

//////////ESCRITURA NÚMERO 17,378//////////
//////////DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO////
////////// VOLUMEN: 382 TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS////////

=== EN LA CIUDAD DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 27 VEINTISIETE DÍAS, DEL MES DE **DICIEMBRE**, DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE, SON PRESENTES ANTE MÍ, **LICENCIADO JOSÉ LUIS SAUTTO GUTIÉRREZ, NOTARIO PÚBLICO, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO 11 ONCE, EN LEGAL EJERCICIO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, QUE ES EL DE MI ADSCRIPCIÓN, CON OFICINA UBICADA EN LA CALLE DE UMARÁN NÚMERO 18 DIECIOCHO, ZONA CENTRO**, POR UNA PARTE, LA SEÑORA **MELISSA MURAYA MERVIN VILLARREAL**, QUIÉN COMPARECE EN SU CARÁCTER DE APODERADA DE LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN Y PAMELA MOSCO**; Y, POR LA OTRA, LA SEÑORA **SYLVIA KURIAN RADOSH**, CUYAS GENERALES SE EXPRESARÁN DESPUÉS, A EFECTO DE HACER CONSTAR:-----

=== **I).- EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA**, QUE OTORGAN LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN Y PAMELA MOSCO**, POR CONDUCTO DE SU APODERADA, A FAVOR DE LA SEÑORA **SYLVIA KURIAN RADOSH**, RESPECTO DEL INMUEBLE PROPIEDAD DE LAS PRIMERAS COMPARECIENTES, Y QUE MÁS ADELANTE SE IDENTIFICA; Y, -----

=== **II).- EL TESTAMENTO PÚBLICO SIMPLIFICADO** QUE OTORGA LA SEÑORA **SYLVIA KURIAN RADOSH** RESPECTO DEL INMUEBLE A QUE SE REFIERE EL INCISO ANTERIOR, Y A EFECTO DE OTORGAR LO ANTERIOR EN FORMA LEGAL, LO HACEN ANTE MÍ, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, CAPÍTULOS Y SUBSECUENTES CLÁUSULAS:-----

//////////A N T E C E D E N T E S ://////////

=== **I).-** LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN Y PAMELA MOSCO** SON LEGÍTIMAS PROPIETARIAS EN FORMA MANCOMUNADA PRO INDIVISO Y EN IGUALES PARTES, **DEL DEPARTAMENTO NÚMERO 10 DIEZ, UBICADO EN CALLE CIRCUITO EL SECRETO NÚMERO 10 DIEZ, DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL "EL SECRETO", UBICADO EN CALLE PASEO DE LAS ALEGRÍAS NÚMERO 61 SESENTA Y UNO, COLONIA CONDOMINIO RESIDENCIAL "EL SECRETO", EN ESTA CIUDAD**, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 76,244 SETENTA Y SEIS MIL, DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO, DE FECHA 16 DIECISÉIS DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010 DOS MIL DIEZ, PASADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO ALEJANDRO SERRANO BERRY, NOTARIO ADSCRITO A LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 7 SIETE, DE LA QUE ES TITULAR EL LICENCIADO MANUEL CEVALLOS URUETA, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CAPITAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; LA CUAL FUE TRASLADADA DE DOMINIO EN LA OFICINA DEL IMPUESTO PREDIAL DE ESTE MUNICIPIO, EL DÍA 15 QUINCE DE FEBRERO DEL AÑO 2011 DOS MIL ONCE, **EN LA HOJA CUENTA PREDIAL URBANA: F-000780-001**, Y CUYO PRIMER TESTIMONIO SE INSCRIBIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, **CON MOTIVO DE LA SOLICITUD: 98,963 NOVENTA Y OCHO MIL, NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, EN EL FOLIO REAL R3*25505 "ERRE", "TRES", "ASTERISCO", VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CINCO**, SIENDO DICHA INSCRIPCIÓN DE FECHA 10 DIEZ DE MAYO DEL AÑO 2011 DOS MIL ONCE. -----

=== **II).-** EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO DE ACUERDO CON EL INSTRUMENTO NOTARIAL, AHÍ IDENTIFICADO, CUENTA CON LAS MEDIDAS, LOS LINDEROS, LA SUPERFICIE Y EL

