

C.1.1.6.



ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DE AGUA POTABLE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE
BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT.
INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2022

CODIGO	DESCRIPCION DEL BIEN	EXISTENCIA
5820100001-1	EDIFICACION RESIDENCIAL MULTIFUNCIONAL	EXISTENTE
5820100001-2	EDIFICACION RESIDENCIAL MULTIFUNCIONAL	EXISTENTE

FIRMA DEL RESPONSABLE DEL SEGUIMIENTO

Nadira Guerra

LIC. NADIA GUADALUPE GUERRA OLVERA
JEFE DE PATRIMONIO

ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA Y SANITARIA DEL CONDOMINIO DENOMINADO "COTO MUSA" DEL FRACCIONAMIENTO LA CEIBAS.

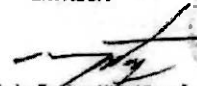
En la localidad de Valle de Banderas, Nayarit; siendo las 14:30 horas del día 22 de Mayo de 2017, reunidos en las oficinas centrales del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, comparece por una parte el Ing. Juan Gabriel Ávalos Lemus, en su carácter de Director General del OROMAPAS, por otra parte el Arq. Carlos Teodoro Michel Reza, en su carácter de representante legal de la empresa Constructora Inmobiliaria Los Patos, S.A. de C.V. quien ejecuta el Fraccionamiento denominado "LAS CEIBAS", ubicado en las inmediaciones del Ejido de Jarretaderas, Bahía de Banderas, Nayarit; donde en el interior del mismo, la empresa manifiesta haber cumplido satisfactoriamente conforme a la factibilidad técnica de servicio emitida por este Organismo en fecha 03 de Abril de 2017 con número de oficio D.G. OOM 2287/2017, y en apego a las normas y especificaciones establecidas por las autoridades Federales, Estatales y por el propio Organismo Operador, las obras correspondientes a la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de Agua Potable y desalojo de agua residual (alcantarillado sanitario) en la sección del desarrollo en mención que comprende el COTO MUSA, el cual consta de 37 unidades privadas de dominio, cada una con toma domiciliaria de agua potable y registro para descarga de agua residual respectivamente; además de una toma general de 2" de diámetro ubicada en el acceso al coto en la cual la empresa deberá colocar un medidor de tipo electromagnético que cumpla con las especificaciones solicitadas por el OROMAPAS, de conformidad al plano proyecto aprobado y la factibilidad técnica mencionada con anterioridad.

El Ing. Juan Gabriel Ávalos Lemus, en su carácter de Director General del OROMAPAS de Bahía de Banderas, Nayarit, recibe las instalaciones anteriormente mencionadas, las cuales serán incorporadas al patrimonio del Organismo, para realizar a través de las mismas las funciones que le encomienda la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Nayarit, de conformidad con lo establecido en los artículos 80, 81, 82, 83, 84 y 85 del Reglamento para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento y Disposición Final de Lodos y Aguas Residuales en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; así como los artículos 188 y 189 de la Ley de asentamientos humanos y desarrollo urbano para el Estado de Nayarit y demás disposiciones relativas.

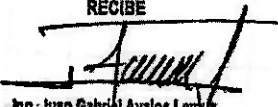
Se concluye que las obras de Infraestructura hidráulica y sanitaria correspondientes a la sección que se describe al inicio de la presente, se encuentran terminadas y funcionales de acuerdo a la finalidad y destino de su ejecución, según las especificaciones aprobadas para el proyecto y la normativa de la Comisión Nacional del Agua y el OROMAPAS; por lo que en este acto las mismas son recibidas por el OROMAPAS para su operación, conservación y mantenimiento.

La presente acta no exime al ejecutor de la obra de la reparación de desperfectos y vicios ocultos que se presenten en la misma y se obliga por este medio a corregir las deficiencias detectadas sin costo alguno para el OROMAPAS, por un periodo de un año a partir de la fecha de la presente; para lo cual entrega la empresa al OROMAPAS una fianza expedida por el plazo de un año a partir de la firma de la presente acta, por el 10% del valor de las obras de Infraestructura hidráulica y sanitaria correspondiente a las secciones, lotes, manzanas y calles anteriormente descritas, dentro del propio fraccionamiento, lo anterior conforme lo prescribe el artículo 188 Fracc. III de la Ley de Asentamientos Humanos anteriormente invocada.

ENTREGA


Arq. Carlos Teodoro Michel Reza
Representante legal de la empresa
Constructora Inmobiliaria Los Patos S.A. de C.V.

RECIBE


Ing. Juan Gabriel Ávalos Lemus
Director General del OROMAPAS
Bahía de Banderas, Nayarit.

C.c.p. Archivo.

Calle Morelos sin número esquina Zacatecas
Colonia Centro, Valle de Banderas
C.P. 63731 / Bahía de Banderas, Nayarit.
Tel: (329) 291 0145
www.romapas.gob.mx





ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA Y SANITARIA DEL CONDOMINIO DENOMINADO "COTO PERSES" DEL FRACCIONAMIENTO LA CEIBAS.

