



LIBRO CIENTO CATORCE. -----

INSTRUMENTO DOS MIL SEISCIENTOS UNO. -----

FOLIOS DEL VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS ONCE AL VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS  
DIECISIETE.-----

Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, a diecisiete de agosto del dos mil veintidós. -----

**MARÍA DEL CONSUELO GARCÍA CUIEL**, notario adscrito a la notaría número veintiuno del Distrito Judicial de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, actuando por autorización de su titular el licenciado **VÍCTOR MANUEL FAYAD MENESES**, hago constar: -----

**I.- LA PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO** que realizo a solicitud de la sociedad denominada **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por la contadora **Sylvia Jesús Rico Moreno**; y ----

**II.- LAS COMPRAVENTAS A PLAZO** que otorgan, por una parte, la sociedad denominada **"INMOBILIARIA QUALLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como **"COMPRADORA"**, representada en este acto por el contador **Víctor Manuel Granados Moreno**, y de otra parte la sociedad denominada **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como **"VENDEDORA"**, representada como ha quedado dicho, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

-----**ANTECEDENTES**-----

**I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.-** Por instrumento número veintisiete mil seiscientos veintisiete, de fecha dieciséis de diciembre del dos mil veinte, ante el licenciado Francisco González Ortiz, titular de la notaría número quince del Distrito Judicial de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, bajo el folio único real electrónico número ochenta y dos mil novecientos setenta y seis, el día once de mayo del dos mil veintiuno, se hizo constar la compraventa por la que **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, adquirió en precio de treinta y cuatro millones ochocientos mil pesos, moneda nacional, la parcela número 102 Z-1 P1/1 (ciento dos Z guion uno P uno diagonal uno), del Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias que en dicha escritura se especificaron.-----

**II.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "SICILIA".-** Por instrumento número mil ochocientos setenta y cinco, de fecha treinta de noviembre del dos mil veintiuno, ante mí, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial, por lo que se refiere a los inmueble objeto de este instrumento, en los **folios únicos reales electrónicos números cuatrocientos cuarenta y siete mil cincuenta y tres, cuatrocientos cuarenta y siete mil cincuenta y dos, cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento uno, cuatrocientos cuarenta y siete mil cincuenta y uno, cuatrocientos cuarenta y siete**

COTEJADO

mil cincuenta, cuatrocientos cuarenta y siete mil cien, cuatrocientos cuarenta y siete mil doscientos cuatro, cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento treinta y nueve, cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento ocho, cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento veintiocho, cuatrocientos cuarenta y siete mil doscientos cuarenta y dos, cuatrocientos cuarenta y siete mil doscientos setenta y cuatro, cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento veintisiete y cuatrocientos cuarenta y siete mil ochenta y nueve, el día nueve de febrero del dos mil veintidós, se hizo constar la protocolización de la resolución administrativa sobre autorización del **Fraccionamiento denominado "SICILIA"**, ubicado en la Parcela número 102 Z-1 P1/1 (ciento dos Z guión uno P uno diagonal uno) en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, a solicitud de **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. -----

**III.- AUTORIZACIÓN PARA VENTA.-** Mediante oficio número SSOT/0463/2022 (SSOT diagonal cero cuatrocientos sesenta y tres diagonal dos mil veintidós), expediente 067/2021 (cero sesenta y siete diagonal dos mil veintiuno), de fecha veintitrés de marzo del dos mil veintidós, suscrito por el Subsecretario de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, se autorizó la venta y escrituración de ciento noventa y cinco lotes tipo habitacional-unifamiliar, ubicados en las manzanas uno, dos, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, once, doce, catorce, quince, dieciséis, diecisiete, diecinueve, veintiuno, veinticuatro, veinticinco y veintisiete, del **Fraccionamiento denominado "SICILIA"**, ubicado en la Parcela número 102 Z-1 P1/1 (ciento dos Z guión uno P uno diagonal uno) en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, autorizando la venta, entre otros, de los inmuebles objeto de este instrumento, documento que la representante de **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, me solicita protocolizar para efecto de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, agregando al apéndice con el número **"UNO"** copia fotostática cotejada con su original del citado oficio. -----

