

NOTARÍA
PÚBLICA
DR. ARTURO
DURAN GARCIA



15343

NUMERO QUINCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES (15343)

VOLUMEN OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE (849)

En la ciudad de Aguascalientes, capital del Estado del mismo nombre, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil once. -----

Yo, Doctor **ARTURO DURAN GARCIA**, Notario Público Cuarenta y Siete de los del Estado, hago constar el contrato de **COMPRAVENTA**, que celebran por una parte la Sociedad Mercantil denominada "**ESPACIOS DE DESCANSO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este Acto por su Administrador Único, el señor **EMILIO GERARDO HERNANDEZ GUZMAN** como parte "**VENDEDORA**", y de la otra parte el **MUNICIPIO DE RINCON DE ROMOS, AGUASCALIENTES**, representado en este acto por los señores Maestro **ROBERTO ROMO MARIN**, **MANUEL DE JESUS ZAMARRIPA ROMERO**, y el Licenciado **IRVING TAFOYA DAVILA**, en su carácter de Presidente Municipal del Municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes; Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes y Director General de Gobierno, y el Sindicato Propietario del Ayuntamiento del Municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes, respectivamente, como parte "**COMPRADORA**", de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas: -----

ANTECEDENTES -----

I.- DE PROPIEDAD.-----

Mediante escritura publica número cuatro mil ochocientos noventa y seis, del volumen ciento sesenta y uno, de fecha diez de octubre del dos mil seis, otorgada en esta ciudad de Aguascalientes, ante la fe del suscrito Notario, por la cual la Sociedad Mercantil denominada "**ESPACIOS DE DESCANSO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, adquirió por Compraventa que le hizo al señor **FERNANDO FERNANDEZ MACIAS**, **EL PREDIO UNO DE LA SUBDIVISION HECHA AL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "EL BAJO"**, **SITUADO EN EL MUNICIPIO DE RINCON DE ROMOS, DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, CON UNA SUPERFICIE DE DIEZ MIL METROS CUADRADOS**, y las siguientes medidas y colindancias:-----

AL NORTE, mide noventa y seis metros, veintitún centímetros, y linda con Pedro Castorena.-----
AL SURESTE, en ciento cincuenta y siete metros, doce centímetros, con Predio Dos de la Subdivisión.-----
AL SUROESTE, en setenta y siete metros, setenta y ocho centímetros, con Predio Dos de la Subdivisión.-----
AL NOROESTE, en cien metros, con Boulevard Al Bajío.-----

REGISTRO.- El mencionado inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número **DOS**, del Libro **CIENTO OCHO**, de la Sección **PRIMERA**, de Municipio de **RINCON DE ROMOS**, con fecha dieciséis de febrero del dos mil siete.-----

Mando agregar escritura de referencia al apéndice bajo la letra "**A**".-----

II.- LIBERTAD DE GRAVAMEN.- Expresa **LA PARTE VENDEDORA**, bajo protesta de decir verdad, que el relacionado inmueble esta libre de todo gravamen y limitación de dominio lo

COTEJADO

que me acredita con el Certificado de Libertad de Gravámenes, que mando agregar al apéndice de esta escritura bajo la **letra "B"**; que no tiene adeudos fiscales ni de otra naturaleza y está al corriente en el pago de sus contribuciones prediales hasta el año dos mil once, lo que me acredita con el recibo de pago correspondiente, que agrego en copia al apéndice de esta escritura bajo la letra **"C"**.....

III.- AVALÚO.- El inmueble objeto de esta operación tiene un valor comercial de **\$7'840,000.00 (SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** de acuerdo con el avalúo realizado por el Licenciado Héctor Manuel Bejarano González, de fecha veinte de diciembre del dos mil once.....
Mando agregar copia del avalúo referido bajo la letra **"D"** al apéndice de esta escritura.....

