

Busa  
P. 3038  
L-79  
23/01/25

*Notaria 42*  
PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO  
NOTARIO TITULAR



cc  
J-260  
30-1-25

----- LIBRO NOVENTA Y TRES -----  
----- ESCRITURA NÚMERO 4401 -----

----- (CUATRO MIL CUATROCIENTOS UNO) -----

- EN ALVARADO, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, siendo el día **SEIS** del mes de **ENERO** del año **DOS MIL VEINTITRÉS**, YO, **LICENCIADO PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO**, NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA NÚMERO **CUARENTA Y DOS**, de la Décima Séptima Demarcación Notarial, con residencia en Alvarado, **HAGO CONSTAR:** -----

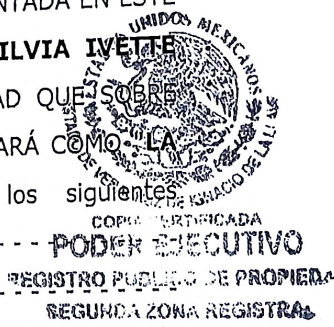
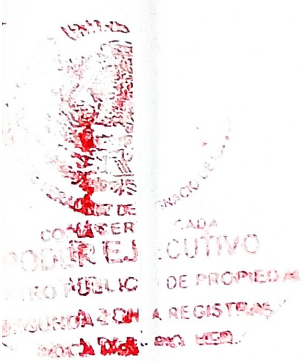
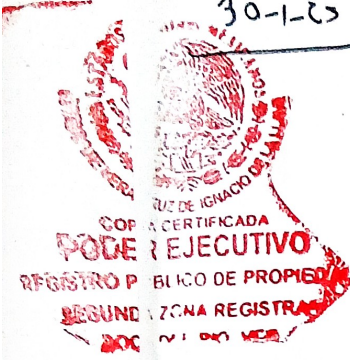
- **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE, EL SEÑOR **ALEXIS PEÑA HERNÁNDEZ**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "**LA PARTE VENDEDORA**"; Y DE OTRA PARTE, LA SEÑORA **SILVIA IVETTE RAMÍREZ LÓPEZ**, POR PROPIO DERECHO, Y LA MENOR DE EDAD **VALERIA TELLEZ RAMÍREZ**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SUS PADRES **HÉCTOR TELLEZ JIMÉNEZ** Y **SILVIA IVETTE RAMÍREZ LÓPEZ**, EN EJERCICIO DE LA PATRIA POTESTAD QUE SOBRE ELLA EJERCEN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "**LA PARTE COMPRADORA**", que sujetan al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

----- **ANTECEDENTES** -----

- **ÚNICO.**- Mediante escritura número sesenta y seis mil ciento dieciocho, de fecha diecisiete de agosto del año dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Morales Morales, en esa fecha, Notario Adscrito a la notaría número veintinueve, de esta misma demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad de Boca del Río, Veracruz, bajo el número once mil ciento diecinueve, volumen quinientos cincuenta y seis, sección primera, de fecha diecinueve de diciembre del dos mil dieciocho, el señor Alexis Peña Hernández, adquirió por compraventa, y en la cantidad de Un millón ochocientos cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, el siguiente inmueble: -----

- **EL DEPARTAMENTO IRIS NÚMERO NOVECIENTOS TRES, DE LA TORRE UNO ORIENTE DEL CONDOMINIO DENOMINADO "XIRIS", UBICADO EN EL BOULEVARD DE MANDINGA NÚMERO SETECIENTOS, MANZANA DIEZ, DEL FRACCIONAMIENTO "RLAYAS DEL CONCHAL", EN EL MUNICIPIO DE ALVARADO, VERACRUZ, CON SUPERFICIE DE**

**DEMARCACIÓN. VERACRUZ.**



**SETENTA Y CINCO METROS NOVENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS**, con las medidas y colindancias siguientes:-----

- Al Norte.- en ocho punto diez metros, con balcón;-----

- Al Sur.- en ocho punto diez metros, con pasillo;-----

- Al Este.- en nueve punto treinta y ocho metros, con departamento Iris número novecientos dos;-----

- Al Oeste.- en nueve punto treinta y ocho metros, con departamento Iris número novecientos cuatro.-----

- Le corresponde un **BALCÓN** con superficie de **CINCO PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS**, y mide:-----

- Al Norte: Cuatro punto cinco metros;-----

- Al Sur: Cuatro punto cinco metros;-----

- Al Este: Uno punto treinta y siete metros;-----

- Al Oeste: Uno punto treinta y siete metros.-----

- Como accesión tiene un **CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO T1-34** (T, UNO, GUION, TRES, CUATRO), ubicado en el nivel semisótano, con superficie de **TRECE PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS**, y las siguientes medidas y colindancias:-----

- Al Norte: En dos punto cincuenta metros, con estacionamiento E1 (e, uno);--

- Al Sur: En dos punto cincuenta metros, con estacionamiento semisótano;--

- Al Este: En cinco punto cincuenta metros, con cajón de estacionamiento T1-33 (t, uno, guion, tres, tres);-----

- Al Oeste: En cinco punto cincuenta metros, con cajón de estacionamiento T1-35 (t, uno, guion, tres, cinco).-----