**IV.- INMUEBLES OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO.-** Van a ser objeto de este instrumento, los siguientes inmuebles:-----

a) **Lote uno, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento veintiuno, del Fraccionamiento denominado "SICILIA"**, ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de **CIENTO CINCO METROS CUADRADOS**, y las siguientes medidas y colindancias:-----

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con Calle Bronte. -----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 2 dos. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con lote 18 dieciocho. -----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con Calle Alcamo. -----

b) **Lote dos, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento diecinueve, del**

LIC. VICTOR MANUEL FAYAD MENESES

NOTARIO PÚBLICO

Biv. Ramón G. Bonfil No. 1605, Col. Zona Plateada, Santiago Tlapacoya,  
C.P. 42080 Tel. 01(771) 133-21-61  
Pachuca, Hgo.



-3-

**Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con Calle Bronte. -----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 3 tres. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con lote 17 diecisiete. -----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 1 uno. -----

**c) Lote tres, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento diecisiete, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con Calle Bronte. -----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 4 cuatro. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con lote 16 dieciséis. -----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 2 dos. -----

**d) Lote cuatro, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento quince, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con Calle Bronte. -----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 5 cinco. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con lote 15 quince. -----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 3 tres. -----

**e) Lote cinco, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento trece, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con Calle Bronte. -----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 6 seis. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con lote 14 catorce. -----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 4 cuatro. -----

**f) Lote seis, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento once, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con Calle Bronte. -----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 7 siete. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con lote 13 trece. -----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 5 cinco. -----

COTEJADO

g) **Lote siete, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento nueve, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con Calle Bronte. -----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 8 ocho y lote 9 nueve. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con lote 12 doce.-----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 6 seis. -----

h) **Lote doce, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento dieciocho, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con lote 7 siete. -----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 10 diez y lote 11 once. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con Calle Mesina.-----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 13 trece.-----

i) **Lote trece, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento veinte, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con lote 6 seis. -----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 12 doce.-----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con Calle Mesina.-----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 14 catorce. -----

j) **Lote catorce, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento veintidós, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con lote 5 cinco.-----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 13 trece. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con Calle Mesina.-----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 15 quince. -----

k) **Lote quince, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento veinticuatro, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con lote 4 cuatro. -----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 14 catorce. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con Calle Mesina.-----



LIC. VICTOR MANUEL FAYAD MENESES

NOTARIO PÚBLICO

Biv. Ramón G. Bonfil No. 1605, Col. Zona Plateada, Santiago Tlapacoya,  
C.P. 42080 Tel. 01(771) 133-21-61  
Pachuca, Hgo.



-5-

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 16 dieciséis.-----

l) **Lote dieciséis, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento veintiséis, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con lote 3 tres.-----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 15 quince. -----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con Calle Mesina.-----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 17 diecisiete.-----

m) **Lote diecisiete, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento veintiocho, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con lote 2 dos.-----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 16 dieciséis.-----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con Calle Mesina.-----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 18 dieciocho.-----

n) **Lote dieciocho, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento treinta, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:-----**

NORTE: 7.000m. siete metros y linda con lote 1 uno.-----

ORIENTE: 15.000m. quince metros y linda con lote 17 diecisiete.-----

SUR: 7.000m. siete metros y linda con Calle Mesina.-----

PONIENTE: 15.000m. quince metros y linda con Calle Alcamo. -----

#### -----DECLARACIONES-----

Bajo protesta de decir verdad, después de que la suscrita les hubo advertido de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad, los comparecientes declaran lo siguiente: -

**I.- LIBERTAD DE GRAVÁMENES.-** Declara la representante de "**CONSTRUCTORA SYLMA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que los inmuebles objeto de este instrumento se encuentran libres de gravámenes o limitaciones de dominio, lo que acredita con los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes expedidos por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial, que agrego al apéndice con el número "**DOS**". -----

**II.- CONTRIBUCIONES.-** Declara la representante de "**CONSTRUCTORA SYLMA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, bajo protesta de decir verdad, que los inmuebles objetos del presente instrumento paga sus contribuciones fiscales por concepto de impuesto predial: -----

a) Lote uno, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41266 (U guion cuarenta y

