 979, 20235, 2012



LIC. ALFREDO E. AURIÓLES ACOSTA

NOTARIO 154
MEXICO, D.F.

3



mientras que "PROYECTOS XOSH", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, lo es por adquirir para sí el inmueble materia de la venta, siendo así ellos los únicos quienes obtienen el beneficio de los actos otorgados en este instrumento, exhibiéndome los documentos oficiales que me permiten identificarlos, copias compulsadas de los cuales se agregan al apéndice en los términos antes consignados. -----

----Declaran los comparecientes bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante notario, que no han realizado ni otorgado actos u operaciones, adicionales a la presente operación, en un período de seis meses inmediatos anteriores a la fecha de otorgamiento del presente instrumento, por una suma acumulada que supere los montos establecidos en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, para las actividades calificadas como vulnerables en materia de prestación de servicios de fe pública tratándose de notarios públicos, específicamente, del mismo tipo de los actos u operaciones consignadas en este instrumento; en el entendido de que el importe de la operación formalizada por sí misma **NO** supera dicho monto, por lo que el suscrito notario dará a las autoridades correspondientes, el aviso exigido por la ley, todo lo anterior una vez que el suscrito notario les hizo saber el contenido de dicha Ley, en su parte relativa. -----

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

C L A U S U L A S

---- PRIMERA.- VENTA.- Dona RAÚL RODRÍGUEZ ESTRADA **VENDE** a "PROYECTOS XOSH", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, misma que representada por su Apoderado General, don JORGE DE JESÚS RODRÍGUEZ ECHEVARRIA, adquiere para sí en plena propiedad y posesión, el terreno que ocupó la casa marcada con el número sesenta y ocho, (registralmente sesenta y ocho A), de la calle José Joaquín Arriaga, que es terreno identificado como lote treinta y cinco, manzana veintidós, del terreno llamado

re: tes: -- cur: ap: Cti: -- qu: pa: -- es: ce: ma: el: pr: ma: -- ap: el: a: lg: - ac: pa: el: tc: pc: 01: af: - ex: ve: OC: CE: cc: NI:



"El Cuartelito", en el Cuartel Cuarto, (hoy Colonia Obrera), Delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, con la superficie, medidas y colindancias descritas en el Antecedente UNO de esta escritura. -----

SEGUNDA.- PRECIO. - Es precio de la venta, la cantidad de OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, que "LA PARTE COMPRADORA" paga a "LA PARTE VENDEDORA", la que declara que a su satisfacción recibe dicha suma mediante cheque cuyos datos se consignan en el Capítulo de Certificaciones de esta escritura. -----

TERCERA.- SITUACION FISCAL Y EVICCIÓN. - "LA PARTE VENDEDORA" garantiza a "LA PARTE COMPRADORA" que el inmueble vendido pasa a su patrimonio en plena propiedad y posesión, en la situación precitada en el Antecedente TRES y se obliga a sacarla a paz y a salvo de toda responsabilidad si así no fuere. - Serán por cuenta de "LA PARTE VENDEDORA" cualesquier adeudos o responsabilidades a cargo del inmueble que hubiesen sido originados antes de la firma de esta escritura. - Al apéndice de esta escritura, marcadas con las letras "B" "C", respectivamente, se agregan las Constancias de No Adeudo por concepto de Impuesto Predial y por Derechos por Servicio Público de Agua, así como copias computadas con sus originales, de los pagos de aquellos adeudos reportados por tales constancias. - La parte vendedora se sujeta al saneamiento para el caso de evicción y se obliga a salir de ésta, en términos de la Ley. -----

CUARTA.- AD CORPUS. - La venta se hace "ad corpus" y no "ad mensuram"; y cualquier diferencia que resultare en la superficie o medidas expresadas, fuere en más o en menos, no dará lugar a reclamación por ninguna de las partes, ni el ajuste en el precio. -----

QUINTA.- CARACTERISTICAS. - Las partes manifiestan que el inmueble materia de la presente escritura es un terreno baldío cuyas construcciones futuras estarán destinadas a casa-habitación y que la superficie del terreno es la que se contiene en el avalúo y la boleta predial que adelante se

Handwritten initials and a large stylized signature or mark on the right side of the page.



LIC. ALFREDO E. AURIOLES ACOSTA

NOTARIO 154
MEXICO, D.F.



