



LIC. OCTAVIO LIZARDI NIETO
TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 83

LEÓN, GUANAJUATO
BLVD. LOPEZ MATEOS 121 OTE., INT. 106. ZONA CENTRO
TEL. (01-477) 714-83-77 y 716-38-87
e-mail lizardinieto@hotmail.com



TOMO LXXXVI OCTAGESIMO SEXTO
ESCRITURA NÚMERO 17,844 DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO

En la ciudad de León de los Aldama, Estado de Guanajuato, a los 13 trece días del mes de Julio del año 2012 dos mil doce, ante mí **LICENCIADO OCTAVIO LIZARDI NIETO, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 83 OCHENTA Y TRES**, ubicada en Boulevard Adolfo López Mateos número 121 ciento veintiuno Oriente interior 106 ciento seis de la Zona Centro, con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, hago constar los siguientes actos: -----

I.- CONTRATO DE COMPRA VENTA, para lo cual comparecen por una parte la señora **CLARA VAZQUEZ MERCADO**, representada en este acto por su Apoderado Especial el señor Arquitecto **CARMEN ANTONIO TOVAR ZAMARRIPA**, a quien en lo sucesivo se le designará como "**LA PARTE VENDEDORA**", cuyas generales y personalidad se harán constar al final de este instrumento; y por la otra parte la señora **ANA LUISA PEDRAZA VELAZQUEZ**, por su propio derecho, cuyas generales igualmente se harán constar al final del presente instrumento y a quien en lo sucesivo se le designará como "**LA PARTE COMPRADORA**" respecto de la **CASA HABITACION**, marcada con el número **108 ciento ocho**, ubicada en la **Calle Valle Arizpe**, construida sobre el lote de terreno ubicado en la zona **170 ciento setenta**, marcado con el número **4 cuatro**, de la manzana número **1 uno**, de la **Colonia Campestre de Jerez**, de ésta ciudad de León, Estado de Guanajuato.

II.- CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA, que celebran de una parte el **INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO**, representado por su **DIRECTOR GENERAL** el señor **Licenciado FRANCISCO JAVIER LUNA LOPEZ**, cuyas generales y personalidad se harán constar al final del presente instrumento y a quien en lo sucesivo se le designará como "**EL INSTITUTO**", y por la otra parte la señora **ANA LUISA PEDRAZA VELAZQUEZ**, por su propio derecho, y a quien en lo sucesivo se le designará como "**LA PARTE DEUDORA**"; contratos que se sujetan a los siguientes antecedentes y subsecuentes cláusulas: -----

----- ANTECEDENTES -----

I.- El Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, en oficio enviado a esta Notaría de fecha 07 siete de Junio del 2012 dos mil doce, solicita se eleve a escritura pública el Contrato de Compraventa y Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria correspondiente al crédito número **692/2012 seiscientos noventa y dos, diagonal, dos mil doce**, otorgado a la señora **ANA LUISA PEDRAZA VELAZQUEZ**.

II.- Por escritura pública número **25,337 veinticinco mil trescientos treinta y siete**, de fecha 08 ocho de Septiembre del año 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Macías Chávez, Notario Público Titular de la Notaría número **47 cuarenta y siete**, en legal ejercicio en la ciudad de León, Guanajuato, la señora **CLARA VAZQUEZ MERCADO**, adquirió el **lote de terreno** ubicado en la zona número **170 ciento setenta** de la **calle sin nombre manzana número 1 uno**, **lote número 4 cuatro** del asentamiento hoy regularizado colonia "**Campestre de Jerez**" de la ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de **121.00 M2** ciento veintiún metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: -----



AL NORESTE, en 17.50 diecisiete metros cincuenta centímetros y linda con el lote de terreno número 3 tres. -----

AL SURESTE, en 6.95 seis metros noventa y cinco centímetros y linda con la calle sin nombre. -----

AL SUROESTE, en 17.45 diecisiete metros cuarenta y cinco centímetros y linda con el lote de terreno número 5 cinco. -----

AL NORESTE, en 7.00 siete metros y linda con el lote de terreno número 31 treinta y uno. -----

