



En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a 9 nueve -
de Agosto de 1973 mil novecientos setenta y tres, ante
mí, el Licenciado DIEGO SANTACRUZ ALATORRE, Notario Pú-
blico número 47 cuarenta y siete de esta Municipalidad
comparecieron por una parte el señor SALVADOR T. PRE-
CIADO ENRIQUEZ, apoderado del señor Doctor JOSE DE JE-
SUS PRECIADO VAZQUEZ y por la otra los señores Ingenie-
ro LUIS G. MEDINA y Licenciado ALFONSO DE ALBA MARTIN,
con su caracteres respectivamente de Presidente del --
Consejo Directivo y Director de la Institución denomi-
nada DIRECCION DE PENSIONES DEL ESTADO, en representa-
ción del mismo y dijeron que celebran el contrato de -
compraventa que se consigna en las siguientes - - - -

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

PRIMERA.- El señor SALVADOR T. PRECIADO ENRIQUEZ, co-
mo apoderado general de dominio del señor Doctor JOSE-
DE JESUS PRECIADO VAZQUEZ vende, libre de gravámenes,-
al corriente en el pago de impuestos prediales, con --
cuanto de hecho y por derecho le corresponde, con to-
dos sus usos, costumbres, servidumbres y demasías, y--
la DIRECCION DE PENSIONES DEL ESTADO aquí representada
por el señor Ingeniero LUIS G. MEDINA, Presidente de--
su Consejo Directivo y Licenciado ALFONSO DE ALBA MAR-
TIN, Director de la misma Institución, compra una frac-
ción del predio rústico denominado "El Estuche Grande",
que es parte del predio rústico llamado "Cofradía y --
Anexos", Municipio de Tapalpa, Jalisco, teniendo lo ven-
dido una superficie aproximada de 158,000.00 M2. cien-
to cincuenta y ocho mil metros cuadrados. Es un polígo-
no de figura irregular con 12 doce vértices que se des-
cribe, siguiendo las manecillas del reloj como sigue:-
Del vértice número 1 uno al 2 dos, una recta de 107.18
ciento siete metros, dieciocho centímetros con rumbo --
N-14°00'E norte, catorce grados, cero minutos este; en-
seguida al vértice 3 tres en 19.30 diecinueve metros -
treinta centímetros y rumbo S-55°27'E sur, cincuenta y

Contestado



cinco grados, veintisiete minutos, este; al vértice 4-
cuatro 216.24 doscientos dieciseis metros veinticuatro
centímetros y rumbo S-87°23'W sur, ochenta y siete gra-
dos, veintitrés minutos oeste; al vértice 5 cinco - -
100.35 cien metros, treinta y cinco centímetros y rum-
bo N-10°21'E norte, diez grados, veintiún minutos este;
al vértice 6 seis 125.86 ciento veinticinco metros - -
ochenta y seis centímetros y rumbo S-86°50'W sur, ochen-
ta y seis grados, cincuenta minutos oeste; al vértice-
7 siete 103.84 ciento tres metros, ochenta y cuatro cen-
tímetros y rumbo N-11°11'E norte, once grados, once mi-
nutos este; al vértice 8 ocho 202.18 doscientos dos me-
tros, dieciocho centímetros y rumbo S-81°50'W sur, - -
ochenta y un grados, cincuenta minutos oeste; al vérti-
ce 9 nueve 230.79 doscientos treinta metros, setenta-
y nueve centímetros y rumbo S-54°28'W sur cincuenta y-
cuatro grados, veintiocho minutos oeste; al vértice 10
diez 151.40 ciento cincuenta y un metros, cuarenta cen-
tímetros y rumbo S-50°07'W sur, cincuenta grados, sie-
te minutos, oeste; al vértice 11 once 165.96 ciento se-
senta y cinco metros, noventa y seis centímetros y rum-
bo S-48°05'W sur, cuarenta y ocho grados, cinco minutos
oeste; al vértice 12 doce 627.38 seiscientos veintisie-
te metros, treinta y ocho centímetros y rumbo N-84°41'E
norte, ochenta y cuatro grados, cuarenta y un minutos,
este y finalmente al vértice 1 uno, punto de partida -
296.23 doscientos noventa y seis metros, veintitrés --
centímetros y rumbo N-87°17'E norte, ochenta y siete -
grados, diecisiete minutos, este. Linderos generales -
del predio: Por el norte con propiedad de Jesús Precia-
do Vázquez, sureste antiguo camino de herradura a Jua-
nacatlán; al oriente Comunidad Agraria de Tepec y José
de Jesús Preciado Vázquez y por el poniente con José--
de Jesús Preciado Vázquez. Para la mejor identifica- -
ción del predio descrito las partes me presentan un --
plano firmado por ellas para agregarse al testimonio -
respectivo, uno para el Registro Público de la Propie-

