

———————— ESCRITURA 77,178.- VOLUMEN MMDXLVIII.- PÁGINA 289. ————————

———————— ESCRITURA NÚMERO SETENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y OCHO. ————————

———————— VOLUMEN DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO. ————————

———————— PÁGINA DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE. ————————

En la Ciudad de Jiutepec, Morelos; a los **dos** días del mes de **agosto** del año **dos mil diecisiete.**

———— Licenciado **GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO,** Titular de la Notaría Número Uno, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en esta Ciudad, hago constar: ————————

LA COMPRAVENTA que celebran de una parte la sociedad mercantil denominada **"INMOBILIARIA INTERCLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** representada por la señora **Rosa María Cabrera Rivera,** en lo sucesivo **"LA PARTE VENDEDORA"** y por otra parte la señorita **ANA SOFÍA MITRE JIMÉNEZ O'FARRILL,** en lo sucesivo **"LA PARTE COMPRADORA"**, al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas: ————————

———————————— A N T E C E D E N T E S: ————————————

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por escritura pública número noventa mil doscientos, de fecha treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, otorgada ante la fe del señor Licenciado Alejandro González Polo, en ese entonces titular de la Notaría Pública número dieciocho de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el actual Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio real electrónico **quinientos veintisiete mil trescientos setenta y nueve;** la sociedad mercantil denominada **"INMOBILIARIA INTERCLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** adquirió por compraventa, en precio de TRECE MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, que corresponde actualmente a la cantidad de TRECE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, el bien inmueble identificado como **CASA** marcada con el número **CINCUENTA Y DOS** , de la avenida Michoacán, y terreno sobre el que está construida, en la colonia Hipódromo, en la Ciudad de México, con superficie de **CIENTO NOVENTA Y SIETE METROS, CUARENTA Y UN DÉCIMETROS CUADRADOS** y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE,** en diez metros, con la avenida Michoacán; **AL SUR,** en igual medida, con la casa cien de la avenida Nuevo León; **AL ORIENTE,** en diecinueve metros noventa centímetros y en dos metros, con las casas cincuenta de la avenida Michoacán; y ciento cuarenta y tres de la avenida Amsterdam; y **AL PONIENTE,** en diecisiete metros cincuenta centímetros, con la casa cincuenta y cuatro de la avenida Michoacán, distando catorce metros diez centímetros a la avenida Nuevo León.——

II.- CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.- Declara **"LA PARTE VENDEDORA",** por conducto de su representante, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra libre de gravámenes, lo que justifica con el certificado de inexistencia de gravámenes, presentado en el Registro Público de la Propiedad

de la Ciudad de México el día **diecinueve de julio de dos mil diecisiete**, mismo que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"A"**.——————————————————

III.- SITUACIÓN FISCAL.- Declara **"LA PARTE VENDEDORA"**, por conducto de su representante, que al inmueble objeto de esta escritura le corresponde para el pago de sus contribuciones los siguientes números de cuenta:——————————————————

A.- En la Tesorería de la Ciudad de México:——————————————————

Predial: **"027-136-21-000-5" (cero, dos, siete guión uno, tres, seis, guión dos, uno guión cero, cero, cero, guión cinco).**——————————————————

b).- Y en el Sistema de Aguas de la Ciudad de México:——————————————————

Agua: **"19-41-473-788-01-000-6" (uno, nueve guión cuatro, uno guión cuatro, siete, tres guión siete, ocho, ocho guión cero uno guión cero, cero, cero guión seis).**——————————————————

Y en este acto me exhibe los comprobantes de pago por las mencionadas contribuciones que se indican en la relación que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"B"**, mismo que en este acto entrega a **"LA PARTE COMPRADORA"**.——————————————————

Con la letra **"C uno y C dos"**, agrego al apéndice de este instrumento, las constancias de no adeudo de impuesto predial y servicio de agua potable.——————————————————

Asimismo declara **"LA PARTE COMPRADORA"**, que tiene pleno conocimiento de la situación fiscal y catastral del inmueble objeto de esta escritura.——————————————————

IV.- VALOR CATASTRAL.- El valor catastral del inmueble objeto de esta escritura es la cantidad de **$3'509,021.71 (TRES MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL VIENTIUN PESOS SETENTA Y UN CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, que consta en el documento que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"D"**.——————————————————

V.- VALOR COMERCIAL.- El valor comercial del inmueble objeto de esta escritura es la cantidad de **$18'400,000.00 (DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, de los cuales corresponde al terreno la cantidad de **$13'363,551.00 (TRECE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL)**, la cantidad de **$1'996,049.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL)**, a las construcciones habitacionales y la diferencia, es decir la cantidad de **$3'040,400.00 (TRES MILLONES CUARENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL)** a las construcciones no habitacionales; según el avalúo que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"E"**.——

VII.- USO DE SUELO.- El inmueble objeto de esta escritura se encuentra inscrito en el Registro de Planes y Proyectos de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, lo que se acredita con la constancia de zonificación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos once y cuarenta y cuatro de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, y por los artículos cincuenta y tres, cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco de la Ley General de Asentamientos Humanos, mismo que agrego al apéndice con la letra **"F"**.——————————