SU REGISTRO:- Cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de ésta ciudad, bajo el Folio Real número R20*275973 "R", VEINTE, ASTERISCO, DOS, SIETE, CINCO, NUEVE, SIETE, TRES, con fecha 15 quince de Diciembre del 2006 dos mil seis. -----

III.- Manifiesta la señora **CLARA VAZQUEZ MERCADO** por conducto de su apoderado especial el señor Arquitecto **CARMEN ANTONIO TOVAR ZAMARRIPA**, que sobre el lote de terreno descrito en el punto anterior se edifico una **CASA HABITACIÓN** a la cual le corresponde actualmente el número oficial **108 ciento ocho** de la **calle Valle Arizpe, de la Colonia Campestre de Jerez** de ésta ciudad de León, Estado de Guanajuato, con una superficie construida de **99.36 M2** noventa y nueve metros treinta y seis centímetros cuadrados, tal como lo acredita con el avalúo fiscal practicado con fecha 30 treinta de Agosto del 2011 dos mil once por la Arquitecta Victoria Oliva Mata Vieyra, revisado por la Dirección de Catastro con fecha 31 treinta y uno de Agosto del 2011 dos mil once y con la licencia de alineamiento y número oficial de fecha 23 veintitrés de Enero del 2012 dos mil doce expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Dirección de Fraccionamientos con numero de control 33-2311, dependencias todas de la Presidencia Municipal de León, Guanajuato. -----

IV.- Manifiesta la señora **ANA LUISA PEDRAZA VELAZQUEZ**, que para efectos de adquirir el bien inmueble descrito en los antecedentes II segundo y III tercero del presente instrumento, solicitó un crédito hipotecario al Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, el que le fue otorgado por la cantidad de **\$482,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**. -----

V.- Con base en los antecedentes anteriores, el suscrito Notario procede a formalizar los contratos conforme a las siguientes: -----

----- **C L A U S U L A S** -----

----- **DE LA COMPRAVENTA** -----

PRIMERA.- La señora **CLARA VAZQUEZ MERCADO**, representada en este acto por su Apoderado Especial el señor Arquitecto **CARMEN ANTONIO TOVAR ZAMARRIPA**, vende a la señora **ANA LUISA PEDRAZA VELAZQUEZ**, quien compra para sí, la **CASA HABITACION**, marcada con el número **108 ciento ocho**, ubicada en la **Calle Valle Arizpe**, construida sobre el lote de terreno ubicado en la **zona 170 ciento setenta**, marcado con el número **4 cuatro**, de la **manzana número 1 uno**, de la **Colonia Campestre de Jerez**, de ésta ciudad de León, Estado de Guanajuato, cuyas superficies, medidas, colindancias y demás datos de identidad que han quedado especificados en los puntos II segundo y III tercero de antecedentes de ésta escritura, los que se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran para todos los efectos legales. -----

LIC. OCTAVIO LIZARDI NIETO
TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 83

LEÓN, GUANAJUATO

BLVD. LOPEZ MATEOS 121 OTE., INT. 106. ZONA CENTRO

TEL. (01-477) 714-83-77 y 716-38-87

e-mail lizardinieto@hotmail.com



SEGUNDA.- El precio de la operación es la cantidad de **\$483,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que recibe "LA PARTE VENDEDORA" de "LA PARTE COMPRADORA" a la firma de este instrumento, sirviendo el presente documento del más amplio y eficaz recibo que en derecho proceda en favor de la parte compradora, renunciando a la excepción de dinero no entregado y al término que para su ejercicio señala la Ley.

TERCERA.- Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble que enajena, se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad, al corriente en el pago del impuesto predial, y que en los mismos términos lo transmite a "LA PARTE COMPRADORA", con todos sus usos, costumbres y servidumbres, íntegramente y sin reserva alguna para "LA PARTE VENDEDORA"; sin embargo, en todo tiempo y conforme a la Ley responderá del saneamiento para el caso de evicción.