En la localidad de Valle de Banderas, Nayarit; siendo las 14:30 horas del día 22 de Mayo de 2017, reunidos en las oficinas centrales del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, comparece por una parte el Ing. Juan Gabriel Ávalos Lemus, en su carácter de Director General del OROMAPAS, por otra parte el Arq. Carlos Teodoro Michel Reza, en su carácter de representante legal de la empresa Constructora Inmobiliaria Los Palcos, S.A. de C.V. quien ejecuta el Fraccionamiento denominado "LAS CEIBAS", ubicado en las inmediaciones del Ejido de Jarretaderas, Bahía de Banderas, Nayarit; donde en el interior del mismo, la empresa manifiesta haber cumplido satisfactoriamente conforme a la factibilidad técnica de servicio emitida por este Organismo en fecha 03 de Abril de 2017 con número de oficio D.G. OOM 2208/2017, y en apego a las normas y especificaciones establecidas por las autoridades Federales, Estatales y por el propio Organismo Operador, las obras correspondientes a la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de Agua Potable y desalojo de agua residual (alcantarillado sanitario) en la sección del desarrollo en mención que comprende el COTO NUSA, el cual consta de 67 unidades privadas de dominio, cada una con toma domiciliaria de agua potable y registro para descarga de agua residual respectivamente; además de una toma general de 2" de diámetro ubicada en el acceso al coto en la cual la empresa deberá colocar un medidor de tipo electromagnético que cumpla con las especificaciones solicitadas por el OROMAPAS, de conformidad al plano proyecto aprobado y la factibilidad técnica mencionada con anterioridad.

El Ing. Juan Gabriel Ávalos Lemus, en su carácter de Director General del OROMAPAS de Bahía de Banderas, Nayarit, recibe las instalaciones anteriormente mencionadas, las cuales serán incorporadas al patrimonio del Organismo, para realizar a través de las mismas las funciones que le encomienda la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Nayarit, de conformidad con lo establecido en los artículos 80, 81, 82, 83, 84 y 85 del Reglamento para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento y Disposición Final de Lodos y Aguas Residuales en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; así como los artículos 188 y 189 de la Ley de asentamientos humanos y desarrollo urbano para el Estado de Nayarit y demás disposiciones relativas.

Se concluye que las obras de infraestructura hidráulica y sanitaria correspondientes a la sección que se describe al inicio de la presente, se encuentran terminadas y funcionales de acuerdo a la finalidad y destino de su ejecución, según las especificaciones aprobadas para el proyecto y la normativa de la Comisión Nacional del Agua y el OROMAPAS; por lo que en este acto las mismas son recibidas por el OROMAPAS para su operación, conservación y mantenimiento.

La presente acta no exime al ejecutor de la obra de la reparación de desperfectos y vicios ocultos que se presenten en la misma y se obliga por este medio a corregir las deficiencias detectadas sin costo alguno para el OROMAPAS, por un periodo de un año a partir de la fecha de la presente; para lo cual entrega la empresa al OROMAPAS una fianza expedida por el plazo de un año a partir de la firma de la presente acta, por el 10% del valor de las obras de infraestructura hidráulica y sanitaria correspondiente a las secciones, lotes, manzanas y calles anteriormente descritas, dentro del propio fraccionamiento, lo anterior conforme lo prescribe el artículo 188 Fracc. III de la Ley de Asentamientos Humanos anteriormente invocada.

ENTREGA

Arq. Carlos Teodoro Michel Reza
Representante legal de la empresa
Constructora Inmobiliaria Los Palcos S.A. de C.V.
RUBEN GONZALEZ
A. LARREA SUREZ Y MARTIN
C. LARREA SUREZ Y MARTIN

RECIBE

Ing. Juan Gabriel Ávalos Lemus
Director General del OROMAPAS
Bahía de Banderas, Nayarit.

C.c.p. Archivo.

Calle Morelos sin número esquina Zacatecas
Colonia Centro, Valle de Banderas
C.P. 63731 / Bahía de Banderas, Nayarit.
Tel: (329) 291 0145
www.orumapas.gob.mx



OROMAPAS
Bahía de Banderas



INSTRUMENTO PÚBLICO NUMERO 22,430 VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA, TOMO NOVENTA Y UNO, TOMO LIBRO NUEVE.

POBLACION DE BUCERIAS, MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, ESTADO DE NAYARIT, EL DIA 22 VEINTIDOS DE MAYO DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE, YO, LUIS MIGUEL CASTRO MONTERO, NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECINUEVE, DE LA PRIMERA DEMARCAACION TERRITORIAL, EN EJERCICIO, HAGO CONSTAR LOS SIGUIENTES ACTOS JURIDICOS:

--- I.- LA CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR QUE OTORGA BANCO SANTANDER (MEXICO), SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, MEXICO, EN LO SUCESIVO "EL AGREEDOR", REPRESENTADO POR LOS SEÑORES LICENCIADOS SERAFIN GUZMAN LUNA Y ROSA ARCELIA MENDOZA CORTES, A FAVOR DE LA EMPRESA "CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, COMO DEUDOR.

--- II.- LA DACION EN PAGO QUE CELEBRAN DE UNA PRIMERA PARTE, LA EMPRESA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADOR GENERAL, EL SEÑOR INGENIERO ANTONIO CORCUERA GARZA, (TAMBIEN CONOCIDO PUBLICA Y SOCIALMENTE COMO ANTONIO L. CORCUERA GARZA Y ANTONIO JOSÉ RODOLFO CORCUERA GARZA MADERO), EN LO SUCESIVO "LA ENAJENANTE", Y, POR OTRA PARTE, EL ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT (OROMAPAS), REPRESENTADO POR SU DIRECTOR GENERAL INGENIERO JUAN GABRIEL AVALOS LEMUS, EN LO SUCESIVO "EL ADQUIRENTE".

--- YO, EL NOTARIO DOY FE, QUE PARA FORMACION DE ESTE INSTRUMENTO, LAS PARTES QUE SE CITAN ME PROPORCIONARON O EXHIBIERON LA DOCUMENTACION QUE A CONTINUACION RELACIONO Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y PREVIAMENTE ADVERTIDOS DE LAS PENAS EN QUE INCURREN LOS FALSOS DECLARANTES EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 102 CIENTO DOS FRACCION XIII Y 185 CIENTO SESENTA Y CINCO DE LA LEY DEL NOTARIADO VIGENTE, FORMULARON LAS DECLARACIONES; DE TODO LO CUAL ME SIRVO PARA LA REDACCION DEL PRESENTE CONTRATO MISMO QUE LAS PARTES OTORGAN DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

ANTECEDENTES

--- I.- DE LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTA DACION EN PAGO Y SUS ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.