IV.- PARA EFECTOS FICALES.....
La Sociedad Mercantil denominada **"ESPACIOS DE DESCANSO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por **EMILIO GERARDO HERNANDEZ GUZMAN**, manifiesta bajo protesta de decir verdad, ser persona moral legalmente constituida, y en consecuencia tributar para efectos fiscales bajo el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, motivo por el cual no se calcula ni se retiene el Impuesto Sobre la Renta.....

V.- AUTORIZACION DEL H. AYUNTAMIENTO PARA LA COMPRAVENTA.....
Mediante oficio número tres mil trescientos cincuenta y cinco, relativo a la sesión extraordinaria de cabildo celebrada el día primero de diciembre del dos mil once, por el cual el H. Ayuntamiento del Municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes, aprobó la autorización para la adquisición del inmueble descrito en el antecedente I (uno romano), del cual transcribo lo siguientes: "... Siendo las 14:00 horas del día 1° de diciembre del año 2011, convocados en el Salón de Cabildos del Palacio de Gobierno Municipal de Rincón de Romos, Estado de Aguascalientes, con fundamento en el Artículo 31 del Bando de Policía y Gobierno del propio Municipio, los CC. Mtro. Roberto Romo Marín, Presidente Municipal; C. Ma. Eliena Soto Martínez, Primer Regidor; Ing. José de Jesús Guerra Neri, Segundo Regidor; T.S. Ma. De Jesús Serna García, Tercer Regidor; C. José de Jesús Martínez Esparza, Cuarto Regidor; C. Obed Aréchiga Aréchiga, Quinto Regidor; C. San Juana Pérez López, Sexto Regidor; C. Antonio de Luna Ruiz, Séptimo Regidor; Prof. Mario Sergio de Lira González, Octavo Regidor; Lic. Irving Tafoya Dávila, Síndico Procurador, todos ellos miembros del H. Ayuntamiento, con el fin de llevar a cabo la Sesión Extraordinaria de Cabildo, bajo el siguiente: **ORDEN DEL DIA...** VI.- Solicitud de aprobación para la compra de Panteón Tipo Americano ubicado en Blvd.. El Bajío S/N Lote 1 Subdivisión 93/06... **PUNTO NÚMERO SEIS.-** Con respecto a la solicitud de aprobación para la compra de Panteón Tipo Americano ubicado en Blvd. El Bajío S/N Lote 1 Subdivisión 93/06, con recursos de **BANOBRRAS**, el C. Presidente Municipal hace la presentación del **AVALLUÓ** el cual se turnó en copia a cada uno de los ediles y que indica los aspectos generales del inmueble. A dicha presentación el C. Presidente agrega que la razón primordial para solicitar la autorización de la compra del inmueble obedece a la necesidad de