5

ra),
la
el

dad
AL,
que
nte
de

RTE
ble
ón,
iga
no
ier
sen
Al
C",
por
cio
sus
or
al
de
--
no
la
no
el
--
ue
no
a
se
se

relacionan, y de los que se agregará un ejemplar al testimonio que de esta escritura se expida. -----

---- SEXTA.- LEYES Y TRIBUNALES.- Para la interpretación y cumplimiento de los pactos contenidos en esta escritura, son aplicables las Leyes, y competentes los Tribunales de esta Ciudad de México. -----

---- SEPTIMA.- GASTOS.- Los gastos, honorarios y derechos que esta escritura, su testimonio y registro originen, serán pagados por "LA PARTE COMPRADORA". -----

---- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES.- Al apéndice de esta escritura, marcado con la letra "D", agrego el certificado correspondiente, en el que consta que el inmueble materia de la venta está libre de todo gravamen, y que sobre el mismo existe inscrita Constancia de Uso de Suelo precisamente para el uso a que está destinado el inmueble materia de la venta. -----

---- CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO.- Al apéndice de esta escritura marcado con la letra "E", agrego el Certificado de Zonificación del Uso del Suelo del inmueble a que se refiere la presente escritura.- Copias certificadas iguales se agregarán a los testimonios que se expidan. -----

---- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.- Se acredita que el inmueble vendido está al corriente en su pago, con las boletas que se exhiben: la predial marcada con el número de cuenta "008-043-17-000-3", correspondiente a todo el presente año; y por lo que se refiere a los derechos por servicio de agua, con el número de cuenta "23-42-241-278-01-000-7", correspondiente al cuarto bimestre del presente año. -----

---- VALOR CATASTRAL.- En la correspondiente boleta predial expedida por la Administración Tributaria Local, consta como valor catastral del inmueble enajenado, la cantidad de OCHOCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS TREINTA Y OCHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, mientras que al terreno ya sin construcciones corresponde un valor de TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS, NOVENTA Y CUATRO

lin
apl
TRF
QU
cu
--
la
Im
Di:
pr:
re:
fo:
pr:
--
ac
so
qu
"G"
qu
--
pa
si
--
pa
--
de
Er
--
Vc
el
--
sc
--
es
se

CENAVOS, MONEDA NACIONAL.

----AVAUO. - El Arquitecto FRANCISCO AURELIO GARCIA
DOMINGUEZ, Perito Valuador Independiente, practicó avalúo del
inmueble de que se trata, cuyo original agregó al apéndice de
esta escritura, marcado con la letra "E", asignándole como
valor comercial para el día veintitrés de agosto de dos mil
dieciséis, la cantidad de OCHO CIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL
SEISCIENTOS UN PESOS, MONEDA NACIONAL.

----IMPUESTO SOBRE LA RENTA. - De acuerdo con el procedimiento
establecido por los artículos ciento veinte, ciento veintinueve,
ciento veintitres y ciento veinticuatro de la Ley del Impuesto
Sobre la Renta, la diferencia entre el costo comprobado de
adquisición del terreno, una vez actualizado, sin considerar
el costo comprobado de adquisición de las construcciones, por
haber sido estas demolidas por "LA PARTE VENDEDORA", como se
consigna en el Antecedente DOS de esta escritura, es decir,
la cantidad de OCHO CIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS
CINCUENTA Y DOS PESOS CUARENTA Y UN CENAVOS, MONEDA NACIONAL
y el ingreso obtenido por "LA PARTE VENDEDORA", ó sea la
cantidad de OCHO CIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS, MONEDA
NACIONAL, es de CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS
CUARENTA Y UN CENAVOS MONEDA NACIONAL, que por ser negativa,
"LA PARTE VENDEDORA" no obtiene ganancia alguna, por lo que no
existe suma que implique un pago provisional a su cargo. -----
----IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES. - De
acuerdo con lo dispuesto por los Artículos ciento doce, ciento
trece, ciento quince y demás relativos del Código Fiscal para
el Distrito Federal, se hace constar: -----
A. - Que el impuesto de que se trata importa la cantidad
de VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS, CUARENTA
Y CINCO CENAVOS, MONEDA NACIONAL, que resulta de reducir del
precio convenido, ó sea la suma de OCHO CIENTOS CUARENTA Y
SIETE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, superior al valor de avalúo
del inmueble vendido, y al valor catastral del terreno, la
cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS
CUARENTA Y SIETE PESOS, NOVENTA CENAVOS, MONEDA NACIONAL.





LIC. ALFREDO E. AURIOLÉS ACOSTA

NOTARIO 154
MEXICO, D.F.