A).- DE LA DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES.- MANIFIESTA LA EMPRESA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADOR GENERAL, EL SEÑOR INGENIERO ANTONIO CORCUERA GARZA, (TAMBIEN CONOCIDO PUBLICA Y SOCIALMENTE COMO ANTONIO L. CORCUERA GARZA Y ANTONIO JOSÉ RODOLFO CORCUERA GARZA MADERO), SER LEGITIMA PROPIETARIA Y ESTAR EN PACIFICA POSESION DE LOS BIENES INMUEBLES MATERIA DE ESTA DACION EN PAGO DESCRITOS COMO SIGUE:

1.- UNIDAD PRIVATIVA NUMERO 36 TREINTA Y SEIS, DEL CONDOMINIO "MUSA" IDENTIFICADA CON EL NUMERO OFICIAL 264-36 DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO GUIÓN TREINTA Y SEIS, DE LA AVENIDA PASEO DEL VULCANO, LOCALIZADA AL INTERIOR DEL CONDOMINIO CON FRENTE A LA VIALIDAD CONDOMINIAL DENOMINADA "CIRCUITO MUSA", DEL FRACCIONAMIENTO "LAS CEIBAS II ETAPA VIII", EN LA LOCALIDAD DE JARRETADERAS, MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT, CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 102.00M2 CIENTO DOS METROS CUADRADOS, UNA SUPERFICIE DE INDIVISO DEL 2.60% (DOS PUNTO SESENTA POR CIENTO) CON LA SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:

DEL VERTICE 1 UNO AL 2 DOS AL NORTE: EN 17.00M DIECISIETE METROS, LINDA CON LA UNIDAD PRIVATIVA 35 TREINTA Y CINCO DEL CONDOMINIO MUSA.

DEL VERTICE 2 DOS AL 3 TRES AL ORIENTE: EN 6.00M SEIS METROS, LINDA CON AREA COMÚN AC-4 DEL CONDOMINIO MUSA.

DEL VERTICE 3 TRES AL 4 CUATRO AL SUR: EN 17.00M DIECISIETE METROS, LINDA CON LA UNIDAD PRIVATIVA 37 TREINTA Y SIETE DEL CONDOMINIO MUSA.

DEL VERTICE 4 CUATRO AL 1 UNO AL PONIENTE: EN 6.00M SEIS METROS, LINDA CON LA VIALIDAD CONDOMINIAL DENOMINADA CIRCUITO MUSA.

--- EL INMUEBLE ANTES DESCRITO, PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SERA DENOMINADO COMO "EL INMUEBLE 1 UNO".

2.- UNIDAD PRIVATIVA NUMERO 27 VEINTISIETE, DEL CONDOMINIO MUSA, IDENTIFICADO CON EL NUMERO OFICIAL 264-27 DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO GUIÓN VEINTISIETE, DE LA AVENIDA PASEO DEL VULCANO, LOCALIZADA AL INTERIOR DEL CONDOMINIO FRENTE A LA VIALIDAD CONDOMINIAL DENOMINADA CIRCUITO MUSA, DEL FRACCIONAMIENTO "LAS CEIBAS II ETAPA VIII", EN LA LOCALIDAD DE JARRETADERAS, MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT, CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 102.00M2 CIENTO DOS METROS CUADRADOS, UNA SUPERFICIE DE INDIVISO DEL 2.60% (DOS PUNTO SESENTA POR CIENTO) CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS:

DEL VERTICE 1 UNO AL 2 DOS AL NORTE: EN 6.00M SEIS METROS, LINDA CON EL LOTE 48 CUARENTA Y OCHO DE LA MANZANA 6 SEIS.

DEL VERTICE 2 DOS AL 3 TRES AL ORIENTE: EN 17.00M DIECISIETE METROS, LINDA CON LA UNIDAD PRIVATIVA 28 VEINTIOCHO DEL CONDOMINIO MUSA.

DEL VERTICE 3 TRES AL 4 CUATRO AL SUR: EN 6.00M SEIS METROS, LINDA CON LA VIALIDAD CONDOMINIAL CIRCUITO MUSA.

DEL VERTICE 4 CUATRO AL 1 UNO AL PONIENTE: EN 17.00M DIECISIETE METROS, LINDA CON LA UNIDAD PRIVATIVA 26 VEINTISEIS DEL CONDOMINIO MUSA.

--- EL INMUEBLE ANTES DESCRITO, PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SERA DENOMINADO COMO "EL INMUEBLE 2 DOS".

--- A LOS 02 DOS INMUEBLES ANTES DESCRITOS, PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y EN OBSERVIACION A LA BREVEDAD SERAN DENOMINADOS CONJUNTAMENTE COMO "LOS 2 DOS INMUEBLES" O "LOS INMUEBLES".

--- II.- DE LOS ANTECEDENTES DE PROPIEDAD DE "LOS INMUEBLES".