CUARTA.- Manifiesta "LA PARTE COMPRADORA" que si con posterioridad a la fecha de firma de este instrumento, resultare un adeudo por concepto de obras por cooperación a que hacen referencia los artículos 229 doscientos veintinueve y 230 doscientos treinta de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se hará responsable de dicho pago.

QUINTA.- En el presente contrato las partes no sufren de dolo, error, lesión, violencia, mala fe o causa alguna de las que nulifican o invalidan la voluntad, y que si alguno de estos vicios apareciere con posterioridad, renuncian desde ahora a la acción rescisoria que pudiera asistirles y al término que para su ejercicio señala la Ley.

SEXTA.- Los gastos, derechos, impuestos y honorarios que con este motivo se causen, serán cubiertos por "LA PARTE COMPRADORA", con excepción del **Impuesto sobre la Renta que se causó por la compraventa que será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA"**.

----- DEL MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA -----

PRIMERA.- El Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato a través de su representante legal el señor **Licenciado FRANCISCO JAVIER LUNA LOPEZ**, otorga en calidad de **MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** a la señora **ANA LUISA PEDRAZA VELAZQUEZ**, la cantidad de **\$482,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que se entregan a la firma de esta escritura, que se obliga a destinar al pago total del precio en que compra la **CASA HABITACION**, marcada con el número **108 ciento ocho**, ubicada en la **Calle Valle Arizpe**, construida sobre el lote de terreno ubicado en la zona **170 ciento setenta**, marcado con el número **4 cuatro**, de la manzana número **1 uno**, de la **Colonia Campestre de Jerez**, de ésta ciudad de León, Estado de Guanajuato, cuyas superficies, medidas, colindancias y demás datos de identidad que han quedado especificados en los puntos II segundo y III tercero de antecedentes de ésta escritura, los que se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran para todos los efectos legales.

SEGUNDA.- El capital prestado causará intereses a razón del **10% DIEZ POR CIENTO ANUAL**, sobre saldos insolutos, a partir de la **segunda quincena del mes de Junio del año 2012 dos mil doce**, el que podrá variar según acuerdo



general que emita el Consejo Directivo del Instituto, de conformidad con los artículos 78 y 79 de la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato. -----

TERCERA.- "LA PARTE DEUDORA", se obliga a devolver la cantidad mutuada que le otorga "EL INSTITUTO" con interés, y que se especificó en la cláusula primera que antecede, así como los intereses que se causen en los términos de este contrato, en un plazo de **15 QUINCE AÑOS**, que se contarán desde la **segunda quincena del mes de Junio del año 2012 dos mil doce**. -----

CUARTA.- El capital prestado más sus intereses, los cubrirá "LA PARTE DEUDORA" a "EL INSTITUTO", mediante **360 TRESCIENTAS SESENTA AMORTIZACIONES QUINCENALES**, que corresponden a un plazo máximo de **15 QUINCE AÑOS**, consistentes en la retención quincenal inicial de **\$2,587.48 (DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 48/100 MONEDA NACIONAL)** misma que se aumentará en igual proporción a los incrementos salariales que se otorguen a "LA PARTE DEUDORA", durante el lapso que permanezca insoluto el crédito. -----

QUINTA.- Los pagos a que se refiere la cláusula anterior, deberá hacerlos "LA PARTE DEUDORA" a "EL INSTITUTO", autorizando al Gobierno del Estado u Organismo en que preste sus servicios, a que de su sueldo se le descuenten sin necesidad de previo aviso y si por alguna circunstancia no se le hiciera algún descuento, "LA PARTE DEUDORA", tiene la obligación de avisar por escrito inmediatamente a "EL INSTITUTO" y a enterar su pago no retenido, así como en los casos de licencia, baja o cambio de adscripción. -----

SEXTA.- "EL INSTITUTO" acepta recibir el pago anticipado de todo o parte del mutuo, en el último supuesto los anticipos deberán cubrir íntegramente uno o más abonos mensuales, aplicándose para amortizar los últimos abonos pendientes, con reducción de plazo en el número de mensualidades que queden insolutas. -----