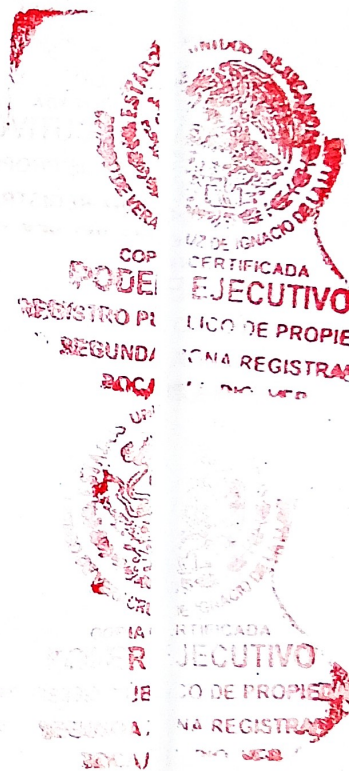
- A este departamento le corresponde un proindiviso de 0.6382% (cero punto seis mil trescientos ochenta y dos por ciento).-----

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

- **PRIMERA.-** DECLARA "**LA PARTE VENDEDORA**" BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y ADVERTIDA DE LAS PENAS DE QUIENES DECLARAN CON FALSEDAD:-----

- **I.-** Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad a la fecha, como se desprende del primer aviso preventivo, mismo que agrego al apéndice de la presente escritura con la letra correspondiente, así como a los testimonios que de la misma se expidan.-

- **II.-** Que exhibe la Boleta Predial correspondiente al pago del dos mil



# Notaria 42

PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO  
NOTARIO TITULAR



veintitrés, comprobando que el inmueble de referencia al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y tiene la clave catastral número **04 011 028 02 006 009 09 003 4** (cero, cuatro, cero, uno, uno, cero, dos, ocho, cero, dos, cero, cero, seis, cero, cero, nueve, cero, nueve, cero, cero, tres, cuatro), misma que en fotocopia agrego al apéndice de esta escritura con la letra que le corresponde, así como a los testimonios que de la misma se expidan.-----

- **III.-** Que el inmueble materia del presente contrato se encuentra al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento del condominio al que pertenece, el cual incluye el servicio de agua potable, exhibiendo la constancia de no adeudo expedida por la administración de Condominios Xiris Asociación Civil, misma que en fotocopia agrego al apéndice de la presente escritura bajo la letra que le corresponde, deslindando al suscrito Notario, por cualquier responsabilidad que llegase a surgir por dicho concepto.-----

- **IV.-** Que el inmueble se encuentra al corriente en el pago del servicio de energía eléctrica, exhibiendo el último recibo de pago correspondiente, pero que si algún adeudo existiere a la fecha de firma del presente contrato, se obliga a liquidarlos, deslindado de cualquier responsabilidad al suscrito por dicho concepto.-----

- **V.-** Que el inmueble tiene un uso habitacional y se encuentra al régimen de propiedad en condominio, y en consecuencia deberá sujetarse a lo dispuesto por el Reglamento del Condominio al que pertenece, mismo que se agrega al apéndice de la presente escritura bajo la letra que le corresponde.-----

- **SEGUNDA.-** DECLARA "LA PARTE COMPRADORA", BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y ADVERTIDO DE LAS PENAS DE QUIENES DECLARAN CON FALSEDAD:-----

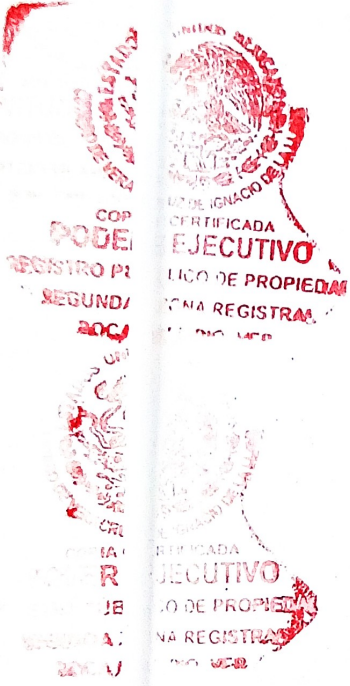
- **I.-** Que conocen físicamente el inmueble materia de la presente operación, así como sus características, considerándolo en buenas condiciones para adquirirlo.-----

- **II.-** Que deslindan y liberan al suscrito, de cualquier responsabilidad para el caso de que llegasen a surgir adeudos en los servicios de energía eléctrica y cuotas de mantenimiento del inmueble materia de la presente operación.-----

- **III.-** Que el dinero con el cual se paga el precio del inmueble proviene de una fuente lícita.-----

- **IV.-** Que saben que el inmueble es de uso habitacional, y se encuentra

DEMARCACIÓN, VERACRUZ.



sujeto al régimen de propiedad en condominio.-----  
- V.- Que declaran conocer el reglamento de condóminos al que se encuentra sujeto el inmueble, obligándose especial y señaladamente a respetar todas y cada una de las normas impuestas, mismo que agrego al apéndice de la presente escritura bajo la letra que le corresponde.-----

- VI.- Que exhiben acta del Registro Civil relativa al nacimiento de la menor de edad VALERIA TÉLLEZ RAMÍREZ, con lo que se acreditan la debida representación y ejercicio de la patria potestad sobre ella, misma que en fotocopia agrego al apéndice de la presente escritura bajo la letra que le corresponde.-----

- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:-----

### ----- CL Á U S U L A S -----

- PRIMERA.- El señor **ALEXIS PEÑA HERNÁNDEZ**, VENDE A PLAZOS y la señora **SILVIA IVETTE RAMÍREZ LÓPEZ**, por propio derecho COMPRA Y ADQUIERE, el USUFRUCTO VITALICIO; y la menor de edad **VALERIA TELLEZ RAMÍREZ**, representada en este acto por sus padres **HÉCTOR TELLEZ JIMÉNEZ** y **SILVIA IVETTE RAMÍREZ LÓPEZ**, en ejercicio de la patria potestad que sobre ella ejercen, COMPRA Y ADQUIERE, la NUDA PROPIEDAD; respecto al siguiente inmueble:-----