PORCENTAJE DE INDIVISO SIGUIENTES:-----

PRIMER NIVEL DEPARTAMENTO NÚMERO 10 DIEZ: AL NORESTE.- MIDE 9.60 NUEVE METROS, SESENTA CENTÍMETROS, CON VACIO: **AL SURESTE.-** MIDE EN 3 TRES TRAMOS QUE DE NORESTE A SUROESTE MIDEN 15.30 QUINCE METROS, TREINTA CENTÍMETROS, GIRA AL NOROESTE EN 0.75 SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS, LINDANDO CON VACIO Y GIRA, AL SUROESTE EN 2.70 DOS METROS, SETENTA CENTÍMETROS, LINDANDO CON VACIO Y ELEVADOR; **AL SUROESTE.-** EN 3 TRES TRAMOS QUE DE SURESTE A NOROESTE MIDE 1.70 UNO METRO, SETENTA CENTÍMETROS, LINDANDO CON ELEVADOR, GIRA AL NORESTE EN 1.15 UN METRO, QUINCE CENTÍMETROS, Y GIRA AL NOROESTE EN 7.15 SIETE METROS, QUINCE CENTÍMETROS, TODOS ESTOS TRAMOS LINDANDO CON RAMPA DE ESCALERA (ACCESO AL-DEPARTAMENTO NÚMERO 10 DIEZ); **AL NOROESTE.-** EN 5 CINCO TRAMOS QUE DE SUROESTE A NORESTE MIDEN 0.74 SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS, GIRA AL NOROESTE EN 0.40 CUARENTA CENTÍMETROS, GIRA AL NORESTE EN 3.47 TRES METROS CUARENTA Y SIETE CENTÍMETROS, GIRA AL SURESTE 0.40 CUARENTA CENTÍMETROS, Y GIRA AL NORESTE EN 12.65 DOCE METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS, LINDANDO TODOS ESTOS TRAMOS CON VACIO. **ARRIBA:** CON ROOF TERRAZA DEL DEPARTAMENTO NUMERO 10 (DIEZ). **ABAJO:** CON ÁREA DE BODEGA, BAÑO DE SERVICIO Y DEPARTAMENTO NUMERO 10 (DIEZ) -LETRA "A". **2º NIVEL ROOF TERRACE NUMERO 10 (DIEZ).- AL NORESTE.-** MIDE 9.60 NUEVE METROS, SESENTA CENTÍMETROS, LINDANDO CON VACIO; **AL SURESTE.-** EN 5 CINCO TRAMOS QUE DE NORESTE A SUROESTE MIDEN 5.10 CINCO METROS DIEZ CENTÍMETROS, LINDANDO CON VACIO, GIRA AL NOROESTE EN 3.33 TRES METROS, TREINTA Y TRES CENTÍMETROS, GIRA AL SUROESTE EN 4.51 CUATRO METROS, CINCUENTA Y UN CENTÍMETROS, Y GIRA AL SURESTE EN 2.58 DOS METROS, CINCUENTA Y OCHO CENTÍMETROS, TODOS ESTOS TRAMOS LINDANDO CON CUBO DE TINACOS, GIRA AL SUROESTE EN 8.39 OCHO METROS, TREINTA Y NUEVE CENTÍMETROS, LINDANDO CON VACIO; **AL SUROESTE.-** MIDE EN 5 CINCO TRAMOS QUE DE SURESTE A NOROESTE MIDE: 1.70 UN METRO, SETENTA CENTÍMETROS, GIRA AL NORESTE EN 1.15 UN METRO, QUINCE CENTÍMETROS, GIRA AL NOROESTE EN 2.92 DOS METROS, NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS, TODOS ESTOS TRAMOS LINDANDO CON VACIO, GIRA AL NORESTE EN 3.09 TRES METROS, NUEVE CENTÍMETROS, Y GIRA AL NOROESTE EN 3.63 TRES METROS, SESENTA Y TRES CENTÍMETROS, TODOS ESTOS TRAMOS LINDANDO CON AZOTEA; **AL NOROESTE.-** MIDE EN 6 SEIS TRAMOS QUE DE SUROESTE A NORESTE MIDEN 4.15 CUATRO METROS, QUINCE CENTÍMETROS, GIRA AL SURESTE EN 4.12 CUATRO METROS, DOCE CENTÍMETROS, GIRA AL NORESTE EN 2.67 DOS METROS SESENTA Y SIETE CENTÍMETROS, GIRA AL NORTE EN 1.51 UNO METRO CINCUENTA Y UN CENTÍMETROS, GIRA AL NOROESTE EN 4.03 CUATRO METROS, TRES CENTÍMETROS, Y GIRA AL NORESTE EN 6.10 SEIS METROS, DIEZ CENTÍMETROS, Y TODOS ESTOS TRAMOS LINDANDO CON VACIO. **CON SUPERFICIE INDIVISO 0.538148% CERO PUNTO QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO POR CIENTO. CONSTRUCCIÓN PRIVATIVA 146.94 CIENTO CUARENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. TERRENO COMÚN 183.51 CIENTO OCHENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS. CONSTRUCCIÓN COMÚN 14.31 CATORCE PUNTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS).**-----