COTEJADO

- un mil doscientos sesenta y seis).-----
- b) Lote dos, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41267 (U guion cuarenta y un mil doscientos sesenta y siete).-----
- c) Lote tres, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41268 (U guion cuarenta y un mil doscientos sesenta y ocho). -----
- d) Lote cuatro, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41269 (U guion cuarenta y un mil doscientos sesenta y nueve).-----
- e) Lote cinco, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41270 (U guion cuarenta y un mil doscientos setenta).-----
- f) Lote seis, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41271 (U guion cuarenta y un mil doscientos setenta y uno).-----
- g) Lote siete, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41272 (U guion cuarenta y un mil doscientos setenta y dos).-----
- h) Lote doce, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41273 (U guion cuarenta y un mil doscientos setenta y tres).-----
- i) Lote trece, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41274 (U guion cuarenta y un mil doscientos setenta y cuatro). -----
- j) Lote catorce, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41275 (U guion cuarenta y un mil doscientos setenta y cinco). -----
- k) Lote quince, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41276 (U guion cuarenta y un mil doscientos setenta y seis). -----
- l) Lote dieciséis, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41277 (U guion cuarenta y un mil doscientos setenta y siete).-----
- m) Lote diecisiete, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41278 (U cuarenta y un mil doscientos setenta y ocho). -----
- n) Lote dieciocho, de la manzana dieciséis, con número de cuenta U-41279 (U cuarenta y un mil doscientos setenta y nueve).-----

Con el número “TRES” agrego al apéndice comprobantes de pagos de los impuestos prediales de los inmuebles objeto del presente instrumento.-----

**III.- ARRENDAMIENTO.-** Declara la representante de “**CONSTRUCTORA SYLMA**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, bajo protesta de decir verdad, que los inmuebles objeto de este instrumento no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno, y el representante de “**INMOBILIARIA QUALLAT**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que no tiene conocimiento que los citados inmuebles se encuentren arrendados. -----

----- **SITUACIÓN FISCAL** -----

**I.- RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.-** Que ilustré al representante de “**INMOBILIARIA QUALLAT**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que su representada será responsable solidaria en el pago de las contribuciones que aparecieren relacionadas con



LIC. VICTOR MANUEL FAYAD MENESES

NOTARIO PÚBLICO

Blv. Ramón G. Bonfil No. 1605, Col. Zona Plateada, Santiago Tlapacoya,  
C.P. 42080 Tel. 01(771) 133-21-61  
Pachuca, Hgo.



-7-

los inmuebles objeto de este instrumento y que fueren anteriores a la fecha de firma del mismo. -----

**II.- VALOR CATASTRAL.-** El valor catastral de los inmuebles objeto de este instrumento, son los siguientes:-----

- a) Lote uno, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- b) Lote dos, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- c) Lote tres, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- d) Lote cuatro, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- e) Lote cinco, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- f) Lote seis, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- g) Lote siete, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- h) Lote doce, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- i) Lote trece, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- j) Lote catorce, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- k) Lote quince, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- l) Lote dieciséis, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- m) Lote diecisiete, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----
- n) Lote dieciocho, de la manzana dieciséis: **CIENTO CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL.** -----

Según se desprenden de los avalúos catastrales que agregó al apéndice con el número "CUATRO". -----

**III.- IMPUESTO DE TRASLACIÓN DE DOMINIO.-** Que respecto al Impuesto de Traslación de Dominio que se genera por el otorgamiento del presente instrumento, informé a la representante de "INMOBILIARIA QUALLAT", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se presentarán las liquidaciones correspondientes ante la Tesorería Municipal, para su aprobación.-----

COTEJADO

**IV.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.-** Que respecto al Impuesto al Valor Agregado, declara la representante de **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, bajo protesta de decir verdad, que los inmuebles objeto de este instrumento son solo terreno.-----

En consecuencia, el Impuesto al Valor Agregado no se causa, en términos del artículo noveno, fracción primera de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. -----

**V.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN.-** Que respecto al Impuesto Sobre la Renta por enajenación, **"LA PARTE VENDEDORA"** es persona moral contribuyente del título segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que la suscrita notario no tiene obligación de calcular ni enterar el referido impuesto, conforme a la ley de la materia. -----