7



ARCIA
o del
ce de
como
s mil
; MIL

diento
iuno,
uesto
lo de
derar
, por
no se
ecir,
ENTOS
IONAL
a la
ONEDA
PESOS
tiva,
ue no

- De
iento
para

tidad
RENTA
r del
TA Y
valúo
, la
ENTOS
ONAL,

límite inferior aplicable; a la cantidad así resultante aplicarle el factor de CERO PUNTO CERO TRES MIL QUINIENTOS TRESINTA, y al resultado obtenido adicionarle la cantidad de QUINCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS, MONEDA NACIONAL, cuota fija aplicable. -----

----B.- Que la parte compradora tiene pleno conocimiento que la liquidación del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, así formulada, será revisada por la Tesorería del Distrito Federal.- Por tanto, queda obligada a pagar a la propia Tesorería las diferencias que por dicho impuesto resulten como consecuencia de la liquidación definitiva que formule dicha autoridad, más los recargos y multas que procedan, en su caso. -----

----PERSONALIDAD.- Don JORGE DE JESUS RODRIGUEZ ECHEVARRIA acredita su personalidad y facultades por "PROYECTOS KOSH", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con la copia certificada que agrego al apéndice de esta escritura marcada con la letra "G". Copias certificadas iguales agregaré a los testimonios que expida. -----

----- YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: -----

----1.- Que los comparecientes tienen plena capacidad legal para este acto y conforme a la Ley, se identificaron como sigue: -----

---- A.- Don JORGE DE JESUS RODRIGUEZ ECHEVARRIA, con su Pasaporte número "G16171717", a él expedido el veintitrés de enero de dos mil quince, y vencimiento al veintitrés de enero de dos mil veinticinco, por la Secretaría de Relaciones Exteriores de nuestro país. -----

---- B.- Don RAÚL RODRÍGUEZ ESTRADA, con su Credencial para Votar con Clave de Elector "RDESRL71061609H400", expedida por el Instituto Nacional Electoral. -----

----2.- Que por sus GENERALES manifestaron ser: mexicanos, solteros y vecinos de esta capital. -----

---- Don JORGE DE JESUS RODRIGUEZ ECHEVARRIA, originario de esta capital, donde nació el siete de mayo de mil novecientos setenta y uno, soltero, empleado, con domicilio en Avenida

cu
ve
--
Av
--
Je
--
si
cc
-
es
cc
-
sa
de
hi
-
or
-
on
No
co
qu
qu
in
un
-
lo
de
pa
coi
ob
Fec
la
--
en

Contreras número ~~cuatrocientos cincuenta~~ y cuatro, departamento ~~cuatrocientos cuatro~~, Colonia San Jerónimo Lidice, Delegación Magdalena Contreras, Ciudad de México, código postal diez mil ~~doscientos~~, con número de Registro Federal de Contribuyentes "ROEJ710507BJ2", y estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, lo mismo que su representada, sin acreditarlo, manifestando que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "PX0150601AÜ8".

Don RAVL RODRIGUEZ ESTRADA, originario de esta ciudad, donde nació el dieciséis de junio de mil novecientos setenta y uno, empleado, con domicilio en la calle Amores número ciento treinta y tres, departamento trescientos siete, Colonia del Valle, Ciudad de México, código postal cero tres mil cien, con clave única de Registro de Población "ROER710616HDFDSL05" y Registro Federal de Contribuyentes "ROER710616700".

3.- Que para los efectos previstos en el artículo diecisiete de la Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, explique a los comparecientes el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, declarando dichos comparecientes que los bienes y recursos objeto del presente Instrumento, son de procedencia lícita y que su actuación es de buena fe, en su calidad de titulares de los mismos.

4.- Que para efectos de lo prescrito por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el otorgamiento del presente Instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios, por tratarse de una operación que se celebra ocasionalmente y no como producto de una relación formal y cotidiana entre el suscrito y los otorgantes, situación que también declararan los comparecientes.

5.- Que los comparecientes manifiestan que el precio convenido de OCHOIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, "LA PARTE COMPRADORA" lo pagó a "LA PARTE VENDEDORA" antes de la firma de esta escritura, mediante diversos pagos



atro,
ónimo
tico,
stro
al
que
stro
es

lad,
nta
ero
te,
res
ión
es
--
ilo
to
os
os
te
es
-
il
n
e
e
a
y
e



LIC. ALFREDO E. AURIÓLES ACOSTA

NOTARIO 154
MEXICO, D.F.



en efectivo. -----

---- 6.- Que conforme a lo dispuesto por el Artículo quinto de la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal, hice del conocimiento de los comparecientes la obligación a mi cargo de garantizar la seguridad y confidencialidad de sus datos personales a mí proporcionados para el otorgamiento del presente instrumento y la existencia de la prohibición de utilizarlos con propósitos distintos para los cuales me fueron proporcionados. -----

---- 7.- Que los comparecientes manifiestan que todas y cada una de las declaraciones que efectúan mediante este instrumento, las hacen bajo protesta de decir verdad; por lo que el suscrito notario hizo de su conocimiento las penas en que incurrirían los que declaran con falsedad, explicándoles el contenido del artículo ciento sesenta y cinco de la Ley del Notariado del Distrito Federal y del artículo trescientos once del Código Penal del Distrito Federal. -----