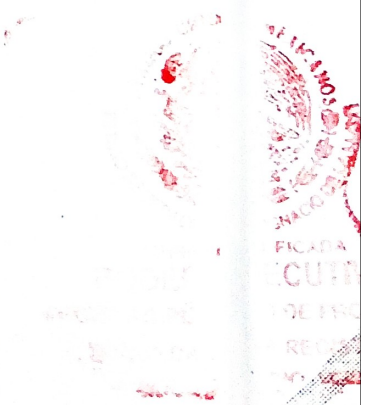
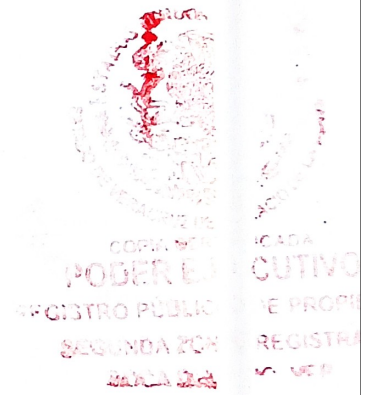
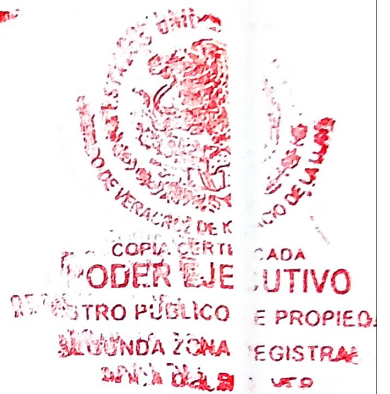
- **EL DEPARTAMENTO IRIS NÚMERO NOVECIENTOS TRES, DE LA TORRE UNO ORIENTE DEL CONDOMINIO DENOMINADO "XIRIS", UBICADO EN EL BOULEVARD DE MANDINGA NÚMERO SETECIENTOS, MANZANA DIEZ, DEL FRACCIONAMIENTO "PLAYAS DEL CONCHAL", EN EL MUNICIPIO DE ALVARADO, VERACRUZ, CON SUPERFICIE DE SETENTA Y CINCO METROS NOVENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS**, con las medidas y colindancias y demás características que se especifican en el antecedente único de esta escritura, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda y sea considerado parte integral del mismo.-----

- SEGUNDA.- La compraventa a que alude la cláusula anterior, se rige por lo siguiente:-----

- a).- El precio total importa la cantidad de:-----

- **\$1'350,000.00 M.N. (UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**.-----

- Declarando los comparecientes bajo formal protesta de decir verdad, y





advertidos de las penas de quien declara con falsedad, que dicha cantidad es pagada de la siguiente manera:-----

- **MONTO:** \$750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS).-----

- **FECHA:** SEIS DE ENERO DEL DOS MIL VEINTITRÉS.-----

- **FORMA DE PAGO:** EFECTIVO.-----

- **DIVISA:** MONEDA NACIONAL.-----

- **MONTO:** \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS).-----

- **FECHA:** DIECISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.-----

- **FORMA DE PAGO:** TRANSFERENCIA.-----

- **DIVISA:** MONEDA NACIONAL.-----

- La fecha estipulada para el pago es forzosa, no obstante "LA PARTE COMPRADORA" podrá pagar por anticipado total o parcialmente la cantidad remanente, sin penalidad o sanción alguna.-----

- **b).**- La propiedad vendida pasa a poder de "LA PARTE COMPRADORA".-----

- Uno.- Sin limitación alguna de su dominio.-----

- Dos.- Sin gravamen de ninguna especie.-----

- Tres.- Al corriente en el pago de sus contribuciones prediales.-----

- Cuatro.- Sin ningún adeudo, por lo que cualquiera que apareciere, de la misma índole que fuere a la fecha de firma de esta escritura, serán por cuenta de "LA PARTE VENDEDORA" quien se obliga a dejar liberada de los mismos a "LA PARTE COMPRADORA".-----

- **TERCERA.**- "LA PARTE VENDEDORA" se obliga al saneamiento para el caso de evicción.-----

- **CUARTA.**- La presente compraventa se rige bajo la modalidad de AD-CORPUS, por lo que cualquier diferencia de más o de menos en la superficie del inmueble materia de esta operación, será en beneficio o detrimento de "LA PARTE COMPRADORA".-----

- **QUINTA.**- "LA PARTE COMPRADORA" se compromete a destinar el inmueble que adquiere para uso **HABITACIONAL**.-----

- **SEXTA.**- Ambas partes se manifiestan sabedoras de que el valor de esta operación está sujeto a revisión por parte de las autoridades fiscales, por lo que, de ser modificado en cantidad mayor, los impuestos sobre la renta por enajenación de bienes inmuebles, traslado de dominio, así como los derechos de Registro Público, podrían arrojar diferencias a cargo de cualquiera de ellas, las que desde ahora se obligan a cubrirlas tan pronto les sean notificadas,

DEMARCACIÓN, VERACRUZ.



inclusive con los recargos y multas que llegaren a imponerse por falta de pago oportuno, liberando expresamente al suscrito de cualquier responsabilidad por estos conceptos.

- **SÉPTIMA.**- Todos los gastos y honorarios que se ocasionen con motivo de la celebración de la presente escritura, serán por cuenta de "LA PARTE COMPRADORA", con excepción del pago del Impuesto sobre la Renta por enajenación de inmuebles, que de causarse será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA".