15343

3

contar con espacios para inhumaciones ya que se encuentran agotados los ~~del actual~~ panteón municipal. El mismo C. Presidente Municipal solicita su intervención al C. Lic. Francisco Javier Sánchez de Lira, Delegado Estatal en Aguascalientes del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, quien hace uso de la palabra explicando que la disponibilidad del recurso para la compra queda contemplada en el servicios de BANOBRAS, que en el Decreto de Autorización del Congreso del Estado se estableció en qué rubros se aplicará el crédito de cuyos recursos habrá que hacer buen uso luego que los trámites están liberados y el Banco cierra ejercicio del año en la semana entrante razón que apremia se tome la decisión la respecto. La primera Regidora, Ma Elena Soto hace crítica de las intenciones de venta del Ing. Emilio Hernández que está ofreciendo el Panteón y no se encuentra él presente. Se le explica por parte del Presidente de la Mesa que la razón de su ausencia es porque como empleado del Ayuntamiento del Municipio de Aguascalientes se encontraba en comisión fuera del país y que como bien se explicó ya, la premura de la decisión que debe tomar el Ayuntamiento tiene que ver exclusivamente con el cierre de ejercicio de BANOBRAS. El ingeniero Jesús Guerra anuncia que sin duda ya se habrá hecho el análisis del ofrecimiento en base al avalúo, comentario que aprovecha el Lic. Francisco Javier Sánchez de Lira para mostrar copia del Acuerdo autorizado por el Comité de Banobras para liberar el capital de financiamiento. El Regidor Obed Aréchiga Aréchiga dice no saber de avalúos sin embargo hace cálculos a "ojo de buen cubero" refiriendo que el m2 del terreno se presenta según el avalúo en 410 pesos cuando en este tipo esta a 150; que el empedrado de concreto se estima en 406 pesos el metro cuadrado; el de piso firme en 378 pesos presupuestando asimismo las gavetas en 14 mil pesos por lo tanto a su juicio el dicho avalúo esta demasiado elevado si se considera que el Programa de Obra Pública en el municipio contiene en estos conceptos tarifas inferiores a las que contempla el multicitado avalúo. En voz del Regidor Mario Sergio de Lira, siendo esta la segunda vez que se presenta al plano el punto en cuestión, él lo considera como "viciado" ya que el Proyecto de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2012 se aplicó el concepto de gavetas y su costo cuando el servicio debe ser acorde a las necesidades de los pobladores. Por lo tanto se permite exhibir a la asamblea su total desacuerdo para la compra de este inmueble puesto que en su opinión, y así lo manifiesta, con la cantidad de siete millones de pesos "hacemos tres panteones". El Regidor Antonio de Luna Ruiz opina que es posible que esté muy caro pero la necesidad de disponer de espacios para sepultar a nuestros muertos es muy grande. Al comentario del Regidor Mario Sergio de que hay lugares para construir fosas en el área del panteón municipal que se usa para "estacionamiento" le informa el Regidor José de Jesús Martínez que son terrenos que ya están asignados. El Ingeniero José de Jesús Guerra Neri anuncia que es importante resolver la necesidad de espacios disponibles para sepulturas a fin de que no le heredemos a administraciones posteriores ese problema. Por su parte el C. Sindico Municipal comenta que la falta de recursos ha impedido hacer muchas cosas; el dinero no lo tenemos y el que asigna como crédito Banobras no es para que lo movamos "a placer", a ello agrega el C. Presidente que el proyecto tiene recuperación, que no se está tratando con premura el asunto

COTEJADO

ya que el crédito no se pudo utilizar sino hasta la segunda quincena de octubre cuando la fecha del avalúo corresponde al mes de abril. Se permite comentar la Regidora Ma. de Jesús Serna García que no le parece lógico que en esta misma reunión primero se aborda el tema de la gestión de recursos y enseguida se plantea el endeudamiento de 7 millones de pesos. El Maestro Roberto Romo habla de la necesidad de plantear un proyecto productivo para solventar una necesidad; estamos-dice-comprando una propiedad de utilidad para el municipio mediante un fondo que es recuperable. Aunque el proyecto es financiable-agrega-tiene que seguirsele invirtiendo "Es parte del debate que tenemos que hacer para tomar la decisión". Al someterse a votación de los presentes cuando se han agotado las intervenciones tanto a favor como en contra de la solicitud de aprobación para la compra, el C. Octavo Regidor Mario Sergio de Lira plantea que dicha aprobación se debe autorizar al menos con las dos terceras partes del total de votos de acuerdo con el Artículo 60 de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes a lo cual el Lic. Irving Tafoya contrapone opinión ya que al hacer análisis del citado artículo, este se refiere a compra no de inmueble sino de muebles. Por lo tanto se somete a la aprobación en votación económica del Honorable Cabildo pidiendo se manifiesten los votos a favor registrándose un total de 6, tres votos en contra de los Regidores Ma. Elena Soto Martínez, Obed Aréchiga Aréchiga y Mario Sergio de Lira y la única abstención de la Regidora Ma. de Jesús Serna García, por tal **SE APRUEBA POR MAYORÍA LA COMPRA DEL PANTEÓN TIPO AMERICANO UBICADO EN BLVD, EL BAJO S/N LOTE 1 SUBDIVISIÓN 93/06, CON RECURSOS DE BANOBRAS**. No habiendo más asunto que tratar, se declaran clausurados los trabajos de la presente sesión a las 16 horas (cuatro de la tarde) con cuarenta y cinco minutos del día primero de diciembre del año dos mil once firmando los que en ella intervinieron, para los usos y fines legales a que haya lugar..."-----

