



**TOMO 997 NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.-
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 56,340 CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA.-**

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, Estados Unidos Mexicanos, a los 11 Once días del mes de Noviembre del año 2016 dos mil dieciséis YO, el Licenciado **ENRIQUE MACIAS CHAVEZ**, titular de la Notaria Pública número 47 cuarenta y siete en ejercicio en este Partido Judicial, con domicilio en calle Manuel S. Vázquez número 121 ciento veintiuno, Colonia Los Paraísos, hago constar: -----

EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO que formalizan, por una parte, la señora **GUILLERMINA RAYA CASTAÑEDA**, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará **LA PARTE VENDEDORA** y, por otra parte la señora **LEONELA GOLDARACENA GONZALEZ**, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le designará como **LA PARTE COMPRADORA**, en relación con el inmueble a que más adelante se hará mención, de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

----- ANTECEDENTES -----

MANIFIESTA LA SEÑORA GUILLERMINA RAYA CASTAÑEDA, POR SU PROPIO DERECHO Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD LO SIGUIENTE: -----

PRIMERO.- Que es legítima propietaria y se encuentra en posesión del siguiente bien inmueble: -

LA VIVIENDA EN CALLE CIRCUITO CHARDONAY NUMERO 284 DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO, DEL FRACCIONAMIENTO LOS HÉROES LEON, SECCION 2 LA PAMPA, ETAPA HACIENDA VIÑEDOS, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE 3 TRES, DE LA MANZANA 14 CATORCE, DE LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO; la cual se describe en la forma siguiente:

SUPERFICIE: 78.75 M2 SETENTA Y OCHO METROS SETENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS.-----

AL NORESTE: 17.50 M DIECISIETE METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON CASA MARCADA CON EL NUMERO 286 A.-----

AL NOROESTE: 4.50 M CUATRO METROS CINCUENTA CENTIMETROS CON CALLE CIRCUITO CHARDONA.-----

AL SURESTE: 4.50 M CUATRO METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CALLE AVENIDA DE LOS VIÑEDOS.-----

AL SUROESTE: 17.50 M DIECISIETE METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON CASA MARCADA CON EL NUMERO 284 A.-----

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD: -----

Por escritura pública número 42,418 Cuarenta y dos mil cuatrocientos dieciocho, de fecha 15 Quince de Mayo del año 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Arturo Zepeda Orozco, titular de la Notaria Pública número 100 cien, en ejercicio en el Partido Judicial de León, Guanajuato, la señora **GUILLERMINA RAYA CASTAÑEDA**, adquirió por compra que hizo a la sociedad mercantil denominada "PROMOTORA SADASI", Sociedad Anónima de Capital Variable, el inmueble descrito en el punto PRIMERO que antecede.-----

DATOS DE REGISTRO: El primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, bajo el folio Real **R20*435351. -----**

SEGUNDO.- CERTIFICADO DE GRAVAMENES.-Que el inmueble descrito en el punto que antecede se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad, lo que se acredita con la exhibición del Certificado de Libertad de gravámenes expedido por el C. Registrador Público de la



CUARTO.- USO.- Las partes contratantes manifiestan bajo su más estricta, exclusiva y personal responsabilidad, que el inmueble objeto de este instrumento tiene un uso habitacional. -----

QUINTO.- NO EXISTENCIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO:- Que el inmueble descrito en el punto I primero no se encuentra arrendado, ni cedido su uso bajo ningún concepto, teniendo LA PARTE VENDEDORA en la actualidad la posesión plena del mismo inmueble. -----

SEXTO.- Que por así convenir a sus intereses, ha decidido vender a plazos con reserva de dominio la señora **LEONELA GOLDARACENA GONZALEZ**, el inmueble descrito en el punto primero que antecede, otorgando al efecto las siguientes declaraciones y cláusulas que más adelante se consignan. -----

----- **DECLARACIONES:** -----

PRIMERA.- DECLARAN CONJUNTAMENTE LAS PARTES, PARA EFECTOS DE LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y ADVERTIDOS DE LAS PENAS EN QUE INCURREN QUIENES DECLARAN FALSAMENTE ANTE NOTARIO PÚBLICO:

- a).- Que el importe de la compra venta se pagará a plazos, mediante cheques certificados.-----
- b).- Que el Suscrito Notario les ha solicitado información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del dueño beneficiario, declarando que ellos mismos lo son, por ser quienes obtienen el beneficio derivado del acto jurídico otorgado en este instrumento y ser, en última instancia, quienes ejercen los derechos de uso, goce y disfrute, aprovechamiento y disposición del bien o servicio, quedando agregada al apéndice de esta escritura bajo su número de orden documentación oficial que permite identificarlos.-----

SEGUNDA.- DE LA PARTE VENDEDORA.- Que en la actualidad se encuentra casada bajo el régimen de separación de bienes, lo que acredita con la exhibición del acta de su matrimonio civil número 00164, expedida por el Oficial del Registro civil de León, Guanajuato, con fecha de registro del 05 Cinco de Marzo del año 1993 Mil novecientos noventa y tres. -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

----- **CLÁUSULAS:** -----

PRIMERA.- La señora **GUILLERMINA RAYA CASTAÑEDA**, por su propio derecho, **VENDE A PLAZOS Y CON RESERVA DE DOMINIO** a la señora **LEONELA GOLDARACENA GONZALEZ**, quien adquiere **LA VIVIENDA EN CALLE CIRCUITO CHARDONAY NUMERO 284 DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO, DEL FRACCIONAMIENTO LOS HÉROES LEON, SECCION 2 LA PAMPA, ETAPA HACIENDA VIÑEDOS, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE 3 TRES, DE LA MANZANA 14 CATORCE, PRIMERA SECCION, DE LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO**, con la superficie, medidas, y colindancias que han quedado descritas en el punto primero de antecedentes, los cuales se dan por reproducidas en esta cláusula como si a la letra se insertasen.

