

ACUERDO DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDECOMISO PÚBLICO, NO PARAESTATAL, IRREVOCABLE E IRREVERSIBLE NÚM. 2188-7, POR EL QUE SE APRUEBA LA EROGACIÓN CON CARGO A LA SUBCUENTA DE MUEBLES E INMUEBLES DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO PARA LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DEL INMUEBLE UBICADO EN CERRADA RANCHO LOS COLORINES NÚMERO 15, COLONIA RANCHO LOS COLORINES, CÓDIGO POSTAL 14380, DELEGACIÓN TLALPAN, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, Y LOS GASTOS GENERADOS POR DICHA ADQUISICIÓN.

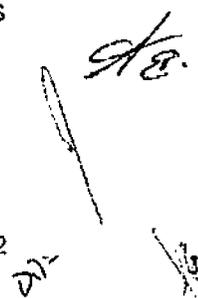
CONSIDERANDO

1. Que el cinco de diciembre de dos mil siete, el Consejo General del Instituto Electoral del Distrito Federal (IEDF), mediante acuerdo identificado con la clave: ACU-034-07, aprobó la constitución de un fideicomiso, cuyo objeto es la adquisición de bienes muebles e inmuebles para incrementar el patrimonio institucional, al cual se aportarían los recursos que por ahorros se originasen en el ejercicio de cada una de las partidas presupuestales o que por cualquier otro motivo se generen y concentraran trimestralmente por la entonces Dirección Ejecutiva del Servicio Profesional Electoral, así como los productos financieros y otros ingresos no devengados antes del cierre del ejercicio presupuestal que corresponda, previa autorización del Consejo General del IEDF conforme a los artículos 27 y 28 de las Normas Generales de Programación, Presupuesto y Contabilidad del mismo Instituto y 383 del Código Financiero del Distrito Federal.
2. Que con fecha veintiuno de diciembre de dos mil siete, el IEDF y Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANORTE (Institución Bancaria) celebraron el Contrato de Fideicomiso de Inversión y Administración, el cual quedó identificado con el número 2188-7.
3. Que el veintidós de abril de dos mil ocho, el IEDF y la Institución Bancaria celebraron el Primer Convenio Modificadorio al mencionado Contrato, mismo que tuvo por objeto modificar el inciso 2 de la Cláusula Segunda denominada "PATRIMONIO", así como el inciso 3 de la Cláusula Quinta tocante a "FINES DEL FIDEICOMISO".
4. Que con fecha diez de noviembre de dos mil nueve, el IEDF y la Institución Bancaria celebraron un Segundo Convenio Modificadorio al citado Contrato, cuyo objeto fue modificar las cláusulas del mismo, para constituirse en un Fideicomiso Público, No Paraestatal, Irrevocable e Irreversible, para la adquisición de bienes muebles e inmuebles y para la conformación de una reserva legal para el pago del pasivo laboral del Instituto.
5. Que dentro de los fines del Fideicomiso se encuentra la conformación de un fondo para la adquisición de bienes muebles e inmuebles; efectuar el pago de la contraprestación que pacte el Instituto Electoral del Distrito Federal por la adquisición, entre otros, de bienes inmuebles en el que queden comprendidos los pagos de impuestos y derechos correspondientes a dichas adquisiciones y

los correspondientes a las remodelaciones, acondicionamientos y adecuaciones necesarias.

6. Que dentro del Segundo Convenio Modificatorio arriba citado y en específico la Cláusula Sexta denominada: "DE LOS ÓRGANOS DEL FIDEICOMISO", se establece que para el cumplimiento de sus fines el fideicomiso contará con un Comité Técnico.
7. Que en la Cláusula Novena, inciso b), del Segundo Convenio Modificatorio se señalan como facultades y obligaciones del Comité Técnico el autorizar las erogaciones que se realicen con cargo al patrimonio del Fideicomiso.
8. Que en términos de lo señalado en la Cláusula Quinta del Segundo Convenio Modificatorio, el Comité Técnico deberá instruir el pago de la contraprestación que pacto el Instituto Electoral del Distrito Federal por la adquisición de inmuebles y muebles, en el que queden comprendidos los pagos de impuestos y derechos correspondientes a dichas adquisiciones y sus remodelaciones, acondicionamientos y adecuaciones necesarias.
9. Que la Fiduciaria limitará su actuación al pago, con cargo al patrimonio fideicomitado, atendiendo las instrucciones del Comité Técnico quien deberá precisar los montos económicos a cubrir, incluyendo los impuestos, derechos, avalúos o cualquier otra erogación previamente autorizada por dicho Comité.
10. Que asimismo el numeral 1.6 de la referida Cláusula Quinta dispone que de conformidad con las instrucciones escritas del Comité Técnico entregará por cuenta y a nombre del Instituto Electoral del Distrito Federal, con cargo a la subcuenta respectiva las cantidades económicas y a las personas que el mismo Comité Técnico determine recabando el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda. Dicha entrega de recursos con cargo al Fideicomiso se realizará mediante cheque de caja o transferencia electrónica a las cuentas que indique el Comité Técnico.
11. Que al efecto, mediante Acuerdo identificado con la clave: ACU-957-09, emitido en la Sesión Extraordinaria del nueve de diciembre de dos mil nueve, el Consejo General del Instituto Electoral del Distrito Federal, autorizó a los Secretarios Ejecutivo y Administrativo, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, realizar las gestiones necesarias para adquirir en propiedad dos inmuebles para destinarlos; uno como Sede de la Dirección Distrital XXVIII y otro para Oficinas Administrativas del Instituto, de conformidad con lo siguiente:
 - Inmueble ubicado en Agricultores, número 315, Colonia Minerva, Delegación Iztapalapa, C.P. 09810, por la cantidad de \$2,950,000.00 (dos millones novecientos cincuenta mil pesos 00/100 m.n.).

2
21-
16



ACUERDO CTF-2188-7/007/2010

- Inmueble ubicado en Cerrada Rancho los Colorines número 15, Colonia Rancho los Colorines, Código Postal 14380, Delegación Tlalpan, por la cantidad de \$8,800,000.00 (ocho millones ochocientos mil pesos 00/100 m.n.).
12. Que la referida adquisición de los inmuebles tiene un importe total de \$11,750,000.00 (once millones setecientos cincuenta mil pesos 00/100 m.n.) cuyo pago deberá hacerse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de igual manera que los gastos necesarios que cause la formalización de la compraventa y adecuación de los inmuebles, debiéndose ajustarse a los procedimientos internos y a la normatividad aplicable en materia de adquisiciones.
 13. Que con fecha diez de febrero de dos mil diez y mediante Oficio número IEDF/UTAJ/0233/2010, la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos del IEDF, emitió su justificación sobre la inexistencia del contrato privado de compraventa, en razón de que la voluntad del propietario es formalizar la operación ante Notario Público. Asimismo, indica que la solución para concretar la compraventa es excitar al Comité Técnico para que autorice el pago de los conceptos correlativos a la compraventa, incluyendo los servicios notariales, puesto que sólo así habrá condiciones materiales para acceder ante el fedatario a formalizar la compraventa; por otro lado, se reitera, en términos del Procedimiento para Adquirir Inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal DSG-029, la compraventa de inmuebles deberá hacerse ante Notario Público, sin que al efecto, dicho ordenamiento exija la previa suscripción de un contrato privado, razón por la cual no se acompaña un contrato privado de compraventa.
 14. Que en cumplimiento del mandato del Consejo General y al Acuerdo de CTEMAABI-DSG029-04-03-09, se propone llevar a cabo la erogación para la compra del inmueble mediante la formalización del contrato de compraventa con el C. Héctor Zermeno Hornedo, propietario y "VENDEDOR" del inmueble ubicado en Cerrada Rancho los Colorines número 15, Colonia Rancho los Colorines, Código Postal 14380, Delegación Tlalpan, estableciendo como precio la cantidad de \$8,800,000.00 (ocho millones ochocientos mil pesos 00/100 m.n.), que será pagada mediante cheque de caja a su nombre el día de la firma de la escritura pública.
 15. Que asimismo, mediante Acuerdo identificado con la clave: ACU-957-09, emitido en la Sesión Extraordinaria del nueve de diciembre de dos mil nueve, el Consejo General del Instituto Electoral del Distrito Federal, ha establecido que para la adquisición del inmueble referido en el considerando que antecede se deberá cubrir los siguientes gastos:
 - o Al C. Arq. Luis Pablo Ramírez Enriquez un monto de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.), más \$800.00 (ochocientos pesos 00/100 m.n.) del Impuesto al Valor Agregado, por concepto de Dictamen Técnico del inmueble.

ACUERDO CTF-2188-7/007/2010

- o Al Notario Público número 237 del Distrito Federal, Licenciado Alfredo Ayala Herrera, que realizará la escrituración por un monto de \$451,284.00 (cuatro cientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y cuatro pesos 00/100 m.n.), más Impuesto al Valor Agregado de \$5,335.00 (cinco mil trescientos treinta y cinco pesos 00/100 m.n.) y el Impuesto Sobre la Renta por \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 m.n.)

16. Que atento a la aprobación emitida por el Consejo General para la adquisición de los inmuebles de referencia, a los términos del Contrato de compraventa y a los gastos derivados de los trámites inherentes, de conformidad con lo señalado en la Cláusula Quinta del Segundo Convenio Modificadorio, y los artículos 6, fracción II, y 22, de las Reglas de Operación para el Estricto Cumplimiento de los Fines del Fideicomiso Público, No Paraestatal, Irrevocable e Irreversible Número 2188-7, deberá instruirse por escrito a la Fiduciaria el pago con cargo a la subcuenta de muebles e inmuebles del patrimonio del Fideicomiso de los importes, conceptos y beneficiarios siguientes:

Instrumento	Beneficiario	Concepto	Importe
CHEQUE DE CAJA (O bien Transferencia electrónica con CLABE bancaria).	Héctor Zermeño Hornedo.	Pago total de la compraventa del inmueble ubicado en Cerrada Rancho los Colorines número 15, Colonia Rancho los Colorines, Código Postal 14380.	\$8,800,000.00 (ocho millones ochocientos mil pesos 00/100 m.n.).
CHEQUE DE CAJA (O bien Transferencia electrónica con CLABE bancaria).	Arq. Luis Pablo Ramírez Enriquez.	Dictamen Técnico del inmueble ubicado en Cerrada Rancho los Colorines número 15, Colonia Rancho los Colorines, Código Postal 14380.	\$5,800.00 (cinco mil ochocientos pesos 00/100 m.n.).
CHEQUE DE CAJA (O bien Transferencia electrónica con CLABE bancaria).	Notario Público número 237 del Distrito Federal, Licenciado Alfredo Ayala Herrera.	Escrituración del inmueble ubicado en Cerrada Rancho los Colorines número 15, Colonia Rancho los Colorines, Código Postal 14380.	\$451,284.00 (cuatro cientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y cuatro pesos 00/100 m.n.)

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

ACUERDO CTF-2188-7/007/2010

Instrumento	Beneficiario	Concepto	Importe
CHEQUE DE CAJA (O bien Transferencia electrónica con CLABE bancaria)	Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SAT)	Retención y entero del Impuesto al Valor Agregado \$5,335.00 (cinco mil trescientos treinta y cinco pesos 00/100 m.n.) Retención y entero del Impuesto Sobre la Renta. \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100)	\$10,335.00 (diez mil trescientos treinta y cinco pesos 00/100 m.n.)

Por lo anterior y con fundamento en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Acuerdo del Consejo General del Instituto Electoral del Distrito Federal, identificado con la clave: ACU-034-07 de fecha cinco de diciembre de dos mil siete; Cláusulas Quinta, Sexta y Novena, inciso b), del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de Inversión y Administración Número 2188-7 y los artículos 6, fracción II, y 22, de las Reglas de Operación para el Estricto Cumplimiento de los Fines del Fideicomiso Público, No Paraestatal, Irrevocable e Irreversible Número 2188-7, el Comité Técnico emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueban las erogaciones con cargo a la subcuenta de muebles e inmuebles del patrimonio fideicomitado para la adquisición en propiedad del inmueble ubicado en Cerrada Rancho los Colorines número 15, Colonia Rancho los Colorines, Código Postal 14380, Delegación Tlalpan, en esta Ciudad de México, Distrito Federal, y los gastos generados por dicha adquisición, señalados en los considerandos 14 y 15 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se ordena al Secretario del Comité gire las instrucciones por escrito a la Fiduciaria para que realice el pago con cargo al patrimonio del Fideicomiso, de los importes, conceptos y beneficiarios siguientes:

Instrumento	Beneficiario	Concepto	Importe
CHEQUE DE CAJA (O bien Transferencia electrónica con CLABE bancaria).	Héctor Zermeño Hornedo	Pago total de la compraventa del inmueble ubicado en Cerrada Rancho los Colorines número 15, Colonia Rancho los Colorines, Código Postal 14380.	\$8,800,000.00 (Ocho millones ochocientos mil pesos 00/100 m.n.).

Handwritten signature and initials
DIF

Instrumento	Beneficiario	Concepto	Importe
CHEQUE DE CAJA (O bien Transferencia electrónica con CLABE bancaria).	Arq. Luis Pablo Ramírez Enríquez.	Dictamen Técnico del inmueble ubicado en Cerrada Rancho los Colorines número 15, Colonia Rancho los Colorines, Código Postal 14380.	\$5,800.00 (cinco mil ochocientos pesos 00/100 m.n.).
CHEQUE DE CAJA (O bien Transferencia electrónica con CLABE bancaria).	Notario Público número 237 del Distrito Federal, Licenciado Alfredo Ayala Herrera.	Escrituración del inmueble ubicado en Cerrada Rancho los Colorines número 15, Colonia Rancho los Colorines, Código Postal 14380.	\$451,284.00 (cuatrocientos cincuenta y un mil doscientos ochenta y cuatro pesos 00/100 m.n.)
CHEQUE DE CAJA (O bien Transferencia electrónica con CLABE bancaria)	Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SAT)	Retención y entero del Impuesto al Valor Agregado \$5,335.00 (cinco mil trescientos treinta y cinco pesos 00/100 m.n.) Retención y entero del Impuesto Sobre la Renta. \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100)	\$10,335.00 (diez mil trescientos treinta y cinco pesos 00/100 m.n.)

TERCERO. El presente acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

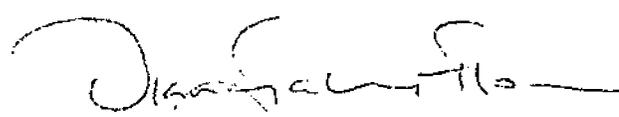
CUARTO. Publíquese el presente acuerdo en los estrados y en la página web del Instituto Electoral del Distrito Federal para su difusión.

Así lo aprobaron por unanimidad de votos el Presidente, la Secretaria y los Vocales integrantes del Comité Técnico del Fideicomiso Público, No Paraestatal, Irrevocable e Irreversible Núm. 2188-7, en la Primera Sesión Ordinaria celebrada el diecinueve de febrero de dos mil diez, firmando al calce el Presidente y la Secretaria del Comité Técnico, con fundamento en los artículos 6, fracción V, 7, 8, fracción VII, y 9, fracción V, de las Reglas de Operación para el Estricto Cumplimiento de los Fines del Fideicomiso Público, No Paraestatal, Irrevocable e Irreversible número 2188-7. Doy fe.

EL PRESIDENTE

EI SECRETARIO


Líc. Sergio J. González Muñoz


Lic. Diana Talavera Flores


C.P. Arturo García de la Fuente


C.P. Dorotea Pasas Rodríguez



JUSTIFICACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS NOTARIALES PARA LA FORMALIZACIÓN DE LAS COMPRA-VENTAS DE LOS INMUEBLES, APROBADAS POR EL CONSEJO GENERAL MEDIANTE EL ACUERDO, ACU-957-09.

Con fundamento en las actividades 6.27, 6.28 y 6.29 del Procedimiento para adquirir inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal DSG029, corresponde a la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos, efectuar las gestiones atinentes a la formalización de la compraventa de los bienes inmuebles que el Instituto pretenda hacer de su patrimonio.

Al respecto, se vuelve necesaria la contratación de los servicios de un Notario Público, que provea la formalización de las compraventas indicadas, además de realizar la inscripción atinente de los inmuebles, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en la Tesorería, como en el Sistema de Aguas, todos del Distrito Federal.

No omito precisar que los servicios notariales antes descritos, están contemplados como uno de los fines propios del Fideicomiso 2188-7, razón por la cual su erogación deberá ser cubierta con cargo al patrimonio fideicomitado correspondiente al fideicomiso 2188-7, previa autorización del Comité Técnico.

Agrego a lo expuesto, la mención de que el licenciado Alfredo Ayala Herrera, Notario Público 237 del Distrito Federal, ha colaborado de forma diligente y satisfactoria con este Instituto, tal y como consta en diversos contratos de prestación de servicios.

ATENTAMENTE

Lic. José Rico Espinosa

Titular de la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos



J. Rico Espinosa



ANEXO TÉCNICO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS NOTARIALES

El Instituto Electoral del Distrito Federal, de conformidad con el Procedimiento para Adquirir Inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal DSG029; aprobado mediante acuerdo ACU-022-07, requiere de los servicios de un Notario Público para que proceda a formalizar las compraventas de inmuebles autorizadas por el consejo general de conformidad con el Acuerdo ACU-957-09.

Los servicios comprenderán lo siguiente:

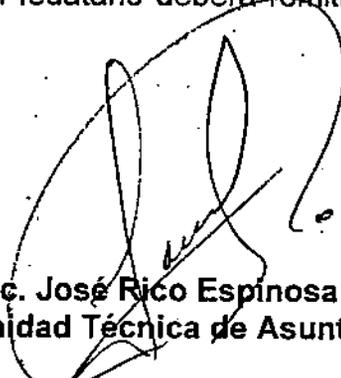
- Formalización de las compraventas aprobadas en el Acuerdo indicado, para la adquisición de los inmuebles ubicados en:

Calle Agricultores No. 315, Colonia Minerva, Delegación Iztapalapa, C.P. 09810, en México D.F.

Cerrada Rancho los Colorines, No. 15, Colonia Rancho los Colorines, Delegación Tlalpan, C.P. 14386, México D.F.

- La inscripción de ambos inmuebles en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, así como en la Tesorería y en el Sistema de Aguas de la misma entidad.
- Una copia certificada de cada una de las dos escrituras públicas.

Los servicios son requeridos a partir del primero de febrero y hasta el veintidós de febrero del presente año, fecha en que el fedatario deberá remitir los instrumentos derivados de los servicios contratados.


Lic. José Rico Espinosa
Titular de la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos

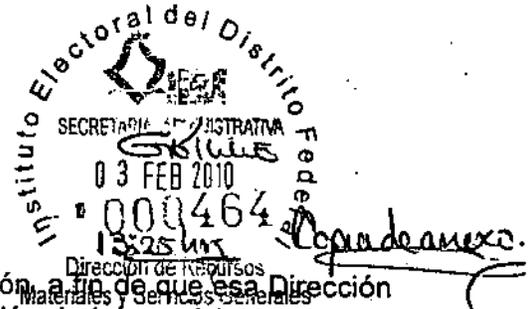






México, D.F., a 22 de enero de 2010:
IEDF-UTAJ/133/2010.

Ing. Luis Enrique Porraz Ortíz
Director de Materiales y Servicios Generales
del Instituto Electoral del Distrito Federal
Presente



Por este conducto, me permito solicitar a usted su amable intervención, a fin de que esa Dirección a su digno cargo, realice los trámites conducentes para la contratación de los servicios notariales relativos a la formalización de las compraventas de inmuebles, aprobadas por el Consejo General de este Instituto, mediante acuerdo ACU-957-09.

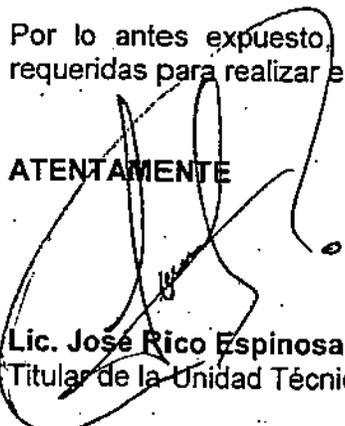
Lo anterior, en virtud de que las actividades 6.27, 6.28 y 6.29 del Procedimiento para adquirir inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal DSG029, establece que la Unidad a mi cargo, deberá efectuar las gestiones atinentes a la formalización de la compra de los inmuebles ante Notario Público.

No omito precisar que, en la Cláusula Quinta del Segundo Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso 2188-7, se establece el supuesto de que quedarán cubiertos con cargo al patrimonio fideicomitido, los gastos relativos a la formalización de la adquisición de inmuebles que el Instituto realice; siendo obligatorio para este organismo electoral, observar la normatividad que lo rige, lo que en el caso concreto corresponde con la aplicación de lo dispuesto en los Lineamientos de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios de este Instituto.

Asimismo, le recuerdo lo establecido en el inciso b), de la Cláusula Novena del citado convenio, misma que establece como facultad exclusiva del Comité Técnico, aprobar cualquier erogación a efectuar respecto del patrimonio fideicomitido correspondiente al fideicomiso 2188-7.

Por lo antes expuesto, remito a usted el Anexo Técnico que contiene las especificaciones requeridas para realizar el servicio y la justificación correspondiente.

ATENTAMENTE


Lic. José Rico Espinosa
Titular de la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos

C.c.p. Lic. Diana Talavera Flores, Encargada del Despacho de los Asuntos de la Secretaría Administrativa. Para Conocimiento. Presente

JAVIER LAZO

LIC. ALFREDO AYALA HERRERA
NOTARIO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL

NOTARIA NUMERO 237.

Lira No. 7, ~ Col. Prados de Coyoacán, ~ Coyoacán,
México, D. F., C. P. 04810
Tels. y fax: 56-84-53-84 ~ 56-84-56-30
56-84-59-75 ~ 56-84-36-57
e-mail: pol237@prodigy.net.mx

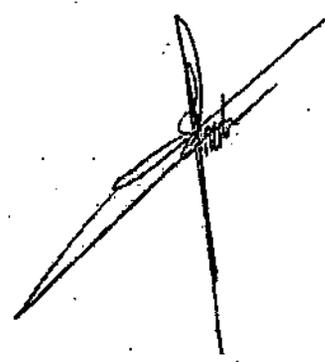
México, D. F., a 02 de febrero del 2010.

LIC. JOSÉ RICO ESPINOSA,
TITULAR DE LA UNIDAD TECNICA DE ASUNTOS JURIDICOS
DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL DISTRITO FEDERAL
P R E S E N T E;

En relación a la cotización que me solicita por conducto de la Licenciada Lizbeth Adriana Cabrera Ortega, en relación a dos compraventas que realizará el Instituto Electoral del Distrito Federal, me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

- **COMPRAVENTA 1.-** Calle Agricultores No. 315, Colonia Minerva, Delegación Iztapalapa, C.P. 09810, México, D.F. (MONTO \$2,950,000.00)

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES	\$121,152.00
DERECHOS REGISTRO PUBLICO	\$12,952.00
DERECHOS CERTIFICADO DE GRAVAMENES (20 AÑOS)	\$341.00
CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO PERMITIDOS	\$752.00
SUBTOTAL IMPUESTOS Y DERECHOS	\$135,197.00
GASTOS Y HONORARIOS	\$30,000.00
IVA	\$4,800.00
RET IVA	\$3,201.00
RET ISR	\$3,000.00
SUBTOTAL GASTOS Y HONORARIOS	\$28,599.00
TOTAL	\$163,796.00



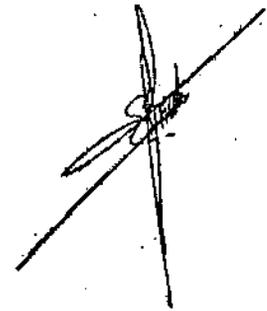
LIC. ALFREDO AYALA HERRERA
NOTARIO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL

NOTARIA NUMERO 237.