=== **III.-** MANIFIESTAN "LA PARTE VENDEDORA", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE; Y, "LA PARTE COMPRADORA", POR SU PROPIO DERECHO, Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE:-----

=== DESPUÉS DE QUE EL SUSCRITO NOTARIO LES SOLICITÓ INFORMACIÓN RESPECTO SI TIENEN CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DEL DUEÑO BENEFICIARIO A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN TERCERA DEL ARTÍCULO TERCERO Y FRACCIÓN TERCERA DEL ARTÍCULO DIECIOCHO, AMBOS DE LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, QUE LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN** Y **PAMELA MOSCO**, Y LA SEÑORA **SYLVIA KURIAN RADOSH**, SON DUEÑOS BENEFICIARIOS, "LA PARTE VENDEDORA" DEL DINERO QUE RECIBE COMO PRECIO Y "LA PARTE COMPRADORA", DEL INMUEBLE QUE ADQUIERE.-----

=== EXPUESTO LO ANTERIOR, SON DE OTORGARSE LOS CAPÍTULOS Y CLÁUSULAS SIGUIENTES: -----

////////////////CAPÍTULO I PRIMERO////////////////
////////////////DE LA COMPRAVENTA////////////////

////////////////CLÁUSULAS:////////////////

=== PRIMERA.- LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN Y PAMELA MOSCO**, REPRESENTADAS EN ESTE ACTO POR SU **APODERADA**, LA SEÑORA **MELISSA MURAYA MERVIN VILLARREAL**, DAN EN VENTA Y ENAJENACIÓN PERPETUA, CON TODOS SUS USOS, COSTUMBRES Y SERVIDUMBRES Y TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA, A FAVOR DE LA SEÑORA **SYLVIA KURIAN RADOSH**, QUIEN ADQUIERE PARA SÍ, **EL DEPARTAMENTO NÚMERO 10 DIEZ, UBICADO EN CALLE CIRCUITO EL SECRETO NÚMERO 10 DIEZ, DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL "EL SECRETO", UBICADO EN CALLE PASEO DE LAS ALEGRÍAS NÚMERO 61 SESENTA Y UNO, COLONIA CONDOMINIO RESIDENCIAL "EL SECRETO", EN ESTA CIUDAD**, INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE IDENTIFICADO Y RELACIONADO EN LOS ANTECEDENTES DE ESTA ESCRITURA, Y QUE CUENTA CON LAS MEDIDAS, LOS LINDEROS, LA SUPERFICIE, EL ÁREA DE INDIVISO Y DEMÁS DATOS DE IDENTIFICACIÓN IDÉNTICOS A LOS QUE SE PRECISAN EN EL PUNTO **II SEGUNDO** DE DICHOS ANTECEDENTES, INFORMACIÓN QUE SE TIENE AQUÍ POR REPRODUCIDA COMO SI A LA LETRA FUESE INSERTADA.-----

=== SEGUNDA.- ES PRECIO DE OPERACIÓN POR LA ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA PRECEDENTE, LA CANTIDAD DE **\$230,000.00** (DOSCIENTOS TREINTA MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), SIENDO SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL TIPO DE CAMBIO FIX DETERMINADO POR BANCO DE MÉXICO (\$19.5848 PESOS POR UN DÓLAR AMERICANO), LA CANTIDAD DE **\$4'504,504.00** (**CUATRO MILLONES, QUINIENTOS CUATRO MIL, QUINIENTOS CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**), CANTIDAD QUE LA PARTE COMPRADORA SE OBLIGA A PAGAR A LA PARTE VENDEDORA MEDIANTE TRANSFERENCIA BANCARIA, EN RAZÓN DE LO CUAL ESTA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA ES CELEBRADA BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA Y DICHA CONDICIÓN SE HACE CONSISTIR EN QUE LA TRANSFERENCIA SEA REALIZADA A MÁS TARDAR DENTRO DE LOS 2 DOS DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA DE ESTA ESCRITURA A LA CUENTA BANCARIA DE LA PARTE VENDEDORA, CUYA INFORMACIÓN YA OBRA EN PODER DE LA PARTE COMPRADORA; LAS PARTES SE OBLIGAN A ENTREGAR AL SUSCRITO NOTARIO, COPIA SIMPLE DE DICHA TRANSFERENCIA, LA QUE AGREGARÉ AL APÉNDICE DE LA PRESENTE ESCRITURA, PARA QUE SURTAN SUS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES.-----

