



INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 4,261

(CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UNO)

VOLUMEN ESPECIAL CXIV (CIENTO CATORCE)

----- AÑO 2015 (DOS MIL QUINCE)

EN LA CIUDAD DE TOLUCA, ESTADO DE MEXICO A LOS VEINTITRES DIAS

DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, Yo, Licenciado GABRIEL M.

EZETA MOLL, Notario Público Número Ochenta y Dos del Estado de México y del

Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en esta ciudad, en funciones hago

constar el CONTRATO DE COMPRA VENTA, que realiza el señor RAFAEL

MANUEL NAVAS GARCIA,

como parte VENDEDORA y como

parte COMPRADORA, el H. AYUNTAMIENTO DE TOLUCA, ESTADO DE

MÉXICO, representado en este acto por el Maestro en Derecho BRAULLIO

ANTONIO ALVAREZ JASSO, en su carácter de Presidente Municipal, de cuya

representación con posterioridad haré mérito.

Los comparecientes, protestados en términos de ley y advertidos de las penas en

que incurrir quienes declaran con falsedad, previamente me relacionan los

siguientes:

----- ANTECEDENTES -----

PRIMERO.- PROPIEDAD.- Mediante Contrato privado de compra venta de fecha

treinta de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, consta que el señor RAFAEL

MANUEL NAVAS GARCIA, adquirió mediante compra el inmueble ubicado en San

Felipe Tlalmilolpan, Municipio de Toluca, Distrito Judicial de Toluca, México,

mide y colinda: -----

AL NORTE: 79.64 mts (setenta y nueve metros sesenta y cuatro centímetros),

colinda con Ubaldo Pereyra Sánchez. -----

AL SUR: 81.86 mts (ochenta y un metros ochenta y seis centímetros), colinda con

Norma Espinoza Becerril. -----

AL ORIENTE: 102.52 mts (ciento dos metros cincuenta y dos centímetros), colinda

con Arturo Olivares Olivares. -----

AL PONIENTE: 102.58 mts (ciento dos metros cincuenta y ocho centímetros),

colinda con Apolonio Gómez. -----

SUPERFICIE APROXIMADA: 8,278.00 M2 (OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA

Y OCHO METROS CUADRADOS). -----

SEGUNDO.- DE REGISTRO.- Mediante resolución dictada en el procedimiento de

inmatriculación Administrativa según expediente número 6010/357/07 (seis mil

diez diagonal trescientos cincuenta y siete diagonal cero siete) de fecha diez de

septiembre de dos mil siete, quedó inscrito el inmueble descrito con anterioridad en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Toluca, en el asiento número 283-6008 (doscientos ochenta y tres guión seis mil ocho), volumen quinientos treinta y cinco, Libro Primero, Sección primera, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil siete.

#### -----DECLARACIONES-----

Bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad: -----

#### I.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA.-----

a).- Que adquirió el bien inmueble mediante contrato privado de compra venta de fecha treinta de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, como persona física con actividad empresarial.-----

#### II.- DE LA PARTE COMPRADORA.-----

a).- Que el Maestro en Derecho BRAULIO ANTONIO ALVAREZ JASSO, adquiere para el H. AYUNTAMIENTO DE TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, en términos del artículo 48 (cuarenta y ocho), fracción VIII (Ocho) de la Ley Orgánica Municipal, y demás relativos, por haberse cumplido con los requisitos exigidos por la Ley. -----

b).- Que se cuenta con el acta de cabildo, donde se autoriza la adquisición del inmueble, atendiendo al presupuesto de egresos del presente año, para ser destinado a ampliación de cementerio municipal.-----

c).- Que se cuenta con la partida presupuestal suficiente para adquirir el inmueble.-----

d).- Que se cuenta con el Comité de Arrendamientos, Adquisición de Inmuebles y Enajenaciones.-----

e).- Que se tiene el acta de fallo de adjudicación directa número ADR-HAT-RP-02-2015 (A,D,R, guión H,A,T, guión, R,P, guión cero dos, guión dos mil quince) del Comité de arrendamientos, adquisición de inmuebles y enajenaciones, de fecha catorce de julio del dos mil quince.-----

f).- Que el inmueble adquirido se destinará a cumplir con los planes y programas previamente establecidos y que su uso será ampliación del Cementerio Municipal.-----

#### II.- DE AMBAS PARTES.-----

a).- Que el acto que realizan es ocasional y no tienen establecido una relación permanente de negocios.-----

#### ----- ASPECTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS -----

A).- **REGISTRO CATASTRAL.**- El inmueble se encuentra controlado con la clave catastral 101 09 204 81 00 0000 (Ciento uno, cero nueve, doscientos cuatro, ochenta y uno, cero, cero, cero, cero, cero, cero) y tiene asignado en un valor

catasral de \$3,807,880.00 (TRES MILLONES OCHO CIENTOS SIETE MIL OCHO CIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según

certificación de fecha treinta de abril del dos mil quince, autorizada por el jefe del Departamento de Investigación Catastral del H Ayuntamiento de Toluca, Estado de México.

