TESTIMONIO DEL INSTRUMENTO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN DE UNA PARTE "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, EN SU CARÁCTER DE "FIDUCIARIO", EN EL CONTRATO IRREVOCABLE DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO "407" (CUATROCIENTOS SIETE) Y DE OTRA "INMOBILIARIA JOMAR Y ROJU", SOCIEDAD ANONIMA.

57,256.-

2,126.-

2,018.-

[redacted]

COTEJADO

LIBRO DOS MIL CIENTO VEINTISEIS.----------RARM/MGR/AGG. ---
INSTRUMENTO CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS. ----------
-----CIUDAD DE MEXICO, a ocho de mayo del año dos mil dieciocho. ----------
JOSE DANIEL LABARDINI SCHETTINO, titular de la notaría ----
número ochenta y seis del Distrito Federal, actual Ciudad de México, hago constar LA COMPRAVENTA que celebran de una parte "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, en su carácter de "FIDUCIARIO", en el contrato irrevocable de fideicomiso de administración número "407" (cuatrocientos siete), en lo sucesivo "EL FIDUCIARIO" y denominado como "Banco Ve por Más, Fideicomiso 407 (cuatrocientos siete)", por instrucciones del comité técnico del fideicomiso, que en este acto ratifican los señores
y , en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA", representado por sus delegados fiduciarios licenciados Miriam Gamero Espinosa y Salvador de la Llata Mercado y de otra "INMOBILIARIA JOMAR Y ROJU", SOCIEDAD ANONIMA, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", representada por la señora Raquel Dávila Julián, al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas: ----------
----------A N T E C E D E N T E S ----------
I.-Por instrumento número setenta mil ciento sesenta, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos sesenta y seis, ante el licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, titular de la notaría número ciento veintidós del Distrito Federal, actual Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta capital, en la sección primera A, tomo ciento sesenta y dos, volumen séptimo, a fojas ciento ochenta y seis y bajo

COTEJADO

el número doscientos setenta y seis (actualmente en el folio real número ciento veinticuatro mil seiscientos veinticuatro), "INMOBILIARIA JOMAR Y ROJU", SOCIEDAD ANONIMA, adquirió por compraventa, en precio de cuatrocientos treinta mil pesos (actualmente cuatrocientos treinta pesos), el terreno designado como mitad de la fracción doce en que se dividieron los terrenos restantes de la manzana formada por los antiguos lotes cuatro, cinco y seis de la Tabla de San Agustín, de la antigua Hacienda de Aragón, delegación Gustavo A. Madero, en este Distrito Federal, actual Ciudad de México, con superficie de DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILIMETROS CUADRADOS, y las medidas y linderos que en el título que se relaciona se describieron como sigue: -------

"...al Norte, en 34.71 metros con otra fracción de la misma manzana; al Sur, en igual medida con la calle Norte 107 anteriormente, ahora designada como Oriente 107; al Oriente, en 83.30 metros la otra mitad de la fracción que se deslinda y al Poniente, en 84.00 metros con la fracción 11. Se encuentra situado a 34.71 metros de la esquina que forman la Avenida San Juan y la calle Oriente 107 antes Norte 107...". ----------

II.-"LA PARTE VENDEDORA" me exhibe constancia de ----------
alineamiento y número oficial, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra **"A"**, en la que se determina que el inmueble objeto de este instrumento se identifica como el inmueble marcado con el número tres mil trescientos setenta (antes trescientos setenta) de la calle Oriente Ciento Siete, colonia Bondojito, delegación Gustavo A. Madero, Ciudad de México.-

III.-Con fecha dos de abril del año dos mil dieciocho, se hizo constar el contrato irrevocable de fideicomiso de administración número "407" (cuatrocientos siete), que

COTEJADO

celebraron de una parte "VIVE ORIENTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y los señores