- **OCTAVA.**- Para la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, son aplicables las Leyes del Estado de Veracruz y competentes los Tribunales de la Ciudad y Puerto de Veracruz, Veracruz.

**GENERALES**

- Previa su protesta de Ley, los comparecientes por sus generales manifiestan y dicen ser:-

- **EL SEÑOR HÉCTOR TÉLLEZ JIMÉNEZ**, mexicano, originario de Xalapa, Veracruz, donde nació el día catorce de marzo de mil novecientos setenta y cinco, casado bajo el régimen de separación de bienes, arquitecto, con domicilio en calle Retorno Central número Uno letra A, colonia Lomas Verdes, código postal 91097 (noventa y un mil noventa y siete), Xalapa, Veracruz, aquí de paso, con Clave Única de Registro de Población: **TEJH750314HVZLMC06** (T, E, J, H, SIETE, CINCO, CERO, TRES, UNO, CUATRO, H, V, Z, L, M, C, CERO, SEIS) y Registro Federal de Contribuyentes: **TEJH750314PH8** (T, E, J, H, SIETE, CINCO, CERO, TRES, UNO, CUATRO, P, H, OCHO).

- **LA SEÑORA SILVIA IVETTE RAMÍREZ LÓPEZ**, mexicana, originaria de Xalapa, Veracruz, donde nació el día trece de marzo de mil novecientos setenta y cinco, casada bajo el régimen de separación de bienes, analista, con el mismo domicilio que el anterior, aquí de paso, con Clave Única de Registro de Población: **RALS750313MVZMPL09** (R, A, L, S, SIETE, CINCO, CERO, TRES, UNO, TRES, M, V, Z, M, P, L, CERO, NUEVE) y Registro Federal de Contribuyentes: **RALS750313G32** (R, A, L, S, SIETE, CINCO, CERO, TRES, UNO, TRES, G, TRES, DOS).

- **EL SEÑOR ALEXIS PEÑA HERNÁNDEZ**, mexicano, originario de Veracruz, Veracruz, donde nació el día catorce de junio de mil novecientos ochenta y siete, casado, Fotógrafo Profesional, con domicilio en Boulevard Mandinga



# Notaria 42

PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO  
NOTARIO TITULAR



número novecientos tres Fraccionamiento Residencial Playas del Conchal, código postal 95264 (noventa y cinco mil doscientos sesenta y cuatro), Alvarado, Veracruz, con Clave Única de Registro de Población: **PEHA870614HVZXRL06** (P, E, H, A, OCHO, SIETE, CERO, SEIS, UNO, CUATRO, H, V, Z, X, R, L, CERO, SEIS) y Registro Federal de Contribuyentes: **PEHA870614LL6** (P, E, H, A, OCHO, SIETE, CERO, SEIS, UNO, CUATRO L, L, SEIS).-----

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

- **Uno.-** Que lo relacionado e Inserto concuerda fiel y exactamente con sus originales que doy fe haber tenido a la vista y a los cuales me remito.-----

- **Dos.-** Que los comparecientes, se identifican ante mí con sus respectivas credenciales para votar, mismas que doy fe tener a la vista y devuelvo a los interesados, las cuales en copia fotostática agrego al apéndice de esta escritura con las letras correspondientes, así como a los testimonios que de la misma se expidan.-----

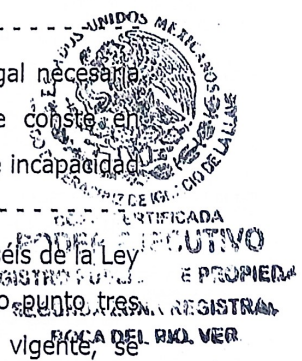
- **Tres.-** Que los comparecientes tienen a mi juicio capacidad legal necesaria para el otorgamiento de este Instrumento, sin que nada me conste en contrario, ya que no observo en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y no tengo noticia de que estén sujetos a incapacidad civil.-----

- **Cuatro.-** En términos del tercer párrafo del artículo ciento-veintiséis de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de la regla I.3.15.6 (uno romano punto tres punto quince punto seis), de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, se notifica del procedimiento para el cálculo por el cual se determinó el Impuesto Sobre la Renta, elaborado con la información y el valor de operación que manifiestan las partes al suscrito, mediante la hoja de trabajo que firmada por el enajenante, para efectos de acuse de recibo de la determinación elaborada, agrego al apéndice de este Instrumento bajo la letra correspondiente para debida constancia.-----

- **Cinco.-** Asimismo, en este acto le comunico a "LA PARTE VENDEDORA", que presentaré al Servicio de Administración Tributaria el aviso de la operación consignada en este Instrumento, lo anterior, de conformidad con la tercera resolución de modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal para el año dos mil nueve y sus anexos cinco, ocho, quince y diecinueve, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día veintiocho de Diciembre del dos mil nueve.-----

- **Seis.-** Que advertí a "LA PARTE VENDEDORA", que en términos de lo dispuesto en el artículo ciento veintiocho tercer párrafo de la Ley del Impuesto sobre la Renta, está obligada a informar la contraprestación recibida por la

DEMARCACIÓN, VERACRUZ.