Se agrega copia del oficio en mención al apéndice de esta escritura bajo la letra "E"-----

CL A U S U L A S-----

PRIMERA.- La Sociedad Mercantil denominada "**ESPACIOS DE DESCANSO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por **EMILIO GERARDO HERNANDEZ GUZMAN, VENDE** y el **MUNICIPIO DE RINCON DE ROMOS, AGUASCALIENTES**, representado en este acto por los señores Maestro **ROBERTO ROMO MARIN, MANUEL DE JESUS ZAMARRIPA ROMERO**, y el Licenciado **IRVING TAFOYA DAVILA**, en su carácter de Presidente Municipal del Municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes; Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes y Director General de Gobierno, y el Síndico Propietario del Ayuntamiento del Municipio de Rincón de Romos, Aguascalientes, respectivamente, **COMPRA y ADQUIERE**, para sí **EL PREDIO UNO DE LA SUBDIVISION HECHA AL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "EL BAJO"**, y **CONSTRUCCIONES EN EL EDIFICADAS, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE RINCON DE ROMOS, DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES**, con las medidas y colindancias descritas en el **Antecedente I (uno romano)**, de esta escritura las



15343

5

cuales se dan aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.
SEGUNDA.- El precio de esta operación es la cantidad de **\$7,500,000.00 (SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, suma que la parte vendedora recibe a satisfacción a la firma del presente contrato.
TERCERA.- Ambas partes contratantes convienen en que el precio estipulado es el justo y legal por lo que no hay lesión.
CUARTA.- Los valores de la presente operación son proporcionados por los contratantes, a quienes he enterado de las facultades de las autoridades fiscales, para revisar y corregir los valores de esta operación y cobrar las diferencias, recargos y sanciones que correspondan aceptando los propios contratantes la responsabilidad que resulte, en caso de manifestar con falsedad dichos valores.
QUINTA.- La parte vendedora se compromete a prestar el saneamiento para el caso de evicción en el presente contrato.
SEXTA.- La parte vendedora hace entrega de la propiedad y la posesión que enajena y la parte compradora se da por recibida de la misma.
SÉPTIMA.- Para la interpretación y cumplimiento de esta compraventa, los otorgantes se someten a las Leyes y Tribunales del Estado de Aguascalientes, renunciando al fuero que les pudiera corresponder por su domicilio presente o futuro.
OCTAVA.- Los gastos, impuestos, honorarios y otros que origine este contrato, así como los de escrituración serán por cuenta de la parte compradora, con excepción del impuesto sobre la renta, que si lo hubiere será a cargo de la parte vendedora.
PERSONALIDAD.-
1.- El señor **EMILIO GERARDO HERNANDEZ GUZMAN**, me acredita la legal existencia de **"ESPACIOS DE DESCANSO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como la personalidad con la que se ostenta, mediante la escritura pública número ocho mil trescientos setenta y seis, libro XXVII (veintisiete romano), de fecha veintinueve de junio de dos mil seis, pasada ante la fe del licenciado Ernesto Negrete Páez, Notario Público Número Once de Guadalajara, Jalisco, la cual contiene el contrato constitutivo de la citada sociedad, que en su parte conducente dice lo siguiente:
"...**ARTICULO PRIMERO.-** el domicilio de la sociedad es la ciudad de Guadalajara, Estado de Jalisco... **ARTICULO SEGUNDO.-** La duración de la sociedad es por 20 veinte años,...
ARTICULO TERCERO.- El objeto de la sociedad es múltiple, comprende las siguientes actividades: a).- La compra, venta, arrendamiento, comisión, fideicomiso, diseño, construcción, operaciones de subdivisión, desarrollos inmobiliarios, fraccionamientos y cualquiera operación no prohibida por la ley que tenga como objeto bienes inmuebles y derechos reales. Ser cesionaria o concesionaria de servicios públicos municipales tales como cementerios, mercados, centros comerciales y la renta o dación en comodato o cesión parcial de derechos de uso de los mismos... **ARTICULO CUARTO.-**... el capital mínimo, sin derecho a retiro, es por