, en su carácter de "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS", la primera con un porcentaje de participación de un setenta por ciento; y los demás con un porcentaje de participación de un treinta por ciento en conjunto; y de otra parte "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, en su carácter de "FIDUCIARIO". ----

IV.-Declara "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento se encuentra libre de gravámenes, lo que justifica con el certificado de libertad de gravámenes, presentado en el Registro Público de la Propiedad de esta capital, el día doce de abril del año dos mil dieciocho, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"B"**. ----------

V.-Declara "LA PARTE VENDEDORA" que al inmueble objeto de este instrumento, le corresponden para el pago de sus -----
contribuciones los siguientes números de cuenta: ----------

A.-PREDIAL: "048-172-09-000-2" (cero cuarenta y ocho guión ciento setenta y dos guión cero nueve guión cero cero cero guión dos). ----------

B.-AGUA: "26-47-115-699-01-000-6" (veintiséis guión -------
cuarenta y siete guión ciento quince guión seiscientos noventa y nueve guión cero uno guión cero cero cero guión seis). --

VI.-Declara "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento se encuentra al corriente en el pago del - impuesto predial y derechos por servicio de agua, lo que -- justifica con las constancias de no adeudo del impuesto ---

COTEJADO

predial y adeudos de derechos por el servicio de agua, que- en unión de los pagos de los adeudos reportados en dicha -- constancia, agrego al apéndice de este instrumento con las- letras **"C"** y **"D"**, respectivamente. ----------

VII.-El valor catastral del inmueble objeto de este ------- instrumento, es la cantidad de , según el documento del impuesto predial que en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con la letra **"E"**. ----

VIII.-El valor comercial del inmueble objeto de este ------ instrumento es la cantidad de (, según el avalúo formulado por "VALDIC", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, el día veintisiete de marzo del año dos mil dieciocho, que agrego al apéndice esta escritura con la letra **"F"**. ----------

Asimismo, declaran "LA PARTE COMPRADORA" y "LA PARTE ------ VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento no -- ha sufrido modificación alguna que implique variaciones --- en sus características físicas desde la fecha en que se --- formuló el avalúo. ----------

IX.-Con la letra **"G"** agrego al apéndice de este ---------- instrumento, el Certificado Único de Zonificación a que se refiere el párrafo segundo del artículo once de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. ----------

X.-Con la letra **"H"** agrego al apéndice de este instrumento copia fotostática de la carta de instrucción del comité técnico dirigida a "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS y mediante carta de instrucción de fecha dieciséis de abril del año dos mil dieciocho, "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, en su carácter de Fiduciario, en el contrato irrevocable de fideicomiso de administración número "407"

COTEJADO

(cuatrocientos siete) atendiendo las instrucciones que recibió del Comité Técnico, me instruyó para llevar a cabo el presente acto, dicha carta en copia fotostática la agrego al apéndice de este instrumento con la letra **"I"**. -- XI.-"BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, como Fiduciario en el contrato irrevocable de fideicomiso de administración número "407" (cuatrocientos siete), en relación con el pago a que se hace referencia en la certificación IX (nueve romano), inciso B de este instrumento, me exhibe la documentación de los Fideicomitentes y Fideicomisarios, que agrego al apéndice de este instrumento con la letra **"J"**. ----------

XII.-Declara "BANCO VE POR MAS", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MAS, como Fiduciario en el contrato irrevocable de fideicomiso de administración número "407" (cuatrocientos siete), que los derechos y contribuciones que se generen y paguen derivado de las actividades llevadas a cabo por el presente Fideicomiso (en cumplimiento de sus fines), específicamente por lo que hace al IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES, serán pagados por el Fideicomiso con las aportaciones realizadas por los Fideicomitentes y Fideicomisarios, y se entenderán acreditables para los Fideicomitentes y Fideicomisarios en las proporciones en que participen del presente Fideicomiso y en términos de la legislación aplicable. ----------