A).- DE LA COMPRAVENTA DE LA PARCELA 124 Z-1 P11.- QUE MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 6,248 SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO, OTORGADA EN LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, CON FECHA 19 DIECINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006 DOS MIL SEIS, ANTE LA FE DEL LICENCIADO JOSÉ DE JESÚS RUIZ HIGUERA, NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8 OCHO DE ESA MUNICIPALIDAD, SE REALIZO LA COMPRAVENTA DE LA PARCELA 124 Z-1 P11 CIENTO VEINTICUATRO LETRA "Z", GUIÓN UNO, LETRA "P" UNO, DIAGONAL UNO, UBICADA EN EL EJIDO DENOMINADO DE "LA JARRETADERA", MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, ESTADO DE NAYARIT, CON UNA SUPERFICIE ORIGINAL DE 7-43-07.97 SIETE HECTAREAS, CUARENTA Y TRES AREAS, CERO SIETE PUNTO NOVENTA Y SIETE CENTIAREAS, A LA SEÑORA MARGARITA PADILLA GÓMEZ, Y EN LA CUAL SE OTORGO A SU VEZ ESCRITURA COMPLEMENTARIA, A EFECTO DE PROTOCOLIZAR COMO PARTE DE DICHO INSTRUMENTO PÚBLICO, LA CONSTANCIA EXPEDIDA POR EL EJIDO DE "LA JARRETADERA" RESPECTO A LA RENUNCIA AL DERECHO AL TANTO, EN LOS TERMINOS PRECISADOS EN DICHO INSTRUMENTO COMPLEMENTARIO, FORMALIZADO MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 6,318 SEIS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO, OTORGADA EN PUERTO VALLARTA, JALISCO, CON FECHA 11 ONCE DE ENERO DEL AÑO 2007 DOS MIL SIETE, Y ANTE LA FE DEL CITADO LICENCIADO JOSÉ DE JESÚS RUIZ HIGUERA, NOTARIO PÚBLICO TITULAR NUMERO OCHO DE ESE MUNICIPIO, DEBIDAMENTE INSCRITA BAJO LA PARTIDA NUMERO 08 CERO, OCHO, DEL LIBRO 7 SIETE, SECCIÓN I PRIMERA, SERIE "C", DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE BUCERIAS, MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT.



DEL CONDOMINIO FRENTE A LA VIALIDAD CONDOMINIAL DENOMINADA CIRCUITO MUSA, DEL FRACCIONAMIENTO "LAS CEIBAS II ETAPA VIII", EN LA LOCALIDAD DE JARRETADERAS, MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 102.00M2 CIENTO DOS METROS CUADRADOS, UNA SUPERFICIE DE INDIVISO DEL 2.80% (DOS PUNTO SESENTA POR CIENTO).- EL INMUEBLE DESCRITO REPORTA LO SIGUIENTE: CON FECHA 08 DE ABRIL DEL 2013 QUEDO REGISTRADO UN CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA POR LA CANTIDAD DE \$27,759,280.00 (VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) A FAVOR DE BANCO SANTANDER MEXICO SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO, QUEDANDO REGISTRADO BAJO PARTIDA NUMERO 39, LIBRO 573, SECCION II, SERIE "A".- CON FECHA 06 DE NOVIEMBRE DEL 2013 QUEDO REGISTRADO UN CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA POR LA CANTIDAD DE \$5,249,999.97 (SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 97/100 M.N.) A FAVOR DE BANCO SANTANDER MEXICO SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO, QUEDANDO REGISTRADO BAJO PARTIDA NUMERO 01, LIBRO 631, SECCION II, SERIE "A".- CON FECHA 19 DE NOVIEMBRE DEL 2013 QUEDO REGISTRADO UN CONVENIO DE DIVISION DE HIPOTECA Y ASIGNACION DE VALORES DE LIBERACION AL CONDOMINIO MUSA POR LA CANTIDAD DE \$4,218,788.68 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 60/100 M.N.) A FAVOR DE BANCO SANTANDER MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO, QUEDANDO REGISTRADO BAJO PARTIDA NUMERO 05, LIBRO 631, SECCION II, SERIE "A".- CON FECHA 18 DE AGOSTO DEL 2014 QUEDO REGISTRADO UN CONVENIO DE DIVISION DE HIPOTECA Y ASIGNACION DE VALORES DE LIBERACION INDIVIDUAL POR LA CANTIDAD DE \$937,500.00 (NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M.N.) A FAVOR DE BANCO SANTANDER MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO, QUEDANDO REGISTRADO BAJO PARTIDA NUMERO 46, LIBRO 672, SECCION II, SERIE "A".- CON FECHA 15 DE AGOSTO DEL 2014 QUEDO REGISTRADO UN CONVENIO DE DIVISION DE HIPOTECA Y ASIGNACION DE VALORES DE LIBERACION INDIVIDUAL POR LA CANTIDAD DE \$122,379.32 (CIENTO VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 09/100 M.N.) A FAVOR DE BANCO SANTANDER MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO, QUEDANDO REGISTRADO BAJO PARTIDA NUMERO 46, LIBRO 672, SECCION II, SERIE "A".- BUCERIAS, NAYARIT, DE FECHA 22 DE MAYO DEL 2017.- SE PRESENTO PRIMER AVISO PREVENTIVO DE LA NOTARIA PUBLICA NO. 19 DE BUCERIAS, NAYARIT, COMUNICANDO QUE SE ENCUENTRA SUJETO A 1.- CONTRATO DE CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA, 2.- DACION EN PAGO A FAVOR DE ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT (OROMAPAS), ANOTÁNDOSE CON FUNDAMENTO EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE. ANOTÁNDOSE CON FUNDAMENTO EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE.- EL INMUEBLE DESCRITO SE ENCUENTRA REGISTRADO A FAVOR DE CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS, S. A. DE C. V.- REGISTRADA BAJO PARTIDA NUMERO 18 LIBRO 1041 SECCION I, SERIE "A".- A SOLICITUD DEL INTERESADO, SE EXPIDE EL PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES QUE LE CONVENGAN, UNA VEZ CUBIERTO EL DERECHO DE PAGO SEGUN BOLETA DE CONVENIO.- BUCERIAS, NAYARIT; A 22 DE MAYO DEL 2017.- QUE ASI MISMO LAS UNIDADES PRIVATIVAS A QUE SE REFIERE ESTE INSTRUMENTO, LOS CUALES SERAN MATERIA DE ESTE INSTRUMENTO, SE TRANSMITIRAN LIBRE DE TODO GRAVAMEN, CARGAS O LIMITACION DE DOMINIO, POR LO QUE NO EXISTIRAN CONSTITUIDA SOBRE DICHS INMUEBLES GARANTIA ALGUNA PARA EL PAGO DE CUALQUIER OBLIGACION, INDEPENDIEMENTE DE SU NATURALEZA, INCLUYENDO SIN LIMITAR, OBLIGACION ALGUNA DE CARACTER MERCANTIL, CIVIL, LABORAL O FISCAL.