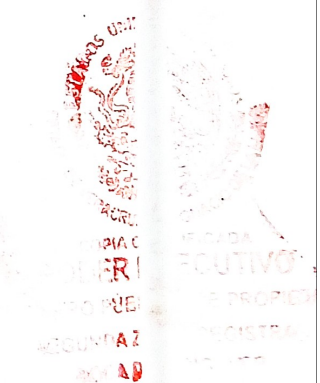
presente operación a través de los medios y formatos electrónicos, que señale el servicio de administración tributaria mediante reglas de carácter general, a más tardar, el día diecisiete del mes inmediato posterior a aquel en el que se realice la operación, de las contraprestaciones recibidas en efectivo en moneda nacional o extranjera, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos, moneda nacional.-----

- **Siete.**- Que informe a los otorgantes, de conformidad con lo establecido en la **LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE PARTICULARES**, que en mi calidad de Notario, con domicilio en Playa Paraíso lote veintisiete, Mandinga y Conchal, en este municipio; que los datos personales que proporcionan a esta notaría a mi cargo, son y serán utilizados únicamente para fines de identificación en los actos otorgados ante mi fe en los que comparezcan y otros que las leyes aplicables expresamente señalen y que estén relacionados, en caso que los comparecientes quisieran limitar de alguna forma el uso de sus datos personales, deberán manifestarlo por medio de un escrito libre dirigido al suscrito notario, al domicilio aquí mencionado, de igual forma procederá, en caso que quisieran tener acceso, rectificar, cancelar u oponer cualquier circunstancia de conformidad con lo establecido en la Ley. Finalmente, en caso que las condiciones de este aviso de privacidad cambiaran, al suscrito le notificará este hecho en su próxima comparecencia.-----

- **Ocho.**- Que los comparecientes manifiestan saber leer y escribir y optan por el derecho que tienen de leer personalmente el presente instrumento y de que su contenido les sea explicado, por lo que proceden a leer por sí mismos este instrumento, y acto seguido el suscrito notario procede a explicarles acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido del mismo.-----

- **Nueve.**- Que los comparecientes manifiestan estar de acuerdo con la información asentada en esta escritura de la cual no existe error alguno por haber sido leída por ellos mismos, su comprensión y bien enterados de su contenido y habiéndoles explicado su valor y fuerza legal, lo aprueban, ratifican y firman en unión del suscrito Notario, el mismo día de su firma, fecha en que lo autorizo. **DOY FE.**-----

-----  
SR.- ALEXIS PEÑA HERNÁNDEZ.- FIRMA ILEGIBLE.- SR.- HÉCTOR TELLEZ JIMÉNEZ.- FIRMA ILEGIBLE.- SRA.- SILVIA IVETTE RAMÍREZ LÓPEZ.- FIRMA ILEGIBLE.- LIC. PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO.-FIRMA ILEGIBLE.- SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARIA. -----









SEGOB

DGRPPIAGN

VERACRUZ

No de Presentación: 1303

DOCA DEL RIO, 13-01-2023 1133:63

Detalle de Presentación # - 1303 Etapa 1					
Solicitante: NOT PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO				Demarcación DECIMOSEPTIMA	
Notaría 42					
Actos Jurídicos					
Año	Sección	Monto	Fecha	Hora	Línea de Captura / Inscripción
SEGUNDO AVISO	0				
Participantes					
Adquirante			Beneficiario		
SILVIA IVETTE RAMIREZ LOPEZ			ALEXIS PEÑA HERNANDEZ		
Antecedentes					
Año	Sección	No. Inscripción	Folios		
2018	1	11110			

NOTARIA NUMERO CUARENTA Y DOS  
LIC. PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO  
NOTARIO TITULAR

**SEGUNDO AVISO PREVENTIVO**

ALVARADO, VER., A 06 DE ENERO DEL 2023

**C. ENCARGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. PRESENTE.-**

Ruego a Usted de la manera más atenta que de conformidad con lo que dispone el Art. 2951 del Código Civil Vigente para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, se sirva hacer la SEGUNDA ANOTACIÓN PREVENTIVA a que se refiere dicho ordenamiento en relación con la escritura firmada ante mí, y cuyo número, fecha y demás datos registrales son los siguientes:

<b>ESCRITURA NUMERO:</b> 4401 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS UNO)	<b>FECHA:</b> 06 DE ENERO DEL 2023
<b>FECHA DE FIRMA:</b> 06 DE ENERO DEL 2023	<b>ACTO JURIDICO:</b> COMPRVENTA

**INMUEBLE.-** DEPARTAMENTO IRIS NUMERO NOVECIENTOS TRES, DE LA TORRE UNO ORIENTE DEL CONDOMINIO DENOMINADO "XIRIS", UBICADO EN EL BOULEVARD DE MANDINGA NUMERO SETECIENTOS, MANZANA DIEZ, DEL FRACCIONAMIENTO "PLAYAS DEL CONCHAL", EN EL MUNICIPIO DE ALVARADO, VERACRUZ, CON SUPERFICIE DE SETENTA Y CINCO METROS NOVENTA Y OCHO CENTIMETROS CUADRADOS.

**COMPARECIENTES:**  
VENDEDOR: ALEXIS PEÑA HERNANDEZ  
COMPRADORAS: SILVIA IVETTE RAMIREZ LOPEZ Y VALERIA TELLEZ RAMIREZ

**ANTECEDENTE:**

No.	Tomo o Vol.	Sección	Fecha	Zona Registral
11110	000	1ª	19 DIC 2018	DOCA DEL RIO VER

ATENTAMENTE

LIC. PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO

EL C. ENCARGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

Por lo que procedo a hacer la anotación marginal respectiva para los fines procedentes

<b>C. ENCARGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD</b>	<b>C. OFICIAL DEL REGISTRO PUBLICO</b>
No. de presentación:	Fecha:
	Hora:

COPIA CERTIFICADA  
**PODER EJECUTIVO**  
REGISTRO PÚBLICO  
SEGUNDA ZONA  
DOCA DEL R

COPIA CERTIFICADA  
**PODER EJECUTIVO**  
REGISTRO PÚBLICO  
SEGUNDA ZONA  
DOCA DEL R

COPIA CERTIFICADA  
**PODER EJECUTIVO**  
REGISTRO PÚBLICO  
SEGUNDA ZONA  
DOCA DEL R



Lic. Pedro Enrique Garcia Pinedo  
RFC: GARC040221P6  
Notaria Pública No. 42  
Veracruz, Veracruz

*Notaria 42*  
VERACRUZ

ISR por Enajenación de Terrano y Construcción misma Fecha.