LIC. DIEGO SANTACRUZ ALATORRE

NOTARIO PUBLICO No. 47

SAAD-070730

GUADALAJARA, JALISCO, MEXICO.

Tomo

Pag.



dad y uno mas queda agregado al apéndice de este tomo-
bajo el número 265 doscientos sesenta y cinco. - - - -

La propiedad descrita se segrega de lo que el señor-
José de Jesús Preciado Vázquez adquirió por compra que
hizo a Dolores Preciado Enriquez en escritura número -
7109 siete mil ciento nueve, otorgada en esta ciudad -
el 17 diecisiete de junio de 1970 mil novecientos se-
tenta ante el Notario Leocadio González De Anda que se
registró por lo que se refiere a toda la propiedad ba-
jo inscripción 260 doscientos sesenta del Libro 69 se-
senta y nueve de la Sección Primera del Registro Públi-
co de la Propiedad de Sayula, Jalisco. - - - -

SEGUNDA.- El precio de esta venta es la cantidad de-
\$604,000.00 SEISCIENTOS CUATRO MIL PESOS, de cuya suma
se da por recibida la parte vendedora a su entera sa-
tisfacción. - - - -

TERCERA.- Las partes convienen en que el precio esti-
pulado es el justo y real valor del inmueble enajena-
do, y por tanto en este contrato no existen error, le-
sión ni enriquecimiento ilegítimo de ninguna de las --
partes, y en consecuencia las mismas renuncian a la --
acción de nulidad por error o lesión, al plazo para --
ejercitarla y al derecho de indemnización por empobre-
cimiento de alguna de las partes. así como a los artí-
culos 1803 mil ochocientos tres, 2149 dos mil ciento -
cuarenta y nueve, 2151 dos mil ciento cincuenta y uno-
y relativos del Código Civil del Estado de Jalisco.- -

* CUARTA.- La Dirección de Pensiones del Estado decla-
ra que destinará el inmueble que adquiere a los fines-
de la Institución de acuerdo con las disposiciones de-
la Ley que la rige. - - - -

QUINTA.- Se establece una servidumbre recíproca de -
paso entre el predio del cual se segrega la porción --
vendida y el terreno materia de esta operación de com-
praventa, que tendrá por objeto el acceso desde la ca-
rretera a Atemajac de Brizuela al predio materia de la
venta a través de los terrenos propiedad del vendedor,



por medio de una faja de terreno propiedad del vendedor que parte del K-3+227.00 kilómetro tres más doscientos veintisiete punto cero cero de dicha carretera y va en línea recta al vértice número 3 tres y rumbo N-10°21'E norte diez grados, veintiun minutos este del predio vendido. El paño norte de dicha faja de terreno pasa por el citado vértice 3 tres con una anchura de 10.00 diez metros, siendo su longitud de 200.00 doscientos metros. A su vez, el predio del cual se segrega la propiedad vendida tendrá a su favor una servidumbre de paso de los vértices 2 dos y 3 tres hacia el sur con longitud de 300.00 trescientos metros de largo y 10.00 diez metros de anchura, sirviendo de paño oriente la línea -- definida por los vértices 3 tres y 4 cuatro. Flexiona esta servidumbre con rumbo N-10°21'E norte diez grados, veintiun minutos este hasta cruzar la línea de los vértices 11 once y 12 doce a 15.00 quince metros al sur -- del vértice 12 doce, teniendo esta faja una anchura de 6.00 seis metros y 100.00 cien metros de largo. - - -