COTEJADO

la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)...
ARTICULO DECIMO NOVENO.- La administración y representación de la sociedad estará a cargo de un administrador unipersonal o bien de un cuerpo colegiado... ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- el administrador, o el consejo de administración, en su caso,... llevará la firma social y gozará de los siguientes poderes y facultades generales y especiales.- GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS... GENERALIZ PARA ADMINISTRAR BIENES... GENERALES PARA ACTOS DE DOMINIO... ACUERDOS.- DOS... la sociedad será administrada por un ADMINISTRADOR GENERAL UNICO.- Para ocupar ese cargo se designa al señor EMILIO GERARDO HERNANDEZ GUZMAN y se le confieren todas las facultades establecidas en el artículo vigésimo segundo de este pacto..."-----
REGISTRO.- La escritura de referencia se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio, bajo el FOLIO MERCANTIL NUMERO 31627*1 (TRES, UNO, SEIS, DOS, SIETE, ASTERISCO, UNO).-----
Manifiesta el señor EMILIO GERARDO HERNANDEZ GUZMAN, bajo protesta de decir verdad, que las facultades que le fueron otorgadas, no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna por su representada.-----
2.- PERSONALIDAD DEL MUNICIPIO DE RINCO DE ROMOS, AGUASCALIENTES:-----
a).- El señor Maestro ROBERTO ROMO MARIN, acredita la personalidad con que se ostenta, con copia de la Constancia de Mayoría expedida por el Instituto Estatal Electoral, de fecha siete de julio de dos mil diez, en la cual por el Principio de Mayoría Relativa se designa al señor Roberto Romo Marin, como Presidente Propietario del Ayuntamiento de Rincón de Romos, registrado por la Coalición "Aliados por tu Bienestar".-----
Manifiesta el señor Maestro ROBERTO ROMO MARIN, bajo protesta de decir verdad, que las facultades que le fueron otorgadas, no le han sido revocadas, modificadas, ni limitadas en forma alguna.-----
b).- El señor MANUEL DE JESUS ZAMARRIPA ROMERO, me acredita la personalidad con que se ostenta, con la copia de la sesión ordinaria de cabildo, celebrada el día tres de enero del dos mil once, de la cual transcribo lo siguiente: "... En uso de la palabra el PRESIDENTE MUNICIPAL MTR. ROBERTO ROMO MARIN, dice: En la ciudad de Rincón de Romos, siendo las diecisiete horas del día 03 de enero del presente año, reunidos en el salón de cabildo de la presidencia municipal, a efecto de desahogar la asamblea para la que fueron convocados mediante citatorio que les fue debidamente notificado, en términos de la Ley municipal para el Estado de Aguascalientes y el Bando de Policía y Gobierno de Rincón de Romos, Ags., se procede a sesión ordinaria de cabildo, solicito de la manera mas atenta al Lic. Irving tafoya Dávila, Sindico Procurador, se sirva pasar lista de asistencia para que verifique e informe a esta presidencia, si está cubierto el quórum de ley correspondiente... En uso de la palabra el PRESIDENTE MUNICIPAL MTR. ROBERTO ROMO MARIN, dice: certificado el quórum de ley que establece el artículo 110 de la Ley Municipal para el Estado de

casado, Funcionario Público, originario y vecino de Rincón de Romos, Aguascalientes en donde tiene su domicilio en la calle Manuel de Velasco número seiscientos dos, del Fraccionamiento Solidaridad.-----