Información relativa a la determinación del Cálculo del ISR.

No. Escritura: 4401 CURP Enajenante(s): FEHA170614IVZ2101  
RFC Enajenante(s): PEHA170614116  
Enajenante(s): PAPA HERNANDEZ ALEXIS  
Adquirante: RAMIREZ LOPEZ SILVIA IVETTE TELLEZ RAMIREZ VALERIA  
Ubicación del inmueble: EL DEPARTAMENTO 1618 MUNICIPIO INYECIENSALE TRINIDAD DE LA TORRE UNO CANTON DE LOS CABALLEROS DENOMINADO "XITLIS", UBICADO EN EL BOULEVARD DE MANHUAJES NUMERO 2800, MANZANA DIEZ, DEL PROYECTO DE DESARROLLO "PLAYAS DEL CONCHAL", EN EL MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DE LOS RIOS, ESTADO DE VERACRUZ.

Datos Iniciales  
Valor de Avales: \$ 1,664,450.00  
Fecha de Operación: 6 Ene. 2023  
Valor de Operación: \$ 1,350,000.00  
Valor de Adquisición Terrano y Construcción: \$ 1,050,000.00 Con Opción (80%-20%)  
Valor de Adquisición Terrano: \$ 370,000.00  
Valor de Adquisición Construcción: \$ 1,480,000.00 (Costo Depreciado: \$ 1,302,400.00)  
Costo Depreciado = Valor de Adq. - 12% (3% por cada año transcurrido con fin de de 80%)  
Fecha de Adquisición: 17 Ago. 2016  
Costo Actualizado: \$ 2,079,855.12  
Costo Actualizado Terrano: \$ 402,000.00  
Costo Actualizado Construcción: \$ 1,677,855.12  
Número de Enajenantes: 1  
Número de años transcurridos: 4  
Tasa Deduciones Acreditadas: (Costo Act. Terr. + Costo Act. Const.) \* 2,079,855.12 (Mayores)  
Ganancia Gravada o Unidad (Valor Op. - Deduc. Acreditadas): \$ 0.00 (\$ -749,855.12)  
Ganancia Acumulable (Unidad entre años transcurridos): \$ 0.00 / 1 año = \$ 0.00  
Ganancia No Acumulable (Ganancia Gravada) \$ 0.00 - Acumulación:

Factores:  
- IMFC: 1.2638 (Veracruz: 126.697 / Coahuila: 100.493)  
- Tasa Ajusto: 1.19  
- Factor de Actualización Correspondiente: 1.2638

Tarifa del Artículo 127:  
- L. Inf.: \$ 0.01  
- L. Supr.: \$ 8,092.48  
- Pcto. Aplicar: 1.92 %  
- Cuota: \$ 0.00

ISR a Pagar = (((G. Acum. Ind. - Un. Inf.) \* Pcto. Aplicar (%)) + Cuota Fija) \* Año Trans. \* Núm. Enajenantes

(1) ISR a Pagar \$ 0.00



Impuesto Total: \$ 0.00  
ISR por Adquisición total a Pagar: \$ 0.00

CONFORME AL ARTICULO 127::

Enajenante	Ganancia	Art. 127	Unidad Fed.	Exención
1	0.00	0.00	0.00	0.00

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SELLO O FIRMA DE LA NOTARIA



Correo: pedro@calculanot.com | Tel: (01224) 950 4620 | Cui:

Estimado contribuyente, recordo que el pago de ISR realizado en esta Notaria Pública es provisorio, tendrá que cumplir con el ingreso de la declaración del inmueble a sus otros ingresos generados en el año calendario para ser otorgado una herramienta para que pague su pago anual.

Para acceder a la herramienta ingrese a: <http://www.calculanot.com/Contribuyente/>

Usuario: doc231282 - Clave: 21vz23g8

NOTA: Si no tuvo otros ingresos y solo vendió un inmueble en el año calendario, no tendrá que realizar pago alguno en su Declaración Anual, pero sí tendrá que informar el ingreso de esta operación en dicha Declaración.



*Notaria 42*  
 PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO  
 NOTARIO TITULAR



H. AYUNTAMIENTO DE ALVARADO VERACRUZ 2024-2025  
 TESORERÍA MUNICIPAL  
 MUNICIPIO DE ALVARADO, VER.  
 R.F.C. MAV1809052YA PARQUE 15 DE OCTUBRE COL. CENTRO C.P. 95270

Alvarado  
 12/01/2023

FOLIO A51240

144.35
21.65
0.00
0.00
0.00
0.00
0.00
0.00
0.00
0.00
165.00

PEÑA HERNANDEZ ALEXIS RFG.  
 BLVD.MANDINGA#700 IRIS 903 T1OTE. XIRIS, PLAYAS DEL CONCHAL, CONCHAL-EL  
 43104 DERECHO POR LA EXPEDICION DE CONSTANCIA NO ADEUDO.