Expuesto lo anterior las partes otorgan: -----

-----**CAPÍTULO PRIMERO**-----

-----**DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO**-----

-----**C L Á U S U L A**-----

**Ú N I C A.-** A solicitud de la contadora **Sylvia Jesús Rico Moreno**, en representación de la sociedad denominada **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, queda protocolizado el oficio número SSOT/0463/2022 (SSOT diagonal cero cuatrocientos sesenta y tres diagonal dos mil veintidós), expediente 067/2021 (cero sesenta y siete diagonal dos mil veintiuno), de fecha veintitrés de marzo del dos mil veintidós, suscrito por el Subsecretario de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, relacionado en el antecedente tercero de este instrumento, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, en los **folios únicos reales electrónicos números cuatrocientos cuarenta y siete mil cincuenta y tres, cuatrocientos cuarenta y siete mil cincuenta y dos, cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento uno, cuatrocientos cuarenta y siete mil cincuenta y uno, cuatrocientos cuarenta y siete mil cincuenta, cuatrocientos cuarenta y siete mil cien, cuatrocientos cuarenta y siete mil doscientos cuatro, cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento treinta y nueve, cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento ocho, cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento veintiocho, cuatrocientos cuarenta y siete mil doscientos cuarenta y dos, cuatrocientos cuarenta y siete mil doscientos setenta y cuatro, cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento veintisiete y cuatrocientos cuarenta y siete mil ochenta y nueve.**-----

-----**CAPÍTULO SEGUNDO**-----

-----**DE LAS COMPRAVENTAS A PLAZO**-----

-----**C L Á U S U L A S**-----

**PRIMERA.-** La sociedad denominada **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada como ha quedado dicho, **VENDE A**



**LIC. VICTOR MANUEL FAYAD MENESES**

NOTARIO PÚBLICO

Biv. Ramón G. Bonfil No. 1605, Col. Zona Plateada, Santiago Tlapacoya,  
C.P. 42080 Tel. 01(771) 133-21-61  
Pachuca, Hgo.



-9-

**PLAZO** a la sociedad denominada **"INMOBILIARIA QUALLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su representante, compra y adquiere para sí, los siguientes inmuebles:-----

- a) Lote uno, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento veintiuno, del Fraccionamiento denominado **"SICILIA"**, ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----
- b) Lote dos, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento diecinueve, del Fraccionamiento denominado **"SICILIA"**, ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----
- c) Lote tres, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento diecisiete, del Fraccionamiento denominado **"SICILIA"**, ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----
- d) Lote cuatro, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento quince, del Fraccionamiento denominado **"SICILIA"**, ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----
- e) Lote cinco, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento trece, del Fraccionamiento denominado **"SICILIA"**, ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----
- f) Lote seis, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento once, del Fraccionamiento denominado **"SICILIA"**, ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----
- g) Lote siete, de la manzana dieciséis, Calle Bronte número ciento nueve, del Fraccionamiento denominado **"SICILIA"**, ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----
- h) Lote doce, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento dieciocho, del Fraccionamiento denominado **"SICILIA"**, ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----
- i) Lote trece, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento veinte, del Fraccionamiento denominado **"SICILIA"**, ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----

COTEJADO

j) Lote catorce, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento veintidós, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----

k) Lote quince, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento veinticuatro, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----

l) Lote dieciséis, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento veintiséis, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----

m) Lote diecisiete, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento veintiocho, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----

n) Lote dieciocho, de la manzana dieciséis, Calle Mesina número ciento treinta, del Fraccionamiento denominado "SICILIA", ubicado en el Ejido de Jagüey de Téllez, Municipio de Zempoala, Estado de Hidalgo, con la superficie, medidas y colindancias relacionadas en el antecedente cuarto de este instrumento. -----

**SEGUNDA.-** Las compraventas se rigen por lo siguiente: -----

I.- El precio de cada uno de los lotes de terreno objeto de este instrumento, es la cantidad de **TRESCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL**, por lo que la suma del precio de todos los lotes asciende a la cantidad total de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL**, misma que la "**COMPRADORA**" se obliga a pagar a la "**VENDEDORA**" a más tardar el día veintiuno de diciembre del dos mil veintidós, mediante transferencia electrónica de fondos, lo que declaran las partes bajo protesta de decir verdad. -----