— V.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.- DECLARA "LA ACREDITADA" Y/O TRANSMITENTE QUE A "LOS INMUEBLES" LE CORRESPONDEN PARA EL PAGO DE SUS CONTRIBUCIONES PREDIALES ANTE EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL CATASTRO MUNICIPAL DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT, LOS SIGUIENTES NUMEROS DE CUENTAS Y CLAVES CATASTRALES:

1.- AL "INMUEBLE 1 UNO": LA CUENTA PREDIAL U078168 (LETRA "U", CERO, SIETE, OCHO, UNO, SEIS, OCHO) Y LA CLAVE CATASTRAL 20-017-02-081-001-035 (DOS, CERO, GUION, UNO, SIETE, GUION, CERO, DOS, GUION, CERO, SEIS, UNO, GUION, CERO, CERO, UNO, GUION, CERO, TRES, CINCO);

2.- AL "INMUEBLE 2 DOS": LA CUENTA PREDIAL U078169 (LETRA "U", CERO, SIETE, OCHO, UNO, CINCO, NUEVE) Y LA CLAVE CATASTRAL 20-017-02-081-001-026 (DOS, CERO, GUION, CERO, UNO, SIETE, GUION, CERO, DOS, GUION, CERO, SEIS, UNO, GUION, CERO, CERO, UNO, GUION, CERO, DOS, SEIS);

— IMPUESTO PREDIAL SOBRE LOS CUALES NO EXISTEN ADEUDOS POR ESE CONCEPTO ESTANDO PAGADOS HASTA LOS 6 SEIS BIMESTRES DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE, SEGUN SE ACREDITA CON LA EXHIBICION DE LAS 2 DOS BOLETAS DE PAGO DE DICHO IMPUESTO, EXPEDIDOS POR LA TESORERIA DEL MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT, CON FECHA 19 DIECINUEVE DE ENERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE.

C.- AGUA: SE ACREDITA QUE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE OPERACION NO REPORTAN ADEUDOS POR CONCEPTO DE PAGO DE AGUA ALCANTARILLADO, CON LAS CARTAS QUE AL EFECTO EXPIDIO LA ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO, MISMA QUE SE ADJUNTA AL PRESENTE INSTRUMENTO COMO PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

D.- DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, SE ACREDITAN QUE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE OPERACION NO REPORTAN ADEUDOS POR CONCEPTO DE PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO APROBADAS POR LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS CON LAS CONSTANCIAS QUE AL EFECTO EXPIDIO LA ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO, MISMA QUE SE ADJUNTA AL PRESENTE INSTRUMENTO COMO PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

— VI.- AVALÚO. QUE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE OPERACION FUERON VALUADOS POR EL CORREDORED PUBLICO NUMERO 18 DIECIOCHO EL LICENCIADO J. JESUS RUIZ HIGUERA, EL DIA 12 DOCE DE ENERO DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE PARA LOS EFECTOS CONTRACTUALES EN LAS CANTIDADES SIGUIENTES:

DEL INMUEBLE 1 UNO: LA CANTIDAD DE \$793,048.00 (SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

DEL INMUEBLE 2 DOS: LA CANTIDAD DE \$793,048.00 (SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

— VII.- USO DE SUELO.- DECLARAN LAS PARTES QUE RESPECTO DE LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTA ESCRITURA, NO EXISTEN PROVISIONES, USOS, DESTINOS O RESERVAS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 43 CUARENTA Y TRES Y DEMAS APLICABLES DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

DECLARACIONES

— I.- DECLARA "CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL EL SEÑOR INGENIERO ANTONIO CORCUERA GARZA, (TAMBIEN CONOCIDO PUBLICA Y SOCIALMENTE COMO ANTONIO L. CORCUERA GARZA Y ANTONIO JOSÉ RODOLFO CORCUERA GARZA MADERO), EN SU CARÁCTER DE "LA ENAJENANTE":

A).- QUE SU PODERANTE LA SOCIEDAD DENOMINADA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL LEGALMENTE CONSTITUIDA CONFORME A LAS LEYES DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, COMO SE ACREDITA EN TERMINOS DEL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA NUMERO 12,357 DOCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE, PASADA EN TONALA, JALISCO, CON FECHA 4 CUATRO DE JUNIO DE 1984 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO, ANTE LA FE DEL LICENCIADO MIGUEL I. SANCHEZ REYNOSO NOTARIO PUBLICO SUPLENTE ASCRITO AL TITULAR NUMERO 1 UNO, REGISTRADA EL 11 ONCE DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO BAJO INSCRIPCION 180,191 CIENTO NOVENTA GUION CIENTO NOVENTA Y UNO, TOMO 142 CIENTO CUARENTA Y DOS DEL LIBRO PRIMERO DEL





REGISTRO DE COMERCIO, DEPENDIENTE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO.

QUE DENTRO DE SU OBJETO SE ENCUENTRA PERMITIDO LA CELEBRACION DEL PRESENTE ACTO.