=== TERCERA.- LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN: QUE EL PRECIO DE LA OPERACIÓN ES EL JUSTO Y LEGAL, POR CUYA RAZÓN EN LA PRESENTE VENTA NO HAY LESIÓN NI ERROR, PERO SI LOS HUBIERE, HACEN RENUNCIA EXPRESA EN PROVECHO RECÍPROCO DE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 1,721 UN MIL, SETECIENTOS VEINTIUNO; 1,727 UN MIL, SETECIENTOS VEINTISIETE; Y 1,734 UN MIL, SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO, DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO.-----

=== CUARTA.- DECLARAN LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN Y PAMELA MOSCO**, POR CONDUCTO DE SU **APODERADA**, LA SEÑORA **MELISSA MURAYA MERVIN VILLARREAL**, Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE EL INMUEBLE QUE ENAJENA MEDIANTE ESTA ESCRITURA, SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS CONTRIBUCIONES PEDIALES Y ADEUDOS Y LIBRE DE GRAVAMENES, **POR LO QUE, EN TODO TIEMPO LA PARTE VENDEDORA RESPONDERÁ A LA PARTE COMPRADORA DEL**

SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN, EN TÉRMINOS DE LEY; Y EN ESTE ACTO, LA **APODERADA DE LAS VENEDORAS**, HACE A LA PARTE COMPRADORA, LA ENTREGA FÍSICA, REAL Y MATERIAL DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE ENAJENADO.-----

=== **QUINTA.-** LAS PARTES CONTRATANTES, ENTREGAN AL SUSCRITO NOTARIO UN PLANO POR TRIPLICADO DEL BIEN ENAJENADO PARA LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 2,509 DOS MIL, QUINIENTOS NUEVE, DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO.-----

=== **SEXTA.-** LA PARTE COMPRADORA RECIBE A LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA, UN EJEMPLAR DEL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL "EL SECRETO", EMITIDO POR LA ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO, CUYO CONTENIDO SE OBLIGA A RESPETAR, DOCUMENTO QUE ES FIRMADO EN MI PRESENCIA POR LOS OTORGANTES Y QUE SE AGREGA AL APÉNDICE DE LA PRESENTE ESCRITURA, Y REPRODUCIRÉ COPIAS CERTIFICADAS DE DICHO DOCUMENTO, QUE AGREGARÉ A LOS TESTIMONIOS QUE DE LA PRESENTE ESCRITURA SE EXPIDAN.-----

=== ASIMISMO, "**LA PARTE COMPRADORA**" RECIBE DE "**LA PARTE VENEDORA**", EL COMPROBANTE EMITIDO POR LA ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO, DE QUE EL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE, SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS CUOTAS CONDOMINIALES DE MANTENIMIENTO.-----

=== **SÉPTIMA.-** DECLARAN LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN** Y **PAMELA MOSCO** POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE DESDE QUE ADQUIRIERON EL INMUEBLE QUE ENAJENAN MEDIANTE ESTA ESCRITURA, ESTABLECIERON EN EL MISMO, SU CASA HABITACIÓN Y RESIDENCIA HABITUAL; ASIMISMO, MANIFIESTAN QUE NO TIENEN NINGÚN OTRO INMUEBLE NI EN ESTA O EN OTRA CIUDAD, NI EN EL EXTRANJERO, QUE PUEDA CONSIDERARSE COMO SU CASA HABITACIÓN O RESIDENCIA HABITUAL.-----

=== IGUALMENTE, SIGUEN DECLARANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE EN EL TRANSURSO DE 3 TRES AÑOS A LA FECHA, NO HAN ENAJENADO INMUEBLE ALGUNO DE SU PROPIEDAD, QUE HAYA SIDO CONSIDERADO COMO SU CASA HABITACIÓN.-----

=== **AGREGAN:** QUE HAN HECHO LA DECLARACIÓN ANTERIOR, A FIN DE QUEDAR EXENTAS POR LO QUE RESPECTA AL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.), ACORDE CON LO ORDENADO POR EL ARTÍCULO 93 NOVENTA Y TRES, FRACCIÓN XIX DÉCIMA NOVENA, INCISO "A", DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.-----

=== SIGUEN DECLARANDO POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, LO SIGUIENTE: -----

=== **1).-** QUE TIENEN LA CONDICIÓN DE RESIDENTES EN MÉXICO PARA EFECTOS FISCALES, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 9º NOVENO, FRACCIÓN I PRIMERA DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN Y, EN SU CASO, DE LOS TRATADOS PARA EVITAR LA DOBLE TRIBUTACIÓN QUE MÉXICO TIENE EN VIGOR.-----