II.- Las propiedades vendidas pasan a poder de la sociedad denominada "**INMOBILIARIA QUALLAT**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**:-----

A.- Sin limitación alguna en su dominio. -----

B.- Sin gravamen de ninguna especie.-----

C.- Sin ningún adeudo, incluso de carácter fiscal o laboral. Cualquier adeudo de la índole que fuere anterior a la fecha de firma de este instrumento, será por cuenta exclusiva de la "**VENDEDORA**". -----

**TERCERA.-** Que respecto a la entrega de los inmuebles objeto de este instrumento, la representante de "**INMOBILIARIA QUALLAT**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, se da por recibida de los mismos en este acto. -----

LIC. VICTOR MANUEL FAYAD MENESES

NOTARIO PÚBLICO

Bv. Ramón G. Bonfil No. 1605, Col. Zona Plateada, Santiago Tlapacoya,  
C.P. 42080 Tel. 01(771) 133-21-61  
Pachuca, Hgo.



NOTARÍA  
PÚBLICA  
PACHUCA

-11-

**CUARTA.-** La sociedad denominada **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, se obliga a favor de la sociedad **"INMOBILIARIA QUALLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, al saneamiento para el caso de evicción y vicios ocultos en los términos de Ley.-----

**QUINTA.-** El representante de **"INMOBILIARIA QUALLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, se obliga a destinar los inmuebles objeto de este instrumento, a un uso que no contravenga las disposiciones legales vigentes. -----

Asimismo manifiesta que se sujetará a lo establecido en el **"REGLAMENTO INTERNO DEL DESARROLLO SICILIA"**, mismo que en este acto recibe de **"LA PARTE VENDEDORA"**.-----

**SEXTA.-** Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este instrumento, serán cubiertos por la sociedad **"INMOBILIARIA QUALLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, excepto el Impuesto Sobre la Renta por enajenación, el cual será a cargo de la sociedad **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. -----

**SÉPTIMA.-** Para la interpretación y cumplimiento de este instrumento, las partes se someten a las leyes y tribunales competentes del lugar de ubicación de los inmuebles objeto de este instrumento, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros. -----

-----**PERSONALIDAD**-----

Los representantes de **"INMOBILIARIA QUALLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y de **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, manifiestan que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto y acreditan la personalidad que ostentan, la cual declaran que no les han sido revocadas ni en forma alguna modificadas o limitadas y que continúan vigentes en sus términos, de la siguiente manera:-----

a) Por lo que se refiere al contador **Víctor Manuel Granados Moreno**, en representación de **"INMOBILIARIA QUALLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con el primer testimonio del instrumento número mil doscientos ochenta y tres, de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, ante mí, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del referido Distrito Judicial, bajo folio mercantil electrónico número N-2021038155 (N guión dos cero dos uno cero tres ocho uno cinco cinco, el día tres de junio del dos mil veintiuno, que en copia fotostática cotejada con su original agrego al apéndice de este instrumento con el número **"CINCO"**. -----

b) Por lo que se refiere a la contadora **Sylvia Jesús Rico Moreno**, en representación de **"CONSTRUCTORA SYLMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con el primer testimonio del instrumento número veinticuatro mil trescientos cuarenta y siete, de fecha veinte de febrero del dos mil cuatro, ante el licenciado Gerardo Martínez Martínez, titular de la notaría número tres del Distrito Judicial de Pachuca de Soto, Estado de

COTEJADO

Hidalgo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del referido Distrito Judicial, bajo el folio mercantil electrónico número diez mil ciento noventa y cinco, que en copia fotostática cotejada con su original agrego al apéndice de este instrumento con el número **"SEIS"**. ----

-----**GENERALES**-----

Los comparecientes bajo protesta de decir verdad, manifestaron por sus generales ser: ----