C).- QUE SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL PADRON DE CONTRIBUYENTES Y TRIBUTA SUS IMPUESTOS BAJO EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CIPR510082K7 Y TIENE ESTABLECIDO COMO DOMICILIO FISCAL EL UBICADO EN AVENIDA MIGUEL ANGEL NUMERO (7) SIETE, COLONIA REAL VALLARTA, ZAPOPAN JALISCO CODIGO POSTAL 45020 (CUARENTA Y CINCO MIL VEINTE).

D).- EL SEÑOR INGENIERO ANTONIO JOSE RODOLFO CORCUERA GARZA MADERO, ACREDITA SU PERSONALIDAD DE ADMINISTRADOR GENERAL, Y LAS FACULTADES CON QUE CUENTA DE SU REPRESENTADA, CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA NUMERO 6,374 SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO, OTORGADA CON FECHA 24 VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DEL 2008 DOS MIL OCHO, ANTE LA FE DEL LICENCIADO ALEJANDRO MORENO PEREZ, NOTARIO PUBLICO TITULAR NUMERO 22 VEINTIDOS DE GUADALAJARA, JALISCO, INSCRITA EN REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, CON LOS DATOS DE REGISTRO FOLIO MERCANTIL 641811, FECHA DE REGISTRO 9 NUEVE DE DICIEMBRE DEL 2008 DOS MIL OCHO, MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS PODERES Y FACULTADES QUE LE FUERON OTORGADOS NO LE HAN SIDO LIMITADAS NI REVOCADAS EN FORMA ALGUNA.

E).- ES LEGITIMO PROPIETARIO Y/O POSEEDOR DE "LOS 2 DOS INMUEBLES", LOS CUALES NO REPORTAN NINGUN OTRO GRAVAMEN, LIMITACION DE DOMINIO, EMBARGO, NI AFECTACION, MÁS QUE LOS PRECISADOS EN LOS ANTECEDENTES DE ESTE INSTRUMENTO.

F).- QUE HA EXPLICADO A "LA ADQUIRENTE" QUE LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTE CONTRATO ESTAN SUJETOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO, "CONDOMINIO "MUSA", EN EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, Y CONSECUENTEMENTE LE HA EXPUESTO LOS DERECHOS OBLIGACIONES Y LIMITACIONES QUE DICHS INMUEBLES TIENEN DE ACUERDO CON LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL CONDOMINIO, EL REGLAMENTO DE ADMINISTRACION Y LOS QUE ESTABLECE LA PROPIA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NAYARIT.

G).- QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR LOS ACTOS QUE SE CONSIGNAN EN ESTA ESCRITURA, BAJO LA AUTORIZACION Y CONDICIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

H).- QUE RECONOCE DEBER A EL ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT (OROMAPAS), POR CONCEPTO DE DERECHOS DE INCORPORACION (APROVECHAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA) Y CONEXION A LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO SANITARIO Y SANEAMIENTO PARA LAS FRACCIONES DEL COTO MUSA Y COTO PERSES, LA CANTIDAD DE \$3'248,000.00 (TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), CONFORME A EL CONVENIO DE PAGO EN ESPECIE POR DERECHOS DE INCORPORACION Y CONEXION A LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO, CELEBRADO ENTRE EL ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT (OROMAPAS) Y CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUE OBRA EN PODER DE "LA ENAJENANTE", POR LO QUE GIRA INSTRUCCION PARA QUE ENTREGUE LA VIVIENDAS DESCRITAS EN EL ANTECEDENTE I PRIMERO COMO DACION EN PAGO.

I) QUE EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS DESCRITAS EN EL INCISO ANTERIOR ES DE \$3'248,000.00 (TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

II.- DECLARA EL ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT (OROMAPAS), EN SU CARÁCTER DE "EL ADQUIRENTE":

A).- QUE ES UN ORGANISMO PARAMUNICIPAL, DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL, CON PERSONALIDAD Y PATRIMONIO PROPIOS, CON DOMICILIO EN LA CABECERA MUNICIPAL DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, EL CUAL FUE CREADO MEDIANTE ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 23 VEINTITRES DE ENERO DEL 1998 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, TOMADO POR EL HONORABLE III (TERCER) AYUNTAMIENTO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, ACUERDO DEBIDAMENTE PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT, EL DÍA 14 CATORCE DE NOVIEMBRE DE 1998 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, SEGUNDA SECCION, TOMO CLXIV, NUMERO 40 CUARENTA.

B).- QUE LA REPRESENTACION DEL SEÑOR INGENIERO JUAN GABRIEL AVALOS LEMUS, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL ORGANISMO, LA ACREDITA MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO (8,382) NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS, TOMO IX NOVENO LIBRO I UNO, DE FECHA 30 TREINTA DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE, OTORGADA EN LA CIUDAD DE TEPIC, NAYARIT, ANTE LA FE DEL LICENCIADO HECTOR M. BEJAR FONSECA, NOTARIO PUBLICO NUMERO 28 VEINTISEIS DE DICHA MUNICIPALIDAD, EN LA CUAL SE HIZO CONSTAR LA COMPARECENCIA DE EL LICENCIADO JOSE GOMEZ PEREZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT Y DELEGADO ESPECIAL DE LA REUNION ORDINARIA, DE FECHA 24 VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2014 DOS MIL CATORCE, CELEBRADA POR LOS INTEGRANTES DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, JUNTA EN LA CUAL ENTRE OTROS ACUERDOS, SE LE OTORGÓ DICHO NOMBRAMIENTO.

DOCUMENTOS QUE FOTOCOPIADOS DEJO AGREGADOS AL APENDICE CORRESPONDIENTE.

C) QUE TIENE INTERES EN CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO, CON LA FINALIDAD DE QUE QUEDA SALDADO EL IMPORTE A SU FAVOR Y CON CARGO A "DEUDORA".