Lira No. 7, ~ Col. Prados de Coyoacán, ~ Coyoacán,
México, D. F., C. P. 04810
Tels. y fax: 56-84-53-84 ~ 56-84-56-30
56-84-59-75 ~ 56-84-36-57
e-mail: not237@prodav.net.mx

- **COMPRAVENTA 2.-** Cerrada Rancho los Colorines No. 15, Colonia Rancho los Colorines, Delegación Tlalpan, C.P. 14386, México, D.F. (MONTO \$8,800,000.00)

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES	\$389,574.00
DERECHOS REGISTRO PUBLICO	\$12,952.00
DERECHOS CERTIFICADO DE GRAVAMENES (20 AÑOS)	\$341.00
CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO PERMITIDOS	\$752.00
SUBTOTAL IMPUESTOS Y DERECHOS	\$403,799.00
GASTOS Y HONORARIOS	\$50,000.00
IVA	\$8,000.00
RET IVA	\$5,335.00
RET ISR	\$5,000.00
SUBTOTAL GASTOS Y HONORARIOS	\$47,665.00
TOTAL	\$451,464.00



Asimismo hago de su conocimiento que para llevar a cabo dichos trámites requerimos la siguiente documentación:

- 1.- TITULO DE PROPIEDAD DE CADA UNO DE LOS INMUEBLES.
- 2.- BOLETAS DE PREDIAL Y AGUA DE CADA UNO DE LOS INMUEBLES, RESPECTO DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS O CON LAS QUE SE CUENTE, SIENDO INDISPENSABLE LAS DEL PRIMER BIMESTRE DEL 2010.
- 3.- DATOS GENERALES DE LOS COMPARECIENTES.
 - A.- NOMBRE COMPLETO.
 - B.- NACIONALIDAD.
 - C.- FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO.
 - D.- ESTADO CIVIL.
 - E.- OCUPACIÓN.
 - F.- DOMICILIO.
 - G.- TELEFONO.
 - H.- CURP.
 - I.- RFC.

403,619 ✓

180.2

LIC. ALFREDO AYALA HERRERA
NOTARIO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL

NOTARIA NUMERO 237.

Lira No. 7, ~ Col. Prados de Coyoacán, ~ Coyoacán,
México, D. F., C. P. 04810

Tels. y fax: 56-84-53-84 ~ 56-84-56-30

56-84-59-75 ~ 56-84-36-57

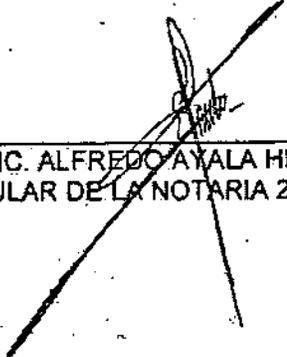
e-mail: not237@prodigy.net.mx

4.- COPIA DE IDENTIFICACION OFICIAL LOS TODOS COMPARECIENTES.

Asimismo hago de su conocimiento que el abogado que dará seguimiento interno a su trámite, además del suscrito Notario, es el Lic. Alfredo Merlo Robredo, a los teléfonos 56-84-53-84 Ext. 105 o 109, en su número directo 56-77-82-24, o bien a través de correo electrónico a la dirección amerlo@notaria237df.com.mx, marcando copia de cualquier solicitud o información, a la dirección del suscrito notario alfay@prodigy.net.mx.

Deseando que la información que le hago llegar le sea de utilidad, y esperando contar con su preferencia por nuestros servicios, me reitero de Usted como su atento y seguro servidor.

ATENTAMENTE


LIC. ALFREDO AYALA HERRERA
TITULAR DE LA NOTARIA 237 DEL





México, D.F., 10 de febrero de 2010.
IEDF/UTAJ/0233/2010

Lic. Diana Talavera Flores
Encargada del despacho de la
Secretaría Administrativa
Presente

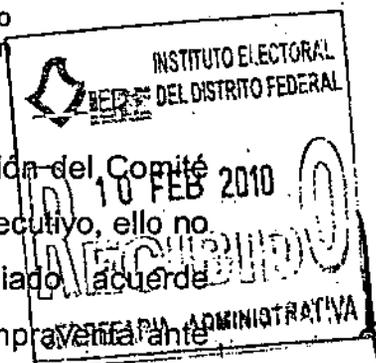
Me refiero a su oficio IEDF/SA/0539/2010 del día de la fecha, en el cual me solicita le indique la situación que guarda el contrato de compraventa del inmueble ubicado en Cerrada Rancho Los Colorines 15, Colonia Rancho Los Colorines, Delegación Tlalpan, C.P. 14386, México, Distrito Federal.

A ese respecto y a fin de evitar reiteraciones innecesarias, me remito al informe circulado mediante mi diverso IEDF/UTAJ/194/2010, que recibió el área a su cargo el 5 de los corrientes, a las 9:10 horas, y el cual para pronta referencia adjunto al presente en copia.

Por otro lado, en relación con el oficio SECG-IEDF/241/2010, del Secretario Ejecutivo que Usted acompañó a su solicitud, me permito comentarle -en relación con lo que se transcribe- lo siguiente:

"Adicionalmente, en el proyecto de reglas de operación del citado comité que se encuentran en estudio y de ser el caso se aprobará el próximo viernes 12, se establece en el numeral 25 que el Secretario del comité deberá presentar copia del contrato para la autorización del pago"

Que aún en el supuesto en que el proyecto de Reglas de Operación del Comité Técnico fuese aprobado en los términos que refiere el Secretario Ejecutivo, ello no reportaría impedimento alguno para que ese cuerpo colegiado acuerde válidamente instruir los pagos relativos a la formalización de tal compraventa ante el Notario Público.



*Recibido
10:02:10
10:10 Hrs
PA*

Lo anterior es así porque, en principio, no es el numeral 25, sino el 23, el que está proyectado para regular como ha de darse la autorización de pagos correlativos a la adquisición de inmuebles y, además, porque éste no establece como requisito *sine qua non*, la existencia de un contrato privado de compraventa, distinto a ello lo que ese numeral prevé sólo es la exhibición de dicho tipo de contrato en el caso de que existiese; lo cual se corrobora con su transcripción:

"d) En caso de que se cuente con Contrato privado de compraventa, el pago se realizará al momento de la formalización ante Fedatario Público;"

Tal hipótesis prevé un supuesto para autorizar los pagos relativos a la adquisición de inmuebles de carácter eventual el cual de ningún modo puede interpretarse como presupuesto indispensable para autorizar los pagos relativos a la compraventa.

Más aún que la formalización de las compraventas de bienes inmuebles, no sólo puede sino debe incluso hacerse directamente ante el Fedatario público, tal como lo prevé el numeral 6.28 del procedimiento para adquirir inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal, (DSG029).

Lo anterior es así, debido a que tratándose de operaciones contractuales con personas físicas regidas por el Derecho Civil, es la voluntad de las partes lo que norma las formalidades respectivas, y en tal sentido es que el numeral 23, del Proyecto de Reglas de Operación del Comité Técnico, deja a la eventualidad, la existencia o no del contrato privado, en tanto que lo que sí exige el propio numeral es la presentación, a cargo del Secretario del Comité Técnico, de los datos y documentos a que se refieren sus demás incisos, los cuales ya son del conocimiento de Usted.

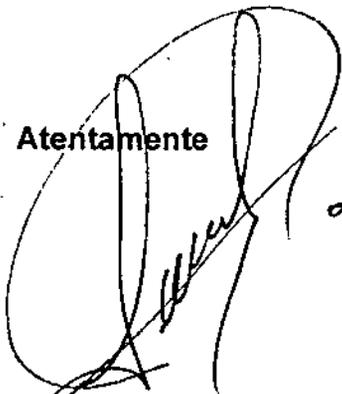
Aun con lo antes aclarado, debe precisarse que lo previsto en el numeral 23 en cuestión no es exigible a la fecha, en virtud de que las mencionadas Reglas de Operación aún no han sido aprobadas y, por lo tanto, no tienen vigencia ni aplicación.

Con lo hasta ahora expuesto, en torno a la compraventa en cuestión, se concluye que:

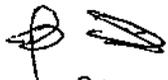
1. Está justificada la inexistencia de contrato privado de compraventa, en razón de que la voluntad del propietario, es formalizar la operación ante Notario Público;
2. En atención de lo anterior, reitero lo expuesto en mi señalado oficio IEDF/UTAJ/0194/2010, en el sentido de que la solución para concretar la compraventa es excitar al Comité Técnico para que autorice el pago de los conceptos correlativos a la compraventa, incluyendo los servicios notariales, puesto que sólo así habrá condiciones materiales para acceder ante el fedatario a formalizar la compraventa, situación que precisamente ha solicitado el propietario, y que no puede ser forzado en contrario, debido a que la voluntad de las partes rige la materia contractual.
3. Que adicional a lo comentado, se reitera, en términos del Procedimiento para Adquirir inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal DSG-029, la compraventa de inmuebles deberá hacerse ante Notario Público, sin que al efecto, dicho ordenamiento exija la previa suscripción de un contrato privado, razón por la cual no es exigible acompañar un contrato privado de compraventa para el tratamiento del punto relativo en el orden del día de la Sesión del Comité Técnico.

4. No se omitió aclarar, que la autorización previa para el pago de los servicios notariales tiene como propósito que, el Notario Público, antes de proceder a la formalización de la operación abonará certeza en relación con su viabilidad, y sólo así, se efectuará el pago por la compraventa.

Atentamente



Lic. José Rico Espinosa
Titular de la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos



C.c.p.. Consejeros Electorales del IEDF. Para su conocimiento. Presentes.
Lic. Sergio J. González Muñoz. Secretario Ejecutivo del IEDF. Mismo fin. Presente.



002227

ACUSE

SECRETARIA EJECUTIVA

México, D.F. 18 de enero de 2010

IEDF/UTAJ/194/2010
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
RECIBIDO
- 5 FEB 2010
9:10
Dane

Lic. Sergio Jesús González Muñoz
Secretario Ejecutivo del
Instituto Electoral del Distrito Federal
Presente

COL. RANCHO LOS COLORINES
DELEGACIÓN TLALPAN, MEXICO D.F.

Me refiero al Acuerdo del Consejo General ACU-957-09, del nueve de diciembre de dos mil nueve, mediante el que se aprobó la adquisición de dos inmuebles con cargo al Fideicomiso 2188-7.

Al respecto, reitero lo que le he venido informando, en relación con las actividades efectuadas para el cumplimiento de dicha determinación.

El 29 de diciembre de 2009, la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos -en auxilio de lo ordenado en el punto de acuerdo PRIMERO del mencionado Acuerdo-, formuló sendos proyectos de contrato de compraventa privados enviados a la licenciada Diana Talavera Flores, Encargada del Despacho de la Secretaría Administrativa, en tres tantos originales cada uno.

El 30 de diciembre de 2009 fue firmado el contrato relativo al inmueble ubicado en Calle Agricultores 315, Colonia Minerva, Delegación Iztapalapa, C.P. 09810, México, D.F. (Sede Distrital XXVIII).

Respecto al inmueble sito en Cerrada Rancho los Colorines 15, Colonia Rancho los Colorines, Delegación Tlalpan, C.P. 14386, México D.F., es voluntad del propietario, C. Héctor Zermeño Hornedo, formalizar la compraventa sólo directamente ante Notario Público.

Por otra parte, observando los supuestos contenidos en los numerales 6.28, 6.29, y 6.30, del Procedimiento para Adquirir Inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal, DGS029, la Unidad Técnica a mi cargo ya solicitó mediante oficio IEDF-UTAJ/133/2010, dirigido al Director de Materiales y Servicios Generales, las acciones conducentes para prever la contratación de los servicios notariales necesarios para formalizar ambas compraventas proporcionando para ello la justificación y anexo técnico correspondientes.

Con lo anterior, se observó lo establecido en la cláusula QUINTA, numeral 1.1, párrafo segundo, del Segundo Convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso 2188-7, cuya literalidad es:

QUINTA. FINES DE "EL FIDEICOMISO". Son los siguientes:



1.1. Efectuar el pago de la contraprestación que pacte "EL IEDF" por la adquisición de bienes inmuebles y muebles, en el que queden comprendidos los pagos de impuestos y derechos correspondientes a dichas adquisiciones y los correspondientes a sus remodelaciones, acondicionamientos y adecuaciones necesarias.

En ese sentido serán cubiertos con cargo al patrimonio fideicomitido los gastos que se causen por la valuación y formalización de la adquisición de los bienes muebles e inmuebles que adquiera "EL IEDF", así como cualquier gasto derivado de los procedimientos legales que "EL IEDF" observará para la contratación de remodelación, acondicionamiento, y adecuaciones de los inmuebles que sean adquiridos por "EL IEDF" con cargo al patrimonio fideicomitido, por lo tanto dichos conceptos serán responsabilidad exclusiva de "LA FIDEICOMITENTE" debido a que para tales efectos ésta deberá observar la normatividad a la que está sujeta...

Amén de lo anterior, conviene distinguir que es apremiante que sesione el Comité Técnico del Fideicomiso 2188-7, debido a que éste debe autorizar las erogaciones con cargo al patrimonio fideicomitido, tal y como lo prevé el inciso b), de la Cláusula Novena del mencionado Convenio Modificatorio, cuyo tenor literal es:

NOVENA. FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO:

...

b) Autorizar las erogaciones que se realicen con cargo al patrimonio de "EL FIDEICOMISO";...

Tal autorización es imprescindible debido a que debe existir con antelación a ocurrir ante el Notario Público a formalizar las compraventas, lo cual es así, porque ante el fedatario público deberá acudirse teniendo resuelta la forma en que la Fiduciaria efectuará el pago, tanto de las compraventas, servicios notariales, e impuestos y derechos que se generen, so pena de que se corra la suerte de la imprevisión al respecto, lo cual sobra decir reportaría falta de certeza jurídica.

En torno a ello, debo señalarle que existen condiciones para que el Comité Técnico sesione, incluso desde que se comunicó a la Fiduciaria los nombres y demás datos de sus miembros, pues sólo resta que éstos se reúnan para declararlo debidamente instalado, situación con la que se colmarían los dos supuestos que exige la Cláusula Séptima del mencionado Convenio Modificatorio para que dicho Comité entre en funciones válidamente, la cual se transcribe:

El Comité entrará en funciones cuando "LA FIDEICOMITENTE" comunique a la "LA FIDUCIARIA" los nombres de sus miembros; el registro de sus firmas, identificaciones de carácter oficial, y una vez que se reúnan sus integrantes para declararlo debidamente instalado:



Lo anterior es relevante para prevenir también que, antes del diez de febrero de dos mil diez, deberá haber sesionado el Comité Técnico, no sólo para acordar la instrucción de pago relativa a las erogaciones por la adquisición de los inmuebles citados, sino también para aprobar oportunamente las Reglas de Operación correspondientes a dicho Comité, en términos de la Cláusula Novena del señalado Convenio Modificatorio.

Ese propósito es realizable pues basta sopesar que a la fecha, ya se cuenta con un proyecto de Reglas de Operación -enviado mediante mi diverso IEDF/UTAJ/035/2010-; también se ha solicitado la prestación de servicios notariales, y solo resta al respecto la adjudicación e instrucción para elaborar el contrato respectivo, lo cual no es óbice para acudir al Comité Técnico en la lógica de que en lo inmediato se convoque a tratar los asuntos siguientes:

ORDEN DEL DÍA

1. Análisis y, en su caso, aprobación del Orden del Día;
2. Instalación del Comité Técnico del Fideicomiso 2188-7;
3. Análisis y, en su caso, aprobación del acuerdo que autoriza al Comité Técnico instruir a la Fiduciaria efectuar los pagos correspondientes a la adquisición de los inmuebles a que se refiere el Acuerdo ACU-957-09 del Consejo General, y
4. Análisis y, en su caso, aprobación de las Reglas de Operación del Comité Técnico.

Cabe admitir que esa sesión, por su propia y especial naturaleza, puede ser extraordinaria, en la inteligencia de que los asuntos a tratar, indudablemente, son de urgente atención por su importancia para los fines del Instituto.

La misma, en tal sentido, puede convocarse con sólo 24 horas de anticipación, con base en la Cláusula Octava del citado Segundo Convenio Modificatorio.

De lo anterior, se desprende que hoy en día es posible convocar a sesión del Comité Técnico de manera oportuna en relación con la adecuada atención de los asuntos mencionados, y que para ello basta observar lo previsto en el octavo párrafo de la Cláusula Séptima del multicitado Convenio, la cual precisa:

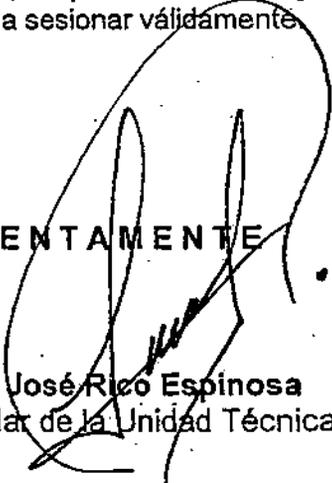
El Secretario del Comité será responsable de formular y notificar las convocatorias a sesiones que deberán estar firmadas por el presidente del mismo órgano; elaborar los documentos objeto de análisis, formular las actas de las sesiones; llevar el seguimiento de acuerdos; informar en cada sesión su grado de cumplimiento, además enviará al Presidente de "EL IEDF" y a "LA FIDUCIARIA" un ejemplar de las actas del Comité con firmas autógrafas, dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquél en que se verificó la sesión respectiva.

Por último, no omito señalar que cuando el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso 2188-7 estableció apartados correspondientes a la integración,



funcionamiento, facultades y obligaciones del Comité Técnico, fijó reglas que permiten concluir que, para que dicho colegiado funcione válidamente -como ya se dijo- solo se requiere que se haya comunicado a la Fiduciaria los nombres y demás datos de sus integrantes y que estos se reúnan para declararlo debidamente instalado, sin que para ello sea indispensable contar con las Reglas de Operación aprobadas, cuenta habida que en el inciso a), de la Cláusula Novena del mismo instrumento se estableció que las mismas pueden ser aprobadas en un plazo de tres meses contados a partir de su suscripción, de donde se concluye que es erróneo considerar que dicho Comité no pueda sesionar hasta que no cuente con esas reglas, pues distinto a ello debe resaltarse que las mismas son complementarias a las bases que el mencionado Convenio Modificatorio prevé, empero, no constituyen un requisito *sine qua non* para que el Comité Técnico pueda sesionar válidamente.

ATENTAMENTE


Lic. José Rico Espinosa
Titular de la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos

C.c.p. Licenciada Diana Talavera Flores. Encargada del despacho de la Secretaría Administrativa. Presente.

Archivo.
TAMAYO BLACO



IEDF

INSTITUTO ELECTORAL
DEL DISTRITO FEDERAL

CDA. RANCHO LOS COLORINES, COLONIA
RANCHO LOS COLORINES, DELEGACIÓN
TLALPAN, C.P. 14380, MÉXICO D. F.

EXPEDIENTE QUE CONTIENE LA
DOCUMENTACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN
DEL INMUEBLE, DE ACUERDO CON EL
PROCEDIMIENTO DSG 029



FORMATO DE SOLICITUD DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES
(PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR UN INMUEBLE REQUERIDO)

Fecha

Día	Mes	Año
03	12	2009

**Descripción
(especificaciones
completas del bien que se
pretende adquirir)**

Dirección: se encuentra ubicado Cda. Rancho los Colorines No. 15, Colonia Rancho los Colorines, Delegación Tlalpan, Código postal 14386.

La edificación se desarrolla en una superficie de terreno de 1,165.32m² con superficie de construcción 723m² aproximadamente.

El inmueble con frente hacia el sur sobre la acera de la calle Cerrada Rancho los Colorines de su ubicación, entre la calle de Rancho Los Colorines al Oriente y la calle de las Torres al poniente, cerrando la manzana por el norte la calle de Huizaches.

La construcción se compone de dos niveles:

Primer nivel: Jardín de acceso, estacionamiento descubierto para 4 automóviles, acceso vestíbulo, sala de t.v, estancia comedor, sala de descanso a doble altura con chimenea, jardín intermedio, cocina con ante comedor, salón de juegos y escalera principal. En la parte posterior cuenta con cuarto de lavado de ropa, cuarto de servicio con baño, patio de tendido, frontón y un área verde.

Segundo nivel: Escalera, vestíbulo, recámara principal con baño, recámara con vestidor y baño, dos recámaras, sala de t.v. y otro baño completo. En la parte posterior cuenta con tres cuartos para utilería.

El inmueble cuenta con uso de suelo específico para oficinas y/o representación oficial.

La ubicación del inmueble facilita el acceso desde cualquier punto del ámbito territorial distrital, tanto en vehículo como en transporte público, por la proximidad de las rutas de transporte público y vialidades contiguas de primer y segundo orden.

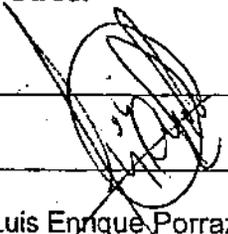
DIF / 8

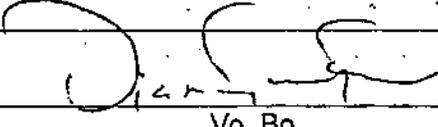


FORMATO DE SOLICITUD DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES
 (PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR UN INMUEBLE REQUERIDO)

Fecha	Día	Mes	Año
	03	12	2009

Monto o costo del inmueble que se pretenda erogar.	\$8,800,000.00 (Ocho millones ochocientos mil pesos 00/100 M.N)
Clave o partida presupuestal a afectar	A la cuenta del Fideicomiso para adquirir bienes muebles e inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal
Fecha en que sea conveniente contar con el bien.	Diciembre de 2009
Motivación o justificación técnica del objeto de adquirir, acorde con el fin que se persigue.	El inmueble que se propone resulta, necesario para que junto con el Edificio Sede del Instituto pueda albergar al personal que labora en el mismo, con mejores condiciones de espacio conforme a la reestructuración, su ubicación resulta idónea, ya que garantiza tener al citado personal en el mismo domicilio y no se altera su entorno, por lo que al tener los espacios de trabajo estructurados, ayudaría a un mejor clima laboral y un mejor funcionamiento en la operación de los trabajos.
Otros.	En buenas condiciones en general, sin embargo se deberá dar el mantenimiento necesario y considerar la adecuación del inmueble para el uso requerido por encontrarse contiguo al IEDF sede.


 Ing. Luis Enrique Porraz Ortiz
 Director de Materiales y Servicios
 Generales


 Vo. Bo.
 Lic. Diana Talavera Flores
 Encargada del Despacho de la Secretaria
 Administrativa

NOTA: En la descripción (especificaciones completas) del bien que se pretende adquirir, se deberá exponer, la extensión del terreno, el número de metros cuadrados de construcción, el número de pisos o plantas, el número de habitaciones o de cubículos, el número de baños, si se requiere de cocineta, entre otros.

MANUAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO						
IDENTIFICACIÓN	EMISIÓN	REVISIÓN	ELABORACIÓN	SUPERVISIÓN	Vo. Bo.	APROBACIÓN
DGS 029	ABR-07	MAR-07	DGS		GNP	CAL/CG



México, D.F., 04 de diciembre de 2009.

OPINIÓN TÉCNICA DEL INMUEBLE PROPUESTO EN VENTA UBICADO EN CERRADA RANCHO LOS COLORINES NÚMERO 15, COLONIA RANCHO LOS COLORINES, DELEGACIÓN TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14380, MÉXICO D.F.

En cumplimiento del numeral 6.4.1 del Procedimiento para Adquirir Inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal DSG 029, la Dirección de Materiales y Servicios Generales, emite la siguiente opinión sobre el estado que guarda el inmueble que se indica, así como de las instalaciones eléctricas y sanitarias del mismo.

El inmueble se ubica en un predio de 1,165.32 m² de terreno, con una construcción aproximada de 723 m², la construcción está diseñada para casa habitación, cuenta además de con una construcción para frontón y servicios independientes

De la revisión ocular al inmueble, se pudo observar que la estructura del mismo se encuentra en buen estado de conservación, y que se integra por muros de carga y castillos armados, trabes y losas de concreto armado, por el tipo de construcción observado, la cimentación se puede inferir de zapatas corridas de piedra brasa o concreto armado.