SEXTA.- Los gastos de esta escritura son por

SEPTIMA.- CLAUSULA AGRARIA.- Los comparecientes hacen constar para los efectos del artículo 450 cuatrocientos cincuenta de la Ley Federal de Reforma Agraria que el inmueble materia de esta venta no se encuentra en el -- caso señalado en el artículo 449 cuatrocientos cuarenta y nueve del mismo ordenamiento y que no existen resoluciones por las cuales se hayan reconocido, creado, modificado o extinguido derechos sobre el inmueble materia de esta venta y no existen anotaciones marginales preventivas ni definitivas en el Registro Público referentes al mismo inmueble. - - - - -

CERTIFICADO DE INAFECTABILIDAD.- El predio del cual se segrega la porción vendida está protegido con un -- certificado de inafectabilidad expedido bajo el número 59971 cincuenta y nueve mil novecientos setenta y uno -- por el Departamento Agrario el 10 diez de enero de - -

LIC. DIEGO SANTACRUZ ALATORRE

NOTARIO PUBLICO No. 47

SAAD-070730

GUADALAJARA, JALISCO, MEXICO.

Tomo

Pag.

1951 mil novecientos cincuenta y uno. Fué registrado -
bajo el número 2428 dos mil cuatrocientos veintiocho a
fojas 169v ciento sesenta y nueve vuelta del volumen -
13-X trece, décimo, con fecha 13 trece de enero de 1951
mil novecientos cincuenta y uno en el Registro Agrario
Nacional. - - - - -

PERSONALIDADES: - - - - -

El señor SALVADOR T. PRECIADO ENRIQUEZ me acreditó -
su carácter y facultades con el testimonio de la escri-
tura número 1742 mil setecientos cuarenta y dos otorga-
da en esta ciudad el 24 veinticuatro de marzo de 1970-
mil novecientos setenta ante el Notario número 62 se--
senta y dos Licenciado Margarito Hernández Arámbula, -
del que copio en lo conducente lo que sigue: - - - - -

"... compareció el señor Doctor JOSE DE JESUS PRECIA-
DO VASQUEZ, soltero, mexicano por nacimiento, de 34 --
treinta y cuatro años de edad, con domicilio en la Ave-
nida Francia Número 44 cuarenta y cuatro de la Colonia
Moderna de esta ciudad, profesionista en ejercicio, de-
clarando estar al corriente en el pago del Impuesto --
sobre la Renta, sin acreditarmelo, a quien Yo el No--
tario doy fe conocer, con capacidad legal para obligar-
se y contratar, y dijo: Que en los términos del artícu-
lo 2475 dos mil cuatrocientos setenta y cinco del Cód-
igo Civil vigente en el Estado y su correlativo el --
artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del
Código Civil para el Distrito y Territorios Federales,
viene a otorgar Poder General para pleitos y cobranzas
de administración y para actos de dominio a favor del-
señor SALVADOR T. PRECIADO ENRIQUEZ, vecino de esta --
ciudad, con todas las facultades generales y las espe-
ciales que requieran cláusula especial conforme a la -
Ley, de una manera enunciativa y no limitativa, el apo-
derado tendrá las siguientes facultades, que no limi-
tan, sino que explican el alcance de este mandato.....
dar bienes en arrendamiento, enajenar, gravar y dar en
prenda bienes de cualesquiera clase y otorgar los docu-



Handwritten signature of Lic. Diego Santacruz Alatorre.



mentos públicos o privados que se hagan necesarios en el ejercicio de este mandato; substituir en todo o en parte este poder, conservando no obstante su ejercicio.."

Los señores Ingeniero LUIS G. MEDINA y Licenciado ALFONSO DE ALBA MARTIN me comprobaron la legal existencia de la DIRECCION DE PENSIONES DEL ESTADO, como Institución Pública Descentralizada del Estado y el cargo con que comparecen, con la Ley que creó dicho Organismo, que es la número 8087 ocho mil ochenta y siete del Congreso del Estado, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" número 13 trece del 31 treinta y uno de Julio de 1965 mil novecientos sesenta y cinco así como con sus nombramientos respectivos. Yo el Notario doy fe de que dichas personas es público y notorio que ostentan sus cargos y que los desempeñan actualmente. - - - - -

Yo el NOTARIO DOY FE: - - - - -

I.- De que lo relacionado e inserto en este instrumento concuerda fielmente con los originales a que me remito los cuales tuve a la vista. - - - - -