4.1.4.3.10.D4 INGRESOS

OBSERVACIONES:  
 CUENTA CATASTRAL: 040110280202000009003

IMPORTE CON LETRA  
 CIENTO VEINTY Y SEIS PESOS 00/100

GISFIA DELFIN CORTES  
 NOMBRE Y FIRMA DEL CAJERO CAJA NUMERO: 00150

TESORERIA MUNICIPAL  
**PAGADO**  
 ALVARADO, VER.



TESORERO MUNICIPAL  
 MUNICIPIO DE ALVARADO, VERACRUZ.

NUMERO DE REGISTRO CATASTRAL: 040110280202000009003  
 CLAVE CATASTRAL: 04 011 028 02 006 009 09 003

CONDominio

PRESENTE.  
 Suplico a Usted me sea extendida la constancia de NO ADEUDOS relacionado con el predio URBANO  
 Identificado con el Registro Catastral

ATENTAMENTE  
 H Y G ALVARADO, VER., 12 DE ENERO DE 2023

PEÑA HERNANDEZ ALEXIS  
 Nombre y firma del Titular del predio

Asunto: Constancia de NO ADEUDOS.

C. A QUIEN CORRESPONDA  
 Hago constar que el Inmueble bajo el Registro Catastral:

NUMERO DE REGISTRO CATASTRAL: 040110280202000009003  
 CLAVE CATASTRAL: 04 011 028 02 006 009 09 003

CONDominio

BLVD.MANDINGA#700 IRIS 903 T1OTE, XIRIS, PLAYAS DEL CONCHAL, CONCHAL, EL del este municipio, tiene a esta fecha la situación de adeudos siguientes:

CONTRIBUCIONES POR OBRA PUB. DE URBANIZACION SI ( ) NO ( )  
 AGUA POTABLE SI ( ) NO ( )  
 IMPUESTO PREDIAL SI ( ) NO (X)  
 OTROS SI ( ) NO ( )

EXPEDIDO EL DIA 12 DE ENERO DE 2023  
 ATENTAMENTE,  
 EL TESORERO MUNICIPAL  
 C.P. PEDRO DOMINGO YORIN PRESTAMO

AYUNTAMIENTO DE ALVARADO VERACRUZ  
 TESORERIA

Dirección: Parque 15 de Octubre S/N; Colonia Centro; Alvarado, Veracruz, C.P. 95270 / Teléfono: (297) 973 0569



DEMARCACIÓN, VERACRUZ.









*Notaria 42*  
 PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO  
 NOTARIO TITULAR



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: PENA HERNANDEZ ALEXIS  
 SEXO: H  
 DOMICILIO: R.V.D MANDINGA 003 FRACC. RDICIAL PLAYAS DEL CONCHAL 95204 ALVARADO, VER.  
 CLAVE DE ELECTOR: PEHFAU7061A30H500  
 CURP: PEHA870614HVZXRIJ8  
 FECHA DE NACIMIENTO: 14/03/1987  
 AÑO DE REGISTRO: 2006-05  
 SECCION: 0207 VIGENCIA: 2022-2032

ID MEX 2306196881 << 0267073052863  
 8706146H3212312MEX < 05 << 04648 < < 2  
 PENA < HERNANDEZ << ALEXIS <<<<<<<<<<<<<<



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE: TELLEZ JIMENEZ HECTOR  
 FECHA DE NACIMIENTO: 14/03/1976  
 SEXO: H  
 DOMICILIO: RTNO CENTRAL 1-A FRACC LOMAS VERDES 01608 XALAPA, VER.  
 CLAVE DE ELECTOR: TLJIMHC75031430H300  
 CURP: TLJE750314HVZLMC08  
 AÑO DE REGISTRO: 1993-05  
 SECCION: 088 VIGENCIA: 2019-2029

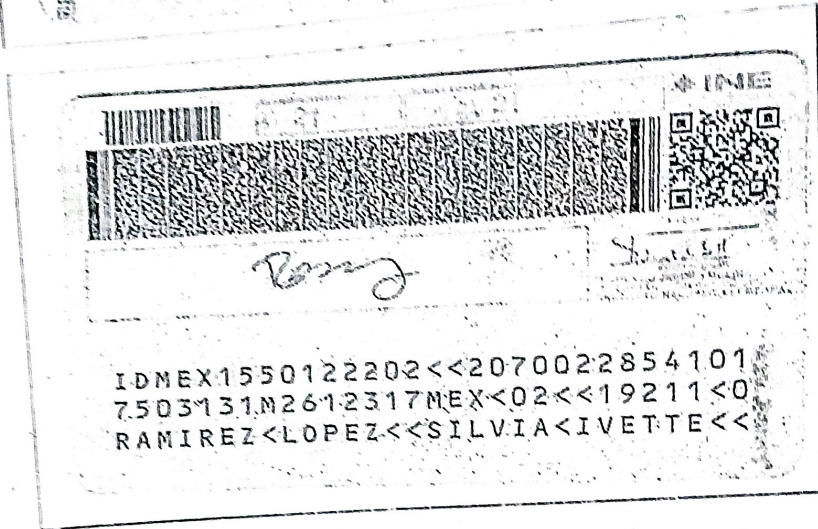
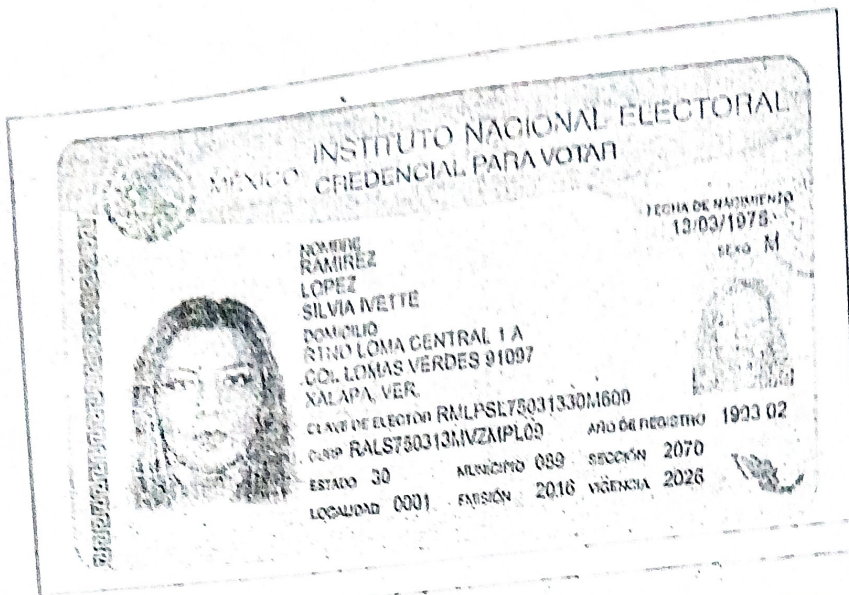
COPIA CERTIFICADA  
**PODER EJECUTIVO**  
 REGISTRO PÚBLICO DE PROPIEDADES  
 SEGUN LA ZONA REGISTRAL  
 ROCA DEL RIO, VER.