En cuanto a sus instalaciones eléctricas, éstas se encuentran funcionando, no obstante habrá que llevar a cabo la revisión de las mismas, y en su caso el mantenimiento correctivo que corresponda.

Por lo que se refiere a sus instalaciones hidráulicas y sanitarias, éstas se encuentran aparentemente en condiciones de operación y funcionamiento, sin embargo se recomienda una revisión a fondo y en su caso el mantenimiento preventivo y/o correctivo que se determine.

Finalmente, los acabados mobiliario y accesorios, se observaron en buenas condiciones de conservación, con excepción de los aplanados, pintura, e impermeabilización, a los cuales deberá dársele mantenimiento. Así mismo se deberán cambiar los cristales rotos de algunas ventanas

Conclusión:

De lo observado, se concluye que la estructura no presenta algún peligro para la seguridad del inmueble ni de sus ocupantes; en lo relacionado con sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, se observaron en buenas condiciones de funcionamiento y conservación. Solo requiere del mantenimiento de los elementos que se indican. Por lo anteriormente expuesto, se emite una **opinión favorable** para el inmueble propuesto.

Elaboró

Arq. Eric Juárez García
Jefe del Departamento de
Mantenimiento.

Revisó

Arq. Alejandro Velázquez
Lora
Subdirector de Servicios y
Mantenimiento

Co. Bo.

Ing. Luis Enrique Porraz Ortiz
Director de Materiales y Servicios
Generales.



933640002877347P4TVJ
LINEA DE CAPTURA

Ciudad México
Capital en Movimiento
GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

CLAVE DE PAGO: 93

FORMATO UNIVERSAL DE LA TESORERIA

IMPORTANTE: SI NO CUENTA CON SU LINEA DE CAPTURA, NO PODRÁ REALIZAR SU PAGO EN EL BANCO O TIENDA DE AUTOSERVICIO PARA SU TRANSACCION VERIFIQUE SU PAGO DESPUES DE 48 HORAS En: www.finanzas.df.gob.mx

COPIA PARA EL USUARIO O CONTRIBUENTE

IMPORTE	125.
DERECHOS	0.
ACTUALIZACION	0.
RECARGOS	0.
OTROS	0.
TOTAL A PAGAR	125.



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría Jurídica y de Servicios Legales



de la Propiedad y de Comercio del

SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE 2009

DAVID S. GARCIA

NOMBRE (S): MARIA FERNANDA	NOTARIO PUBLICO:	CORREDOR PUBLICO N°:
APELLIDO PATERNO: GARCIA	NOMBRE:	ENTIDAD FEDERATIVA:
APELLIDO MATERNO: MARTINEZ	ENTIDAD FEDERATIVA:	ESCRITURA / PÓLIZA N°:
NOMBRE DEL GESTOR:		

UBICACION

CALLE Y NUMERO: _____ LOTE: _____ MANZANA: _____

COLONIA O CONJUNTO HABITACIONAL: _____

DELEGACION: _____ SUPERFICIE: _____

DENOMINACION DEL PREDIO/ NOMBRE RUSTICO/ RAZON SOCIAL: _____

INSTRUMENTO REGISTRAL

APELLIDO PATERNO:	APELLIDO MATERNO:	NOMBRE (S):
-------------------	-------------------	-------------

DENOMINACION O RAZON SOCIAL / SOCIEDAD MERCANTIL / COMERCIANTE O PERSONA MORAL CIVIL / BIEN MUEBLE: _____

ACTO JURIDICO, TRÁMITE O SERVICIO Y ANTECEDENTE REGISTRAL

ACTO JURIDICO, TRÁMITE O SERVICIO Y ANTECEDENTE REGISTRAL	CÓDIGO FINANCIERO ART. Y FRACC.	VALOR BASE	IMPORTE DE DERECHOS				
CONSTANCIA DE ANTECEDENTES REGISTRALES, INCLUYE HASTA 20 HOJAS (FOLIO O PARTIDA DE LIBRO)	230 FRACC. II		DERECHOS <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>			1	2
					1	2	
FOLIO 70 PM FPM FBM MC SÉC Y SERIE TOMO VOLUMEN FOJA PARTIDA 7222527			REDUCCION <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				
			PAGO <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				
			DERECHOS <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				

NUMERO CATASTRAL

INMUEBLES

9222577



Ciudad de México DDF

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD



9222577

SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN:

FECHA: 30 Oct. 1990

Registro Publico de la Propiedad Lic. Sergio Sandoval H. Director General

ANTECEDENTES REGISTRALES

SECCION	VOLUMEN	TOMO
1a. A.	40	200
FOLIOS 4119	ASIENTO 619	

DATOS DE IDENTIFICACION

SECRETARIA DE ECONOMIA, DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



DENOMINACION DEL INMUEBLE:

UBICACION: CASA MARCADA CON EL NO. 315 CERRADA DEL RANCHO LOS COLORANES LOTE DE TIERRA SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDO MARCADO CON EL No. 5 DEL FRACCIONAMIENTO DE LA FRACCION No. 1 DE LAS OUB SE SUBDIVIDIO EL PREDIO DENOMINADO TABLA DE LLANO No. 2

COLONIA: TITIPULCO

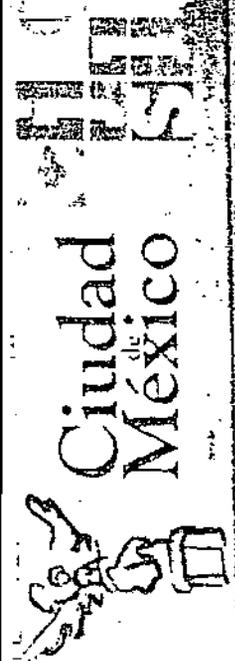
DELEGACION TLALPAM

C.P.

SUPERFICIE EN M²: 1,165.32 M.

LINDEROS, RUMBOS Y COLINDANCIAS: AL NORTE en 24.00 M. con propiedad que es otorga del seño Leopoldo Peralta, AL SUR en 24.00 M. con la Calle Cerrada de los Coloranes, AL ORIENTE en 48.00 M. con lote No. 3, AL PONIENTE en 48.00 M. con el lote No. 4

FOLIO DIGITALIZADO





Ciudad de México
 NUMERO CATASTRAL



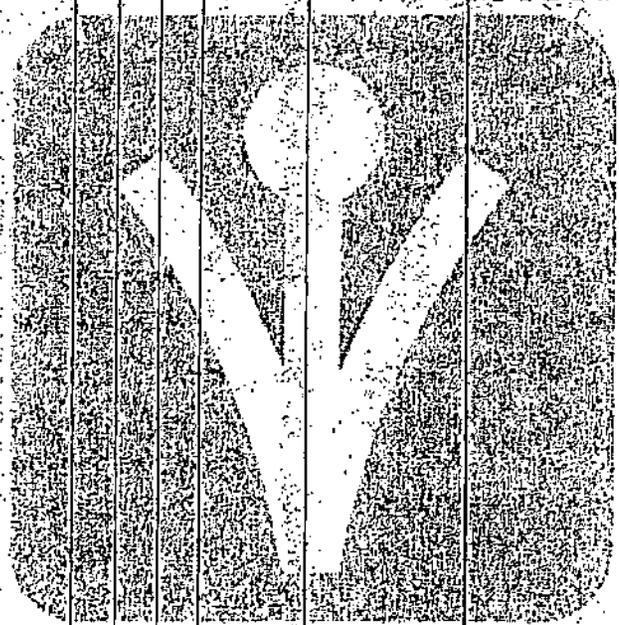
INMUEBLES

CONSTANCIA DE FOLIO

9222527

ASIENTOS DE PRESENTACION				RUBRICA DEL REGISTRADOR	INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
NUMERO DE ENTRADA	FECHA		CLAVE			
	D	M		A		
					9222527	

				HIST.	POR ESC. 41688 DEL 12 DE FEBRERO 1979 ANTE EL NOTARIO LIC. LUIS DEL VALLE PRIETO No. 20 DEL D.F. VENDE CELIA HENKES DE CRAMER Y OTROS COMPRA HECTOR ZERMEÑO HORNEDO PRECIO \$186.451.20 INSCRITO 1-JULIO-1970	
--	--	--	--	-------	---	--



Registro Público
 de la Propiedad
 y de Comercio del D.F.

FOLIO DIGITALIZADO

PARTICULARES



Ciudad de México



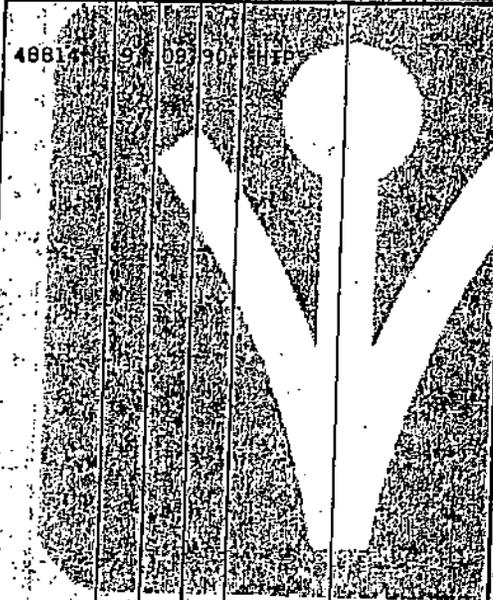
CONSTANCIA DE FOLIO

NÚMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE	RUBRICA DEL REGISTRADOR	GRAVAMENES, HIPÓTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO	FIRMA DEL REGISTRADOR
	D	M	A				

48817

9 08 90

EP



del 7 de Junio de 1990 Not. No.199 del D.F. Lic. Antonio Rosado Sánchez. ACREEDOR: BANCA CREMI, S.N.C. representada por María Lucila Cid. Del Prado Mora, quién acredita su personalidad con Esc. No.190464 del 3 de Julio de 1981 ante Not. 87 del D.F. - DEUDOR: HECTOR ZERMENO HORNEDO Y su esposa MARIA CONSUELO TERRAZAS HERNANDEZ. CAPITAL DE \$ 300,000.00 MX con un interés variable en un plazo de no más de 20 años. GENERALES. Matrícula mexicana. soltera. funcionaria Bancaria con Dom. en Paseo de la Reforma No. 144. - Héctor y Ma. Consuelo mexicanos, casados, C.P. y dedicada a labores con dom. en Cerrada Rancho Los Colorines No.15 Huapulco. HIPOTECA EN PRIMER LUGAR. - DERECHOS \$ 3,000,000.00 C.V. 20/088 P-113 119 del 12-10-90 del 30 Oct. 1990 LIC. MA. ISABEL FIBRES D. y C.



y de Comercio del DF

FOLIO DIGITALIZADO

PARTICULARES



Ciudad

CONSTANCIA DE
FOLIO

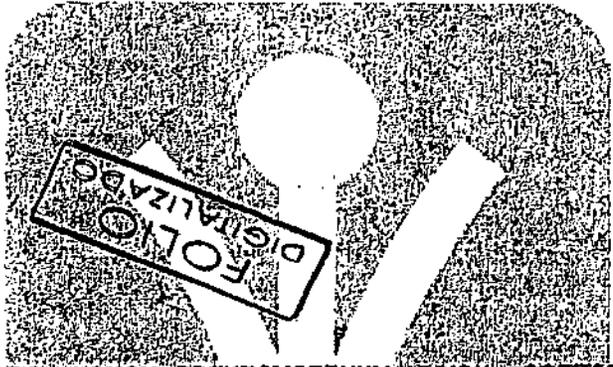
NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE	RUBRICA DEL REGISTRADOR	ANOTACIONES PREVENTIVAS	FIRMA DEL REGISTRADOR
	D	M	A				
						Registro Público de la Propiedad y de Comercio del DF	

PARTICULARES



Ciudad
Mexico

CONSTANCIA DE
FOLIO



Registro Público de la Propiedad

Distrito del D.F.

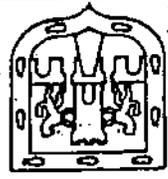
POR ESCRITURA NO. 36,412 DE FECHA 27-05-92 NOTARIO NO. 131 DEL D.F. LIC.
 CECILIO GONZALEZ MARQUEZ. CONSTA QUE EL SEÑOR ZERMENO HERNANDEZ MARIA CONSUE
 LO TERRAZAS HERNANDEZ DE ZERMENO, REGISTRO EN BANCA GEMINIA S.A. LA
 CANTIDAD DE \$ 470,295,954.00 LOS MENCIONADOS CONTIENEN EN NOBILITAR EL CON
 TRATO DE APERTURA DE CREDITO, PAGADEROS EN UN PLAZO DE 15 AÑOS INTERES DEL
 CONSO PORCENTUAL PROMEDIO. SALVO ESTAS MODIFICACIONES QUEDAN VIGENTES CON TODA
 SU FUERZA Y VALOR LAS DEMAS ESCRITURAS, CONVENIDAS EN LA ESCRITURA DE HI
 INSCRITA, MEXICO, D.F. A 31-08-92, REG. LIC. 131, NORMA ARRIBETA, INSC. AUBORA DIAZ

[Handwritten signature]

38138	13-07-92	REC. DE ADEL
ENTRADA	FECHA	OPERACION

GRAVAMENES E HIPOTECAS.

DEPARTAMENTO DEL
 DISTRITO FEDERAL
 REGISTRO PUBLICO
 DE LA PROPIEDAD Y
 DE COMERCIO



HOJA 1

FOLIO REAL 9222527

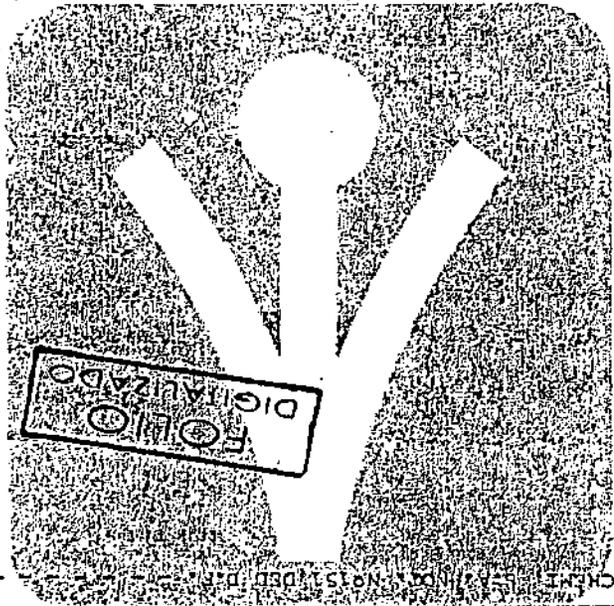


Ciudad

México

CONSTANCIA DE

FOLIO



Registro Público de la Propiedad y de Comercio del DF

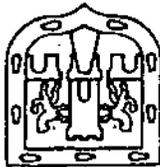
AV. PABV. CONVENIO MOD. A FAVOR DE BANCA CH...
AV. PABV. 25/10/93

242469

ENTRADA
FECHA
OPERACION

ASIENTO DE PRESENTACION

DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL
REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y
DE COMERCIO



FOLIO REAL

9222527

HOJA

FIRMA DEL
REGISTRADOR

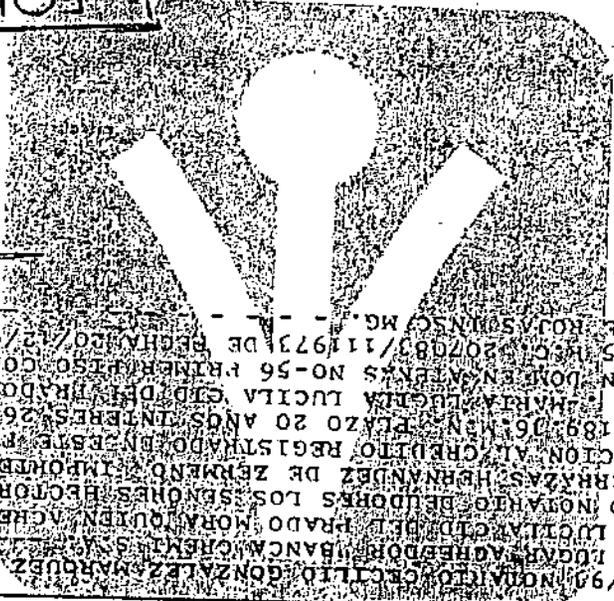


Ciudad
Mexico

CONSTANCIA DE

5010

FOLIO
DIGITALIZADO



Registro Público de la Propiedad

del Distrito Federal

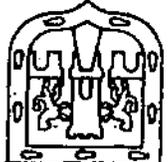
ESCRITURA NO-43,987 DE FECHA 26/08/99, NOTARÍO CECILIO GONZALEZ MARRQUEZ -
 NO-151 DEL D.F. HIPOTECA EN PRIMER LUGAR A FAVOR DE LA BANCA COMERCIAL S.A. DE
 REPRESENTADA POR LA SEÑORITA MARIA LUCIA GIL DEL PRADO MORA QUE EN AGEDI
 TO SU PERSONALIDAD ANTE EL SUSCRITO NOTARIO DE IDIOMAS LOS SEÑORES HECTOR
 ZERMENO HORRUBO Y MARIA CONSUELO FERNANDEZ HERNANDEZ DE ZERMENO IMPOBTE.-
 DE \$570,094.69 M.N. MAS COMO APLICACION AL CREDITO REGISTRADO EN ESTE FOLIO
 PARA QUEDAR EN UN TOTAL DE \$1,140,189.06 M.N. PLAZO 20 AÑOS INTERES 26.91%
 GENERALMENTE MEXICANOS MADRES DEIDAD MARIANA LUCIA GIL DEL PRADO
 MORA SOLTERA FUNCIÓN BANCAHIA CON DOMICILIO EN AV. PANAMA NO-56 PUNTO PISO COL.
 JUARZ. DERECHOS PAGADOS \$2,112.05 REC. 207083/11973 DE REG. 20/12/93
 MEXICO D.F. 28/04/94 REG. I.T. JOSE ROJAS MANSO MG. - - - - -

ENTRADA	295319	AMP. HIP.	21/12/93
ASIENTO DE PRESENTACION	FECHA	OPERACION	

GRAVAMENES HIPOTECAS DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO

FIRMA DEL REGISTRADOR

DEPARTAMENTO DEL
 DISTRITO FEDERAL
 REGISTRO PUBLICO
 DE LA PROPIEDAD Y
 DE COMERCIO



HOJA

FOLIO REAL 9222527



Ciudad
de
México

ADMINISTRACION
PUBLICA DEL
DISTRITO FEDERAL
REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO



CONSTANCIA DE
FOLIO

FOLIO REAL : 9222527



ASIENTO DE PRESENTACION			GRAVAMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES, Y LIMITACIONES DE DOMINIO	FIRMA DEL REGISTRADOR.
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
364814	21-08-2008	IG02 G1001	<p>CANCELACION DE HIPOTECA</p> <p>POR ESCRITURA No. 33,425 DE FECHA 01/AGO/2008 ANTE NOTARIO LOCAL No. 237 LIC. ALFREDO MAYA HERRERA DE MEXICO DISTRITO FEDERAL CONSTA QUE EL ACREEDOR (ES) OPERADOR DE ACTIVOS ALFA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, COMO CESIONARIA DE "BANCA CREMI", S.B.N.C., Y POSTERIORMENTE "BANCA CREMI", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE (HOY EN QUIEBRA), REPRESENTADO (S) POR LAS LICENCIADAS BEATRIZ SAHAGUN GARCIA Y GEORGINA CARRERA RIVA PALACIO, QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD ANTE EL NOTARIO OTORGANTE EN VIRTUD DE HABER RECIBIDO DEL DEUDOR HECTOR HERMINO HORNOSOY MARIA CONSUELO TERRAZAS HERNANDEZ, DE DERECHO A LA CANTIDAD DE \$100,000,000.00 (TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) Y CANCELAR (N) POR DANTO TOTALMENTE LA (S) HIPOTECA (S) CONSTITUIDA (S) EN GARANTIA DE DICHO CREDITO EN ESCRITURA No. 342 DE FECHA 07/JUN/1990 ANTE NOTARIO LOCAL No. 199 LIC. ANTONIO ROSADO SANCHEZ DE MEXICO DISTRITO FEDERAL OBSERVACIONES : POR LA MISMA ESCRITURA SE CANCELÓ EL CONVENIO MODIFICATORIO DE LA ESCRITURA NUMERO 36,412 DE FECHA 27/05/92 OTORGADA ANTE EL LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ, NOTARIO 252 DEL D.F. EL CONVENIO MODIFICATORIO DE LA ESCRITURA NUMERO 43,987 DE FECHA 28/08/93 OTORGADA ANTE LA FE DEL MISMO NOTARIO. "IV" POR ESC. 87,219 DEL 28/08/01 ANTE EL LIC. CECILIO GONZALEZ MARQUEZ, NOTARIO 151 DEL D.F.. SE HIZO CONSTAR LA CESION DE DERECHOS DE LOS DICHOS QUIEN CELEBRARON DE UNA PARTE "BANCA CREMI", S.A. EN SU CARACTER DE CEDENTE Y OPERADORA DE ACTIVOS ALFA", S.A. DE C.V. EN SU CARACTER DE CESIONARIA, POR VIRTUD DE LA CUAL ESTA ULTIMA ADQUIRIÓ ENTRE OTROS EL CREDITO Y LOS DERECHOS QUE GARANTIZA EN INMUEBLE OBJETO DE ESTA ESCRITURA, DERECHOS \$1,004,000 UN MIL CUATRO PESOS 00/100 M.N. LINEA DE CAPTURA 939001070227811841 DE FECHA 30/AGO/2008 MEXICO DISTRITO FEDERAL 14/NOV/2008 INSCRIBIDOR: JUAN MANUEL AGUILAR FERNANDEZ, REGISTRADOR: C. ERWIN FLEITES BRIONES.</p>	<p>C. ERWIN FLEITES BRIONES</p>  <p>DF</p>

09222527000001302310015

1 / 1

Fecha de Impresión

21 NOV 2008 11:37:53

PARTICULARES

26796

#18790

1292

Lic. Luis del Valle Prieto

Notario No. 20.

Testimonio DE LA ESCRITURA QUE CONTIENE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRARON, LA SEÑORA CELIA HEMKES DE CRAMER Y LA SEÑORA AURORA ARISTI DE HEMKES, COMO COMPRADOR EL SEÑOR HECTOR ZERMENO HORNEDO.

Núm. 41,688

Vol. 798

Pag. 276

Durango 225 Pent-House

Teléfono 533-13-40

México 7. D. F.