E) QUE CONOCE EL ADEUDO DOCUMENTADO EN (EL CONVENIO DE PAGO EN ESPECIE) QUE ELLAS MISMAS SUSCRIBIERON, LAS CUALES FUERON ENTREGADAS PARA SU PAGO A "DEUDORA", Y TIENEN INTERES EN ACEPTAR LA DACION EN PAGO CON LOS INMUEBLES DESCRITOS EN EL ANTECEDENTE I PRIMERO, CON EL FIN DE QUE LES SEA PAGADO DICHO MONTO, POR LO QUE MEDIANTE EL PRESENTE INSTRUMENTO ADQUIERE LAS MISMA, PARA QUE QUEDA CUBIERTO EL SALDO QUE SE ESTABLECE EN LA CLAUSULA PRIMERA SIGUIENTE.

F).- QUE SABE Y CONOCE POR QUE EL ENAJENANTE LE HA EXPLICADO, QUE "LOS INMUEBLE" QUE VIRTUD A ESTE ACTO ADQUIERE, ESTA SUJETO A UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO, "CONDOMINIO MUSA", EN EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, Y MANIFIESTA SER CONOCEDORA Y ESTAR PERFECTAMENTE ENTERADO, DE LAS OBLIGACIONES Y LIMITACIONES QUE DICHO INMUEBLE TIENE EN RELACION CON LO ESTABLECIDO A LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL RÉGIMEN CONDOMINIAL, EL REGLAMENTO DE ADMINISTRACION Y LO MENCIONADO EN LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NAYARIT.

EXPUESTO LO ANTERIOR LAS PARTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S

CAPITULO PRIMERO

RELATIVAS A LA LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA

PRIMERA.- BANCO SANTANDER (MEXICO), SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, MEXICO, LA CUAL ES ACREEDORA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES, LOS SEÑORES LICENCIADOS SERAFIN GUZMAN LUNA Y ROSA ARCELIA MENDOZA CORTES, QUIENES LIBERAN Y CANCELAN PARCIALMENTE LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS A FAVOR DE SU REPRESENTADA ÚNICAMENTE Y SÓLO POR LO QUE RESPECTA A LOS INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE OPERACION, COMPROMETIÉNDOSE EN DICHA LIBERACION EXCLUSIVAMENTE "LOS INMUEBLES", DESCRITOS EN EL ANTECEDENTE I PRIMERO DE ESTA ESCRITURA, QUEDANDO SUBSISTENTE SOBRE EL RESTO DE LAS VIVIENDAS, QUE NO HAYAN SIDO OBJETO DE CANCELACION EXPRESA, POR LO CUAL LOS INMUEBLES MATERIA DE ESTA OPERACION PASARÁ LIBRE DE TODO GRAVAMEN A LA PARTE ADQUIRENTE.





RESPONDAN AL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO, POR LA ADMINISTRACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL MISMO, ASÍ COMO POR LOS SERVICIOS CON QUE CUENTA EL INMUEBLE. ADEMÁS DE LAS GASTOS DE MANTENIMIENTO, TANTO ORDINARIAS COMO EXTRAORDINARIAS, AL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO O A LA PERSONA FÍSICA O MORAL QUE ÉSTE DESIGNE.

DEBE CUMPLIRSE EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN SUS ESTATUTOS, A LA ASOCIACIÓN CIVIL QUE HA SIDO CONSTITUIDA POR EL ENAJENANTE, MISMA QUE AGRUPARÁ A TODOS Y CADA UNO DE LOS COMPRADORES PROPIETARIOS O TITULARES DE UNA O MAS UNIDADES PRIVATIVAS DE EL FRACCIONAMIENTO, LA CUAL TENDRÁ POR OBJETO LLEVAR A CABO LA ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y PROMOCIÓN DE EL FRACCIONAMIENTO EN GENERAL DONDE SE LOCALIZA EL CONDOMINIO, ASÍ MISMO ESTÁ OBLIGADO A ACATAR TODAS Y CADA UNA DE LAS DISPOSICIONES CONSTITUTIVAS, ESTATUTARIAS Y ACUERDOS DE LA ASOCIACIÓN CIVIL.

E. EJERCER EL VOTO EN LAS ASAMBLEAS DEL CONDOMINIO RESPECTO DEL EL INMUEBLE, LO ANTERIOR SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO GENERADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO.

--- OCTAVA.- CONVIENEN LAS PARTES EN QUE EL VALOR TOTAL FIJADO AL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE DACION EN PAGO, ES SU JUSTO Y REAL VALOR, POR LO QUE MANIFIESTAN, QUE NO EXISTE ERROR, DOLO O LESIÓN DE NINGUNA DE LAS PARTES

--- NOVENA.- PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO EN ESTE INSTRUMENTO LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT, POR LO QUE "LA PARTE ENAJENANTE" EXPRESAMENTE RENUNCIA A CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN QUE PUDIERE CORRESPONDERLE EN RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO.

--- DECIMA.- PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO Y DE LO SEÑALADO EN LA CLÁUSULA QUE ANTECEDE, LAS PARTES FIJAN COMO SUS DOMICILIOS, PARA RECIBIR TODO TIPO DE NOTIFICACIONES Y DOCUMENTOS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, LOS QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN:

--- "LA ENAJENANTE": AVENIDA MIGUEL ANGEL NUMERO (7) SIETE, COLONIA REAL VALLARTA, ZAPOCAN JALISCO CÓDIGO POSTAL 45020 (CUARENTA Y CINCO MIL VEINTE)

--- "EL ADQUIRENTE": CALLE MORELOS, S/N, COLONIA CENTRO, VALLE DE BANDERAS, MUNICIPIO DE BANDERAS, NAYARIT, CÓDIGO POSTAL 63731 SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO.