**VÍCTOR MANUEL GRANADOS MORENO**, mexicano, originario de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, lugar donde nació el día treinta de noviembre de mil novecientos sesenta y siete, soltero, contador público, con domicilio en Calle Héroes de Churubusco número trescientos cinco, Colonia Morelos, en Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, código postal cuarenta y dos mil cuarenta, y se identifica con el documento que en copia fotostática cotejada con su original agrego al apéndice con el número **"SIETE"**, con clave del Registro Federal de Contribuyentes "GAMV671130138", Clave Única de Registro de Población "GAMV671130HHGRRRC03", y dirección de correo electrónico contador\_granados@hotmail.com.-----

**SYLVIA JESÚS RICO MORENO**, mexicana, originaria de Oaxaca, Estado del mismo nombre, lugar donde nació el día veinticuatro de diciembre de mil novecientos sesenta y siete, soltera, contadora, con domicilio en Calle Valle Imperial número ciento diecinueve, Fraccionamiento Valle de San Javier, en Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, código postal cuarenta y dos mil ochenta y seis, quien se identifica con el documento que en copia fotostática cotejada con su original agrego al apéndice de este instrumento con el número **"OCHO"**, con clave del Registro Federal de Contribuyentes "RIMS6712248V0", Clave Única de Registro de Población "RIMS671224MOCCRY08", y dirección de correo electrónico sytrico@constructorasyлма.com.-----

-----**YO LA NOTARIO CERTIFICO:**-----

I.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para la celebración de este acto y que me aseguré de su identidad como consta en el apartado de generales de este instrumento.-----

II.- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante notario.-----

III.- Que declara el representante de la **"COMPRADORA"** que en la presente operación no existe persona o grupo de personas que por medio de otra o de cualquier acto, obtiene el beneficio derivado de la operación que se formaliza y es quien en última instancia ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del os inmuebles objeto de la presente escritura.-----

IV.- Que la confidencialidad y reserva de la información contenida en este instrumento se sujetará a lo previsto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, manteniéndose la reserva de ley y la misma será ocupada y transmitida exclusivamente en los términos que lo disponga la Ley del Notariado para el Estado de

LIC. VICTOR MANUEL FAYAD MENESES

NOTARIO PÚBLICO

Blv. Ramón G. Bonfil No. 1605, Col. Zona Plateada, Santiago Tlapacoya,  
C.P. 42080 Tel. 01(771) 133-21-61  
Pachuca, Hgo.

NOTARÍA  
PÚBLICA  
PACHUCA

21



-13-

Hidalgo, aplicada concomitantemente con la normatividad Federal, Estatal y Municipal vigente, o bien cuando sea requerida por autoridad competente.-----

V.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento, de acuerdo a las características y calidad de cada uno de ellos, que en el mismo se especifican. -----

VI.- Que leído y explicado este instrumento a los comparecientes, habiéndoles hecho saber el derecho que tienen de leerlo por sí mismos, manifestaron su plena comprensión y conformidad con él y lo firmaron el día diecinueve de agosto del presente año, mismo momento en que lo autorizo preventivamente.-----Doy fe.-----

Firmas de los señores Víctor Manuel Granados Moreno y Sylvia Jesús Rico Moreno. -----

Ante mí.-----

María del Consuelo García Curiel.-----Firma. -----

El sello de autorizar. -----

CON LOS NÚMEROS "NUEVE" Y "DIEZ" AGREGO AL APÉNDICE DE ESTE INSTRUMENTO, LOS DOCUMENTOS CON LOS QUE SE COMPRUEBA EL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS REQUISITOS LEGALES ORIGINADOS POR EL OTORGAMIENTO DEL MISMO, POR LO QUE LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE.-----

-----DOY FE.-----

PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO, A PRIMERO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS. -----

María del Consuelo García Curiel.-----Firma. -----

El sello de autorizar. -----

EXPIDO PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN COMO TÍTULO DE PROPIEDAD PARA LA SOCIEDAD DENOMINADA "INMOBILIARIA QUALLAT", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN TRECE PÁGINAS PROTEGIDAS CON KINEGRAMAS.-----DOY FE.-----

PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO, A PRIMERO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS. -----

FSG/ALJ



MARÍA DEL CONSUELO GARCÍA CURIEL  
NOTARIO ADSCRITO



REGISTRO PÚBLICO  
DE LA PROPIEDAD  
DISTRITO PACHUCA DE SOTO

COTEJADO