--- NUMERO CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO ---
--- VOLUMEN SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO ---

--- EN LA CIUDAD DE MEXICO, a
doce de Febrero de mil novecientos setenta, el Licenciado
LUIS DEL VALLE PRIETO, Notario Público Número Veinte del Dis-
trito Federal, consigna: El Contrato de COMPRAVENTA que cele-
braron de una parte la señora CELIA HEMKES DE CRAMER, con el
consentimiento de su esposo señor Arquitecto GUILLERMO CRAMER-
MATA y la señora AURORA ARISTI DE HEMKES con la conformidad
de su esposo señor HERMAN HEMKES MARRO, representados estos
dos últimos por su mandataria la mencionada señora HEMKES DE
CRAMER; y de otra parte el señor HECTOR ZERMEÑO HORNEDO, por
su propio derecho. ---

--- ANTECEDENTES ---

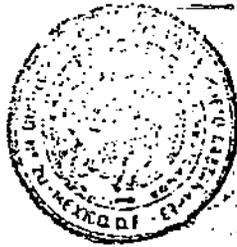
--- DECLARA LA SEÑORA CELIA HEMKES DE CRAMER: ---

1.- Que por escritura número veintidos mil
quinientos seis, de dieciséis de marzo de mil novecientos cua-
renta y cinco, ante el Licenciado Genaro González, entonces
adscrito a la Notaría Pública número sesenta del Distrito Fe-
deral de la que era titular el señor Licenciado Eucario Alonso,
cuyo primer testimonio se inscribió en la Sección Primera del
Registro Público de la Propiedad, en el tomo noventa y dos,
volumen segundo de la Serie "A", a fojas cuatrocientas diez y
bajo el número cuatrocientos veintiseis, la declarante y su re-
presentada Doña Aurora Aristi de Hemkes, adquirieron pro-in-
diviso y por partes iguales, en precio de Cincuenta y Ocho Mil
Pesos, Moneda Nacional, por compraventa que celebraron con la
señora Lucía Masetto de Martínez, dos fracciones de terreno
que pertenecieron al lote número dos de la "Tabla de Llano", de
la Hacienda de San Juan de Dios en Tlalpan, Distrito Federal,
con superficies respectivamente de Cincuenta y dos mil doscien-
tos quince metros cuadrados cincuenta décimos, la primera y

de Veinticinco mil seiscientos siete metros cuadrados setenta y cinco decímetros la segunda, y los linderos y dimensiones -- que en dicha escritura se especificaron. - - - - -

- - - - - II. - Que por escritura número cuarenta y cinco mil ciento dieciocho, de dos de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete, ante el Licenciado Mario Monroy Estrada, Notario Público número treinta y uno del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se inscribió en la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad, en el tomo ciento treinta y ocho, volumen décimo de la Serie "A", a fojas setenta y cuatro y bajo el número noventa, la declarante y su representada señora Aristi de Hemkes hicieron constar que habían vendido -- diversas fracciones del predio descrito en el párrafo anterior y agruparon las fracciones que les quedaron despues de las ventas que se mencionaron en el propio instrumento, en una sola -- unidad con superficie de Sesenta y ocho mil trescientos noventa y un metros cuadrados veinticinco decímetros y los linderos generales y dimensiones que en dicha escritura se hicieron constar. - En la propia escritura las mencionadas señoras vendieron dos fracciones de la citada unidad y por virtud de dichas ventas el predio total quedó reducido a una superficie aproximada de Treinta mil trescientos noventa y ocho metros cuadrados, -- cuarenta y ocho decímetros. - - - - -

- - - - - III. - Que previa la autorización concedida por La Dirección General de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal, contenida en el oficio número cinco mil ochocientos setenta y siete de Veintisis de octubre de mil -- novecientos sesenta y siete, la declarante y su representada -- subdividieron el resto del terreno que se mencionó en el párrafo segundo que antecede, en tres fracciones con superficies de



Doce mil ochocientos veintiun metros cuadrados cuarenta y siete decímetros, ocho mil metros cuadrados y once mil doscientos ochenta y tres metros cuadrados noventa y cinco decímetros, respectivamente. -----

----- IV. - Que por escritura número cuarenta y un mil seiscientos setenta y seis, de siete de febrero actual, ante el Notario autorizante, cuyo primer testimonio por lo reciente del otorgamiento de dicha escritura, se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, la declarante por sí y como mandataria de la señora Aristi de Hemkes, formalizó la subdivisión y lotificación de la fracción de Doce mil ochocientos veintiun metros cuadrados cuarenta y siete decímetros del predio descrito anteriormente, autorizada esa subdivisión y lotificación por la citada Dirección de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal, en el convenio y planos protocolizados en el mencionado instrumento, en unión de la autorización de venta de lotes que a continuación se transcribe: "DEPENDENCIA: DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS. - SUB. DIR. PLANEACION Y PROGRAMA. - SECCION OFICINA DE PLANIFICACION. - MESA SEHV. FRACCIONAMIENTOS. - NUMERO DE OFICIO. - 6790. - EXPEDIENTE: 401.1 (5-3)/40. - ASUNTO: Se autoriza la venta de los lotes que se indican. - México, D.F., diciembre 5 de 1969. - C. CELIA HEMKES DE CRAMER. - Presente. - En virtud de haberse terminado las obras de urbanización del terreno ubicado en la Tabla del Llano No. 2, Huipulco-Tlalpan, y de conformidad con la cláusula Cuarta del convenio de autorización de subdivisión del predio mencionado, de fecha 19 de marzo de 1969, se autoriza la venta de lotes y escrituración de los mismos. - Las restricciones a las que se sujetarán de conformidad con el convenio respectivo son las siguientes: I. - No se podrán subdivi

dir los lotes en superficies inferiores a 120.00 M2. con un frente mínimo de 7.00 mts. - II. - Los lotes resultantes de la subdivisión autorizada se destinarán exclusivamente para la construcción de una casa unifamiliar en cada lote. - Los puntos I y II deberán hacerse constar en los contratos de compraventa que celebre con terceros. - **A t e n t a m e n t e .** - SU FRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION. - LA SUBDIRECTORA DE PLANEACION Y PROGRAMA. - Ing. Angela Alessio Robles. - Rúbrica. - - - - - c.o.p. el Registro Público de la Propiedad, para que inscriba los puntos I y II como limitación de dominio, anexándole copia del plano y convenio. - MBL/mcm. - Sello que dice: "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. - OFICINA CENTRAL DE ARCHIVO Y CORRESPONDENCIA. - DIC 11 1969. - DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS".

2017/5/21
 180/103
 [Handwritten signature/initials]

- V. - Que va a ser objeto del contrato de compraventa que se consigna en este instrumento, el lote número cinco, proveniente de dicha lotificación, con superficie de UN MIL CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS TREINTA Y DOS DECIMETROS y los siguientes linderos y dimensiones: al Norte, en veinticuatro metros, con propiedad que es o fué del señor Leopoldo Paralta; al Sur, en otros veinticuatro metros, con la calle Carrada de los Colorines; al Oriente, en cuarenta y ocho metros noventa y un centímetros, con el lote número tres; y al Poniente, en cuarenta y ocho metros veinte centímetros, con el lote número siete.

- VI. - Que bajo protesta de decir verdad, el lote de terreno descrito en el párrafo quinto que antecede: - - - - - a). - Se halla libre de todo gravámen y responsabilidad, toda vez que el gravámen a favor de "Nacional Financiera", Sociedad Anónima, que aparece en el Certificado -

III
 I
 III



expedido por el Registro Público de la Propiedad, que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "A", fué cancelado en la escritura número cuarenta y un mil seiscientos setenta y cinco de sistema de febrero actual también ante el Notario autorizante; - - - -

- - - - - b). - En virtud de que la Tesorería del Distrito Federal, no ha girado la boleta del Impuesto Predial que ampara el referido lote, el suscrito Notario solicitó a dicha Dependencia la autorización a que se refiere el Artículo Noventa y Nueve de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, la que le fué concedida en el documento que se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y la letra "B". - - - -

- - - - - c). - No causa derechos por servicio de Agua, en virtud de no tener toma instalada, lo que se acreditará con la constancia que expida la Dirección de Aguas del Departamento del Distrito Federal; y, - - - -

- - - - - d). - La Tesorería del Distrito Federal expidió la constancia a que se refieren los artículos noventa y nueve y cuatrocientos cincuenta de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en la que aparece que el mencionado terreno no tiene adeudos por los conceptos expresados en los propios artículos. - Dicha constancia se agrega al apéndice en el legajo marcado con el número de este instrumento y bajo la letra "B". - - - -

- - - - - VI. - El "BANCO MERCANTIL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANONIMA, con fecha quince de enero del año en curso, practicó avalúo del predio materia del presente instrumento, habiéndole fijado un valor de CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS, VEINTE CENTAVOS, Moneda Nacional, para esa fecha. - El original del citado Avalúo se agrega -

al apéndice en el legajo marcado con el número de este instru-
mento y bajo la letra "D"; y una copia se glosará al primer
testimonio que del mismo se expida. - - - - -

- - - - - EXPUESTO LO QUE ANTECEDE, LAS PARTES
OTORGAN: - - - - -

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

- - - - - PRIMERA. - La señora CELIA HEMKES DE CRA-
MER, con el consentimiento de su esposo señor Arquitecto GUI-
LLERMO CRAMER MATA y la señora AURORA ARISTI DE HEMKES, con --
el consentimiento de su esposo señor HERMAN HEMKES NARRO los -
dos últimos representados por su mandataria la mencionada se-
ñora HEMKES DE CRAMER, V E N D E N al señor HECTOR ZERMENO --
HORNEDO, quien COMPR Y ADQUIERE, libre de todo gravámen y --
responsabilidad y al corriente en el pago de sus contribucio-
nes, el lote de terreno número cinco del Fraccionamiento de la
Fracción número uno de las en que se sub-dividió el predio de-
nominado "Tabla de Llano número Dos", ubicado en Huipulco, - -
Tlalpan, Distrito Federal. - - - - -

- - - - - El terreno enajenado tiene la superfi-
cie, medidas y linderos que se hicieron constar en el párrafo
quinto del exordio, los que se dan aquí por reproducidos como
si se insertasen a la letra. - - - - -

- - - - - El inmueble enajenado se transmite al --
adquirente en su estado actual, con cuanto le corresponde de --
hecho y por derecho y se encuentra dentro de sus linderos, y --
con la limitación establecida en el Oficio inserto en el párra-
fo cuarto del proemio. - - - - -

- - - - - SEGUNDA. - El precio de la compraventa - --
es la cantidad de CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CIN-
CUENTA Y UN PESOS, VEINTE CENTAVOS, Moneda Nacional, que en --
tregará el comprador y recibirán las vendedoras en el acto de -
la firma de este instrumento y en presencia del Notario autori-



zante que de ello dará fé; otorgando las enajenantes a favor -
del adquirente por el importe total de dicha suma; el resguar-
do más eficaz que a su seguridad conduzca. - - - - -

- - - - - TERCERA. - Declaran los otorgantes que el -
precio convenido por el inmueble enajenado es el justo y legí-
timo y que; por tanto; ninguna de las partes se enriquece en-
detrimento de la otra. - - - - -

- - - - - CUARTA. - Las vendedoras responderán del -
saneamiento para el caso de evicción; en los términos de Ley, -
y se obligan a pagar cualquier adeudo de naturaleza fiscal o -
de otra índole que hasta la fecha de firma de esta escritura -
pudiera reportar el inmueble vendido. - - - - -

- - - - - QUINTA. - Las partes se someten a las Leyes -
y Tribunales de esta Ciudad de México; para todo lo que se -
relacione con la interpretación y cumplimiento de los pactos -
contenidos en la presente escritura; siendo los gastos; impues-
tos y honorarios de la misma; hasta el registro de su testimo-
nio; por cuenta del comprador. - - - - -

- - - - - P E R S O N A L I D A D - - - - -

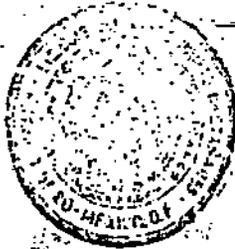
- - - - - La otorgante acredita su representación - - -
como mandataria de la señora Aristi de Hemkes y de su esposo -
señor Hemkes Narro; con el testimonio de la escritura nú-
mero mil quinientos cincuenta y tres; otorgada en la Ciu-
dad de Tijuana; Estado de Baja California con fecha seis -
de abril de mil novecientos cincuenta y seis ante el Li-
cenciado Gustavo Cárdenas Estrada; Notario Público Número -
Tres de dicha Ciudad y que en lo conducente se transcribe a -
continuación: "..... Compareció la señora Aurora Aristi de -
Hemkes.....y expuso: Que con la autorización necesaria que -
para el efecto le ha otorgado su esposo; el señor Hernán Hem-
kes Narro, y con sujeción a lo dispuesto en el artículo 2,554-

dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, vigente en este Estado, otorga en favor de la señora Celia Hemkes de Cramer; vecina de la Ciudad de México, Distrito Federal, poder especial, pero tan amplio y bastante como en derecho fuere necesario, para que en su nombre y representación, y con relación a la parte que le corresponda en la copropiedad que tienen sobre dos fracciones de terreno que pertenecieron al lote número dos, de la Tabla de Llano de la Hacienda de San Juan de Dios en Tlalpán, Distrito Federal, pueda realizar toda clase de actos de dominio, y en consecuencia, vender, ceder, permutar o hipotecar, en la forma más favorable a sus intereses, tales derechos.....YO, EL NOTARIO AUTORIZANTE, CERTIFICO: I. -- Que con la otorgante compareció su esposo el señor Herman Hemkes Narro.....".

-----ASEGURA la otorgante que sus mandantes tienen plena capacidad legal y que la representación que ejercita no le ha sido revocada, suspensa ni limitada. -----

----- G E N E R A L E S -----

----- Los otorgantes manifestaron bajo protesta de decir verdad, ser mexicanos por nacimiento y de esta vecindad. ----- La señora CELIA HEMKES DE CRAMER, originaria de esta Ciudad, en donde nació el día seis de marzo de mil novecientos veintitres; dedicada a las atenciones de su hogar; su esposo señor GUILLERMO CRAMER MATA, originario de esta misma Ciudad, en donde nació el día dieciocho de febrero de mil novecientos dieciocho, Arquitecto, ambos con domicilio en la casa número setenta de la Calle de Magnolia, en San Jerónimo, Distrito Federal, expresando que de sus representados la señora AURORA ARISTI DE HEMKES, es originaria de esta Capital, en donde nació el día veintinueve de julio



de mil novecientos veintitres, dedicada al hogar, y el señor HEMKES NARRO, originario de esta misma Capital, en donde nació el día veintisiete de junio de mil novecientos diecinueve, empleado federal, ambos con domicilio actual en la casa número ochocientos cinco de la Calle de Monte Líbano, en la Colonia Lomas de Cahuiltépec; y el señor HECTOR ZERMEÑO HORNEDO, originario de Zacatecas, Estado del mismo nombre, en donde nació el veinticuatro de febrero de mil novecientos treinta y cuatro, casado, Contador Público con domicilio en Retorno Guadalupe número veinte, Colonia Unidad Modelo, en esta Capital. - - - -

- - - - - RESPECTO AL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, las partes advertidas de las penas en que incurren los que declaran con falsedad, manifestaron: La señora CELIA HEMKES DE CRAMER, que no lo causa; y que sus representados Doña AURORA ARISTI DE HEMKES, no lo causa y Don HERMAN HEMKES NARRO, está al corriente sin acreditarlo, e inscrito en el Registro Federal de Causantes bajo la clasificación "HENH-190627"; los señores GUILLERMO CRAMER MATA y HECTOR ZERMEÑO HORNEDO, que están al corriente, sin acreditarlo e inscritos en el Registro Federal de Causantes bajo las clasificaciones "CAMG-180218" y "ZEHH-340224"; respectivamente. - - - - -

- - - - - Y O EL NOTARIO DOY FE: del conocimiento y capacidad legal de los otorgantes; de que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales a que me remito y tuve a la vista, y de que leída que fue a los mismos otorgantes la presente escritura y habiéndoles explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su conformidad, la ratificaron y firmaron el día de su otorgamiento, y de que en este acto las vendedoras reciben del comprador a su entera satisfacción y en presencia del Notario autorizante que de ello da igualmente fe, el importe del precio de la compraventa.

ta convenido en la cláusula segunda de esta instrumento, en --
cheque número "583635" por Ciento Cuarenta y Seis Mil Treceien-
tos Setenta Pesos, a cargo del "Banco de Comercio", Sociedad--
Anónima, y el resto en efectivo, Moneda Nacional. - - - - -

- - - - - F I R M A S : CELIA HEMKES DE CRAMER. - - -
GUILLERMO CRAMER MATA. - - HECTOR ZERMENO HORNEDO. - - RUBRICAS.

- - - - - A N T E M I : LIC. LUIS DEL VALLE PRIETO
Rúbrica. - - Sello de Autorizar. "Lic. Luis del Valle Prieto -
Castañares. - - Notario No. 20. - - México; D. F. - Estados ---
Unidos Mexicanos. - - - - -

- - - - - AUTORIZO EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL EL -
DIA DIECISIETE DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA. - - - - -

LIC. LUIS DEL VALLE PRIETO. - - Rúbrica. - - Sello de Autori-
zar: "Lic. Luis del Valle Prieto Castañares. - - Notario No. 20
México, D. F. - - Estados Unidos Mexicanos. - - - - -

- - - - - DERECHOS DEVENGADOS EN LA ESCRITURA: - - -
\$ 550.00: - - Rúbrica. - - - - -

- - - - - NOTAS MARGINALES - - - - -

- - - - - NOTA PRIMERA. - En 12 de febrero de 1970 -
se presentó a la dirección de Aguas la solicitud a que se re--
fiera el Art. 646 de la Ley de Hacienda del Distrito Federal, -
habiéndose quedado registrada con el No. 41,688. - DOY FE . - - -

LIC. VALLE PRIETO. - - Rúbrica. - - - - -

- - - - - NOTA SEGUNDA. - En 12 de febrero de 1970 -
y con el número 41,688 se solicitaron a la Dirección General--
del Catastro, las copias fotostáticas del plano catastral co--
rrespondiente, no habiéndose recibido hasta esta fecha. - DOY--

FE. - LIC. VALLE PRIETO. - - - - - Rúbrica. - - - - -

- - - - - NOTA TERCERA. - En 4 de marzo de 1970 agregó
al apéndice con el número de esta escritura y la letra "E", -
la nota por la que aparece que se cubrió el Impuesto de Trans-
lación de Dominio causado en esta operación. - DOY FE . - LIC.



Lic. Luis del Valle Prieto
Núm. 17 20

VALLE PRIETO. - - - Rúbrica. - - - - -

- - - - - NOTA CUARTA. - - En 17 de marzo de 1970 agre-
go al apéndice con el número de esta escritura y la letra "F";
la nota de la Oficina Federal de Hacienda; por la que aparece
que se pagó el Impuesto al timbre causado en esta operación. - -

DOY FE . - LIC. VALLE PRIETO. - - - Rúbrica. - - - - -

- - - - - NOTA QUINTA. - En 17 de marzo de 1970 se
remitieron a la Tesorería del D. F. y a las Direcciones del Ca-
tastro y de Aguas, los avisos a que se refiere el Art. 144 de -
la Ley de Hacienda del Departamento del D. F. - DOY FE . - LIC.

VALLE PRIETO. - - - Rúbrica. - - - - -

- - - - - DOCUMENTOS DEL APENDICE - - - - -

- - - - - CERTIFICADO DE GRAVAMENES - - - - -

- - - - - 006042/70.- EL C. LICENCIADO FRANCISCO ARELLA
NO RENDON, DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE--
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, C E R T I F I C A : En virtud --
de los informes rendidos por las Secciones Segunda y Quinta de --
esta Oficina, que hecha en los libros del archivo una búsqueda--
por DIEZ AÑOS anteriores a la fecha, se encontraron vivas sobre--
la porción de terreno perteneciente al lote dos Tabla de Llano,--
Hacienda de San Juan de Dios Tlalpan, con superficie de treinta--
y tres mil quinientos noventa y dos metros cincuenta y cinco dé-
címetros cuadrados, las partidas siguientes: I. - La número cien-
to veinte, fojas setenta, libro ciento treinta y cuatro, volumen
octavo, relativa a la Hipoteca en unión de otro predio por UN --
MILLON DE PESOS y réditos de doce por ciento anual, a favor de --
Financiera Bancomer, S. A., según escritura de veintiocho de --
abril de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario R. Fa-
lomir registrada el catorce de octubre del mismo año. - Presenta
DA en esta Oficina el once de mayo de mil novecientos sesenta y



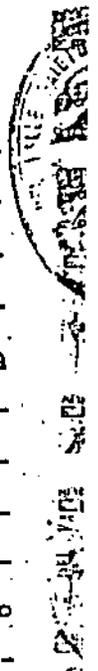
[Handwritten signature]

siete, a las doce horas cuarenta y seis minutos; bajo el número 52027.- Liberada la fracción con superficie de ocho mil metros cuadrados y cancelada parcialmente por CIENTO CINCUENTA MIL PESOS. - II. - La número seiscientos cuarenta y siete, fojas trescientos sesenta y cuatro, libro ciento treinta y cinco volumen primero, ambas de la Sección Segunda, relativa a la Hipoteca por SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS y réditos de doce por ciento anual; a favor de La Nacional Financiera, S. A., según escritura de treinta y uno de enero de mil novecientos sesenta y ocho; ante el Notario L. del Valle Prieto; registrada el diecisiete de febrero del mismo año. - Presentada en esta Oficina el nueve de febrero de mil novecientos sesenta y ocho; a las once horas cuarenta y ocho minutos; bajo el número 16316.- Garantizado este crédito con el Rancho "Los Colorines", En Tlalpan, por escritura de diecinueve de julio de mil novecientos sesenta y nueve; ante el Notario L. del Valle Prieto; consta que el señor Hans Hemkes Beltrán, reconoce adeudar a Nacional Financiera, S. A., la suma de SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECISEIS PESOS CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS; que Nacional Financiera ha cubierto a Bancomer, NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS CINCO CENTAVOS, del saldo concedido al señor Hemkes Beltrán, al veinte de julio de mil novecientos sesenta y nueve; SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS CUARENTA CENTAVOS; importe aproximado de los honorarios, derechos y gastos que cause la escritura, en tal virtud quedan subrogados los derechos de Bancomer, en favor de Nacional Financiera en los términos del Artículo 2058 fracción primera y segundo del Código Civil, para el Distrito y Territorios Federales; respecto de todas y cada una de las prestaciones a cargo de la deudora; provenientes de la escritura constitutiva del crédito; registrada el veintiocho de agosto de mil novecien-



tos sesenta y nueve, bajo el número seiscientos uno fojas trescientos noventa y uno Libro ciento treinta y ocho volumen cuarto, de la Sección Segunda registrada la propiedad como el predio que se indica y canceladas seis fracciones con, cinco mil noventa y nueve metros cuadrados, doce mil setecientos seis metros cuadrados, mil seiscientos veintiun metros setenta y dos décimos cuadrados, cinco mil metros cuadrados, dos mil novecientos veintidos metros veintiseis décimos cuadrados y ocho mil metros cuadrados.- Se expide para el Notario L. del Valle Prieto, a las diez horas. Derechos pagados: VEINTE PESOS R. C. ---- 24943 del diez del próximo pasado.- México, D. F., a siete de marzo de mil novecientos setenta. - una firma ilegible. - Sello del REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D. F. -- SECCION V. -- MEXICO, D. F. -- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. -- Al margen izquierdo; REVISOR: LIC. J. GARCIA B. -- BUSCO: H. SOTO. -- REDACTOR: M. PIMIENTA. -- RUBRICAS. -----

-----ARTICULO 99 -----
 ----- Al margen superior izquierdo sello con el Escudo Nacional que dice: PODER EJECUTIVO FEDERAL. -- MEXICO, D. F. -- ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. -- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. -- DEPENDENCIA TESORERIA DEL D. F. DIRECCION DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL. -- SECCION DEPARTAMENTO DE PADRONES. -- MESA DE NOTARIOS. -- NUMERO DE OFICIO 6042. -- EXPEDIENTE: F-4-3- 53-66323. -- ASUNTO: Se faculta para que -- Autorice definitivamente la escritura. - México, D. F., a 13 de febrero de 1970. -- C. LIC. LUIS DEL VALLE PRIETO. -- Notario Público Núm. 20 del D. F. -- Presente -- Por causas no imputables al propietario del predio ubicado en la Fracción CINCO, resultante de la subdivisión del predio de la Calle Colorines, entre Calle Huizaches y Canal de Miramontes, X



X

chimilco, y con apoyo en lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, se faculto a usted para el unico efecto de que no se exhiba el recibo del impuesto predial, como lo indica el citado Artículo, a autorizar, previos los demas trámites, la escritura de COMPRAVENTA a que se refiera en su oficio número 616282 el 14 de enero de 1970, por encontrarse pendiente de giro la cuenta --- 53-66323. - (CINCO TRES GUION SEIS SEIS TRES DOS TRES) que debe empadronar dicho predio. - - Atentamente. - SUFRAGIO EFECTIVO. NO RESLECCION. - P. EL DIRECTOR DE CATASTRO, EL SUB-DIRECTOR. - - LIC. JUAN HERRERA AVALOS. - - Rdbrica. -- JBG/mas. --