--- DECIMA PRIMERA.- LOS IMPUESTOS, DERECHOS, CONTRIBUCIONES, HONORARIOS Y GASTOS EN GENERAL QUE SE CAUSEN CON MOTIVO DEL OTORGAMIENTO E INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA, SERÁN A CARGO DE EL ORGANISMO OPERADOR MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT (OROMAPAS), Y DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LOS PATOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN.

RÉGIMEN FISCAL DE LA OPERACIÓN

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN. RESPECTO AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, EL SUSCRITO NOTARIO NO LO CALCULA NI ENTERA, POR SER "LA ENAJENANTE", CONSTRUCTOR INMOBILIARIA LOS PATOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CONTRIBUYENTE DEL TÍTULO SEGUNDO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CIP8510082K7.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. EN CUANTO AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, NO SE CAUSA EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 9º NOVENO, FRACCIÓN II SEGUNDA DE LA LEY QUE LO REGULA, DADO DE QUE EL INMUEBLE QUE SE ENAJENA, ES DE USO HABITACIONAL, Y SU ENAJENACIÓN SE ENCUENTRA EXENTA EN LOS TÉRMINOS DEL PRECEPTO LEGAL SEÑALADO.

DEL COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET (CFDI). QUE DE CONFORMIDAD A LO QUE ESTABLECEN LOS ARTICULOS 29 Y 29-A (VEINTINUEVE Y VEINTINUEVE GUIÓN LETRA 'A'), YA QUE EL ENAJENANTE ES CONTRIBUYENTE DE RÉGIMEN GENERAL DE LEY, SE ENCUENTRA OBLIGADO A EXPEDIR EL COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET, QUE AMPARE ESTA OPERACIÓN, POR LO QUE EL SUSCRITO NOTARIO ME ENCUENTRO RELEVADO DE EMITIR Y EXPEDIR A FAVOR DEL ADQUIRENTE, EL COMPLEMENTO DE DICHO COMPROBANTE FISCAL DIGITAL POR INTERNET.

IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

LA PRESENTE OPERACION CAUSA EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES, DE CONFORMIDAD A LA LEY DE INGRESOS CORRESPONDIENTE, A LA TASA DEL (2%) DOS POR CIENTO QUE SE APLICA SOBRE LA BASE MAS ALTA ENTRE VALOR DE AVALUO O DE OPERACION, POR LO QUE SE CALCULA DE LA SIGUIENTE MANERA:

VALOR OPERACIÓN (PRECIO)	\$3'248,000.00
VALOR AVALUO	\$3'248,000.00
DEDUCCION	\$0.0
BASE GRAVABLE	\$3'248,000.00
TASA 2%	

IMPUESTO A PAGAR DE \$64,960.00 (SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), AGREGANDO EL COMPROBANTE DE PAGO DE DICHO IMPUESTO AL LEGAJO DEL PRESENTE INSTRUMENTO CON LA LETRA "E".

--- DERECHOS DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- ESTOS DERECHOS SE CALCULAN A RAZÓN DEL 0.912% (CERO PUNTO NOVECIENTOS DOCE POR CIENTO) DEL VALOR DE AVALUO UTILIZADO PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES; POR LO CUAL RESULTA UN DERECHO A PAGAR DE \$29,621.78 (VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIUN PESOS 78/100 MONEDA NACIONAL).

--- LOS CÁLCULOS DE LOS IMPUESTOS ANTES DESCRITOS SE AGREGAN AL APÉNDICE CORRESPONDIENTE Y BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTA ESCRITURA, ASÍ MISMO SE AGREGARA COPIA DE LOS MISMOS AL PRIMER TESTIMONIO QUE DE ESTE INSTRUMENTO SE EXPIDA.

PERSONALIDAD Y EXISTENCIA LEGAL

--- I.- EXISTENCIA LEGAL Y PERSONALIDAD DE BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO.- LOS SEÑORES LICENCIADO SERAFÍN GUZMÁN LUNA Y LICENCIADO ROSA ARCELIA MENDOZA CORTES, DECLARAN BAJO SU RESPONSABILIDAD Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE: (I) SU REPRESENTADA CUENTA CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE Y; (II) EL CARÁCTER Y FACULTADES CON LAS QUE COMPARECEN, NO LES HAN SIDO REVOCADAS NI MODIFICADAS EN SUS TÉRMINOS, ACREDITANDO LO ANTERIOR CON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

1.- LA LEGAL EXISTENCIA:

CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 75,211 (SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS ONCE), OTORGADA CON FECHA 31 (TREINTA Y UNO) DE MARZO DE 2006 (DOS MIL SEIS), ANTE LA FE DEL LICENCIADO MIGUEL ALESSIO ROBLES, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 19 (DIECINUEVE) DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, EN LA CUAL SE HACE CONSTAR LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, VERIFICADA EL DÍA 23 (VEINTITRES) DE FEBRERO DE 2006 (DOS MIL SEIS), EN LA QUE ENTRE OTROS ACUERDOS SE TOMÓ EL DE CAMBIAR LA DENOMINACIÓN DE BANCO SANTANDER SERFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER SERFIN, POR LA DE BANCO SANTANDER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, ASÍ COMO LA REFORMA A LOS ESTATUTOS SOCIALES, DE LA ESCRITURA ANTES CITADA, TRANSCRIBO EN LO CONDUCENTE LO SIGUIENTE:

... LIBRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO, INSTRUMENTO SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS ONCE, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A TREINTA Y UNO DE MARZO DE DOS MIL SEIS, MIGUEL ALESSIO ROBLES, NOTARIO DIECINUEVE, HAGO CONSTAR EL CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y LA REFORMA A LOS