II.- Que conozco a los comparecientes quienes son -- mexicanos e hijos de padres mexicanos, mayores de edad, con capacidad civil; el señor Salvador T. Preciado Enriquez, casado, agricultor, con habitación en Avenida Francia 1244 mil doscientos cuarenta y cuatro, nacido el 22 veintidos de septiembre de 1893 mil ochocientos noventa y tres y que su mandante el señor Doctor José de Jesús Preciado Vázquez es soltero como lo era al -- adquirir el inmueble vendido, de las generales que constan en el poder transcrito; el señor Ingeniero Luis G. Medina MEGL-071119 setenta y un mil, ciento diecinueve, viudo y el señor Licenciado Alfonso de Alba Martín, nacido el 9 nueve de septiembre de 1921 mil novecientos veintiuno, casado, ambos con oficinas en las de la Dirección de Pensiones del Estado y por cuanto al Impuesto sobre la Renta declararon que todos están al co- -

Tomo

Pag.



rriente, sin justificarlo, por lo que les hice las advertencias de ley. - - - - -

Leí este instrumento a los comparecientes, quienes quedaron debidamente impuestos de su alcance y consecuencias así como de la necesidad de su registro, estuvieron conformes con él, lo ratificaron y firmaron a las 11 once horas de su fecha.- Firmados: Firma ilegible del señor Ingeniero Luis G. Medina.- A. de Alba. - S. T. Preciado.- Ante mí: D. Santacruz.- Mi sello.- El 20 veinte del mismo mes autorizo en definitiva esta escritura por haber recibido la Nota del Timbre y la constancia de exención del Impuesto al Estado.- Firmado: D. Santacruz.- Mi sello. - - - - -

NOTAS MARGINALES.- "El 10 diez del mismo mes agrego al apéndice bajo el Número 266 doscientos sesenta y seis copia de mi aviso al Archivo de Instrumentos Públicos.- Firmado: D. Santacruz.- El 20 veinte del mismo mes agrego al apéndice bajo los números 275 doscientos setenta y cinco a 278 doscientos setenta y ocho, la Nota del Timbre, con pago en efectivo, por timbre, por \$12,080.00 doce mil ochenta pesos, el avalúo practicado para efectos fiscales por Banco Comercial Mexicano, copia fotostática en 4 cuatro hojas del aviso de iniciación de operaciones del vendedor a la Oficina Federal de Hacienda de Tapalpa, Jalisco, y de su última declaración bajo Registro Federal de Causantes PEVJ-351221, constancias que acreditan que el giro de terrenos del vendedor está bajo control fiscal; y copia de mi aviso al Catastro del Estado, en que se consigna la exención del Impuesto al Estado por transmisión de dominio con base en el Artículo 17 diecisiete de la Ley de Pensiones del Estado. No causa esta escritura Impuesto sobre la Renta por las razones que se consignan en la Nota del Timbre.- Firmado: D. Santacruz.- El 20 veinte del mismo mes di aviso en los términos de Ley al C. Director General del Registro Agrario Nacional. Agrego copia al apéndice bajo el Número 283 doscientos ochenta y -