=== **2).-** QUE SEÑALAN COMO DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES, AL UBICADO EN CALLE MORAS NÚMERO 18 DIECIOCHO, COLONIA GUADIANA, CÓDIGO POSTAL 37700 TREINTA Y SIETE MIL, SETECIENTOS, EN ESTÁ CIUDAD.-----

=== **OCTAVA.-** LOS GASTOS, IMPUESTOS Y HONORARIOS NOTARIALES QUE SE CAUSEN CON MOTIVO DE LA PRESENTE OPERACIÓN, SERÁN POR CUENTA EXCLUSIVA DE LA PARTE COMPRADORA, A EXCEPCIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.), QUE SERÁ RESPONSABILIDAD DE LA VENEDORA.-----

=== **IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN (I.S.R.):**
DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 93 NOVENTA Y TRES, FRACCIÓN XIX DÉCIMO NOVENA,
INCISO A), DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, ESTE ACTO JURÍDICO DE
COMPRVENTA DE CASA HABITACIÓN, NO GENERARÁ EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, YA QUE
SE ENCUENTRA EFECTUADO DENTRO DEL SUPUESTO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO
INVOCADO, POR LO QUE NO SE EFECTÚA EL CALCULO, RETENCIÓN, NI ENTERO DE DICHO
IMPUESTO, POR PARTE DEL SUSCRITO NOTARIO.-----

////////////////CAPÍTULO II SEGUNDO////////////////
//////DEL TESTAMENTO PÚBLICO SIMPLIFICADO/////
////////////////CLÁUSULA S:////////////////

=== **PRIMERA.- TESTAMENTO PÚBLICO SIMPLIFICADO.-** DECLARA LA SEÑORA
SYLVIA KURIAN RADOSH, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, HABER NACIDO EL DÍA 11
ONCE DE JULIO DE 1945 MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO; Y
QUE ES HIJA DE LOS SEÑORES **MAURICIO KURIAN MAGUN** Y **FLORA RADOSH**
DAWIDOVITZ (AMBOS YA FINADOS), Y QUE ES SU DESEO INSTITUIR COMO LEGATARIOS EN
IGUALES PARTES DE **SUS DERECHOS DE COPROPIEDAD VINCULADOS CON EL**
DEPARTAMENTO NÚMERO 10 DIEZ, UBICADO EN CALLE CIRCUITO EL SECRETO
NÚMERO 10 DIEZ, DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL "EL SECRETO", UBICADO EN CALLE
PASEO DE LAS ALEGRÍAS NÚMERO 61 SESENTA Y UNO, COLONIA CONDOMINIO
RESIDENCIAL "EL SECRETO", EN ESTA CIUDAD, LOS QUE HA COMPRADO CONFORME A LAS
CLÁUSULAS ANTERIORES, A SUS HIJOS DE NOMBRES ANDRÉS ANHALT KURIAN, ARTURO
ANHALT KURIAN Y LAURA ANHALT KURIAN TAMBIÉN CONOCIDA COMO LAURA
ANHALT K., LO ANTERIOR, EN TÉRMINOS DE LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 2804-A DOS
MIL OCHOCIENTOS CUATRO, GUÍÓN "A", DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO.-----

=== **LA TESTADORA:** NOMBRA COMO ALBACEA, A SUS HIJOS LOS SEÑORES **ANDRÉS**
ANHALT KURIAN, ARTURO ANHALT KURIAN Y LAURA ANHALT KURIAN TAMBIÉN
CONOCIDA COMO LAURA ANHALT K.-----

////////////////PERSONALIDAD:////////////////

=== LA SEÑORA **MELISSA MURAYA MERVIN VILLARREAL**, ME ACREDITA SU
CARÁCTER DE **APODERADA** DE LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN** Y **PAMELA**
MOSCO, ASÍ COMO LA SUMA DE FACULTADES OTORGADAS A SU FAVOR, CON LA COPIA
CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 15,584 QUINCE
MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO, DE FECHA 2 DOS DE FEBRERO DEL 2017 DOS MIL
DIECISIETE, PASADA ANTE LA FE DEL SUSCRITO NOTARIO, Y DE DICHO TESTIMONIO COPIO
EN LO CONDUCENTE LO QUE ES DEL TENOR LITERAL SIGUIENTE:-----