**B).- SITUACIÓN FISCAL.-** El impuesto predial del inmueble objeto de la presente operación se encuentra cubierto por el presente año fiscal, y no reporta adeudos por aportación a mejoras, como se acredita con las certificaciones respectivas, expedidas en fecha veintinueve de abril del dos mil quince, por el Tesorero Municipal del H Ayuntamiento de Toluca, Estado de México.

**C).- SERVICIO DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO.-** Actualmente el Organismo Público Descentralizado por Servicio de carácter municipal denominado Agua y Saneamiento de Toluca, no proporciona el suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado, manejo y conducción de aguas residuales, por lo que no existe adeudo por los derechos correspondientes, según constancia de no servicio, expedida por el Director de Administración y Finanzas, de fecha ocho de mayo del dos mil quince.

**D).- AVALUO.-** El Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, en fecha catorce de mayo del dos mil quince, por conducto de su valuador Héctor Morales Poblete, emitió avalúo comercial sobre el inmueble objeto del presente instrumento, asignándole un valor comercial de: \$7,922,000.00 (SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

**E).- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES.-** El inmueble objeto del presente se encuentra libre de gravamen como se acredita con el certificado de libertad de gravamen, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina registral de Toluca, que se anexa al apéndice y testimonio que del presente se expidan.

**F).- IMPUESTO FEDERALES.-** El Impuesto al Valor Agregado (IVA).- El Impuesto no se causa por tratarse de solo terreno.

**IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR).-** Por lo que respecta al Impuesto Sobre la Renta la cantidad total a pagar es de \$ 231,048.02 (DOS CIENTOS TREINTA Y UN MIL CUARENTA Y OCHO PESOS 02/100 MONEDA NACIONAL), que se causa de la forma siguiente:

Impuesto Sobre la Renta a la Federación \$ 116,033.52 (CIENTO DIECISIETE MIL TREINTA Y TRES PESOS 52/100 MONEDA NACIONAL).

Impuesto Sobre la Renta al Estado \$ 115,014.50 (CIENTO QUINCE MIL CATORCE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL).-----

Cantidad que es retenida a la parte vendedora, para ser enterada en términos de ley.-----

**G).- ACTIVIDAD VULNERABLE.-** La presente operación se considera Actividad Vulnerable en virtud de lo previsto en la Ley Federal para la Prevención de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita en su artículo 17 (Diecisiete), fracción XII (Doce romano), inciso "a", en virtud del monto del precio de operación conforme a lo establecido a la ley antes citada. Por lo que se dará el aviso correspondiente lo que es del conocimiento de las partes. -----

**H).- LIBERACIÓN.-** Las partes se hacen sabedores que los distintos aspectos fiscales relativos a la presente operación, se encuentran sujetos a revisión por parte de las Autoridades Fiscales y por lo tanto liberan al suscrito Notario de cualquier responsabilidad que pudieran resultar por la revisión.-----  
Relacionado lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:-----

#### ----- C L A U S U L A S -----

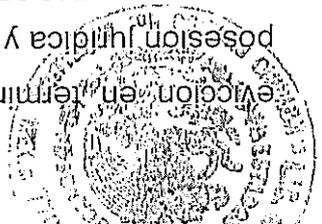
**PRIMERA.- OBJETO.-** El señor RAFAEL MANUEL NAVAS GARCÍA, con el

realiza la VENTA, a favor del H. AYUNTAMIENTO DE TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, representado en este acto por el Maestro en Derecho BRAULIO ANTONIO ALVAREZ JASSO, en su carácter de Presidente Municipal, respecto del inmueble identificado como Inmueble ubicado en San Felipe Tlalmimilolpan, Municipio de Toluca, Distrito Judicial de Toluca, México, descrito en el antecedente primero del presente, quien lo recibe para su representado, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda.-----

