



**Lic. María Emilia Sesma Téllez**  
**Notaria Pública No. 3**  
**Cholula, Pue.**

INSTRUMENTO NUMERO DIECISIETE MIL TRESCIENTOS  
 SETENTA Y CUATRO.-----

--- VOLUMEN NUMERO DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO.-----

--- EN LA CIUDAD DE CHOLULA, ESTADO DE PUEBLA, a los siete días del mes de Septiembre del dos mil uno, Yo, Licenciada MARIA EMILIA SESMA TELLEZ, Notario Público Titular Número Tres de los de este Distrito Judicial, en ejercicio, procedo a redactar la Escritura de: COMPRAVENTA, que formalizan de una parte como VENDEDOR el señor RICARDO B. FLORES HERNANDEZ, también conocido como RICARDO BENJAMIN FLORES HERNANDEZ Y/O RICARDO FLORES HERNANDEZ, y de otra parte como COMPRADOR el Instituto Nacional de Astrofísica, Óptica y Electrónica, representada en este acto por el Licenciado OSCAR GUILLERMO ESCOBAR FRANCO, respecto del Predio Rústico denominado "EL NOGAL", ubicado en el Pueblo de Santa María Tonantzintla, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, en términos de lo dispuesto por el artículo 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla.- Y, al efecto, los comparecientes se sujetan al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:-----

**ANTECEDENTES**

--- Manifiesta el señor RICARDO B. FLORES HERNANDEZ, que por escritura privada de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos setenta y cinco, adquirió por venta que le hizo el señor MANUEL GARCIA PEREZ, el Predio Rústico denominado "EL NOGAL", ubicado en el Pueblo de Santa María Tonantzintla, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, habiendo servido de base a esa operación la cantidad de CINCUENTA PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, como consta del Documento que en este acto exhibe, y que Yo, el Notario doy fe tener a la vista y de que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, bajo la partida número cinco, Folio Letra "F", del Libro Índice Seis,

Tomo doce, de fecha ocho de marzo de mil novecientos setenta y cinco,-----

--- II.- Que el inmueble a que se refiere el apartado que antecede, tiene una superficie de MIL CUATROCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, diecisiete metros, colinda con Albino Tecuatl; AL SUR, diecisiete metros, colinda con Fernando Tecuatl; AL ORIENTE, ochenta y tres metros, colinda con Inaoe y Pedro García; Y AL PONIENTE, ochenta y tres metros, colinda con Isauro Tecuatl.-----

--- III.- Que el inmueble ya citado no reporta ningún gravamen, como consta del Certificado, que en este acto exhibe, y el cual fue expedido por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, agregándose al apéndice de este volumen para que su contenido salga inserto en el testimonio o testimonios que de este instrumento se expidan.-----

--- Expuestos los anteriores antecedentes, los comparecientes otorgan las siguientes:-----

#### C L A U S U L A

##### P R I M E R A

--- El señor RICARDO B. FLORES HERNANDEZ, también conocido como RICARDO BENJAMIN FLORES HERNANDEZ Y/O RICARDO FLORES HERNANDEZ, por su propio derecho vende libre de todo gravamen y aún de responsabilidad fiscal, y el Instituto Nacional de Astrofísica, Óptica y Electrónica, representada en este acto por el Licenciado OSCAR GUILLERMO ESCOBAR FRANCO, compra y adquiere, el Predio Rústico denominado «EL NOGAL», ubicado en el Pueblo de Santa María Tonantzintla, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y con cuanto más de hecho y por derecho les corresponda, dentro de la superficie y medidas y colindancias especificadas en el punto II de los antecedentes de



Lic. María Emilia Sesma Téllez  
Notaria Pública No. 3  
Cholula, Pue.

Este instrumento y que aquí se dan por reproducidas  
se insertasen a la letra para todos sus  
efectos legales.

SEGUNDA

--- El precio de esta operación es la cantidad de \$  
500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS, CERO CENTAVOS,  
MONEDA NACIONAL), que la parte vendedora confiesa  
haber recibido de manos de la parte compradora antes  
de este acto y a su entera satisfacción, por lo que  
por medio de la presente cláusula le otorga el recibo  
finiquito más amplio que a su seguridad conduzca.

TERCERA

--- Las partes convienen que el precio fijado en el  
presente contrato, es el justo y legítimo valor del  
inmueble vendido, por lo que renuncian a la acción de  
nulidad por causa de lesión, renunciando por  
consiguiente a los beneficios y plazos que les  
conceden los artículos 1477 y 1480 del Código Civil  
del Estado, que a la letra dicen:

--- "ARTICULO 1477.- Habrá lesión en los contratos,  
cuando la parte que adquiere da dos tantos más o la  
que enajena recibe el cincuenta por ciento menos del  
precio o estimación del bien".

--- "ARTICULO 1480.- La acción de nulidad por lesión,  
sólo es procedente en los contratos conmutativos y  
prescribe en dos años que se contarán desde que se  
celebre el contrato".

CUARTA

--- El presente contrato queda sujeto a sus  
condiciones legales y naturales, por lo que la parte  
vendedora se obliga a garantizar la propiedad y  
posesión pacífica de la parte compradora y a responder  
del saneamiento para el caso de evicción, en los  
términos previstos por los artículos 1742 y 1743 del  
Código Civil del Estado.