----- NOTA DE TRASLACION -----

----- DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES. - NUMERO DE CUENTA- DEL IMPTO. PREDIAL. 95-066-62. - - C. TESORERO DEL DISTRITO FEDERAL. - - P R E S E N T E . - - En cumplimiento a lo que dispone el artículo 450 de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F. - Vendedores: CELIA HEMKES DE CRAMER Y AURORA ARISTI DE HEMKES. - Domicilio: Casa Núm. 70 de la Calle de Magnolia, En San Jerónimo D. F. - - Compradores: HECTOR ZERMEÑO HORNEDO. - - Domicilio: Retorno Guadalupe núm. 20, Col. Unidad Modelo, en esta Capital. - - - Fecha en que se extendió la escritura pública : 12 febrero 1970.- Número: 41,688. - - Fecha de autorización --- preventiva de la escritura 12 de febrero de 1970. - - NOTARIO--- PUBLICO NUM. 20. - LIC. LUIS DEL VALLE PRIETO. - Naturaleza - del acto o concepto de la adquisición: Compraventa .- Ubicación nomenclatura; superficie y linderos del predio: el lote de terreno núm. 5 del Fraccionamiento de la Fracción Núm. 1 de las - en que se sub-dividió el predio denominado "Tabla de Llano número Dos", ubicado en Huipulco, Tlalpan, D. F., con superficie de 1.165.32 M2., y los siguientes linderos y dimensiones: AL ---

Valor Fiscal: \$ 186,451.20. -- Valor avalúo practicado Instit.
Autorizada: \$ 186,451.20 M.N. -- Institución que practicó el
avalúo: "BANCO MERCANTIL DE MONTERREY", S. A. -- Fecha del ava-
lúo: 15 de enero de 1970. -- ubicación de los bienes objeto
de la operación: FRACCION DE TERRENO NUMERO CINCO, de la Frac-
ción número uno de las en que se sub-dividió el predio denomina-
do TABLA DE LLANO NUMERO DOS", ubicado en Huipulco Tlalpan, Dis-
trito Federal. -- ARTICULO 4/o. Fracción VII, Inciso C, de la --
Tarifa de la Ley del Timbre, en vigor, la cuota del TRES POR --
CIENTO SOBRE \$ 186,451.20. -- LIQUIDACION: \$ 186,451.20. --
\$ 5,593.54. -- -- EL NOTARIO No. 20 del D. F. -- LIC. LUIS DEL-
VALLE PRIETO. -- VACL-111221- Rúbrica: -- -- Sello de Autori-
zar: México, D. F., a 16 de marzo de 1970. -- Núm. de Registro
de la Nota: 3815. -- EL JEFE DE LA OFICINA FEDERAL DE HACIENDA-
NUMERO 9, CERTIFICA: Que en esta fecha se pagaron \$5,593.54 M.
N., CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS, CINCUENTA Y CUA-
TRO CENTAVOS; Moneda Nacional. -- Conforme a la liquidación for-
mulada bajo la responsabilidad del Notario que la suscribe. --
México, D. F., a de marzo de 1970. -- -- El Jefe de la Oficina.
Rúbrica. -- -- SI NO CAUSA EL IMPUESTO. (Expresar el fundamento)
NO CAUSA EL IMPUESTO en virtud, de que han transcurrido más de
diez años, entre adquisición y enajenación, conforme al Artícu-
lo 70 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. -- La Adquisición se
efectuó el día 16 de marzo de 1945. -- EL NOTARIO Num. 20. --
Lic. Luis del Valle Prieto. --VACL-111221. -- -- Rúbrica. -- --
Sello de Autorizar: -- --

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE AL SEÑOR HECTOR ZERMEÑO HORNEDO, COMO
TITULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE QUE POR LA PRESENTE ADQUIERE. ESTA ES
CRITO CON TINTA FIJA; COTEJADO Y VA ENNUEVE FOJAS UTILES, CON LOS TIMBRES
DE LEY. -- DOY FE . -- --
MEXICO, DISTRITO FEDERAL A DIECISIETE DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA

Valor Fiscal: \$ 186,451.20. - - Valor avalúo practicado Instit.
Autorizada: \$ 186,451.20 M.N. - - Institución que practicó el
avalúo: "BANCO MERCANTIL DE MONTERREY", S. A. - Fecha del ava-
lúo: 15 de enero de 1970. - - ubicación de los bienes objeto
de la operación: FRACCION DE TERRENO NUMERO CINCO, de la Frac-
ción número uno de las en que se sub-dividió el predio denomina-
do TABLA DE LLANO NUMERO DOS, ubicado en Huipulco Tlalpan, Dis-
trito Federal. - ARTICULO 4/o. Fracción VII, Inciso C, de la
Tarifa de la Ley del Timbre, en vigor, la cuota del TRES POR
CIENTO SOBRE \$ 186,451.20. - LIQUIDACION: \$ 186,451.20. - -
\$ 5,593.54. - - EL NOTARIO No. 20 del D. F. - LIC. LUIS DEL-
VALLE PRIETO. - VACL-111221- - Rúbrica. - - - Sello de Autori-
zar: México, D. F., a 16 de marzo de 1970. - - Núm. de Registro
de la Nota: 3815. - EL JEFE DE LA OFICINA FEDERAL DE HACIENDA-
NUMERO 9, CERTIFICA: Que en esta fecha se pagaron \$5,593.54 M.
N., CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS, CINCUENTA Y CUA-
TRO CENTAVOS, Moneda Nacional. - Conforme a la liquidación for-
mulada bajo la responsabilidad del Notario que la suscriba. - -
México, D. F., a de marzo de 1970. - - - El Jefe de la Oficina.
Rúbrica. - - - SI NO CAUSA EL IMPUESTO. (Expresar el fundamento)
NO CAUSA EL IMPUESTO en virtud, de que han transcurrido más de
diez años, entre adquisición y enajenación, conforme al Artícu-
lo 70 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. - La Adquisición se
efectuó el día 16 de marzo de 1945. - - EL NOTARIO NUM. 20. - -
Lic. Luis del Valle Prieto. - - VACL-111221. - - Rúbrica. - - -
Sello de Autorizar: - - - - -

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE AL SEÑOR HECTOR ZERMEÑO HORNEDO, COMO
TITULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE QUE POR LA PRESENTE ADQUIERE. ESTA ES
CRITO CON TINTA FIJA; COTEJADO Y VA EN NUEVE FOJAS UTILES, CON LOS TIMBRES
DE LEY. - - DOY FE . - - - - -
MEXICO, DISTRITO FEDERAL A DIECISIETE DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA



[Handwritten signature]

DERECHOS DEVENGADOS
EN EL TESTIMONIO
VEINTITRES PESOS. -



SECCION PRIMERA

México, D. F., a 1 de Julio de 1970
REGISTRADO en esta Sección en el tomo 120 vol. 4
de la Serie A., a fojas 4119 fojas 4 número 619
Derechos \$ 291.50 Sección 243577 de fecha
23 de Jun de 1970 Registro de Caja
10.6695 de fecha 24 de Jun de 1970



EL REGISTRADOR

EL DIRECTOR

LIC. RAFAEL LARDEROS P.

LIC. FRANCISCO ALEJANDRO GONZALEZ



Para: <francisco.bravo@iedf.org.mx>

cc:

cco:

Asunto: CANCELACION DE HIPOTECA

De: Lic. Enrique Rodríguez Gutiérrez <erodriguez@notaria237df.com.mx> - Martes 12/08/2008
02:18 p.m.

*Oficio
Para que
miembros
de los trámites
p/la al edificio*

LIC. ALFREDO AYALA HERRERA
NOTARIO DEL DISTRITO FEDERAL Y
DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL
NOTARIA No.237

Lira No.7, esq. Miramontes Col. Prados de Coyoacán
Coyoacán 04810, D.F.

Tel/Fax: 5684-5384, 5684-5630, 5684-3657,
5678-1990, 5678-2539, 5678-2032.
not237@prodigy.net.mx

DR. FRANCISCO BRAVO

INSTITUTO ELECTORAL DEL D.F.

PRESENTE.

Por este conducto me permito informarle que ya fue firmada la escritura de cancelacion de hipoteca por parte de "BANCA CREMI", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, posteriormente "BANCA CREMI" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (HOY EN QUIEBRA), sobre la ca: marcada con el número quince de la Cerrada Rancho los Colorines, y lote de terreno sobre el cu está construida que es el marcado con el número cinco, del Fraccionamiento de la Fracción número uno de las que se dividió el predio denominado "Tabla de Llano" número dos, Colonia Huipulco, Delegación Tlalpan, Distrito Federal, propiedad de don Héctor Zermeño Homedo y doña María Consuelo Terrazas Hernández de Zermeño, de la que adjunto una copia.

ATENTAMENTE

Lic. Enrique Rodríguez Gutiérrez.
erodriguez@notaria237df.com.mx
not237_erg@prodigy.net.mx
Ext. 120 y 114



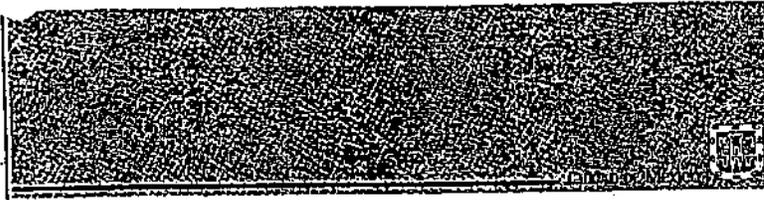
FUJ051/07/20091455 MARI C. ROMERO BECERRIL 32624717 09/01/09 10:05:03 01018035

Concepto: IMPUESTO PREDIAL SHIP CON CONDONACIÓN DEL 30% RESOLUCIÓN DE CARÁCTER GENERAL	
Liquidación:	
IMPUESTO	\$ 10,539.62
IMPUESTO ACTUALIZADO	\$ 10,555.43
REDUCCION 10%	\$ 0.00
IMP. COND. 30%	\$ 3,166.63
COMP. DEL IMPUESTO	\$ 20.00
RECARGOS	\$ 55.12
MTAS. Y GTOS. EJEC.	\$ 0.00
MTAS. Y GTOS. EJEC. COND. 30%	\$ 0.00
	\$ Capital en Movimiento
	\$
IMPORTE A PAGAR	\$ 7,454.00

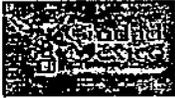
No de Cuenta: 373549120005		
Folio o Aut: COD. BAR.: WC9120309524995		
Periodo(s) o No de Parcialidad: P.I.: 200905 P.F.: 200906		
Nomb. Cont.		
Crédito o Audit. N° DE PERIODOS: 2		
Botón de caja P.C.	Capítulo y concepto	Función de cobro
1	0101	8035

MARCA DE CAJA

PDF CAJA 419214 0 2009 DIC 03 TARJ
 PTDA INI: 70618 PTDA FIN: 70615 37454.00
 No CUENTA: 373549120005
 No DE BIMESTRES: 2
 P. INI. 200905 P. FIN. 200906
 No OPERACIÓN: WC9120309524995
 PREDIAL SHIP C/COND. 30% PARA EL 2009
 G.O.D.F. 31-12-2008
 IMPUESTOS (CONTRIBUYENTE) (2/2)
 HORA DEL COBRO 10:05:03 01018035
 Y*~044-140(&/)-112.4GxX1353
 estuvw1/1190',),2+-,-41582



IMPORTANTE: El artículo 93 del Código Financiero del Distrito Federal establece que debe conservarse este comprobante de pago durante cinco años, anexo a la declaración en su caso, que contiene el detalle soporte de este pago, para cualquier aclaración posterior.



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

DECLARACIÓN DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CONDONACIÓN CONFORME A LA RESOLUCION GENERAL PUBLICADA EL 31-DIC-08

NORMAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMPLEMENTARIA <input type="checkbox"/> QUE RECTIFICA LA PRESENTADA EL:	<input type="checkbox"/> EXENTO SEGUN RESOLUCION No. _____ DEL DIA _____ MES _____ AÑO _____
---	---	---

USO HABITACIONAL <input checked="" type="checkbox"/>	USO DIFERENTE AL HABITACIONAL <input type="checkbox"/>	MIXTO <input type="checkbox"/>	INMUEBLE EN CONSTRUCCION <input type="checkbox"/>	INMUEBLE SIN CONSTRUCCION <input type="checkbox"/>	NÚMERO DE CUENTA 37354912000 - 5
BIMESTRE(S) A PAGAR					DEL \$ AL \$ DEL 2009

I. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

NOMBRE DEL PROPIETARIO Zermeno Hornedo Hector		REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
DOMICILIO (CALLE, No. EXTERIOR, No. INTERIOR) Rncho de los Colorines 15		CORREO ELECTRÓNICO
TELEFONO		TELÉFONO
COLONIA Hacienda los Colorines	DELEGACION Tlalpan	CODIGO POSTAL 14380

II. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

VALORES UNITARIOS <input checked="" type="checkbox"/>	AVALUO DIRECTO <input type="checkbox"/>	ARRENDAMIENTO <input type="checkbox"/>
---	---	--

CLAVE DE CORRECTOR DE VALOR	M2 DE SUELO (TERRENO)	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR CATASTRAL DEL SUELO
	1,178.0000	\$ 1,958.20	A \$ 2,302,960.00

PORCIÓN	USO	TIPO	CLASE	M2 DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	DEMENTO		INSTALACIONES ESPECIALES(%)	VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN	
							AÑOS	IMPORTE			
(a)	H	02	4	723.0000	X \$ 3,770.87	= \$ 2,726,339.01	23	\$ 627,057.97	+ \$ 0.00	= \$ 2,099,281.04	
* POR INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS										B	\$ 2,099,281.04
SUMA DEL VALOR CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES										B	\$ 2,099,281.04
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (A) + (B)										(A) + (B)	\$ 4,402,241.84
IMPUESTO PREDIAL BASE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION										(C)	\$ 5,269.81

ARRENDAMIENTO

a) TOTAL DE RENTAS MENSUALES \$ 0.00	MESES X 2	FACTOR X 384.70	b) VALOR CATASTRAL BASE RENTA \$ 0.00	c) RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA AL VALOR CATASTRAL BASE RENTAS \$ 0.00
d) RENTA MENSUAL POR TIPO DE USO	e) PORCENTAJE DE RENTAS POR TIPO DE USO (d / a x 100)	f) RESULTADO DE MULTIPLICAR LAS COLUMNAS c x e	g) FACTOR POR TIPO DE USO	h) IMPUESTO PREDIAL (x g)
HABITACIONAL \$ 0.00	0.0000 %	0.00	0.254540	\$ 0.00
NO HABITACIONAL \$ 0.00	0.0000 %	0.00	0.428490	\$ 0.00

III LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO

BIMESTRE	IMPUESTO	SÓLO PARA COMPLEMENTARIA		IMPUESTO ACTUALIZADO	REDUCCION ART. ART.	RECARGOS	RECARGOS CONDONADOS	MULTA ART. 589 *	MULTA CONDONADA *	IMPORTES
		IMPUESTO PAGADO EN LA DECLARACIÓN QUE RECTIFICA	SALDO A CARGO							
2009-5	5,269.81			5,269.82	0.00	65.12	0.00	0.00	0.00	3,705.05
2009-6	5,269.81			5,269.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,688.87
TOTAL	10,539.62			10,539.63	0.00	65.12	0.00	0.00	0.00	7,453.92

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 58, PÁRRAFO SÉPTIMO DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, ESTA DECLARACIÓN SÓLO TIENE VALIDEZ, SI VA ACOMPAÑADA DEL RECIBO UNIVERSAL DE PAGO CON MARCA ENCRUJADA, EMITIDO POR LA CAA RECAUDADORA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

Para uso exclusivo de la Tesorería
Con fundamento en la resolución de carácter general mediante la cual se condona parcialmente el pago del impuesto Predial, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de Diciembre del 2008, se autoriza la aplicación de la condonación conforme a la resolución antes mencionada por los bimestres 5 al 6 del 2009.

en Acopsy
CARLOS ERNESTO RODEA CANO

CONDONACIÓN DEL 30%	3,166.03
COMPENSACIÓN	0.00
MULTAS ART. 590	0.00
MULTA CONDONADA	0.00
GASTOS DE EJECUCIÓN	0.00
GASTOS DE EJECUCIÓN CONDONADOS	0.00
TOTAL A PAGAR	7,454.00
SALDO A FAVOR	

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 37, 78, INCISOS a), Y d) DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE, DECLARO BAJO PROMESA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS ASENTADOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS. MÉXICO, D.F. A 3 DE DICIEMBRE DE 2009



* H C 9 1 2 0 9 0 9 5 2 4 9 9 5 *

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

DERECHOS POR EL SUMINISTRO DE AGUA

Cargo del Bimestre: \$ 136.00

Fecha Límite de Pago: 25-FEB-2009

Bimestre/Año de Facturación: 1/2009

NÚMERO DE CUENTA 22-28-986-149-01-000-3

ZERMEÑO HORNEDO HECTOR
CDA. RANCHO LOS COLORINES 15
FRACC. RANCHO LOS COLORINES
C.P. 14386, TLALPAN

ENTRE CALLE: RANCHO LOS COLORINES Y

REF: 162068//4075004//14015007/79

SI SU BOLETA NO LLEGA A TIEMPO REPÓRTELO A NUESTRO CENTRO DE ATENCIÓN TELEFÓNICA

Registre su correo electrónico en la sección de sugerencias de nuestra página de internet y reciba la confirmación de su pago en su correo electrónico.

DATOS DE LA TOMA	
DIÁMETRO DE LA TOMA	013
NÚMERO DE MEDIDOR	
LECTURA DEL MEDIDOR	
BIMESTRE ANTERIOR	
FECHA	
BIMESTRE ACTUAL	
FECHA	
NÚMERO DE DÍAS	
PROMEDIO DIARIO M ³	
CONSUMO DEL BIMESTRE M ³	39.18
CONSUMO EN LITROS	
PROMEDIO DIARIO EN LITROS	664.07
CONSUMO BIMESTRAL EN LITROS	39,180.00

ADELANTO ANTERIOR	CARGO DEL BIMESTRE
283.00	\$ 136.00

Por ellos
ahorre agua hoy



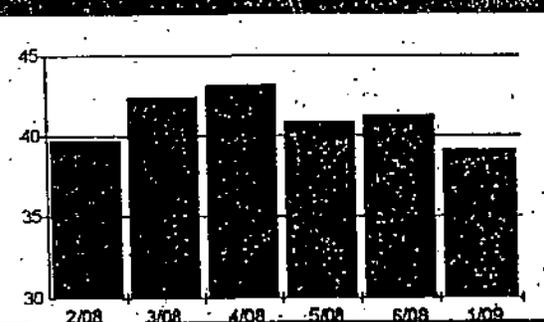
Consulte su cuenta de agua en nuestro portal de internet

www.sacm.df.gob.mx

REVISE SUS INSTALACIONES Y HABITOS DE USO, ACLARACION Y ORIENTACION EN NUESTRAS OFICINAS.

CÁLCULO DEL DERECHO	
USO	DOM
NÚMERO DEPTO/LOC	1
CONSUMO BIMESTRAL M ³	39.18
CONSUMO BASE	
M ³	30.00
CUOTA \$	71.64
CONSUMO ADICIONAL	
M ³	9.18
CUOTA \$	64.81
DERECHO BIMESTRAL \$	136.00
IVA \$	
REDUCCIÓN \$	
TOTAL \$	136.00
CARGO DEL BIMESTRE	\$ 136.00

GRÁFICA DE CONSUMO POR BIMESTRE EN M³



DATOS PARA CUENTAS CON MÚLTIPLES TOMAS

NÚMERO DE CUENTA	DIAM. TOMA	NÚMERO DE MEDIDOR	LECTURA ANTERIOR M ³	FECHA	LECTURA ACTUAL M ³	FECHA	NÚMERO DE DÍAS	PROMEDIO DIARIO M ³	CONSUMO DEL BIMESTRE M ³
------------------	------------	-------------------	---------------------------------	-------	-------------------------------	-------	----------------	--------------------------------	-------------------------------------

HECTOR ZERMEÑO HORNEDO
CONTADOR PUBLICO

México, D.F. 7 de diciembre de 2009

Instituto Electoral del Distrito Federal.

Presente.

El que suscribe, C.P. Héctor Zermeno Hornedo propietario del inmueble ubicado en Carrada Rancho Los Calosines No. 15, Colonia Rancho Los Calosines, Tlalpam, D.F., manifiesta bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

1.º - Que el inmueble se encuentra libre de gravamen.

2.º - Que se encuentra libre y al corriente en el pago de servicios, tales como luz, agua, teléfono o en su caso pólizas al corriente.

Atentamente

C.P. Héctor Zermeno Hornedo.

Con procesos eficientes se reducen los gastos de producción en todas las empresas
 Ahórrate una luz... AVISO-RECIBO COMPROBANTE USUARIO

www.conuee.gob.mx **LUZ Y FUERZA DE BARRIO FACILIDADES PARA**
 MELCHOR OCAMPO 171 COL. TLAXPANA, MEXICO, D.F. C.P. 11573 LFC9-0208C77

HECTOR ZERME&O H		190522360803 DAC 4	
CDA COLORINES 15		BLO ZONA RUTA FOLIO TFA B/M	
ALT Y BAJ		PERIODO DE CONSUMO	
		DESDE 2009 05 29 HASTA 2009 07 27	
		AÑO MES DIA AÑO MES DIA	

R.F.C. DEL USUARIO

CANT. MEDIDA	LECT. ANTERIOR	LECT. ACTUAL	UNIDAD	CONSUMO
7562622	9834	0144	1	310
7597644	9433	9553	1	120
7552117	1028	1258	1	230
TOTAL DE CONSUMO KW/H				660

CONSUMOS ANTERIORES			CONSUMO DEL MISMO BIMESTRE AÑO ANTERIOR
810E BIMESTRE 1	780E BIMESTRE 2	750E BIMESTRE 3	750
670E BIMESTRE 4	730E BIMESTRE 5	660E BIMESTRE 6	PROMED. MENS. 367

CONCEPTO	MONTO
SALDO ANTERIOR	58.00 CR. AL
CONSUMO ENERGIA	198.54 CR. AL
CARGO	58.00
298.22	
I.V.A.	0.51
D.A.P.	0.83
D.S.C.I.P.	
A.A.R.	
C.R.P.F.	2286,00
2286,00	

IMPORTE DEBER PAGAR \$ [REDACTED]



VER CLAVES Y NOTAS AL REVERSO

VALIDO COMO FACTURA SOLO CON LA CERTIFICACION O SELLO Y FIRMA DEL CAJERO
PAGO EN UNA SOLA EXHIBICION



TELÉFONOS DE MEXICO S.A.B. de C.V.
Parque Vía 198, Col. Cuauhtémoc
C.P. 06599 México D.F.
RFC: TME840315-KT6 21-NOV-2009 DV 7

ZERMEÑO HORNEDO HECTOR C.P

CDA RANCHO DE LOS COLORINES 15
HUIZACHEZ Y ORIV COLORINES
RANCHO LOS COLORINES
TLALPAN, DF
C.P. 14386-CR-14391

RFC Público en General: XAXX010101000

Estado de Cuenta

Saldo Anterior	336.00
Pago Gracias * 27-Oct-09	- 336.00
Saldo	0.00
Cargo por Redondeo	+ 0.15
Cargos del Mes	+ 259.35
IVA 10%	0.00
IVA 15%	+ 38.90
SubTotal	\$ 298.40
Crédito por Redondeo*	- 0.40
Total a Pagar	\$ 298.00

(doscientos noventa y ocho pesos 00/100 M.N.)

*La diferencia de Centavos aplicará en su próximo Estado de Cuenta.