tres.- Firmado: D. Santacruz." - - - - -

NOTA DEL TIMBRE.- "Impto. del Timbre. AGO-15-73.- -
281488.- COT-073.- 12,080.00.- 2.- NOTARIA NUM. 47. -
3.- C. JEFE DE LA OFICINA FEDERAL DE HACIENDA No. UNO.
Hago de su conocimiento que se otorgó ante mi la escri-
tura cuyos datos son: 4.- Escritura Núm. 1320.- 5.- Fe-
cha de la escritura Agosto 9 de 1973.- 6.- Volumen 38.
7.- Acto(s) jurídicos que contiene: COMPRAVENTA.- 8. -
Objeto de la operacion Predio rústico.- 9.- Valor(es)-
de la(s) operacion(es). \$604,000.00.- 10.- Valor fis--
cal \$1024.00.- 11.- Valor avalúo practicado Instit. Au-
torizada. \$604,000.00.- 12.- Institución que practicó-
el avalúo. Banco Comercial Mexicano.- 13.- Fecha del -
avalúo. Julio 2, 1973.- 14.- Ubicación de los bienes -
objeto de la operación. Municipio Tapalpa, Jal.- IM -
PUESTO DEL TIMBRE.-...-16.-Fundamento (Art. frac. inci-
so, sub-inciso y apartado) Art. 4o, Fracción VII(Pre-
dios rústicos).- 17.- Liquidación: al 2% sobre - - - -
\$604,000.00, causa un impuesto de \$12,080.00 DOCE MIL-
OCHENTA PESOS, que se paga en efectivo en esta nota. -
18.- Número del Notario. 47.- 19.- (Firma del Notario)
(Nombre completo) LIC. DIEGO SANTACRUZ ALATORRE.- Una-
firma.- 20.- Reg. Fed. de Causantes del Notario: - - -
SAAD-070730.- 21.- Lugar y fecha. Guadalajara, Jal.,-
Agosto 15 de 1973.- El sello de autorizar.- 22.- Núm.-
de Registro de la Nota. 7353.- El sello de la Oficina.
.....-25.- Otorgantes y generales: VENDEDOR: Dr. JOSE -
DE JESUS PRECIADO VAZQUEZ (Nacido Dic.21,1935), profe-
sionista, representado por su apoderado Salvador T. -
Preciado Enriquez (Nacido Sept. 22, 1893), agricultor,
vecino de aquí en Francia 1244.- COMPRADOR: Dirección-
de Pensiones del Estado de Jalisco, representada por -
su Director Lic. Alfonso de Alba Martín (Nacido Sept.-
9, 1921) y su Presidente Ing. Luis G. Medina (MEGL- -
071119), ambos con oficinas en las de Pensiones.- Dije
ron que todos están al corriente en el Impuesto sobre-

LIC. DIEGO SANTACRUZ ALATORRE

NOTARIO PUBLICO No. 47

SAAD-070730

GUADALAJARA, JALISCO, MEXICO.

Tomo

Pag.

la Renta y que pensiones no es causante, por lo que les hice las advertencias de Ley.- El vendedor tiene controlado fiscalmente su negocio de venta de terrenos bajo Registro Federal de Causantes PEVJ-351221 en la Ofna.- Pral. de Hacienda de Tapalpa, Jal., y lo justifica con su aviso de iniciación de marzo 7 de 1972 y su última declaración presentada en enero 26 de 1973 por el período hasta diciembre 31 de 1972.- Lo vendido se adquirió el 17 de junio de 1970.- Hasta Dic. 31, 1972, la Ley no gravaba con ISR la venta de predios rústicos. - De 1o de Enero 1973 a la fecha del avalúo no se registró incremento gravable del valor del terreno vendido, y por consiguiente no se causaría impuesto sobre la Renta en condiciones ordinarias, pero estando registrado fiscalmente el negocio del vendedor, este arrojará los resultados de esta operación a los del ejercicio respectivo.-26.- Impuesto sobre la renta (cuando proceda)..36- SI NO CAUSA IMPUESTO (Expresar el fundamento) No hubo utilidad gravable.-37.- EL NOTARIO No. 47.- 38. Nombre, Firma y sello del Notario. Lic. DIEGO SANTACRUZ ALATORRE.- Una firma y el sello de autorizar." - - - -

SACOSE DE SU MATRIZ ESTE PRIMER TESTIMONIO EN 5 CINCO HOJAS PARA LA DIRECCION DE PENSIONES DEL ESTADO. - CONCUERDA FIELMENTE CON LOS ORIGINALES A QUE ME REMITO. VA COTEJADO, CORREGIDO Y CON LOS TIMBRES DE LEY. DOY FE. - - - - -


GUADALAJARA, JALISCO, AGOSTO 23 VEINTITRES DE 1973 - MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES.

LIC. DIEGO SANTACRUZ ALATORRE.





Sayula, Jalisco, Octubre 29 de 1973 mil novecientos setenta y tres.- Presentada para su registro per duplicado hoy a las trece horas y registrada en seguida bajo la inscripción número 131 ciento treinta y uno del libro 74 setenta y cuatro de la Sección Primera, y señalada la finca con su número de orden anterior.- Se agregé el duplicado al libro de Documentos Generales 196 ciento noventa y seis, bajo el número 57 cincuenta y siete. quedando excenta del pago del Impuesto correspondiente por tratarse de la Dirección de Pensiones del Estado. -----

El Enc. del Reg. Púh. de la Pd. -----

Lic. Salvador Delgadillo Vallejo.