QUINTA

--- Para la ejecución, cumplimiento e interpretación del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes en la Ciudad de Cholula, Puebla, y por lo tanto, renuncian al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro. -----

#### S E X T A

--- Los contratantes han convenido de manera expresa, en que los impuestos, derechos, gastos y honorarios que se causen por este otorgamiento, son por cuenta de la parte adquirente y el Impuesto sobre la Renta a cargo de la parte vendedora, por disposición de la Ley. Además, los mismos contratantes manifiestan su conformidad para cubrir, ante la autoridad que corresponda, cualquier diferencia que resulte de la revisión del avalúo base de esta operación y/o de las liquidaciones con las que se efectúan los pagos provisionales por concepto de los impuestos que se causan por la celebración del presente contrato. -----

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

--- El Instituto Nacional de Astrofísica, Óptica y Electrónica, es un Organismo Descentralizado del Sector Público, como consta del Acta de la primera sesión Extraordinaria de mil novecientos noventa y siete, de la Junta de Gobierno del Instituto Nacional de Astrofísica, Óptica y Electrónica, celebrada con fecha dieciocho de abril de mil novecientos noventa y siete.-----

--- Que su representante el Licenciado OSCAR GUILLERMO ESCOBAR FRANCO, acreditan su personalidad con el siguiente documento:-----

--- Con la escritura Pública Número quince mil quinientos dieciséis, del volumen número doscientos seis, otorgado en el protocolo de esta Notaría Pública a mi cargo, de fecha doce de septiembre de mil novecientos noventa y siete, la Doctora ELSA RECILLAS PISHMISH, en su carácter de encargada del Despacho de



Lic. María Emilia Sesma Téllez

Notaria Pública No. 3

Cholula, Pue.

MARÍA EMILIA SESMA TÉLLEZ  
NOTARIA PÚBLICA

Dirección General del Instituto Nacional de Astrofísica, Óptica y Electrónica, le otorgó un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION, ACTOS DE DOMINIO Y CAMBIARIO, en términos de lo dispuesto por los dos primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

--- Dichos documentos, Yo, el Notario, doy fe tenerlos a la vista, procediendo a agregarlos al apéndice de este volumen para que su contenido salga inserto en el testimonio o testimonios que de este instrumento se expidan.

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

--- I.- De que el inmueble materia de este instrumento, para efectos fiscales se ampara con la cuenta predial número R-36059 que en este acto exhibe la parte vendedora; II.- De que conozco personalmente a los comparecientes quienes a mi juicio tienen capacidad para contrata y obligarse; III.- Que por sus

generales dijeron ser: Don RICARDO B. FLORES HERNANDEZ, también conocido como RICARDO BENJAMIN FLORES HERNANDEZ Y/O RICARDO FLORES HERNANDEZ, originario de Orizaba, Veracruz, donde nació el dieciséis de Febrero de mil novecientos cuarenta y cuatro, casado bajo el régimen de separación de bienes, como consta del acta de matrimonio que en este acto exhibe, y que agrego al apéndice de este volumen para que su contenido salga inserto en el testimonio o testimonios que de este instrumento se expidan, con domicilio en calle del Valle Mezquital número doscientos veintiuno, Colonia Valle del Campestre, Guanajuato, Guanajuato, investigador Científico, quien se identifica con su credencial para votar con folio número 16142631; y don OSCAR GUILLERMO ESCOBAR FRANCO, originario de Chihuahua, donde nació el quince de noviembre de mil novecientos cincuenta, casado, con domicilio en Avenida División del Norte número



MARÍA EMILIA SESMA TÉLLEZ  
NOTARIA PÚBLICA

veinticuatro mil veinte guión cuatro, colonia Ortales, Delegación Benito Juárez, México, Distrito Federal, Licenciado en Economía, quien se identifica con su credencial para votar con folio número 009586561; ambos de paso por esta ciudad; IV.- Que habiendo leído en voz alta el presente Instrumento y después de explicarles el valor de su contenido y consecuencias legales, los comparecientes manifestaron quedar entendidos y conformes, firmando para constancia.- DOY FE.- Dos firmas ilegibles.- Rúbricas.- Ante mí.- FIRMA ILEGIBLE DE LA LICENCIADA MARIA EMILIA SESMA TELLEZ.- Rúbrica.- El sello de autorizar de la Notaría Pública.- Autorizo en definitiva el día veintisiete de Mayo del dos mil cinco, fecha en que fue cubierto el impuesto sobre la renta.- Doy fe.- FIRMA ILEGIBLE DE LA LICENCIADA MARIA EMILIA SESMA TELLEZ.- Rúbrica.- El sello de autorizar de la Notaría Pública.-----

ES PRIMER TESTIMONIO, QUE CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL, A QUE ME REMITO, QUE OBRA EN EL PROTOCOLO RESPECTIVO.- VA EN TRES FOJAS UTILES Y EN SUS FOJAS DE ANEXO, PARA el Instituto Nacional de Astrofísica, Óptica y Electrónica, representada en este acto por el Licenciado OSCAR GUILLERMO ESCOBAR FRANCO.-----

CCTEJADO CON SU ORIGINAL, SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE CHOLULA, ESTADO DE PUEBLA, A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE MAYO DEL DOS MIL CINCO.-----

EL TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO TRES DEL DISTRITO JUDICIAL DE CHOLULA, PUEBLA

MARIA EMILIA SESMA TELLEZ.



NOTARIO PUBLICO MARIA EMILIA SESMA TELLEZ  
CHOLULA, PUEBLA