Cargos del Mes

Servicio Local	191.95
Celulares	67.40
SubTotal	\$ 259.35

Atención a Clientes: 01 (800) 123 0000
Paga tu recibo fácil y rápido en telmex.com

ZERMEÑO HORNEDO HECTOR C.P

Teléfono: (55) 5673 0334 Total a Pagar: \$ 298.00
Mes de Facturación: Noviembre Pagar antes de: 13-DIC-2009
DV 7



5556730334000000000000

Folio: MMM30724947
Total a Pagar: \$ 298.00
Pagar antes de: 13-DIC-2009
Mes de Facturación: Noviembre
Teléfono: (55) 5673 0334
Factura No.: 110109110182212

Importe enviado a cobro en su
American Express

¡Llévate la Netbook que tú elijas!

desde **\$100***

Infinitum

¡Las mejores marcas!

Al contratar un Paquete TELMEX llévate la netbook que tú elijas desde \$100 más 1 mes IVA incluido y con un pago inicial con cargo a tu Recibo TELMEX. Pregunta por modelos participantes.

CAT. máximo 14.11%

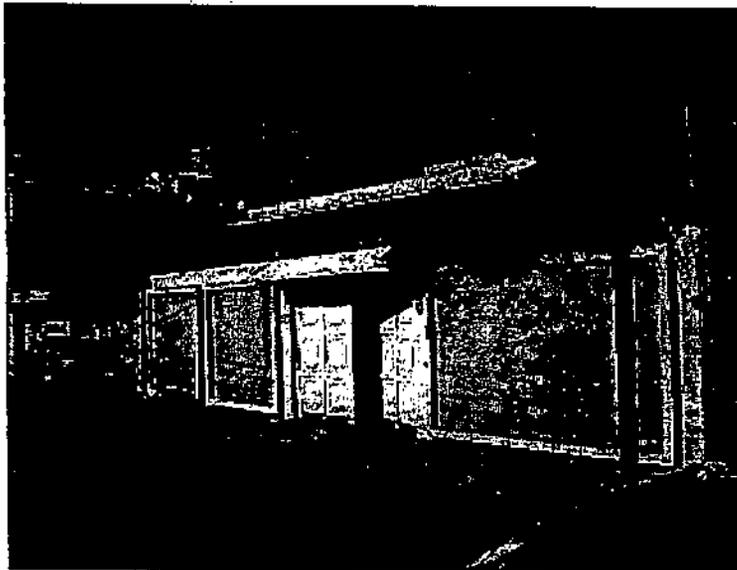
01 800 123 2222
Tiendas TELMEX telmex.com

Este 4 y 5 de Diciembre,
dona al Teletón
Con cargo a tu Recibo Telmex.

Marca *9999



INFORME TÉCNICO



**DICTAMEN TÉCNICO SOBRE EL ESTADO ACTUAL
QUE GUARDA EL INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA
UBICADO EN LA CALLE DE
CERRADA DE RANCHO LOS COLORINES No.15,
DE LA COL. HACIENDA LOS COLORINES,
EN LA DELEGACIÓN TLALPAN
C.P. 14380, EN MÉXICO D.F.**

**PROPIETARIO:
INSTITUTO ELECTORAL DEL DISTRITO FEDERAL**

07 DE DICIEMBRE DE 2009

C O N T E N I D O

- ANTECEDENTES
- OBJETO DEL ESTUDIO
- METODOLOGÍA
- RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN
- PROCEDIMIENTO DE ANÁLISIS
- ANÁLISIS TÉCNICO
- CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES
- RECOMENDACIONES
- REPORTE FOTOGRAFICO



I ANTECEDENTES:

La obra en cuestión se refiere a una construcción que se ubica en un predio cuya superficie es de 1,165.32.00 m², según datos proporcionados, desarrollada en dos niveles con una edad aproximada de 31 años, su superficie de construcción es de 723.00 m², su uso actual es de casa habitación, dicho inmueble se encuentra ubicado en la calle de Cerrada de Rancho Los Colorines No. 15 en la Colonia Hacienda Los Colorines ó Fraccionamiento Rancho Los Colorines, de la Delegación Tlalpan, C.P. 14380 en México D.F.

Del inmueble: es una casa habitación desarrollada en dos niveles la cual consta con la siguiente distribución: En Planta baja consta de; acceso peatonal y acceso vehicular, garaje para 6 autos a descubierto, área jardinada en la parte frontal, vestíbulo de acceso, closet de visitas, toilet, estudio, escaleras a planta alta con un espacio para cantina, salón de usos múltiples con cantina, sala a doble altura con chimenea, estancia, comedor, cocina con despensa, salida de servicio, cuarto de juegos, terraza con asador, jardín posterior, y una cancha de frontón.

En planta alta consta de: vestíbulo de distribución, closet de blancos, salida de servicio, recamara sin closet, baño común, 2 recamaras con closet y baño compartido, recamara con baño y closet, y recamara principal con vestidor y baño. Las cuatro recamaras que van al frente del predio tienen acceso a un balcón que corre a todo lo largo de este, adjunto se tienen los servicios en un cuerpo de dos plantas. En planta baja consta de: cuarto de lavado, área de tendido, baño, cuarto de servicio y escaleras exteriores que conducen a la planta alta. En planta alta cuenta con tres cuartos de servicio con baño integrado.

I.1 UBICACIÓN DEL PREDIO:



II OBJETO DEL ESTUDIO:

El objeto de este estudio es detectar las posibles fallas estructurales que pueda presentar el inmueble, así mismo cumplir con los ordenamientos dictados a través del Reglamento de Construcción del Distrito Federal, así como de sus Normas Técnicas Complementarias.

III METODOLOGÍA DEL ESTUDIO:

III.1 RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

Se procedió a reunir la documentación existente que aportara claridad al análisis por realizar, obteniéndose por parte del propietario lo siguiente:

a).-Copias en papel bond de planos del Inmueble conforme al siguiente listado

Plano	Título
A-01	Planta Arquitectónica

III.2 INSPECCIÓN FÍSICA

Una vez recopilada la información y habiéndosele dado una primera revisión, se procedió a llevar a cabo una visita de inspección al inmueble objeto de este análisis, para observar directamente y de forma cualitativa, el estado actual que guarda la construcción y así poder dar un informe más preciso.

IV ANÁLISIS TÉCNICO

Con todo lo anterior, se procedió al análisis técnico para determinar las posibles fallas y proceder a llevar a cabo las respectivas correcciones.

La cimentación y estructura: Por las características y el estado de conservación del edificio se deduce que es a base de zapatas corridas con contratraves de concreto armado, la estructura esta diseñada, en base a columnas de concreto armado, muros de carga con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado (castillos y dalas o trabes) respectivamente, las losas son macizas de concreto armado de 10 cm. de espesor, los muros de fachada son de tabique rojo recocido con aplanado de mortero cemento arena fino con pintura vinilica como acabado final en fachadas, en estancia,

comedor, cocina-desayunador, recámaras y vestíbulo son de tabique rojo recocido con lambrin de madera como acabado final en interiores, en baños y cocina están recubiertos de azulejo de color 11x 11 cms., en losas el acabado es de yeso a nivel y regla con pintura esmalte como acabado final en baños y cocinas y tirol rustico en general, los pisos son mixtos de placa de mármol, alfombra de mediana calidad, loseta tipo galletin español en cocina, azulejo de cerámica en baño y loseta de terrazo 30x30 cms. en servicios.

Las instalaciones eléctricas son ocultas, y completas, los accesorios son de mediana calidad, e iluminación por centros spots, el estado en el que se encuentran es aparentemente normal requiriendo de un mantenimiento preventivo para el correcto funcionamiento de la misma, debido a la edad del inmueble.

Las instalaciones sanitarias e hidráulicas son ocultas, y completas, con desagües de pvc, albañales de tubos de cemento, los accesorios son de mediana calidad. El estado en el que se encuentra es aparentemente normal, requiere su mantenimiento debido a la edad del inmueble.

a).-Muros no presentan fisuras o desplomes que puedan poner en riesgo la integridad física de los usuarios del inmueble, y en su conexión con los castillos, trabes, dalas y losas no se percibe falla alguna en la inspección física realizada.

b).-Trabes o dalas no presentan fisuras, ni deformaciones por las cuales se pudieran percibir fallas, en su conexión con castillos y losas no se percibieron falla alguna en la inspección física realizada.

c).- Losas no presentan fisuras ni deformaciones en las cuales se puedan percibir fallas, así como también en su unión con castillos y trabes o dalas.

d).-La herrería que conforman la cancelería, puerta principal de acceso y ventanas es de perfiles tubulares, en el área de servicios es de perfiles estructurales comerciales y se encuentra en regular estado de conservación debido a la falta de mantenimiento, su fijación es la adecuada.

e).-La carpintería que conforman las puertas de intercomunicación y de closet, son de tambor de caoba con acabado en barniz, con cerrajería de buena calidad, el estado en que se encuentran evidencian una falta de mantenimiento.



V CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES

A manera de dictamen técnico se puede concluir:

a).-Que la estructura de las casas se encuentra en buen estado, y que no representa riesgo alguno para los usuarios de dicho inmueble (propietarios), que lo observado en la inspección realizada es falta de mantenimiento que no se han cumplido con las obligaciones que tiene el propietario, y que se marcan en el artículo 231 del Reglamento de Construcciones del D.F., el cual señala que los propietarios ó poseedores de las edificaciones ó predios tienen obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto, e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas, reparar los desperfectos, fugas, de no rebasar las demandas de consumo de diseño autorizado en las instalaciones.

El estado general del inmueble requiere un mantenimiento correctivo en lo que se refiere a los acabados, debido a que muchos de estos se encuentran desprendidos, tanto en el exterior como en el interior de la casa, se observaron algunas zonas áreas donde hay filtraciones muchas de las cuales han precedido al desprendimiento del acabado, no presenta daños en la estructura y se considera seguro para el uso actual que tiene, dado que no presenta riesgo alguno para sus ocupantes.

VI RECOMENDACIONES

a).-Que se deberá hacer un mantenimiento general del inmueble en las zonas que presenten deterioro (humedades, desprendimiento de acabados, y pintura en general).

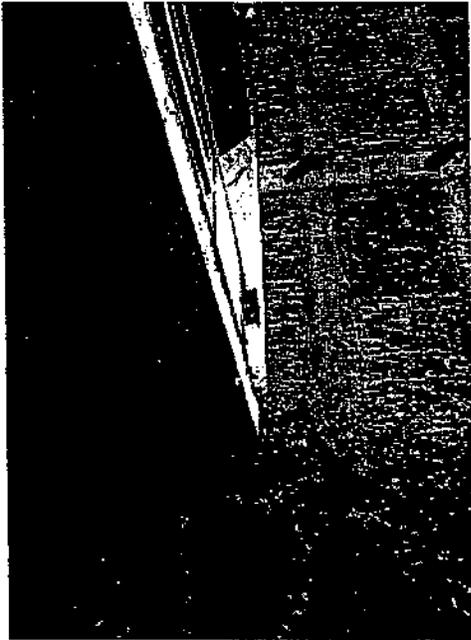
Que si va a hacer un lugar de utilidad pública se requiere del señalamiento de rutas de evacuación, zonas de seguridad así como su equipo contra incendios (extintores), áreas de acceso para minusvalidos como lo señala el Reglamento de Construcciones del D.F. y sus Normas Técnicas Complementarias.

Que se deberá cumplir con las observaciones anteriormente señaladas. También para evitar futuras sanciones ó percances que pongan en grave peligro la integridad física de los usuarios de dicho inmueble, se deberán cumplir con los ordenamientos indicados por el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

A T E N T A M E N T E


Arq. Luis Pablo Ramírez Enríquez
Cedula profesional No. 1400044
DRO. - 1488

VII REPORTE FOTOGRAFICO:

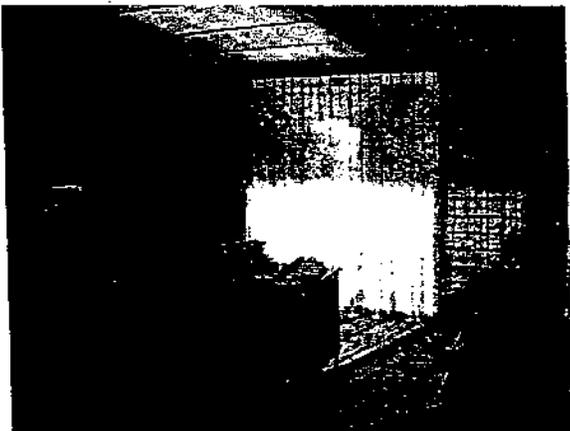


Desprendimientos de acabados
en losa de balcón



Vista interior del inmueble

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping, intersecting lines, possibly representing the name of the architect or a specific project identifier.



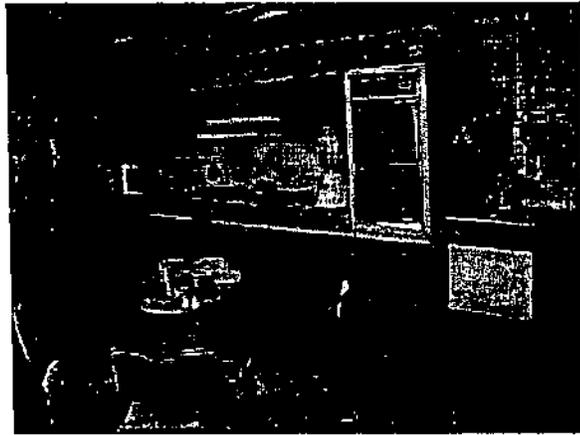
Estudio



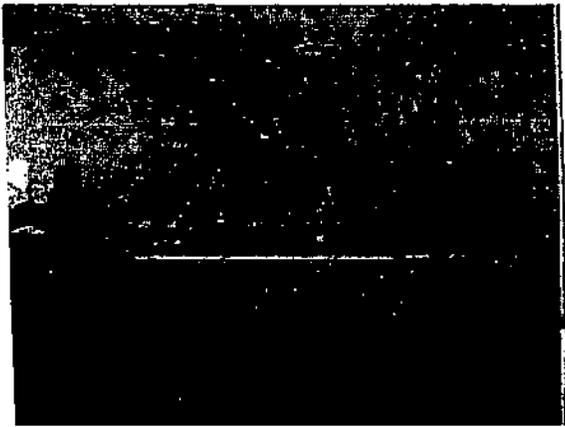
Estancia



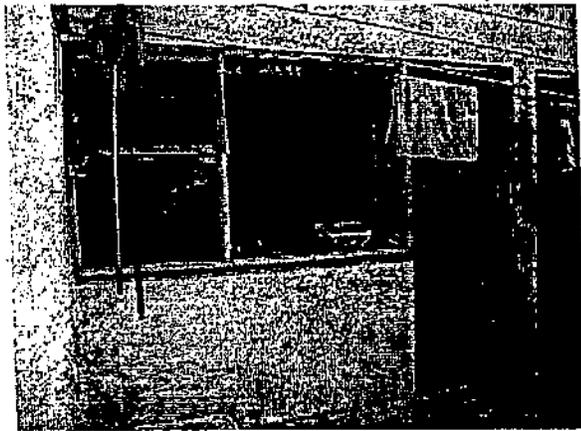
Comedor



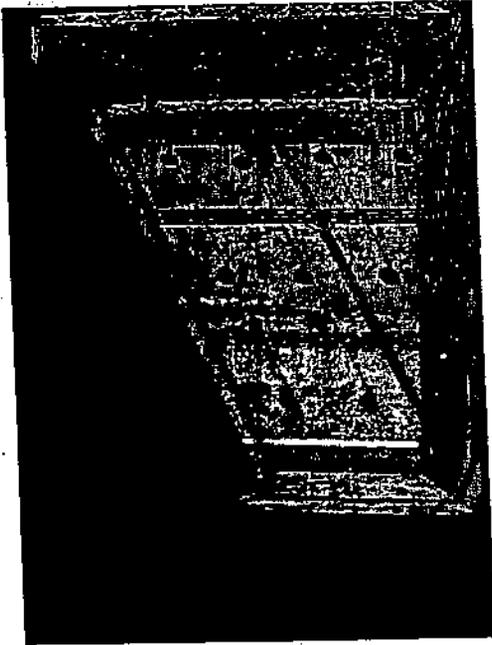
Cocina



Salón de juegos



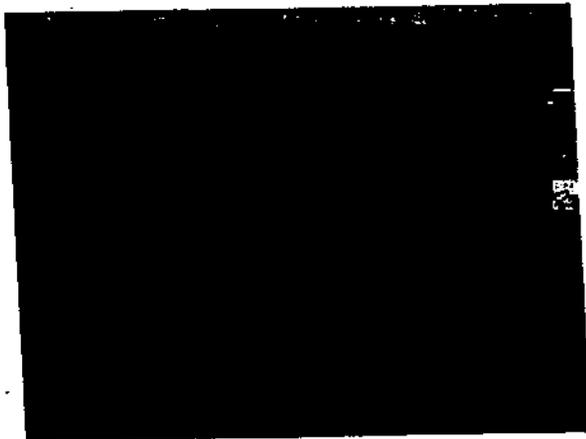
Área de servicios



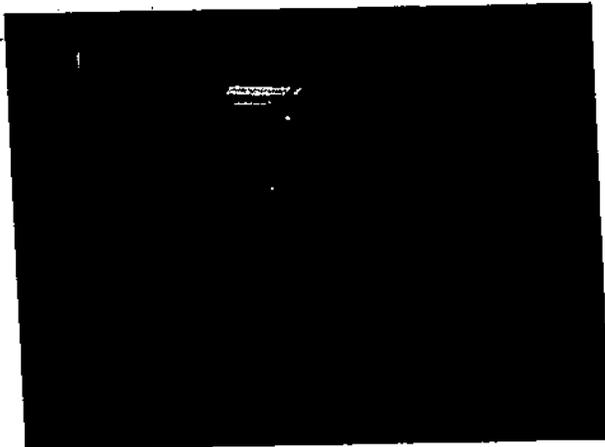
Cancha de frontón



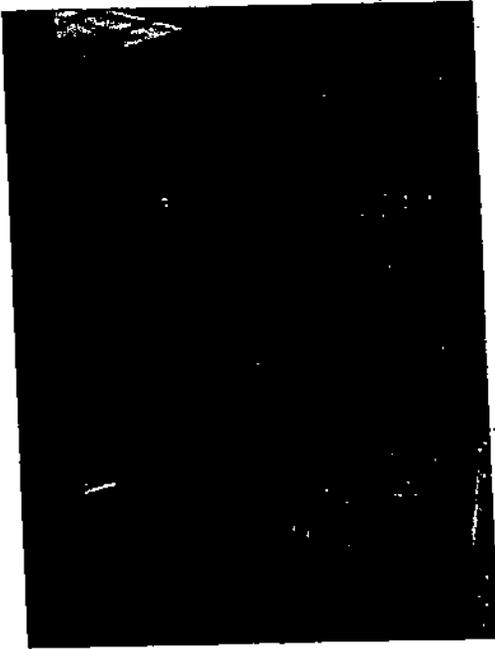
Baños de servicio



Escalera principal



Vestíbulo de distribución



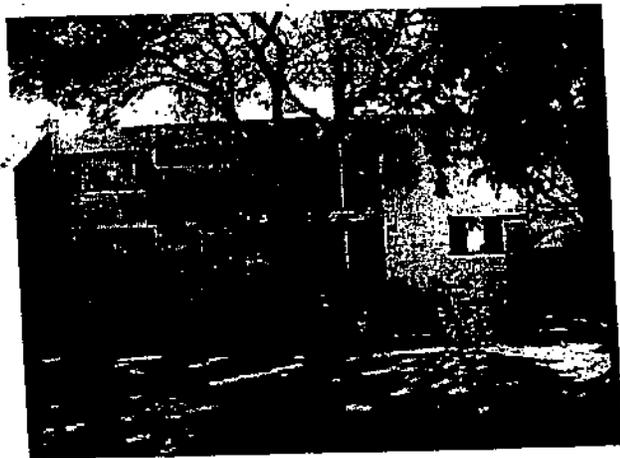
Baño



Vista de las recamara

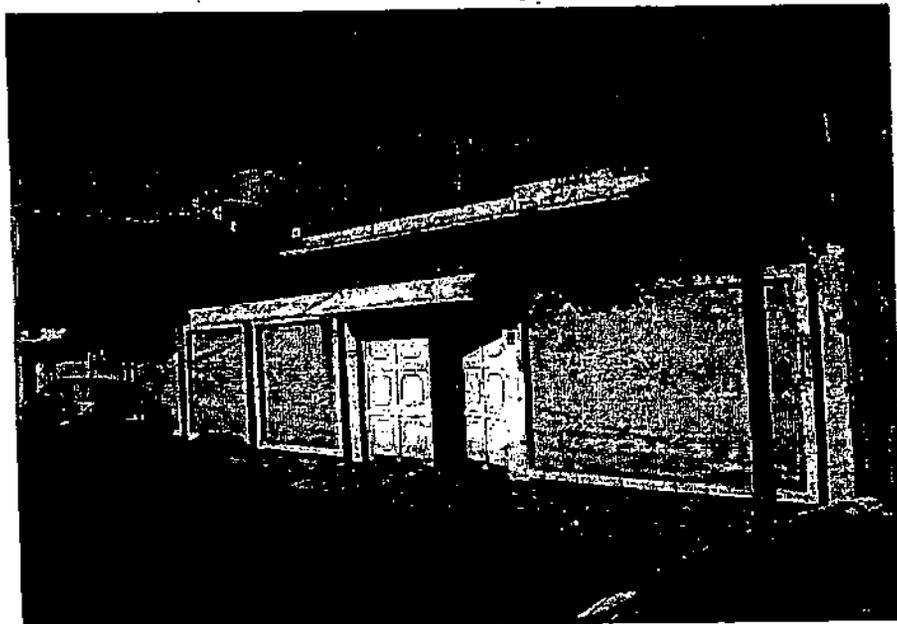


Vista del balcón



Vista del jardín posterior

AVALÚO INMOBILIARIO

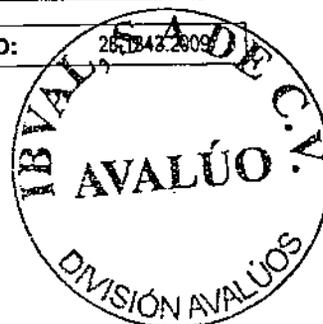


UBICACIÓN: CALLE: CERRADA DE RANCHO LOS COLORINES (SEGÚN ESCRITURAS CERRADA DE LOS COLORINES)
No. 15
COLONIA: HACIENDA LOS COLORINES 6 FRACCTO RANCHO LOS COLORINES
ENTIDAD: DISTRITO FEDERAL

SOLICITANTE: INSTITUTO ELECTORAL DEL DISTRITO FEDERAL.

FECHA: diciembre 7, 2009

No. DE AVALUO: 28,1243,2009



AVALÚO N° 28-1343.2009
I. ANTECEDENTES

Institución que practica el avalúo:

IBVAL, S.A. DE C.V.

 Sociedad No: **S-144**
Solicitante del Avalúo: INSTITUTO ELECTORAL DEL DISTRITO FEDERAL.

Domicilio del solicitante: MUIZACHES No. 25, COL. RANCHO LOS COLORINES, DELEGACIÓN TLALPAN, MÉXICO, D.F.

Valuador: ING. HUMBERTO IBARRA SANCHEZ.

Especialidad: INMUEBLES.

Ced. Prof.: 1626064

Reg. Tesorería: V-0598

Registro de la Institución: IBV-001

Fecha del Avalúo: diciembre 7, 2009

Fecha de Inspección: diciembre 7, 2009

Inmueble que se Valúa: Casa habitación unifamiliar,

Ubicación del Inmueble:
Calle: CERRADA DE RANCHO LOS COLORINES (SEGÚN ESCRITURAS CERRADA DE LOS COLORINES)

No. Exterior: 15

No. Interior: -

Colonia: HACIENDA LOS COLORINES 6 FRACCTO RANCHO LOS COLORINES

ó Municipio: 014 TLALPAN

Entidad Federativa: 09 DISTRITO FEDERAL

Código Postal: 14380

Régimen de Propiedad: Privada individual

Propietario del Inmueble: SR. HÉCTOR ZERMEÑO HORNEDO Y COPS.