ID MEX 1995396547 << 2070063261714  
 7503142H2912316MEX < 05 << 27029 < 4  
 TELLEZ < JIMENEZ << HECTOR <<<<<<<<<<<<<<

DEMARCACIÓN: VERACRUZ

EJECUTIVO  
 PROPIEDADES  
 ZONA REGISTRAL  
 DEL R.I.O. VER.





ES PRIMER TESTIMONIO QUE VA DEBIDAMENTE COTEJADO Y CORREGIDO EN NUEVE HOJAS ÚTILES, QUE CONTIENE LA TRANSCRIPCIÓN DEL ACTO JURÍDICO QUE LO ORIGINA Y COPIAS DE LOS DEMÁS DOCUMENTOS AGREGADOS AL APÉNDICE DE LA PRESENTE **COMPRAVENTA**, OTORGADO EN ESTA NOTARÍA NÚMERO CUARENTA Y DOS A MI CARGO, Y QUE SE EXPIDE A FAVOR DE **SILVIA IVETTE RAMÍREZ LÓPEZ** y **VALERIA TELLEZ RAMÍREZ**, EN ALVARADO, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, A LOS **DIECISIETE** DÍAS DEL MES DE **ENERO** DEL AÑO **DOS MIL VEINTITRES**.- DOY FE.



LIC. PEDRO ENRIQUE GARCIA PENSADO  
NOTARIO TITULAR



LA PRESENTE HOJA, SE ANEXA A LA LITERAL QUE CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 4401, EXPEDIDO POR LA NOTARIA 42 DE ALVARADO, VER, A CARGO DEL LIC. PEDRO ENRIQUE GARCÍA PENSADO, SOLO PARA EFECTOS DE COLOCAR EL SELLO DE INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE BOCA DEL RÍO, VER.

PODER EJECUTIVO  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE BOCA DEL RÍO, VER.

■ presento testimonio Compraventa  
que se inscribió en esta oficina de forma Declarativa  
bajo el número 689 del folio 1 a 9  
con anexos de la feja — de la inscripción F  
de esta Registración — inscrita en la (s)  
inscripción (es) anterior (es) 11,119 en la (s)  
de la sección (es) 5 Vol. 559 en la (s)  
de esta misma oficina 2018  
al legaje respectivo. Lo que se hizo en los efectos de la Ley del  
Registro Público, levantándose la presente acta que firman los que en  
ella intervinieron, Boca del Río, Ver., a 25 de Enero de 2023

EL ENCARGADO DEL REG. PUB.  
*[Handwritten Signature]*

EL OFICIAL DEL REG. PUBL.  
*[Handwritten Signature]*



COPIA CERTIFICADA  
PODER EJECUTIVO  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
SEGUNDA ZONA REGISTRAL  
BOCA DEL RÍO, VER.

PENSADO



Con fundamento en los artículos 2934 del Código Civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y 27 fracción III de la Ley del Registro Público de la Propiedad, los suscritos Licenciados Gustavo Pavón Alemán y Arturo Nolasco Márquez, Registrador y Oficial respectivamente del Registro Público de la Propiedad, de la Segunda Zona Registral con sede en la Ciudad de Boca del Río, Veracruz. -----

# CERTIFICAN

Que la presente copia fotostática, fue sacada de su original correspondiendo a la Inscripción número 689 Sección I Volumen 35 del Año 2023 compuesta de 11 fojas del índice de este Registro Público de la Propiedad de la Segunda Zona Registral. -----

Boca del Río, Veracruz., al día 30 del mes de enero de 2025. -----

ATENTAMENTE

LIC. GUSTAVO PAVÓN ALEMÁN  
REGISTRADOR

LIC. ARTURO NOLASCO MARQUEZ  
OFICIAL

COPIA FOTOSTÁTICA  
PODER EJECUTIVO  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
SEGUNDA ZONA REGISTRAL  
BOCA DEL RIO, VERACRUZ

COPIA FOTOSTÁTICA  
PODER EJECUTIVO  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
SEGUNDA ZONA REGISTRAL  
BOCA DEL RIO, VERACRUZ

COPIA FOTOSTÁTICA  
PODER EJECUTIVO  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
SEGUNDA ZONA REGISTRAL  
BOCA DEL RIO, VERACRUZ