— Atento a lo anterior se otorgan las siguientes:——————————————————



——————————————**C L Á U S U L A S:**——————————————

PRIMERA.- La sociedad mercantil denominada **"INMOBILIARIA INTERCLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada como ha quedado dicho, vende a la señorita **ANA SOFÍA MITRE JIMÉNEZ O'FARRILL**, quien le compra y adquiere para sí, en el concepto de libre de todo gravamen, al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, y sin limitación alguna de dominio, el bien inmueble identificado como **CASA** marcada con el número **CINCUENTA Y DOS** , de la avenida Michoacán, y terreno sobre el que está construida, en la colonia Hipódromo, en la Ciudad de México, con la superficie, medidas y linderos descritos en el antecedente **primero** de esta escritura, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.——————————————————————————————

SEGUNDA.- La compraventa se rige por lo siguiente:——————————————————————

I.- El precio importa la cantidad de **$18'400,000.00 (DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), sin incluir el Impuesto al Valor Agregado,** de los cuales corresponde al terreno la cantidad de **$13'363,551.00 (TRECE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL),** la cantidad de **$1'996,049.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS, MONEDA NACIONAL),** a las construcciones habitacionales y la diferencia, es decir la cantidad de **$3'040,400.00 (TRES MILLONES CUARENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL)** a las construcciones no habitacionales.——————————————

II.- La propiedad vendida pasa a poder de **"LA PARTE COMPRADORA"**.——————————

A.- Sin limitación alguna en su dominio.——————————————————————————

B.- Sin gravamen de ninguna especie.——————————————————————————

C.- Sin ningún adeudo, incluso de carácter laboral o fiscal. Cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma de esta escritura, será por cuenta exclusiva de **"LA PARTE VENDEDORA"**.——————————————————————————————

TERCERA.- **"LA PARTE COMPRADORA"** se obliga a destinar el inmueble objeto de esta escritura, a un uso que no contravenga las disposiciones legales vigentes. ——————————

CUARTA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán cubiertos por **"LA PARTE COMPRADORA"**, excepto el Impuesto sobre la Renta, el cual será a cargo de **"LA PARTE VENDEDORA"**.——————————————————

QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento de esta escritura, las partes se someten a las leyes y tribunales de la Ciudad de México.——————————————————————

——————————————**CERTIFICACIONES FISCALES.**——————————————

A.- QUE RESPECTO AL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, ADVERTÍ A **"LA PARTE COMPRADORA"** QUE LA LIQUIDACIÓN CORRESPONDIENTE SE PRESENTARÁ A LA TESORERÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO PARA SU APROBACIÓN Y QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA ESCRITURA RESPONDERÁ PARA EL CASO DE QUE HUBIEREN DIFERENCIAS EN LA LIQUIDACIÓN DE DICHO IMPUESTO.——————————————————————————

B.- EN CUANTO AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO DECLARA **"LA PARTE VENDEDORA"** POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, TENER QUE HACER UN PAGO DE **CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS, MONEDA NACIONAL**, QUE EN ESTE ACTO TRASLADA A **"LA PARTE COMPRADORA"**, YA QUE EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES NO DESTINADAS A USO HABITACIONAL ES LA CANTIDAD DE **TRES MILLONES CUARENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL**, SEGÚN SE DESPRENDE DE LA CLÁUSULA **SEGUNDA** DE ESTA ESCRITURA Y QUE EL SUSCRITO NOTARIO NO LOS RETIENE YA QUE **"LA PARTE VENDEDORA"** ES CONTRIBUYENTE PERSONA MORAL, CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL; POR LO QUE SE REFIERE A LAS DEMÁS CONSTRUCCIONES; SERÁN DESTINADAS A CASA HABITACIÓN, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO VEINTIOCHO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, LO QUE DECLARA LA **"PARTE COMPRADORA"**, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO SU MÁS ABSOLUTA RESPONSABILIDAD.————————————————————————————————

C.- EN CUANTO AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, EL SUSCRITO NO HACE CÁLCULO, NI RETENCIÓN ALGUNA, EN VIRTUD DE QUE LA PARTE ENAJENANTE ES PERSONA MORAL Y REALIZA SUS PAGOS EN FORMA GLOBAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO NUEVE DE LA LEY ADJETIVA.————————————————————————————

————————————————**PERSONALIDAD** ————————————————

La señora **ROSA MARÍA CABRERA RIVERA**, acredita su personalidad como representante en su carácter de Administradora Única de la sociedad mercantil denominada **"INMOBILIARIA INTERCLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** así como la legal existencia de dicha sociedad con la certificación que agrego al apéndice y legajo de ésta escritura con la letra **"G"** y una copia al testimonio o testimonios que se expidan.————————————