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

PRIMERA.-"INMOBILIARIA JOMAR Y ROJU", SOCIEDAD ANONIMA, vende a "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, en su carácter de "FIDUCIARIO", en el contrato irrevocable de fideicomiso de administración número "407" (cuatrocientos

COTEJADO

siete), quien adquiere, el inmueble marcado con el número tres mil trescientos setenta (antes trescientos setenta) de la calle Oriente Ciento Siete, colonia Bondojito, delegación Gustavo A. Madero, Ciudad de México, con la superficie y linderos que aparecen descritos en el antecedente primero de este instrumento, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. --------

SEGUNDA.-El precio importa la suma de

DE PESOS. ----------

TERCERA.-La propiedad vendida pasa a poder de "LA PARTE --- COMPRADORA": ----------

A.-Sin limitación alguna en su dominio y libre de poseedores de cualquier naturaleza. ----------

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

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

CUARTA.-"LA PARTE COMPRADORA" se obliga a destinar el ----- inmueble objeto de este instrumento, a un uso que no ------ contravenga las disposiciones legales vigentes. ----------

QUINTA.-La posesión del inmueble quedará a cargo de "VIVE ORIENTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien se constituirá en su carácter de Depositario, teniendo las obligaciones que por ley le corresponden y quien libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad por la guarda y custodia del mismo. ----------

SEXTA.-Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este instrumento, serán ------- cubiertos por "LA PARTE COMPRADORA", con cargo al patrimonio del Fideicomiso excepto el Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes, el cual será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA". ----------

COTEJADO

SEPTIMA.-Para la interpretación y cumplimiento de este ---- instrumento, las partes se someten a las leyes y tribunales de la Ciudad de México. ----------

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

I.-Que me identifiqué plenamente como notario ante los ---- comparecientes. ----------

II.-Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad --- legal para la celebración de este acto, y que me aseguré de su identidad conforme a los documentos que en copia ------- fotostática agrego al apéndice de este instrumento con las- letras **"K uno"** a la **"K seis"**, respectivamente. ----------

III.-Que informé del tratamiento de datos personales y las- consecuencias del otorgamiento del consentimiento para ---- ello, respecto de los Derechos ARCO que les otorga la Ley - Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de -- los Particulares y su Reglamento, conforme al aviso impreso de privacidad entregado previamente a la solicitud del ---- servicio. ----------

IV.-Que la representante de "INMOBILIARIA JOMAR Y ROJU", SOCIEDAD ANONIMA, declara que su representada no tiene obligación de estar inscrita en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. ----------

V.-Que advertí a la parte adquirente que será responsable solidaria en el pago de las contribuciones que pudiesen aparecer relacionadas con el inmueble objeto de este ------ instrumento, anteriores a la fecha de firma de esta ------- escritura. ----------

VI.-Que respecto al IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES la parte adquirente declara tener que hacer pago en los términos del artículo ciento doce del Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

VII.-Que respecto al IMPUESTO AL VALOR AGREGADO no se causa, en virtud de que el inmueble objeto de este

COTEJADO

instrumento es únicamente suelo, según consta del avalúo y de las especificaciones del mismo. ----------

VIII.- Que respecto al IMPUESTO SOBRE LA RENTA: ----------

A.-Por enajenación de bienes inmuebles, "LA PARTE --------- VENDEDORA" declara que no se retiene, en virtud de que es - contribuyente por actividades empresariales. ----------

B.-Por adquisición de bienes inmuebles "LA PARTE ---------- COMPRADORA" declara tener que hacer un pago de QUINIENTOS DIEZ MIL PESOS. ----------

IX.-Que declaran "LA PARTE COMPRADORA" y "LA PARTE -------- VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno. ------

X.-Que los representantes de "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS y de "INMOBILIARIA JOMAR Y ROJU", SOCIEDAD ANONIMA, manifiestan que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto, y acreditan la personalidad que ostentan, las cuales están vigentes en sus términos, con las certificaciones que agrego al apéndice de este instrumento con las letras **"L"** y **"M"**, respectivamente.