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE:-----

I.- De que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus respectivos originales que tuve a la vista y a los que me remito.-----
II.- De la capacidad legal de los comparecientes a quienes conozco personalmente, y quienes en mi concepto tienen capacidad legal necesaria para efecto, ya que no observé en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural, ni tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.-----

III.- Que les lei integralmente la presente escritura y explique el valor y consecuencias legales de su contenido, se manifestaron entendidos y conformes con ella, y la firman, en unión de suscrito Notario el día de su otorgamiento. -DOY FE.-----

Firmas personales de los señores: **EMILIO GERARDO HERNANDEZ GUZMÁN, ROBERTO ROMO MARIN, MANUEL DE JESUS ZAMARRIPA ROMERO E IRVING TAFOYA DAVILA,** Ante Mi, Doctor Arturo Durán García, mi firma y sello de autorizar.- **DOY FE.**-----

NOTAS MARGINALES:-----
Del Impuesto Sobre la Renta: la presente operación se encuentra EXENTA, con fundamento en el título segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.- **DoY Fe.**-----

Del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles: la presente operación quedó EXENTA, de conformidad con el capítulo II de la Ley de Hacienda del Municipio de Rincón de Romos, mismo que mando agregar al legajo correspondiente de esta escritura.- **DoY Fe.**-----

De autorización: en virtud de que han quedado cubiertos los requisitos de ley, Yo, Doctor Arturo Durán García, autorizo definitivamente el día de hoy el presente instrumento, para todos sus efectos legales.- Mi firma.- Mi sello de autorizar.- **DoY Fe.**-----

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU MATRIZ QUE EXPIDO PARA EL MUNICIPIO DE RINCON DE ROMOS, AGUASCALIENTES.- EN SU CARÁCTER DE INTERESADO.- VA EN OCHO PAGINAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS Y SELLADAS.- DOY FE.-----
EN LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES, A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DOCE.-----

*fde



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

REGISTRADO bajo el número 10 a fojas 105 del Libro Núm. 176 de la sección

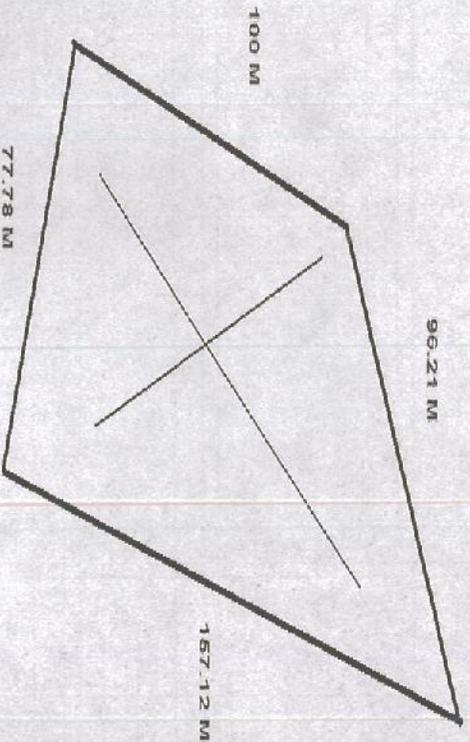
del municipio de Rincon de Romos

Derechos pagados \$ _____

según boleta número _____

Aguascalientes, 17 de Enero del 12.

[Handwritten signature]
Director



[Handwritten signature]



Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles previsto en los Artículos 22, 23, 24, 25 y 26 de la Ley de Hacienda y Cep. II de la Ley de Ingresos del Municipio de Rincón de Ramos, Ags., cubierto por el Recibo Oficial No. Ex-2012 por acuerdo del C. Tesorero Municipal.

Rincón de Ramos, Ags. B de Enero de 2012