Domicilio del propietario: EL MISMO DEL AVALÚO

Objeto del Avalúo: Estimar el valor comercial del inmueble

Propósito del Avalúo: Escrituración

N° de Cuenta Predial:

373	549	12	000	5	INDIVIDUAL
-----	-----	----	-----	---	------------

N° de Cuenta del Agua:

22	28	986	149	01	000	3	
----	----	-----	-----	----	-----	---	--

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS
Clasificación de la Zona: Habitacional de 1er. orden.

Area ó Corredor de Valor: (no se localizó la cuenta predial en el Manual)

Tipo de construcción: Se distinguen casas habitación unifamiliares, edificios de deptos, escuelas privadas, oficinas de dominante: gobierno, de mediana y buena calidad en 1-3 y 5 pisos..

Índice de saturación en la zona: 100%

Población: -Normal-flotante.

Estrato socioeconómico: Medio-alto.

Contaminación ambiental: Existe en grado alto y es ocasionada principalmente por el flujo automotor..

Uso del Suelo: Habitacional H.

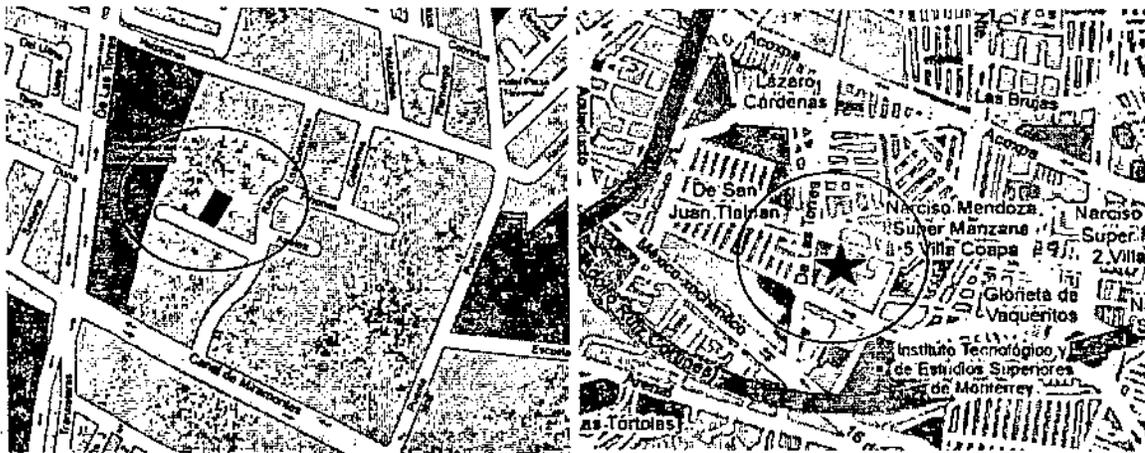
Vías de Acceso: Vía principal de acceso por la Av. De Las Torres aprox a 300 m., la Av. Prolongación Miramontes e importancia de aprox a 250 m., El Anillo Periférico aprox a 500 m. las mismas

Servicios públicos: Completos: agua potable mediante tomas domiciliarias, drenaje, alcantarillado, red de electrificación a través de redes aéreas y subterráneas, alumbrado público con postera metálica, de concreto, luminarias de vapor de sodio, banquetas de concreto hidráulico, pavimentos de asfalto, red telefónica, vialidades, adecuadas, transportes adecuados.

Equipamiento Urbano: Escuelas, gasolineras, iglesias, mercados, nomenclatura en calles y señalización.


III. TERRENO

Ubicación del Predio:

CROQUIS DE UBICACIÓN

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Predio ubicado en Cerrada, con acceso al oriente por la calle Rancho Los Colorines, acera que ve al sur.

Colindancias:

AL NORTE EN 24.00 M. CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DEL SR. LEOPOLDO

PERALTA.

AL SUR EN OTROS 74.00 M. CON LA CALLE CERRADA DE LOS COLORINES.

AL ORIENTE EN 48.91 M. CON EL LOTE NÚMERO 3

AL PONIENTE EN 48.70 M. CON EL LOTE NÚMERO 7.

SUPERFICIE TOTAL SEGUN: 1,165.320000 m²

Según copia fotostática de la escritura No. 41,688 del 12 de Febrero de 1970, ante la fé de la notaría 20 del D.F.

Indiviso sobre el régimen: 100.000000%

Indiviso para cálculo: 100.000000%

 Configuración: Forma: Regular Irregular Frentes: 1

Topografía: terreno Sensiblemente plano.

Características Panorámicas: De zona urbana con construcciones propias del lugar, y/o Urbanas:

Densidad Habitacional Permitida: Se aprecia: Habitacional hasta 400 hab/ha

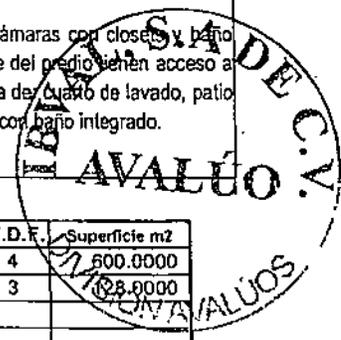
Intensidad de Construcción: Se aprecia: Media hasta 3.5 v.a.t.

Servidumbres ó Restricciones: Ninguna, sólo las establecidas por el plan parcial de desarrollo urbano.

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL
Uso Actual:

Se trata de un terreno de forma regular y de topografía plana, en donde se desplanta una construcción destinada a uso de casa habitación desarrollada en 2 plantas y con la siguiente distribución: En planta baja consta de: acceso peatonal y vehicular, garage para 6 autos a descubierto, jardín frontal, vestíbulo de acceso, closets de visitas, medio baño, estudio, escaleras a planta alta con espacio para pequeña cantina, un salón de usos múltiples con cantina, una sala a doble altura con chimenea, estancia, comedor, cocina con despensa, salida de servicio, un cuarto de juegos, una terraza con asador, jardín posterior y una cancha de frontón.

En la planta alta consta de: un pasillo, closets de blancos, salida de servicio, recámara sin closets, baño común, 2 recámaras con closets y baño compartido, recámara con baño y closets, y recámara principal con vestidor y baño; las cuatro recámaras que ven al frente del predio tienen acceso a un balcón que corre en todo su frente. Continuando se tienen los servicios en un cuerpo de 2 plantas, en planta baja consta de: cuarto de lavado, patio de tendido, baño, cuarto de servicio y escaleras exteriores a planta alta. En planta alta cuenta con 3 cuartos de servicio uno con baño integrado.



Tipos de construcción:		Calidad y clasificación de la construcción:	Según T.D.F.	Superficie m ²
T-1	Área de la casa	Moderna de buena calidad	H 02 4	716.0000
T-2	Área de los servicios	Moderna de mediana calidad	H 02 3	449.0000
T-3				
T-4				

Numero de pisos/niveles: dos na

	Edad aprox de la construcción:	Vida útil remanente en años:	Vida total	Estado de Conservación:	Clave:
T-1	35 años según datos proporcionados	45 años, con buen mantenimiento	80 años	Normal	No
T-2	35 años según datos proporcionados	35 años, con buen mantenimiento	70 años	Normal	No
T-3					
T-4					

Calidad del proyecto : Adecuado.

Unidades rentables o

 susceptibles de rentarse: la casa con servicios.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION
Obra Negra

- Cimentación:** Aparentemente: zapatas corridas con contratraves de concreto armado..
- Estructura:** mixta; muros, castillos, trabes, de concreto armado.
- Muros:** De tabique rojo recocido de 14cms. de espesor.
- Entrepisos:** losas planas de concreto armado en claros cortos y medianos.
- Techos:** losas planas e inclinadas de concreto armado en claros cortos y medianos. .
- Azoteas :** Escobillado e impermeabilización. .
- Bardas:** De tabique rojo con terminado en mezcla y pintura.

Revestimientos y Acabados Interiores.

- Aplanados:** Exteriores: De aplanado de mezcla y pintura vinílica.,
Interiores: de tirol planchado, de yeso a nivel y regla con tapíz plástico,
- Plafones:** de yeso a nivel y regla, tirol rústico
- Lambrines:** azulejo de 11x11 cm blanco y de color en zonas húmedas de baños, lambrín de madera de caoba en algunos muros,
- Pisos:** placa de mármol de 50x100cm, alfombra de mediana calidad, loseta tipo galletín español en cocina, azulejo de cerámica en baño, loseta de terrazo de 30x30cm en servicios.
- Zoclos :** De acuerdo al piso.
- Escaleras:** Interiores principales con escalones forrados de madera sobre rampa de concreto armado, De servicio metálica recta..
- Pintura:** Vinílica en interiores y exteriores.Esmalte en plafones de cocina.
- Recubrimientos Especiales:** lambrín de madera de caoba en algunos muros.,
- Carpintería:**
- Puertas:** De tambor con forro de triplay de pino y triplay de caoba con acabado en barniz
- Guardarropa:** completos cajones y entrepaños, con puertas corredizas de tambor con forro de triplay de caoba y terminado en barniz..
- Lambrines o Plafones:** Lambrín de madera de caoba con barniz en algunos muros.,
- Pisos:** No tiene..



Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

Ocultas, completas, con desagües de p.v.c., albañales de tubo de cemento. Ocultas y completas con alimentaciones de tubería de cobre..

Muebles de baño :

de color de calidad mediana lavabo(s) de pedestal y de ovalin con cubierta de mármol y gabinete de madera, accesorios cromados, cortina de aluminio y acrílico, cocina integral de mediana calidad en regular estado..

Inst. Eléctrica:

Completas, con accesorios de calidad mediana e iluminación por centros, spots..

Puertas y ventanería:

ventanas y cancelos con perfiles de aluminio anodizado en claros cortos y medianos,

Herrería:

ventanas y puertas a fachada posterior y de servicio con perfiles tubulares en claros cortos y medianos, Escaleras de servicio y pasamanos de fierro.

Vidriería:

cristal de 6mm de espesor, medio doble de 4 mm en servicios,.

Cerrajería:

chapas y picaportes de pomo y botón.

Fachada:

Moderna de buena calidad con aplanado de mezcla, pintura vinilica, losetas pétreas en exterior y fachada interior..

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :
Instalaciones especiales:

N°	Descripcion:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservacion
1						
2						
3						
4						
5						
6						

Elementos Accesorios:

N°	Descripcion:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservacion
1	Pavimentos	302.00	M2	100.000%	30	NORMAL
2	jardín	348.00	M2	100.000%	30	NORMAL
3	Bardas	108.00	ML	100.000%	30	NORMAL

Obras Complementarias:

N°	Descripcion:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservacion
1	Cisterna y bomba	1.00	LOTE	100.000%	30	NORMAL
2	Gas estacionario	1.00	LOTE	100.000%	30	NORMAL
3	Frontón con medidas de 8x16m.	128.00	M2	100.000%	30	NORMAL
4	Cocina integral	1.00	LOTE	100.000%	30	NORMAL
5	Chimenea	1.00	LOTE	100.0000%	30	NORMAL

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Se aplicará el método físico o directo, así como el método por Capitalización de rentas y el comparativo de mercado en base a los valores que predominan en la zona.

VII. APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Resultado por enfoque comparativo de mercado \$/m2	\$	12,310.00
Valor comparativo de mercado	\$	8,900,130.00





VIII. APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	250.00	m2
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	\$ 7,300.00	m2

DETERMINACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

AREA O CORREDOR DE VALOR: (no se localizó la cuenta predial en el Manual)											
FZo	0.80	FUb	1.00	FFr	1.00	FFo	1.00	FSu	0.94	FRe	0.75

Fracc.	Sup. m2	V. unit. \$/m2	Fre aplicado	V. res. \$/m2	Valor Fracc.
1	1,165.320	7,300.00	0.75	5,475.00	6,380,127.00
2					

NOTA: Según copia fotostática de la escritura No. 41,588 del 12 de Febrero de 1970, ante la té de la notaría 20 del D.F.

Suma:	1,165.320		Valor parcial:	6,380,127.00
Indiviso:	100.0000%		VALOR DEL TERRENO:	6,380,127.00
Valor medio del terreno \$/m2:	5,475.00			

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Depreciación edad según Tesorería: $d = ((0.100 \cdot VP) + (0.900 \cdot (VP - E))) / VP$

Tipo	Uso	Con	Clave	Depreciación Edad		Factor por Conservación	Factor de Eficiencia	Demerito %
				Tesorería	Aplicable			
1	Área de la casa	No	H 02 4	0.6063	0.61	1.00	0.61	39
2	Área de los servicios	No	H 02 3	0.5500	0.55	1.00	0.55	45
3	o		0 0 0	0.0000	0.00	1.00	0.00	0
4	o			0.0000	0.00	1.00	0.00	0

Tipo	Sup. m2	V. R. N. \$/m2	Demto.	V. R. N. Rest. \$/m2	Indiviso	V. N. R. (\$)
1	600.00000	7,200.00	39	4,392.00	100.00000%	2,635,200.00
2	123.00000	5,500.00	40	3,300.00	100.00000%	405,900.00
3			0	-	100.00000%	-
4			0	-	100.00000%	-
Suma:	723.00	VRN= 4,996,500.00				
Valor medio \$/m2:	4,206.22					

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 3,041,100.00

C) INSTALACIONES ESPECIALES:

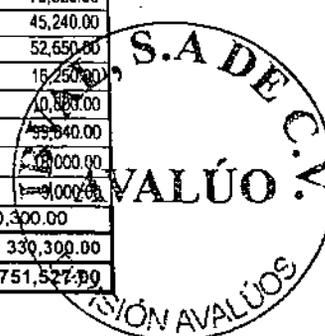
CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	EDAD (años)	VALOR UNITARIO	Factores		VALOR PARCIAL
						Fco	Fed	
COMUNES:								
INDIVISO:	100.000000%							TOTAL COMUNES: 0.00

PRIVATIVAS:

PAVIMENTOS	OC03	302.00	m2	35	400.00	1.00	0.65	78,520.00
JARDÍN	OC06	348.00	m2	35	200.00	1.00	0.65	45,240.00
BARDAS	OC01	108.00	ml	35	750.00	1.00	0.65	52,650.00
CISTERNA Y BOMBA	OC10,EA10	1.00	lote	35	25,000.00	1.00	0.65	16,250.00
GAS ESTACIONARIO	EA11	1.00	lote	35	18,000.00	1.00	0.60	10,800.00
FRONTON (8x16)	OC17	128.00	m2	35	1,200.00	1.00	0.65	99,840.00
COCINA INTEGRAL	EA09	1.00	lote	35	30,000.00	1.00	0.60	18,000.00
CHIMENEA	OC17	1.00	lote	35	15,000.00	1.00	0.60	9,000.00
VRN:	513,000.00							TOTALES: 330,300.00

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES: 330,300.00

Resultado del enfoque de costos (a+b+c). Valor Físico ó Directo: \$ 9,751,527.99





IX.- APLICACION DEL ENFOQUE DE INGRESOS

a) Renta real o efectiva \$: NO
b) Renta estimada o de mercado \$:

Tipo	Super.m2	V.Unit. \$/m2	V.Parcial \$
1	723.00000	60.00	43,380.00

RENTA BRUTA MENSUAL REAL O EFECTIVA:	0	ESTIMADA:	43,380.00
PROMEDIO GLOBAL \$/M2:	60.00	EN NUMEROS REDONDOS:	43,380.00
		IMPORTE DE DEDUCCIONES:	34.40% 14,922.72

CALCULO DE DEDUCCIONES:

Uso: habitacional: <input checked="" type="checkbox"/> No habitacional: <input type="checkbox"/>			
Persona: fisic: <input checked="" type="checkbox"/> moral: <input type="checkbox"/>			
1.- Ingresos brutos mensuales potenciales:	43,380.00	11.- Dedución fiscal mayor:	27,138.93
2.- Vacios: 3 meses cada 5 años.	2,169.00	12.- Utilidad antes de impuestos:	14,072.07
3.- Ingreso mensual efectivo:	41,211.00	13.- Impuesto sobre la renta:	433.80
4.- Predial:	2,169.00	personas morales: 28%	
5.- Mantenimiento: 5.0% de V.R.N. y accesorios a 4 años	5,739.06	personas fisicas: de tabla	
6.- Administración: 5.0% del ingreso mensual efectivo	2,060.55	14.- participación de las utilidades:	10% 1,407.21
7.- Seguro: 0.75% de V.R.N. y accesorios	3,122.81	15.- Deduciones:	14,932.43
8.- Depreciación Fiscal: 5.00% de V.N.R. y accesorios	14,047.50	predial: 2,169.00	
9.- Suma deducciones fiscales:	27,138.93	mantenimiento: 5,739.06	
predial: 2,169.00		administración: 2,060.55	
mantenimiento: 5,739.06		seguro: 3,122.81	
administración: 2,060.55		ISR: 433.80	
seguro: 3,122.81		PTU: 1,407.21	
depreciación fiscal: 14,047.50			
10.- Dedución fiscal opcional:	14,423.85		
persona fisica: habitacional 35% comercial 35%			
persona moral: no aplica			
		16.- PORCENTAJE DE DEDUCCIONES:	34.40%

CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION:

1.- SUMA DE:	TASA REAL	+	TASA DE LIQUIDEZ	+	TASA DE RECUPERACION	=	
	1.42%		0.74%		2.22%		4.38%
Datos:	cetes a 28 dias: 7.50		inflación (ultimo año): 6.00				
	tiempo de venta (meses): 6.00		gastos de venta: 5%				
2.- POR EL ENFOQUE DE MERCADO:							PROMEDIO
INGRESO NETO ANUAL + VALOR DE MERCADO =	341,487.36	+	\$ 8,900,130.00	=	3.84%		5.66%
3.- CONSIDERANDO UNA TASA LIBRE DE RIESGO MÁS LA DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y POR UN FACTOR DE RIESGO DE ACUERDO AL USO.							
Tc = (TLR + D) * FR DONDE:	TLR = 5.00%	D = 2.2%	FR = 1.22%	=	8.81%		
						TASA POR APLICAR:	5.66%

RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACION DE: \$ 6,015,598.24



XI. RESUMEN
Resultados por enfoque:

Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)	\$ 8,900,130.00
Costos (Valor Físico o Directo)	\$ 9,751,527.00
Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)	\$ 6,015,598.24

XII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Declaraciones: Se concluye como valor comercial el obtenido por el enfoque de MERCADO en numeros redondos.

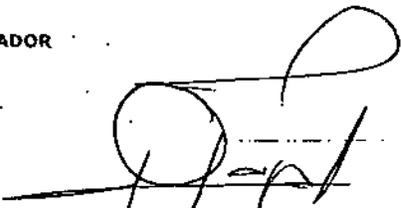
XIII. CONCLUSIÓN
Valor Comercial en Números Redondos : \$ 8,900,000.00

OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día : diciembre 7, 2009

XIV. VALOR REFERIDO (En su caso)

Fecha a referir :	Valor:	PESOS ACTUALES	Indice anterior:	o
Factor:	Valor:	VIEJOS PESOS	Indice actual:	o

VALUADOR


 Valuador **ING. HUMBERTO IBARRA SANCHEZ.**
 Especialidad : **INMUEBLES.**
 Registro de la Institución **IBV-001**

EL PRESENTE DICTAMEN NO TENDRA VALIDEZ
 PARA NINGÚN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO
 EN LA CARATULA DEL MISMO, ASÍ MISMO SI
 CARECE DE LOS SELLOS Y FIRMAS DE LOS
 FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR LA
 INSTITUCIÓN.



ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	CERRADA DE RANCHO LOS COLORINES (SEGUN ESCRITURAS CERRADA DE LOS COLORINES) 15 No Interior - Colonia HACIENDA LOS COLORINES 6 FRACCTO RANCHO LOS COLORINES
Sup. Terr :	1,165.32 m2
Sup. Const :	723.00 m2
Edad :	35 años.
Caract :	Casa habitación unifamiliar.

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. T	Sup. C (en su caso)	edad (en su caso)	Clasif. (en su caso)	telefono	Informante
1	ENTRE SAUZALES Y PERIFERICO	COAPA	206.72				5677-0192	ZONA SUR RACES
	HERMOSO TERRENO AL SUR DE LA CIUDAD, A 5 MINUTOS DE GALERIAS COAPA						OFERTA:	1,887,000.00
2	RANCHO LA CUCHILLA	HACIENDA DE COYOACÁN	250.00				5673-3294	ARQUICASA
	TERRENO PLANO HABITACIONAL A MEDIA CALLE						OFERTA:	2,250,000.00
3	VEGA	PRADOS DE COYOACÁN	160.00				5688-0541	CENTURY 21 TRUEBA DE TORRES
	TERRENO PLANO HABITACIONAL, 160 MZ, UNICO EN LA ZONA, TODOS LOS SERVICIOS						OFERTA:	1,500,000.00
4	HERDIANOS	PRADOS DE COYOACÁN	300.00				5559-5960	MARIA LOPEZ NEGRETE BARTS
	TERRENO PLANO EN MAGNIFICA ZONA DE COYOACÁN						OFERTA:	3,300,000.00
5	CASTOR	PRADOS DE COYOACÁN	400.00				5563-1314	REMAX REALTY CENTER (CIUDAD DE MEXICO)
	TERRENO PLANO, DE FORMA CUADRANGULAR BARRDEADO TOTALMENTE						OFERTA:	3,500,000.00
6	EJIDO DE SANTA URSULA	SAN FRANCISCO CULHUACÁN	120.00				5682-3050	OSCAR DEL VALLE CORPORACION INMOBILIARIA SC
	TERRENO USO DE SUELO HABITACIONAL						OFERTA:	1,200,000.00

nota: (en su caso) se refiere a las muestras donde se aplicará la metodología indirecta por residual.

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F = [VI(1-b)] - Pn$									
Caso	Tipo de inmueble	b	$[VI(1-b)]$	Pagos (\$/m ²)	Demto.	Pagos netos (\$/m ²)	Pagos totales	VI-Pn	Valor Unitario (\$/m ²)
1	baldo	0.99	1,698,300	0	1.00	0	0	0	-
2	baldo	0.99	2,025,000	0	1.00	0	0	0	-
3	baldo	0.99	1,350,000	0	1.00	0	0	0	-
4	baldo	0.99	2,970,000	0	1.00	0	0	0	-
5	baldo	0.99	3,150,000	0	1.00	0	0	0	-
6	baldo	0.99	1,080,000	0	1.00	0	0	0	-

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).

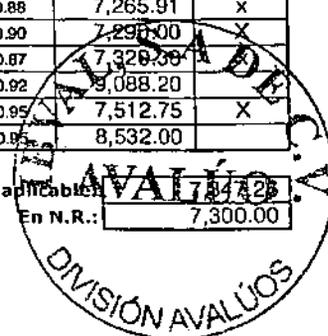
Caso	Oferta ajustada \$	Sup. Terreno m ²	\$/m ²	Factores de Homologación										Factor Resultante	\$/m ²	homolog
				F zona	F ubic	F front	F forma	F sup	F CUS	F COS	F Top	Uso				
1	1,698,300	206.72	8,215.46	0.90	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	7,265.91	X
2	2,025,000	250.00	8,100.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	7,290.00	X
3	1,350,000	160.00	8,437.50	0.90	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.87	7,320.00	X
4	2,970,000	300.00	9,900.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	9,088.20	X
5	3,150,000	400.00	7,875.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	7,512.75	X
6	1,080,000	120.00	9,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	8,532.00	X

Análisis estadístico por m2:

MEDIA GEOMETRICA:	7,346.62
MEDIA ARMONICA:	7,345.98
PROMEDIO:	7,347.26
DESVIACION ESTANDAR	112.56
COEFICIENTE DE DISP.	1.53194%

Valor homologado aplicables

En N.R.: 7,300.00





ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES (VENTA)

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	CERRADA DE RANCHO LOS COLORINES (SEGUN ESCRITURAS CERRADA DE LOS COLORINES) 15 No. 148 - Colonia: HACIENDA LOS COLORINES 6 FRACCTO RANCHO LOS COLORINES
Sup. Terr :	1,165.32 m2
Sup. Const :	723.00 m2
Edad :	35 años
Caract :	Casa habitación unifamiliar.