XI.-Que los comparecientes declaran por sus generales ----- ser: ----------

Miriam Gamero Espinosa, mexicana, originaria de Ecatepec de Morelos, estado de México, lugar donde nació el veintitrés de mayo de mil novecientos setenta y ocho, soltera, con domicilio en avenida Paseo de la Reforma número doscientos cuarenta y tres, piso veinte, colonia Cuauhtémoc, código postal cero seis mil quinientos, delegación Cuauhtémoc, funcionaria bancaria. ----------

Salvador de la Llata Mercado, mexicano, originario de Poza-Rica, estado de Veracruz, lugar donde nació el dieciséis de diciembre de mil novecientos sesenta y dos, casado, con el mismo domicilio que la anterior, funcionario bancario. ----

COTEJADO

mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día del mil

. -------

, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día de mil novecientos

industrial. ----------

mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día

ingeniero civil. --

Raquel Dávila Julián, mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día ocho de marzo de mil novecientos cincuenta y dos, soltera, con domicilio en ---- calle Excélsior número sesenta y uno, interior B, colonia - Industrial, código postal cero siete mil ochocientos, ----- delegación Gustavo A. Madero, empresaria. ----------

Y manifiesta que su representada se encuentra inscrita en el registro federal de contribuyentes número: "IRJ guión sesenta y cinco once veinticinco guión cuatro A nueve". ---

XII.-Que los comparecientes declaran que sus Claves Únicas de Registro de Población son las siguientes: ----------

A).-La señora Miriam Gamero Espinosa, "GAEM siete ocho cero cinco dos tres MMCMSR cero dos"; ----------

B).-El señor Salvador de la Llata Mercado, "LAMS seis dos

COTEJADO

uno dos uno seis HVZLRL cero uno"; ----------

C).-

seis

D).-

cero

E).-

dos

F).-

tres

XIII.-Que tuve a la vista los documentos citados en este -- instrumento. ----------

XIV.-Que manifiestan los comparecientes que las ---------- declaraciones que realizaron en este instrumento, las ----- hicieron bajo protesta de decir verdad, y que los enteré de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad. --

XV.-Que hice saber a los comparecientes el derecho de leer personalmente el instrumento, y de que su contenido les sea explicado por mí. ----------

XVI.-Declara "LA PARTE VENDEDORA" que recibió de "LA PARTE COMPRADORA" el importe de la compraventa con los medios de pago que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con las letras **"N uno"** y **"N dos"**, ---------- respectivamente. ----------

XVII.-Que leído y explicado este instrumento a los -------- comparecientes, habiéndoles ilustrado acerca del valor, --- las consecuencias y alcances legales del contenido del ---- mismo, manifestaron todos y cada uno de ellos su ---------- conformidad y comprensión plena, y lo firmaron el día nueve de mayo del año en curso, a excepción de los señores ------ quienes lo ------- hicieron el día quince del mismo mes y año y de los señores Miriam Gamero Espinosa y Salvador de la Llata Mercado ----- quienes lo hicieron el día primero de junio del mismo año,

COTEJADO

mismo momento en que lo autorizo.----------Doy fe. --------
Firma de los señores Raquel Dávila Julián y -
. ----------
Ante mí.---José Daniel Labardini Schettino.------Rúbrica --
Firma de los señores ---

Ante mí.---José Daniel Labardini Schettino.------Rúbrica --
Firma de los señores Miriam Gamero Espinosa y Salvador de -
la Llata Mercado. ----------
José Daniel Labardini Schettino.----------Rúbrica -
El sello de autorizar. ----------

JOSÉ DANIEL LABARDINI SCHETTINO ESTADOS UNIDOS MEXICANOS NOTARÍA No. 86 DISTRITO FEDERAL, MÉXICO

SE AUTORIZA ESTA COPIA
PARA EFECTOS LEGALES