=== **"ESCRITURA NÚMERO 15,584 QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO.-**
TOMO: 341 TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO.- EN LA CIUDAD DE SAN MIGUEL DE ALLENDE,
ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 2 DOS DÍAS, DEL MES DE FEBRERO, DEL AÑO 2017 DOS MIL
DIECISIETE, ES PRESENTE ANTE MÍ, LICENCIADO JOSÉ LUIS SAUTTO GUTIÉRREZ,
NOTARIO PÚBLICO, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO 11 ONCE, EN LEGAL EJERCICIO
EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, QUE ES EL DE MI ADSCRIPCIÓN, CON OFICINA UBICADA
EN LA CALLE DE UMARÁN NÚMERO 18 DIECIOCHO, ZONA CENTRO, LAS SEÑORAS
GEORGEANNE FRIEDMAN Y PAMELA MOSCO, QUIENES SE ENCUENTRAN ACOMPAÑADAS
POR LA SEÑORA BÁRBARA DAWN BARLOW Y HARRIS, QUIEN LES ASISTE EN SU CARÁCTER
DE INTÉRPRETE TRADUCTORA NOMBRADA POR LOS COMPARECIENTES.- AGREGAN: QUE
VIENEN ANTE MÍ, A EFECTO DE OTORGAR COMO LO OTORGAN, A FAVOR DE LA SEÑORA
MELISSA MURAYA MERVIN VILLARREAL, UN PODER ESPECIAL PARA EJERCITAR ACTOS

DE RIGUROSO DOMINIO, DE CONFORMIDAD CON EL SIGUIENTE ANTECEDENTE Y SUBSECUENTES CLÁUSULAS: **A N T E C E D E N T E S .- ÚNICO.-** LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN Y PAMELA MOSCO**, SON LEGÍTIMAS PROPIETARIAS DE FORMA MANCOMUNADA PRO INDIVISO Y EN IGUALES PARTES **DEL DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NÚMERO 10 DIEZ, DE LA CALLE CIRCUITO EL SECRETO, SUJETO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO RESIDENCIAL EL SECRETO, UBICADO EN PASEO DE LAS ALEGRÍAS NÚMERO 61 SESENTA Y UNO, EN ESTA CIUDAD**, INMUEBLE QUE VINO A SU FAVOR POR COMPRA QUE HICIEREN A LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "DESARROLLADORA RESIDENCIAL", S.A. DE C.V., SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 76,244 SETENTA Y SEIS MIL, DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO, DE FECHA 16 DIECISÉIS DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010 DOS MIL DIEZ, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO ALEJANDRO SERRANO BERRY, NOTARIO ADSCRITO A LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 7 SIETE, DE LA QUE ES TITULAR EL LICENCIADO MANUEL CEVALLOS URUETA, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CAPITAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; LA CUAL FUE TRASLADADA DE DOMINIO ANTE LA OFICINA DEL IMPUESTO PREDIAL DE ESTE MUNICIPIO, EL DÍA 15 QUINCE DE FEBRERO DEL AÑO 2011 DOS MIL ONCE, **EN LA HOJA CUENTA PREDIAL URBANA: F-000780-001**; Y CUYO PRIMER TESTIMONIO SE INSCRIBIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, **CON MOTIVO DE LA SOLICITUD: 98,963 NOVENTA Y OCHO MIL, NOVECIENTOS SESENTA Y TRES, EN EL FOLIO REAL R3*25505 "ERRE", "TRES", "ASTERISCO", VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CINCO, SIENDO DICHA INSCRIPCIÓN DE FECHA 10 DIEZ DE MAYO DEL AÑO 2011 DOS MIL ONCE; INMUEBLE QUE CUENTA CON LAS MEDIDAS, LOS LINDEROS Y LA SUPERFICIE IDÉNTICOS A LOS ESTABLECIDOS EN EL INSTRUMENTO NOTARIAL AQUÍ IDENTIFICADA Y QUE SE TIENEN AQUÍ POR REPRODUCIDOS COMO SI A LA LETRA SE INSERTARAN.-EXPUESTO LO ANTERIOR, LAS PODERDANTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:- C L Á U S U L A S PRIMERA.-** LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN Y PAMELA MOSCO**, OTORGAN Y CONFIEREN A FAVOR DE LA SEÑORA **MELISSA MURAYA MERVIN VILLARREAL**, UN PODER ESPECIAL PARA EJERCITAR ACTOS DE RIGUROSO DOMINIO EN TÉRMINOS DE LO ESTABLECIDO EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2,064 DOS MIL SESENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, Y SU CORRELATIVO, EL 2,554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASÍ COMO SUS CONCORDANTES DE LOS CÓDIGOS CIVILES DE LAS DEMÁS ENTIDADES FEDERATIVAS DE LA REPÚBLICA MEXICANA, EN DONDE SEA EJERCITADO EL PRESENTE MANDATO, CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y AÚN LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLÁUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY; PERO **LIMITANDO EL PRESENTE PODER ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE, AL DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NÚMERO 10 DIEZ, DE LA CALLE CIRCUITO EL SECRETO, SUJETO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO RESIDENCIAL EL SECRETO, UBICADO EN PASEO DE LAS ALEGRÍAS NÚMERO 61 SESENTA Y UNO, EN ESTA CIUDAD**, INMUEBLE IDENTIFICADO EN EL ANTECEDENTE ÚNICO DE ESTE INSTRUMENTO, FACULTANDO EXPRESAMENTE A LA APODERADA AQUÍ NOMBRADA, PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LAS PODERDANTES, FIRME EL O LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE MANDATO, EN EL PRECIO Y CONDICIONES MÁS FAVORABLES PARA LAS PODERDANTES, ASÍ COMO PARA FORMALIZAR EN ESCRITURA PÚBLICA, ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE SU ELECCIÓN, DICHO CONTRATO..- **SEGUNDA.-** LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN Y PAMELA MOSCO**, FACULTAN EXPRESAMENTE A SU APODERADA LA SEÑORA **MELISSA MURAYA MERVIN VILLARREAL**, PARA QUE FIRME LOS CONTRATOS DE COMISIÓN MERCANTIL EN "ESCROW", Y DE SER NECESARIO, SUS MODIFICACIONES, ASÍ COMO, PARA QUE AUTORICE LA DISTRIBUCIÓN O DISPERSIÓN DE FONDOS..-....."-----
=== DECLARA LA SEÑORA MELISSA MURAYA MERVIN VILLARREAL, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE LA PERSONALIDAD Y FACULTADES OTORGADAS A SU FAVOR, MISMAS CON LAS QUE EN ESTE ACTO COMPARECE, HASTA LA ACTUALIDAD, NO LE HAN SIDO MODIFICADAS, DISMINUIDAS NI REVOCADAS EN FORMA ALGUNA.-----
////////////////////GENERALES:////////////////////
=== LA SEÑORA MELISSA MURAYA MERVIN VILLARREAL, DE NACIONALIDAD MEXICANA, SOLTERA, DE OCUPACIÓN RESTAURANTERA, HABIENDO NACIDO EL DÍA 26 VEINTISÉIS DE ABRIL DE 1975 MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO, CON DOMICILIO EN CALLE MORAS NÚMERO 18 DIECIOCHO, COLONIA GUADIANA, CÓDIGO POSTAL 37700 TREINTA Y SIETE MIL, SETECIENTOS, EN ESTA CIUDAD; QUIEN SE IDENTIFICA **CON SU PASAPORTE MEXICANO**