SEGUNDA.- El precio de la compra-venta convenido lo fijan las partes en la cantidad de **\$650,000.00 SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, que **LA PARTE COMPRADORA** pagará a **LA PARTE VENDEDORA**; en la forma siguiente: -----

A).- La cantidad de **\$450,000.00 CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, que **LA PARTE COMPRADORA** paga a **LA PARTE VENDEDORA**, mediante cheque de caja número 5430678 del BANCO BANAMEX expedido a favor de la señora **GUILLERMINA RAYA CASTAÑEDA**; contra la firma del acto que se formaliza en esta escritura y cuya suma recibe ésta última a su entera satisfacción, por la que le otorga el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda.-----

B).- El resto es decir la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que **LA PARTE COMPRADORA** pagará a **LA PARTE VENDEDORA**; en la forma siguiente: -----



penalización del **10 % Diez Por ciento** sobre saldos insolutos, como indemnización por los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar por dicho incumplimiento.-----

TERCERA.- En los términos de lo dispuesto por el artículo 1810 mil ochocientos diez del Código Civil para el Estado de Guanajuato, **LA PARTE VENDEDORA** se reserva el dominio del inmueble materia del presente contrato, hasta que el precio fijado al mismo sea íntegramente pagado por **LA PARTE COMPRADORA**, de lo que se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, al inscribirse la presente escritura.-----

LA PARTE VENDEDORA queda obligada a firmar la escritura pública mediante la cual se cancele la reserva de dominio pactada en esta escritura, contra el pago de la cantidad estipulada en la cláusula segunda de este contrato.-----

CUARTA.- Manifiesta **LA PARTE VENDEDORA**, bajo su más estricta responsabilidad, que el inmueble materia de la presente operación lo transmite a **LA PARTE COMPRADORA** con todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen y responsabilidad, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y con todo con cuanto de hecho y por derecho le correspondiere.-----

QUINTA.- LA PARTE VENDEDORA responderá del saneamiento para el caso de evicción en términos de Ley.-----

SEXTA.- Manifiestan las partes contratantes que en esta venta no sufren dolo, error, engaño, violencia o lesión de ninguna especie; que el precio fijado al inmueble es el justo y legítimo y que ninguno se enriquece a expensas del otro.-----

SEPTIMA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se originen con motivo de la celebración y tramitación de la presente escritura serán por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**, a excepción del Impuesto Sobre la Renta que será a cargo de **LA PARTE VENDEDORA**.-----

CERTIFICACION.- Yo, el Notario que autoriza, certifico y doy fe de lo siguiente:-----

a).- Que los comparecientes gozan en mi concepto de plena capacidad legal para contratar y obligarse, por no observar en ellos manifestaciones de incapacidad física o mental que les impidan discernir y por no tener noticias de que están sujetos a incapacidad civil.-----

b).- Que por sus generales los comparecientes me manifestaron ser:-----

La señora **GUILLERMINA RAYA CASTAÑEDA**, mexicana, mayor de edad, nacida el día 18 Dieciocho de Noviembre del año 1968 mil novecientos sesenta y ocho, casada, comerciante, originaria de Penjamo, Guanajuato y vecina de esta ciudad, con domicilio en calle Circuito Chardonay número 284 de la Colonia Hacienda Viñedos; quien se identifica ante el suscrito Notario, con la exhibición de su credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores, con clave de elector **RYCSGL68111811M100**; cuya copia se anexa al apéndice para los efectos a que haya lugar.-----

La señora **LEONELA GOLDARACENA GONZALEZ**, mexicana, mayor de edad, nacida el día 05 Cinco de Octubre del año 1956 mil novecientos cincuenta y seis, casada, dedicada al hogar, originaria de León, Guanajuato y vecina de esta ciudad, con domicilio en calle Brisa Diamante número 104-A de la Colonia Brisas del Pedregal; quien se identifica ante el suscrito Notario, con la exhibición de su credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores, con clave de elector **GLGNLN56100524M301**; cuya copia se anexa al apéndice para los efectos a que haya lugar.-----

c).- El Suscrito Notario comunica la **PARTE VENDEDORA** que dará aviso al Si-----



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LEON, GUANAJUATO

BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

20

2999579

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación
15/Febrero/2017 15:25:37
Fecha de resolución
17/Febrero/2017 15:28:52

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 17 DE FEBRERO DE 2017 EL SUSCRITO LIC. CARMEN YOANA URIBE ZUÑIGA REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante ENRIQUE MACIAS CHAVEZ
Municipio LEON, GUANAJUATO
Antecedentes en folios
[R20*435351].

Folios electrónicos

1.- R20*435351.

VIVIENDA EN CALLE CIRCUITO CHARDONAY NUMERO 284 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO) ,
FRACCIONAMIENTO LOS HÉROES LEON, SECCION 2 LA PAMPA, ETAPA HACIENDA VIÑEDOS EN LOTE 3 (TRES)
MANZANA 14 (CATORCE) CON SUPERFICIE 78.75 M2 (SETENTA Y OCHO 75/100 METROS CUADRADOS).

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P24 - COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO	\$ 2,400,000.00	212.00	56340	11/11/16	20*47*0
	Emisor: 47 (CUARENTA Y SIETE) LICENCIADO MACIAS CHAVEZ, ENRIQUE CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO.					

PARTES

Titular(es) anterior(es): GUILLERMINA RAYA CASTAÑEDA.

Titular(es) nuevo(s): LEONELA GOLDARACENA GONZALEZ.

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolucio: 17/Febrero/2017

---SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD.

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

CARMEN YOANA URIBE ZUÑIGA