**SEGUNDA.- PRECIO.-** Sirve de precio a la presente operación la cantidad de \$ 7,864,100.00 (SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), los cuales son pagados mediante cheque número 15606 (quince mil seiscientos seis), de la Institución Bancaria Bancomer, otorgando la parte compradora a través del presente el recibo más eficaz que en derecho corresponda.-----

**TERCERA.- EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.-** En este contrato no hay lesión por lo que las partes renuncian a anularlo o rescindirlo por tal motivo y a lo dispuesto por el artículo 7.367 (siete punto trescientos sesenta y siete) del Código Civil Vigente en el Estado de México.-----

La parte vendedora se obliga al saneamiento de esta venta para el caso de



evicción en términos de ley. La parte compradora se da por recibida de la posesión jurídica y material del inmueble que adquiere en esta fecha.

**CUARTA.- INSCRIPCIÓN.-** Los comparecientes otorgan su consentimiento expreso, para que se hagan las anotaciones que procedan en el Instituto de la

Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Toluca, Estado de

México.

**QUINTA.- COSTOS.-** Los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se

causen con motivo de esta escritura, así como la expedición de testimonio y su

Registro serán a cargo de la parte compradora, a excepción del Impuesto sobre la

Renta, que lo es de la parte vendedora.

**LEGAL EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN**

El Maestro en Derecho BRAULIO ANTONIO ALVAREZ JASSO, en su carácter de

Presidente Municipal sustituto me acredita su representación, con la Gaceta de

Gobierno de fecha trece de marzo de dos mil quince, Decreto Número

cuatrocientos nueve, que se transcribe en lo conducente:

**LA H. "LVIII" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO. DECRETA**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se designa Presidente Municipal Sustituto del Ayuntamiento

de Toluca, México, al C. Braulio Antonio Alvarez Jasso, para concluir el periodo

constitucional 2013-2015. **TRANSITORIOS. PRIMERO.** Publíquese el presente

Decreto en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno"; **SEGUNDO.** El presente

Decreto entrara en vigor el día de su publicación en el periódico Oficial "Gaceta del

Gobierno". Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciendo que se

publique y se cumpla. Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de

Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los doce días del mes de marzo

del año dos mil quince.- **Presidenta.- Dip. Eida Gómez Lugo.- Secretarios.- Dip.**

**Gerardo del Mazo Morales.- Dip. María Teresa Garza Martínez.- Dip. Estefany**

**Cecilia Miranda Sánchez.- Rúbricas. Por tanto, mando que se publiquen, circule,**

**observe y se le dé el debido cumplimiento. Toluca de Lerdo, Méx., a 13 de marzo**

**de 2015. EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO. DR.**

**ERVIEL AVILA VILLEGAS (RÚBRICA). EL SECRETARIO GENERAL DE**

**GOBIERNO. JOSÉ S. MANZUR QUIROGA (RÚBRICA)**

Manifiestándose el compareciente, que su representado cuenta con las facultades

suficientes para la celebración del presente acto y que las facultades conferidas,

no le han sido revocadas o modificadas por lo que a la fecha siguen vigentes.

**FE NOTARIAL**

YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE.- I.- De la identificación legal de los

comparecientes con los documentos que tuve a la vista y de que no tengo

conocimiento que les afecte incapacidad alguna.- II.- De que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.- III.- De que advertidos de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, por sus generales dijeron ser: Mexicanos por nacimiento e hijos de padres de igual nacionalidad. -----

**BRAULIO ANTONIO ÁLVAREZ JASSO.-**

Maestro en Derecho, con domicilio de su representada en Avenida Independencia Poniente número doscientos siete, Colonia Centro, Toluca, Estado de México, y quien se identificó con Credencial para votar folio

expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

Quien expresa que el Registro Federal de Contribuyentes del Ayuntamiento es: MTO2001014Y6 (M, T, O DOS, CERO, CERO, UNO, CERO, UNO, CUATRO, Y, SEIS).-----

**RAFAEL MANUEL NAVAS GARCIA.-**

con Registro Federal de Contribuyentes

quien se identificó con credencial para votar, expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

IV.- De que leí y explique el contenido y valor legal del presente a los comparecientes, a quienes invite a su lectura por sí y estando enterados y conformes con sus términos, lo ratifican de conformidad en unión del suscrito Notario.-----

FIRMA DE LOS SEÑORES RAFAEL MANUEL NAVAS GARCÍA.-

- BRAULIO ANTONIO ALVAREZ JASSO.- PASÓ

ANTE MI EL DÍA DE SU FECHA.- FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