VIGENTE, CON NÚMERO G07851686, EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES.- CON CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (C.U.R.P.): MEVM750426MNERLL05.- CON CLAVE DEL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (R.F.C.): MEVM750426PG61.- CON CORREO ELECTRÓNICO: melissamervin@gmail.com ---

=== LA SEÑORA SYLVIA KURIAN RADOSH, DE NACIONALIDAD MEXICANA, SOLTERA, DE OCUPACIÓN RETIRADA, HABIENDO NACIDO EL DÍA 11 ONCE DE JULIO DE 1945 MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO, CON DOMICILIO EN CALLE PASEO REAL NÚMERO 61 SESENTA Y UNO, CASA 48 CUARENTA Y OCHO, FRACCIONAMIENTO "LA LEJONA" CÓDIGO POSTAL 37765 TREINTA Y SIETE MIL, SETECIENTOS SESENTA Y CINCO, EN ESTA CIUDAD; QUIEN SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL PARA VOTAR CON FOTOGRAFÍA, EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CON NÚMERO IDMEX1427920205.- CON CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (C.U.R.P.): KURS450711MDFRDY09.- CON CLAVE DEL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (R.F.C.): KURS405711AE4.- CON CORREO ELECTRÓNICO: bbkur@yahoo.com -----

//////////INFORMACIÓN DE LAS VENDEDORAS://////////

=== 1).- LA SEÑORA PAMELA MOSCO. -----

=== NACIONALIDAD: ESTADOUNIDENSE. -----

=== DOMICILIO: PASEO DE LAS ALEGRÍAS NÚMERO 61 SESENTA Y UNO, DEPARTAMENTO 10 DIEZ, CIRCUITO EL SECRETO, RESIDENCIAL "EL SECRETO", CÓDIGO POSTAL 37766 TREINTA Y SIETE MIL, SETECIENTOS SESENTA Y SEIS, EN ESTA CIUDAD. -----