---- 8.- Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales que tuve a la vista. -----

---- 9.- Que leí esta escritura a los comparecientes y les hice saber el derecho que tienen de leerla personalmente, derecho el cual ejercieron en el acto a su entera satisfacción. -----

---- 10.- Que ilustré a los comparecientes acerca del valor, consecuencias y alcances legales del contenido de esta escritura; y -----

---- 11.- Que enterados de su contenido, la ratificaron de conformidad y así la otorgaron firmando el día dieciocho siguiente. -----

---- (Firmas personales y huellas digitales de don Jorge de Jesús Rodríguez Echevarría y don Raúl Rodríguez Estrada). ---

---- (ANTE MI).- ALFREDO E. AURIÓLES A.- (Sello de Autorizar). -----

---- AUTORIZO DEFINITIVAMENTE, EN LA CIUDAD DE MEXICO, el veintiséis de octubre del año dos mil dieciséis, por haberse cumplido con los requisitos de Ley. -----

FINALIZA 10:43:45
 I. DOCU 1. DOCU
 ESCRITUR AURIOLES.
 II. DOCI LINEA DE
 III. ASIE (INMUEB FABIO LA

 (Firmado) :- ALFREDO E. AURIOLES A. - (Sello de Autorizar). -----

 NOTA PRIMERA.- El veintidós de octubre del año dos mil dieciséis, se presentó a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por conducto del Servicio de Administración Tributaria (SAT), la declaración para el pago provisional de los Impuestos Sobre la Renta y al Valor Agregado por Enajenación y Adquisición de Bienes, según consta de los comprobantes que agrego al apéndice en dos fojas, marcadas con la letra "H".- No se pagó Impuesto Sobre la Renta.- Doy fe.- AURIOLES.- (Rúbrica). -----

 NOTA SEGUNDA.- El veintiséis de octubre del año dos mil dieciséis, se pagó a la Tesorería del Distrito Federal, por conducto de "BBVA-Bancomer", Sociedad Anónima, y mediante la línea de captura número "7707010477908DFEKW0", el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles causado por esta operación, según consta de los comprobantes que agrego al apéndice en dos fojas, marcadas con la letra "I".- Se pagó Impuesto por \$ 29,553.00.- Doy fe.- AURIOLES.- (Rúbrica). -----

 NOTA TERCERA.- El veintiséis de octubre del año dos mil dieciséis, se presentó a la Tesorería, Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, la declaración respecto del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, según consta de los comprobantes que agrego al apéndice en siete fojas, marcadas con la letra "J".- Doy fe.- AURIOLES.- (Rúbrica). -----
 ES PRIMER TESTIMONIO Y PRIMERO EN ORDEN QUE EXPIDO PARA "PROYECTOS XOSH", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, COMO COMPRADORA, EN ESTAS CINCO FOJAS ÚTILES, COTEJADAS Y PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL, LOS CUALES PUEDEN NO TENER NUMERACIÓN SEGUNDA.- CIUDAD DE MEXICO, A TRES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS.

The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat stylized and loops around. To the right of the signature is a circular official seal. The seal contains the text 'ALFREDO E. AURIOLES A.' around the perimeter and 'SECRETARÍA DE FINANZAS' at the bottom. In the center of the seal is the coat of arms of Mexico, featuring an eagle perched on a cactus with a snake.

Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la
Propiedad y de Comercio

Firmado por: FABIOLA ADRIANA ORTIZ ANZALDO
Fecha: 2017.01.02 15:52:37 -06:00
Motivo: Finalización de Trámite
Localización: México, D.F.



CONSTANCIA DE FINALIZACIÓN DE TRÁMITE

FINALIZADO EL TRÁMITE SOLICITADO CON EL NÚMERO DE ENTRADA P-803443/2016 (0) DE FECHA 24/11/2016
10:43:45 A.M.

I. DOCUMENTO/S PRESENTADO/S

ESCRITURA PÚBLICA NO. 23,275 DE FECHA 17/10/2016 OTORGADA ANTE NOTARIO No. 154 LIC. Alfredo Edgardo
Aurióles Acosta

II. DOCUMENTO/S DE PAGO APORTADO/S

LÍNEA DE CAPTURA - N° 9390010813110FVQNB5E IMPORTE \$15,950.00 PAGADO EL 23/11/2016.

III. ASIENTO/S ELECTRÓNICO/S PRACTICADO/S

(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 1375955 - COMPRAVENTA. Inscripción Electrónica Num. 9 PERSONA QUE FIRMA:
FABIOLA ADRIANA ORTIZ ANZALDO. FECHA FIRMA: 02/01/2017 03:51:47 p.m.

SE TOMO NOTA AL
MARGEN DEL PROTOCOLO

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
CDMX