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. terr.	Sup. const.	edad	Clasif.	telefono.	Informante
1	HACIENDA MAZATEPEC	RINCONADA COAPA 1a SECCIÓN	200.00	220.00	15	NORMAL	5613-1010	RAYO ASESORES INMOBILIARIOS VENDE
	CASA: 4 RECAMARAS, 3 BAÑOS, 2 AUTOS							
2	INGENIO SAN GABRIEL No. 148	RINCONADA COAPA 1a SECCIÓN	250.00	213.00	25	NORMAL	5523-2099	CENTURY COVARRUBIAS 2a
	CASA: 5 RECAMARAS, 4 BAÑOS, 2 AUTOS							
3	INGENIO ZACATEPEC No. 98	RINCONADA COAPA 1a SECCIÓN	200.00	200.00	20	NORMAL	5603-3434	CENTURY 21 FELIX & ASOCIADOS
	CASA: 5 RECAMARAS, 3 BAÑOS, 2 AUTOS, SE USÓ COMO PEDUEÑA ESCUELA ACTUALMENTE ES CASA							
4	CANAVERALES ESQ. PERIFÉRICO	RINCONADA COAPA 2a SECCIÓN	195.00	240.00	12	NORMAL	5660-8855	DISFRUTA BIENES RAICES
	CASA: 3 RECAMARAS, 2 BAÑOS, 2 AUTOS							
5	PERALES	RINCONADA COAPA 2a SECCIÓN	210.00	231.00	18	NORMAL	5673-1730	RODRIGUEZ BIENES RAICES
	CASA: 3 RECAMARAS, 2.5 BAÑOS, 4 AUTOS							
6	RANCHO BOLD	PRADO COAPA 2a SECCIÓN	191.00	177.00	25	NORMAL	5557-5066	CENTURY 21 HERMES
	CASA: 3 RECAMARAS, 2.5 BAÑOS, 1 AUTOS							

2. ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES

Caso	Oferta \$	Sup. Const. M2	\$ / m²	Factores de Homologación										Factor resultante	\$ / m2 Homologado	Homologado
				Negociación	Ubicación	Zona	Edad	Uso	Calidad	Ora	Proyecto	sup. Const	Ajuste (3% por lugar)			
1	2,350,000.00	220.00	10,681.82	0.95	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.12	1.10	0.84	1.12	0.89	9,462.22	
2	2,650,000.00	213.00	12,441.31	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.07	1.10	0.84	1.12	0.94	11,726.54	X
3	2,850,000.00	200.00	14,750.00	0.95	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.10	1.05	0.83	1.12	0.87	12,825.48	X
4	2,050,000.00	240.00	8,541.67	0.95	1.00	0.95	0.77	1.00	1.00	1.15	1.10	0.85	1.12	0.84	7,164.23	
5	2,980,000.00	231.00	12,900.43	0.95	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	1.12	1.10	0.85	1.06	0.79	10,210.29	X
6	2,800,000.00	177.00	15,819.21	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.08	1.05	0.82	1.15	0.91	14,473.65	X

Análisis estadístico por m2:

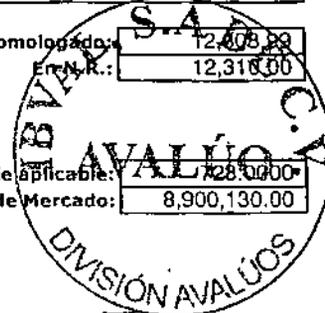
MEDIA GEOMETRICA:	12,269.98
MEDIA ARMÓNICA:	12,111.01
PROMEDIO:	12,308.99
DESVIACION ESTANDAR	1,797.80
COEFICIENTE DE DISP.	14.60562%

Valor homologado: 12,308.99

En N.R.: 12,310.00

superficie aplicable: 723.0000

Valor comparativo de Mercado: 8,900,130.00



ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES (RENTA)

b). Inmuebles que hayan sido rentados o que se encuentren ofertándose en renta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	CERRADA DE RANCHO LOS COLORINES (SEGUN ESCRITURAS CERRADA DE LOS COLORINES) 15 No. Interior -- Colonia: HACIENDA LOS COLORINES 6 FRACCTO RANCHO LOS COLORINES
Sup. Terr :	1,165.32 m2
Sup. Const :	723.00 m2
Edad :	35 años.
Caract :	Casa habitación unifamiliar,

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. terr.	Sup. const.	edad	Clasif.	telefono	Informante
1	SAN ANTONIO KALA	RINCONADA COAPA 1a SECCION	200.00	135.00	10	NORMAL	5604-9863	MISERRI FEGO BIENES RAICES
	CASA: 3 RECÁMARAS, 2 BAÑOS, 4 AUTOS							
2	INGENIO SAN GABRIEL	RINCONADA COAPA 1a SECCION	250.00	213.00	25	NORMAL	5523-2089	CENTURY COVARRUBIAS
	CASA: 5 RECÁMARAS, 4 BAÑOS, 2 AUTOS							
3	HACIENDA DE SAN JOSE DE VISTA HERMOSA	PRADO COAPA 1a SECCION	209.00	284.00	20	NORMAL	5550-2476	GUTIERREZ SILVA BIENES RAICES
	CASA: 5 RECÁMARAS, 4.5 BAÑOS, 4 AUTOS							
4	RANCHO CIPRES	PRADO COAPA 1a SECCION	225.00	325.00	5	NORMAL	64455-13531484	BRIDGEPOINT
	CASA: 4 RECÁMARAS, 3.5 BAÑOS, 2 AUTOS							
5	1a CERRADA DE PALOMA	MAGISTERIAL	206.00	140.00	20	NORMAL	5603-7181	RENT A HOUSE INMOBILIARIAS
	CASA: 2 RECÁMARAS, 1 BAÑOS, 2 AUTOS							
6	HACIENDA DE COYOACAN	HACIENDA DE COYOACAN	160.00	240.00	22	NORMAL	5670-0182	ZONA SUE RAICES
	CASA: 3 RECÁMARAS, 2 BAÑOS, 4 AUTOS							

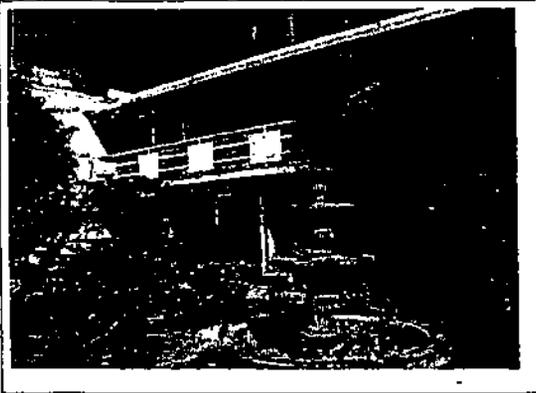
2.- ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES

Caso	Oferta \$	Sup. Const. M2	\$ / m ²	Factores de Homologación											Factor resultante	\$ / m2 Homologado	HOMOLOGAR
				Negociación	ZONA	Calidad	Edad	Uso	Consumación	Gas	Proyecto	sup. Const	Ajuste (3% por lugar)				
1	11,000.00	135.00	81.48	0.95	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	1.02	1.10	0.79	1.06	0.66	54.16	X	
2	15,000.00	213.00	70.42	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.07	1.10	0.84	1.12	0.84	66.37	X	
3	18,000.00	284.00	63.38	0.95	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.17	1.10	0.88	1.06	0.96	61.08	X	
4	18,000.00	325.00	55.38	0.95	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	1.18	1.10	0.89	1.12	0.87	47.93	X	
5	11,000.00	140.00	78.57	0.95	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.02	1.10	0.79	1.12	0.80	62.96	X	
6	13,500.00	240.00	56.25	0.95	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	1.19	1.10	0.85	1.06	0.98	55.25	X	

Análisis estadístico por m2:

MEDIA GEOMETRICA:	59.78
MEDIA ARMONICA:	59.63
PROMEDIO:	59.96
DESVIACION ESTANDAR	5.18
COEFICIENTE DE DISP.	8.63176%

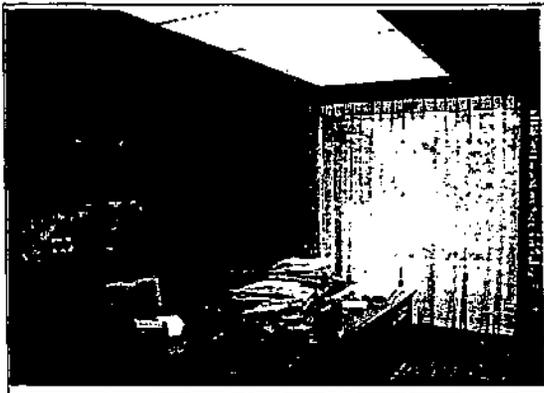
 Valor homologado: **S.A 69.96**
 En N.R. 1 **60.00**

VISTA DE JARDIN FRONTAL Y GARAGE



MEDIO BANO



ESTUDIO



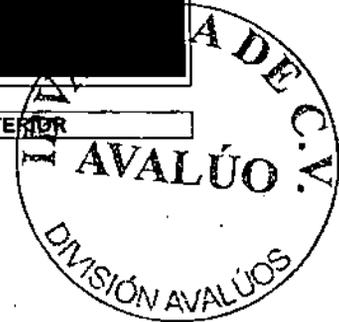
ESTANCIA, COMEDOR



COCINA



VISTA DE JARDIN POSTERIOR





REPORTE FOTOGRAFICO AVALÚO N° 28-1343-2009



VISTA DE JARDIN POSTERIOR



VISTA DE ASADOR



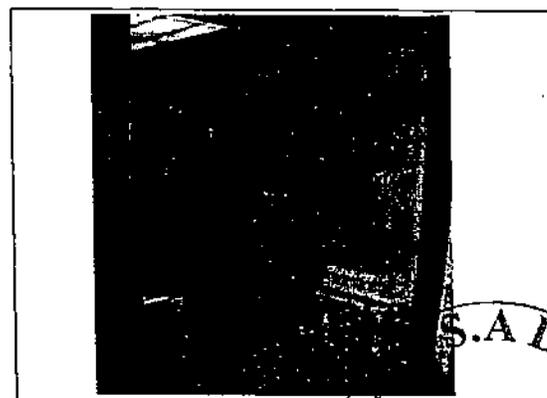
VISTA DE RECÁMARA



VISTA DE PASILLO PLANTA ALTA



VISTA DE RECÁMARA

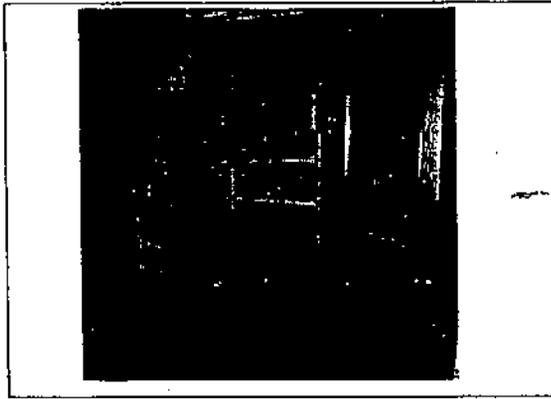


BAÑO TIPO

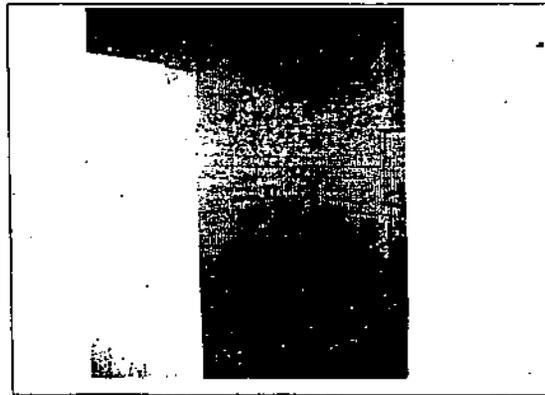




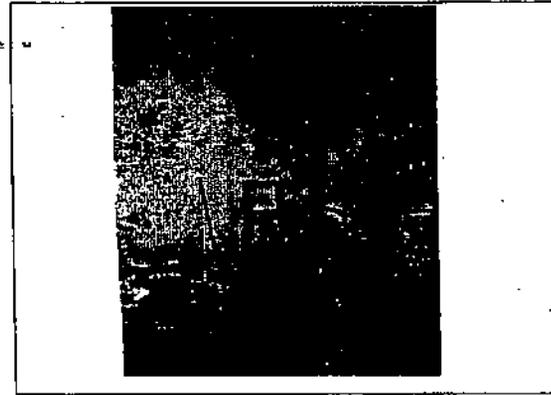
VISTA DE RECÁMARA



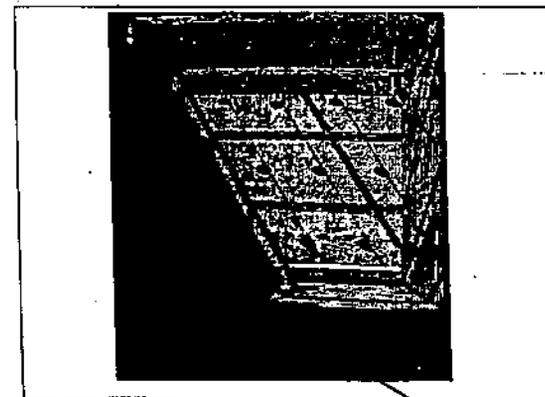
BAÑO TIPO



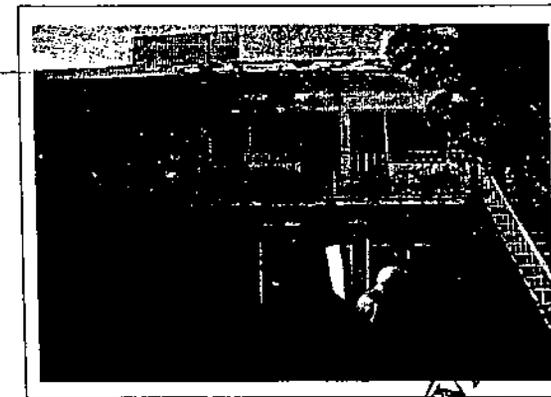
BAÑO DE SERVICIO



CUARTO DE SERVICIO



VISTA DE FRONTÓN



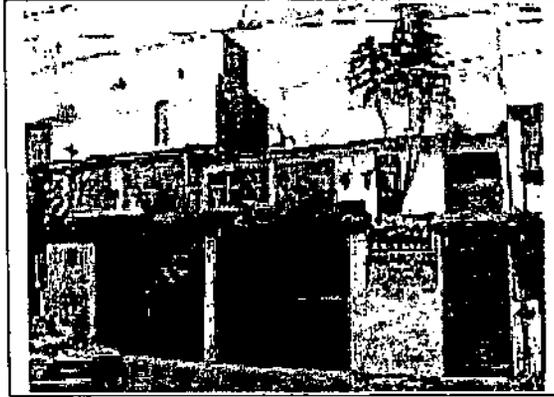
VISTA DE FACHADA POSTERIOR



Reporte fotográfico Comparables Avaluó No. 28-1343-2009



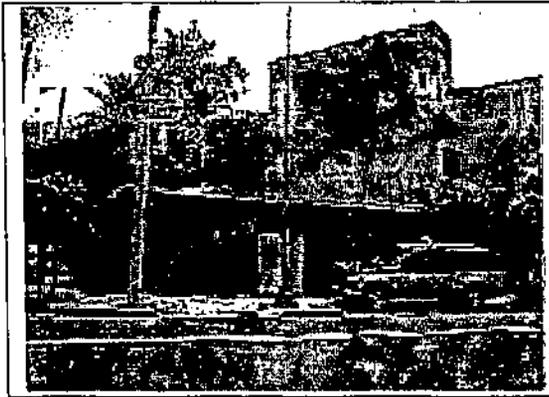
caso 1



caso 2



caso 3



caso 4



caso 5



caso 6


AVALÚO S.A. DE C.V.
DIVISIÓN AVALUOS

ANEXO A LA DECLARACION DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES
(PARA SER LLENADO A MAQUINA, POR EL PERITO VALUADOR)



DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

REG.	MZA.	LOTE	LOC.	D.V.
373	549	12	000	5

CALLE: CERRADA DE RANCHO LOS COLORINES (SEGUN ESCRITURAS CERRADA DE LOS COLORINES) 15
 COLONIA: HACIENDA LOS COLORINES & FRACCTO RANCHO LOS COLORINES DELEG: 014 C.P.: 14380

CARACTERÍSTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACIÓN DE ZONA: Habitacional de 1er. orden.
 USO DE SUELO: LOTE MODA: 250 M2 FORMA: REGULAR X IRREGULAR N. DE FRENTES: 1

DEL TERRENO

PORCIÓN	ÁREA DE CIRCUNDAJE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE M2	FACTORES DE EFICIENCIA					VALOR RESULTANTE \$	
				F ₁	F ₂	F ₃	F ₄	F ₅		
1	(no se localizó la c)	7,300.00	1,165.320	0.80	1.00	1.00	1.00	0.94	0.75	6,380,127.00
3	Según copia fotostática de la escritura No. 41,688 del 12 de Febrero de 1970, ante la té de la notaría 20 del D.F.									
INDIVISO (%)		100.0000000%	SUMA	1,165.320	(A) TOTAL \$					6,380,127.00

DE LA CONSTRUCCIÓN

USO GENERAL: Casa habitación unifamiliar. U. RENTABLES: 1

PORCIÓN	USO	CLAVES DE RANCHO/CLASE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE M2	CLAVE CONS.	EDAD	FACTORES			VALOR RESULTANTE \$
							F ₁	F ₂	F ₃	
1	H	02 4	7,200.00	600.000000	No	35	1.00	0.61	0.61	2,635,200.00
2	H	02 3	5,500.00	123.000000	No	35	1.00	0.55	0.60	405,900.00
3	0	0 0	-	0.000000	-	-	1.00	0.00	1.00	-
4	0	0 0	-	0.000000	-	-	1.00	0.00	1.00	-
SUMA				723.000000			(B) TOTAL \$			3,041,100.00

AREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$	
					F ₁	F ₂		
1	0	-	-	0	0.00	0.00	-	
2	0	-	-	0	0.00	0.00	-	
3	0	-	-	0	0.00	0.00	-	
4	0	-	-	0	0.00	0.00	-	
5	0	-	-	0	0.00	0.00	-	
6	0	-	-	0	0.00	0.00	-	
7	0	-	-	0	0.00	0.00	-	
8	0	-	-	0	0.00	0.00	-	
9	0	-	-	0	0.00	0.00	-	
INDIVISO (%)		100.000000000%	(C) TOTAL \$					-

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$	
					F ₁	F ₂		
1	OC03	400.00	302.00	35	1.00	0.65	78,520.00	
2	OC06	200.00	348.00	35	1.00	0.65	45,240.00	
3	OC01	750.00	108.00	35	1.00	0.65	52,650.00	
4	OC10,EA10	25,000.00	1.00	35	1.00	0.65	16,250.00	
5	EA11	18,000.00	1.00	35	1.00	0.60	10,800.00	
6	OC17	1,200.00	128.00	35	1.00	0.65	99,840.00	
7	EA09	30,000.00	1.00	35	1.00	0.60	18,000.00	
8	OC17	15,000.00	1.00	35	1.00	0.60	9,000.00	
INDIVISO (%)		100.000000000%	(D) TOTAL \$					330,300.00

CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA BRUTA MENSUAL:	\$ 43,380.00	VALOR FISICO: A+B+C+D	\$ 9,751,527.00
DEDUCCIONES MENSUALES 34.40 %	\$ 14,922.72	VALOR CAPITALIZACION:	\$ 5,015,598.24
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL 5.68%		VALOR MERCADO:	\$ 8,900,130.00
RESULTA:	\$ 6,015,598.24	VALOR COMERCIAL:	\$ 8,900,000.00

VALOR COMERCIAL CON LETRA: OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.
 VALOR REFERIDO AL: 00-ene-00 \$ FACTOR:

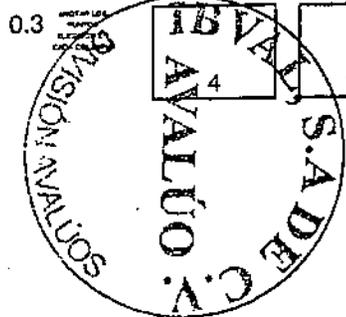
PERITO VALUADOR N° V-0598 SOCIEDAD N° S-144
 ING. HUMBERTO IBARRA SANCHEZ FIRMA DEL REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD
 N. DE AVALUO: 28-1343-2009 FECHA: 7 de diciembre 7, 2009



MATRIZ DE PUNTOS

PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:
HABITACIONAL

CLASE	ESPACIOS				ACABADOS					SERVICIOS	Tabla de Puntos			
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
1	1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	1	0	38
2	1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	2	39	60
3	1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	3	61	85
4	2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	4	86	115
5	3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	5	116	145
6	3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	6	146	180
7	4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	7	181	
		9	21	9	14	6	7	5	4	2	25		TOTAL DE PUNTOS	106





JUSTIFICACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS NOTARIALES PARA LA FORMALIZACIÓN DE LAS COMPRA-VENTAS DE LOS INMUEBLES, APROBADAS POR EL CONSEJO GENERAL MEDIANTE EL ACUERDO, ACU-957-09.

Con fundamento en las actividades 6.27, 6.28 y 6.29 del Procedimiento para adquirir inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal DSG029, corresponde a la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos, efectuar las gestiones atinentes a la formalización de la compraventa de los bienes inmuebles que el Instituto pretenda hacer de su patrimonio.

Al respecto, se vuelve necesaria la contratación de los servicios de un Notario Público, que provea la formalización de las compraventas indicadas, además de realizar la inscripción atinente de los inmuebles, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en la Tesorería, como en el Sistema de Aguas, todos del Distrito Federal.

No omito precisar que los servicios notariales antes descritos, están contemplados como uno de los fines propios del Fideicomiso 2188-7, razón por la cual su erogación deberá ser cubierta con cargo al patrimonio fideicomitido correspondiente al fideicomiso 2188-7, previa autorización del Comité Técnico.

Agrego a lo expuesto, la mención de que el licenciado Alfredo Ayala Herrera, Notario Público 237 del Distrito Federal, ha colaborado de forma diligente y satisfactoria con este Instituto, tal y como consta en diversos contratos de prestación de servicios.

ATENTAMENTE

Lic. José Rico Espinosa

Titular de la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos



LAZARCO



ANEXO TÉCNICO PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS NOTARIALES

El Instituto Electoral del Distrito Federal, de conformidad con el Procedimiento para Adquirir Inmuebles para el Instituto Electoral del Distrito Federal DSG029; aprobado mediante acuerdo ACU-022-07, requiere de los servicios de un Notario Público para que proceda a formalizar las compraventas de inmuebles autorizadas por el consejo general de conformidad con el Acuerdo ACU-957-09.

Los servicios comprenderán lo siguiente:

- Formalización de las compraventas aprobadas en el Acuerdo indicado, para la adquisición de los inmuebles ubicados en:

Calle Agricultores No. 315, Colonia Minerva, Delegación Iztapalapa, C.P. 09810, en México D.F.

Cerrada Rancho los Colorines, No. 15, Colonia Rancho los Colorines, Delegación Tlalpan, C.P. 14386, México D.F.

- La inscripción de ambos inmuebles en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, así como en la Tesorería y en el Sistema de Aguas de la misma entidad.
- Una copia certificada de cada una de las dos escrituras públicas.

Los servicios son requeridos a partir del primero de febrero y hasta el veintidós de febrero del presente año, fecha en que el fedatario deberá remitir los instrumentos derivados de los servicios contratados.

Lic. José Rico Espinosa
Titular de la Unidad Técnica de Asuntos Jurídicos