=== OCUPACIÓN: RETIRADA. -----

=== ESTATUS MIGRATORIO RESIDENTE PERMANENTE NÚMERO: 10742578 DIEZ MILLONES, SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL, QUINIENTOS SETENTA Y OCHO. -----

=== CLAVE DE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (R.F.C.):

=== CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (C.U.R.P.): MOXP491204MNESXM04.---

=== 2).- LA SEÑORA GEORGEANNE FRIEDMAN. -----

=== NACIONALIDAD: ESTADOUNIDENSE. -----

=== DOMICILIO: PASEO DE LAS ALEGRÍAS NÚMERO 61 SESENTA Y UNO, DEPARTAMENTO 10 DIEZ, CIRCUITO EL SECRETO, RESIDENCIAL "EL SECRETO", CÓDIGO POSTAL 37766 TREINTA Y SIETE MIL, SETECIENTOS SESENTA Y SEIS, EN ESTA CIUDAD. -----

=== OCUPACIÓN: RETIRADA. -----

=== ESTATUS MIGRATORIO RESIDENTE PERMANENTE NÚMERO: 10875321 DIEZ MILLONES, OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL, TRESCIENTOS VEINTIUNO. -----

=== CLAVE DE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (R.F.C.):

=== CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (C.U.R.P.): FIXG430129MNERXR02. ----

/////////////////CERTIFICACIONES://///////////////

=== YO, EL SUSCRITO NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE: **A).**— QUE LOS DATOS QUE OBRAN EN LOS PUNTOS DE ANTECEDENTES SON CIERTOS, YA QUE TUVE A LA VISTA LAS ESCRITURAS Y DOCUMENTOS ORIGINALES DE DONDE SE TOMARON, A LOS QUE ME REMITO; **B).**— QUE LAS COMPARECIENTES, HAN SIDO DEBIDAMENTE IDENTIFICADAS, DE ACUERDO CON LA INFORMACIÓN QUE OBRA EN EL APARTADO DE GENERALES; **C).**— QUE ESTIMO A LAS COMPARECIENTES, HÁBILES LEGALMENTE PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE; **D).**— QUE INFORMÉ A LAS SEÑORAS **GEORGEANNE FRIEDMAN** Y **PAMELA MOSCO**, POR CONDUCTO DE SU APODERADA, QUE REPORTARÉ LA PRESENTE OPERACIÓN AL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (SAT), Y ASIMISMO, LE ADVERTÍ QUE TIENEN LA OBLIGACIÓN DE REPORTAR EL INGRESO OBTENIDO POR LA COMPRAVENTA QUE HA SIDO CONSIGNADA EN ESTA ESCRITURA, EN LA CORRESPONDIENTE DECLARACIÓN ANUAL, HACIENDO DE SU CONOCIMIENTO, QUE DE NO HACERLO ASÍ, PERDERÁN LA EXENCIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA; **E).**— QUE LEÍ A LAS COMPARECIENTES, EL CONTENIDO ÍNTEGRO DE LA PRESENTE ESCRITURA, CON LA ADVERTENCIA DE QUE PODRÍAN HACERLO POR SÍ MISMAS, DERECHO QUE HICIERON VALER, Y QUE HABIÉNDOLES EXPLICADO EL VALOR Y CONTENIDO DE LA MISMA, MANIFESTARON SU ENTERA CONFORMIDAD CON SUS TÉRMINOS Y CONTENIDO, LA RATIFICARON EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, Y FIRMAN PARA DEBIDA CONSTANCIA, EN UNIÓN DEL SUSCRITO NOTARIO, EL DÍA Y FECHA DE SU OTORGAMIENTO.— **DOY FE.**— EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SE UTILIZARON **LOS FOLIOS DEL NÚMERO 326** TRESCIENTOS VEINTISÉIS, **069243** CERO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES, **AL FOLIO NÚMERO 326** TRESCIENTOS VEINTISÉIS, **069246** CERO SESENTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS; SE HACE CONSTAR QUE POR UN ERROR DE IMPRESIÓN FUERON INUTILIZADOS **LOS FOLIOS DEL NÚMERO 326** TRESCIENTOS VEINTISÉIS, **069239** CERO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE, **AL FOLIO NÚMERO 326** TRESCIENTOS VEINTISÉIS, **069242** CERO SESENTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS, QUE CORRESPONDEN AL LIBRO PROTOCOLO DE LA NOTARÍA A MI CARGO.— **DOY FE.**-----

MELISSA MURAYA MERVIN VILLARREAL

SYLVIA KURIAN RADOSH