SEPTIMA.- Cuando "LA PARTE DEUDORA" deje de estar sujeta al régimen de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, se obliga y acepta a continuar cubriendo las amortizaciones del crédito otorgado, mediante pagos directos, que efectuará "LA PARTE DEUDORA" sin necesidad de requerimiento previo en el domicilio del propio INSTITUTO que tenga en la ciudad de Guanajuato. -----

OCTAVA.- En garantía del puntual pago de la cantidad de **\$482,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, más sus intereses anuales sobre saldos insolutos, gastos y costas en caso de juicio, la señorita **IRMA ESPERANZA MIRAFUENTES GARCIA**, hipoteca en primer y preferente lugar a favor del **INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO**, la **CASA HABITACION**, marcada con el número **108 ciento ocho**, ubicada en la **Calle Valle Arizpe**, construida sobre el lote de terreno ubicado en la zona **170 ciento setenta**, marcado con el número **4 cuatro**, de la manzana número **1 uno**, de la **Colonia Campestre de Jerez**, de ésta ciudad de León, Estado de Guanajuato, con las superficies, medidas, colindancias y demás datos de identidad que han quedado especificados en los puntos II segundo y III tercero de antecedentes de ésta escritura, los que se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran para todos los efectos legales. -----

NOVENA.- "LA PARTE DEUDORA" amplía la hipoteca a los intereses caídos, aún cuando excedan de 3 tres años, de lo que se tomará debida cuenta y razón en





Gobierno
del Estado

Secretaría
de Gobierno

Contigo Vamos

GUANAJUATO

CONSTANCIA REGISTRAL



Folio Real :R20*275973 CASA HABITACION EN CALLE VALLE ARIZPE NUMERO 108 (CIENTO OCHO) , COLONIA CAMPESTRE DE JEREZ EN LOTE 4 (CUATRO) MANZANA 1 (UNO) ZONA 170 (CIENTO SETENTA) CON SUPERFICIE 121 M2 (CIENTO VEINTIUNO METROS CUADRADOS).

R20*275973

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO, A LOS 22 (VEINTIDOS) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2012 (DOS MIL DOCE), EL SUSCRITO LICENCIADO CARMEN YOANA URIBE ZUÑIGA, REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y 3 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO : ESCRITURA NUMERO 17844 (DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO) DE FECHA 13 (TRECE) DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2012 (DOS MIL DOCE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 83 (OCHENTA Y TRES) LICENCIADO LIZARDI NIETO, OCTAVIO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL CLARA VAZQUEZ MERCADO, REPRESENTADO POR CARMEN ANTONIO TOVAR ZAMARRIPA VENDE A ANA LUISA PEDRAZA VELAZQUEZ, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$483,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) -

ESCRITURA NUMERO 17844 (DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO) DE FECHA 13 (TRECE) DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2012 (DOS MIL DOCE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 83 (OCHENTA Y TRES) LICENCIADO LIZARDI NIETO, OCTAVIO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR QUE INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO REPRESENTADO POR FRANCISCO JAVIER LUNA LOPEZ OTORGO EN CALIDAD DE PRESTAMO A ANA LUISA PEDRAZA VELAZQUEZ LA CANTIDAD DE N \$482,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 15 AÑOS CAUSANDO INTERESES DEL 10.00 POR CIENTO ANUAL CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTIA DEL PAGO HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION. -

PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 21 (VEINTIUNO) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2012 (DOS MIL DOCE) A LAS 13:54 HORAS. -

AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO SOLICITUD 2307175 (P23,G01) DERECHOS PAGADOS \$ 100. CEDULA: 008015053615 DEL 21/08/12 (-) (JHE20-YUZ20) DOY FE. -

CARMEN YOANA URIBE ZUÑIGA

califico

CARMEN YOANA URIBE ZUÑIGA

registro

FR 20 0032742



[The following text is extremely faint and largely illegible due to the quality of the scan. It appears to be a formal document, possibly a notary act or a legal proceeding, containing several paragraphs of text.]

[This section contains additional faint text, likely the signature block and concluding remarks of the document. The text is too light to transcribe accurately.]