DECLARA LA SEÑORA **ROSA MARÍA CABRERA RIVERA**, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO SU MÁS ABSOLUTA RESPONSABILIDAD QUE A LA FECHA NO LE HA SIDO REVOCADA, LIMITADA NI SUSPENDIDA EN FORMA ALGUNA LA PERSONALIDAD CON QUE SE OSTENTA Y QUE SU REPRESENTADA TIENE CAPACIDAD PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTE ACTO.————————

————————————————————**YO EL NOTARIO, DOY FE:**————————————————————

I.- De que a juicio del suscrito Notario, los comparecientes tienen la capacidad legal necesaria para este acto.————————————————————————————————————

II.- De que he tenido a la vista todos los documentos de los cuales se ha hecho mención en el curso de esta escritura, y de que lo relacionado e inserto de ellos concuerdan con sus respectivos originales a los cuales me remito.————————————————————————

III.- Que declaran **"LA PARTE VENDEDORA"**, por conducto de su representante y **"LA PARTE COMPRADORA"**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante Notario, que el importe de la compraventa, o sea la cantidad de **$18'400,000.00 (DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, es cubierto de la siguiente manera:————————————

a).- La cantidad de **$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, mediante el sistema de pagos electrónicos interbancarios (SPEI), con número de folio "93299" (nueve, tres, dos, nueve, nueve), de fecha dieciséis de mayo del año dos mil diecisiete, de la cuenta número "4013101480" (cuatro, cero, uno, tres, uno, cero, uno, cuatro, ocho, cero), a cargo de banco "HSBC (México)", SOCIEDAD ANÓNIMA, a cargo de banco "HSBC (México)", SOCIEDAD ANÓNIMA; a la cuenta con clabe interbancaria número de la cuenta con clabe interbancaria "012180001100782630" (cero, uno, dos, uno, ocho, cero, cero, cero, uno, uno, cero, cero, siete, ocho, dos, seis, tres, cero), de la que es titular la **"PARTE VENDEDORA"**, en banco "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA.————————————————————

b).- La cantidad de **$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, mediante el sistema de pagos electrónicos interbancarios (SPEI), con número de folio "28256" (dos, ocho, dos, cinco, seis), de fecha dieciséis de mayo del año dos mil diecisiete, de la cuenta número "4013101480" (cuatro, cero, uno, tres, uno, cero, uno, cuatro, ocho, cero), a cargo de banco "HSBC (México)", SOCIEDAD ANÓNIMA; a la cuenta con clabe interbancaria número de la cuenta con clabe interbancaria "012180001100782630" (cero, uno, dos, uno, ocho, cero, cero, cero, uno, uno, cero, cero, siete, ocho, dos, seis, tres, cero), de la que es titular la **"PARTE VENDEDORA"**, en banco "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA. ————————————

c).- La diferencia, es decir, la cantidad de **$17'900,000.00 (DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, mediante cheque de caja número "4062826" (cuatro, cero, seis, dos, ocho, dos, seis), de fecha veintisiete de julio del año dos mil diecisiete, de la cuenta número "00106737407" (cero, cero, uno, cero, seis, siete, tres, siete, cuatro, cero, siete), de la que es titular la señorita **ANA SOFÍA MITRE JIMÉNEZ O'FARRILL**, en banco "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA; en favor de la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA INTERCLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.————————————————————————————————

— Es de advertir que dicho documento fue emitido por la señorita **ANA SOFÍA MITRE JIMÉNEZ O'FARRILL**, por la cantidad de **$18'386,464.00 (DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS, CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS, MONEDA NACIONAL)**, de los que corresponde al precio de operación la cantidad de **$17'900,000.00 (DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**; y la diferencia, es decir, la cantidad de **$486,464.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS, MONEDA NACIONAL)**, al Impuesto al Valor Agregado a que se hizo referencia en el capítulo de certificaciones fiscales, por las construcciones no habitacionales; haciendo un total de **$18'886,464.00 (DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS, MONEDA NACIONAL)**.————————————————————————

IV.- Que advertí a la representante de **"LA PARTE VENDEDORA"**, que su representada deberán emitir en favor de **"LA PARTE COMPRADORA"**, el Comprobante Fiscal Digital por Internet

Y declara que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, con la clave **"IIN850806NM8" (I, I, N, ocho, cinco, cero, ocho, cero, seis, N, M, ocho).**———— — La señorita **ANA SOFÍA MITRE JIMÉNEZ O'FARRILL,** de nacionalidad mexicana, originaria del Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, en donde nació el día veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y uno, soltera, Licenciada en Nutrición, con Clave Única de Registro de Población "MIJA910124MMSTMN07" (M, I, J, A, nueve, uno, cero, uno, dos, cuatro, M, M, S, T, N, cero, siete), con domicilio en avenida México, número ciento cinco, interior quinientos cuatro, colonia Hipódromo Condesa, código postal cero seis mil cien, delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, de paso por esta Ciudad; quien se identifica con pasaporte mexicano número "E11288968" (E, uno, uno, dos, ocho, ocho, nueve, seis, ocho), expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en el que consta su fotografía, con fecha de vencimiento diecinueve de abril del año dos mil diecinueve.————————————————————

DOY FE.————————————————————————————————————