

*Lic. Ma. del Carmen Nieto Vega*

NOTARIA PUBLICA N° 19

R.F.C. NIVC 481013 2E3

Bvd. Guanajuato N° 16 Col. Nuevo Guanajuato  
Tel 732-69-92 C.P. 36003 Guanajuato, Gto.

NUMERO 5126 CINCO MIL CIENTO VEINTISEIS  
TOMO XCIII NONAGÉSIMO TERCERO



EN LA CIUDAD DE GUANAJUATO, CAPITAL DEL ESTADO DEL MISMO NOMBRE, A LOS 3 TRES DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2003 DOS MIL TRES, ANTE MI, LICENCIADA MA. DEL CARMEN NIETO VEGA, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 19 DIECINUEVE EN EJERCICIO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON DOMICILIO EN BOULEVARD GUANAJUATO NUMERO 16 DIECISEIS, COLONIA NUEVO GUANAJUATO, COMPARECE DE UNA PRIMERA PARTE, EL INGENIERO JUAN CARLOS DELGADO ZARATE EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO COMO PARTE VENDEDORA, DE UNA SEGUNDA PARTE LA SEÑORA MA. TERESA DE JESUS HERNANDEZ ZUÑIGA COMO PARTE COMPRADORA Y PARTE DEUDORA, Y DE UNA TERCERA PARTE EL SEÑOR LICENCIADO EN RELACIONES INDUSTRIALES JORGE ALBERTO ROMERO HIDALGO, EN SU CARACTER DE DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO, EN LO SUCESIVO DENOMINADO EL INSTITUTO Y MANIFIESTAN SU VOLUNTAD EN EL SENTIDO DE FORMALIZAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA Y UN CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA, PARA LO CUAL PROCEDO A ELABORAR LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS: -----

----- ANTECEDENTES: -----

PRIMERO.- DE LA PROPIEDAD.- MANIFIESTA EL INGENIERO JUAN CARLOS DELGADO ZARATE EN SU CARÁCTER QUE ACREDITA ANTE LA SUSCRITA NOTARIO, QUE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO FRACCIONAMIENTO "VILLAS DE SAN JUAN I SECTOR", DE LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, MISMO QUE ADQUIRIO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 5,724 CINCO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO, DEL VOLUMEN XXXVII TRIGÉSIMO SÉPTIMO DE FECHA 11 ONCE DE OCTUBRE DEL AÑO 2001 DOS MIL UNO, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JOSÉ MARIA SEPÚLVEDA MENDOZA, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 24 VEINTICUATRO DEL PARTIDO JUDICIAL DE GUANAJUATO, GUANAJUATO. DICHO INMUEBLE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 40,199.00 CUARENTA MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, CON 334 TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO LOTES PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA DENOMINADO "VILLAS DE SAN JUAN I SECTOR", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO.-----

DICHA ESCRITURA SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, BAJO EL FOLIO REAL: R20\*110548 DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD, CON FECHA 30 TREINTA DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2001 DOS MIL UNO. ---

SEGUNDO.- DEL PERMISO DE PRE-VENTA.- AGREGA LA PARTE VENDEDORA QUE MEDIANTE PERMISO PARA LA PRE-VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DE SAN JUAN PRIMERA SECCIÓN", PROPIEDAD DEL INSTITUTO, EN ESTA CIUDAD, LA MISMA FUE APROBADA POR EL H. AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 15 QUINCE DE JULIO DE 1999 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, DEL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, A TRAVÉS DE SU PRESIDENTE MUNICIPAL ARQUITECTO RICARDO ACOSTA PÉREZ, EN LA CUAL SE DICTÓ RESOLUCIÓN A LA SOLICITUD DEL PERMISO DE PRE-VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO



"VILLAS DE SAN JUAN PRIMERA SECCIÓN" DE LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO MISMO QUE EN LO CONDUCENTE DICE: "... VISTO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE DONDE SE TRAMITO EL PERMISO PARA LA PRE-VENTA DE LOS LOTES QUE INTEGRAN EL FRACCIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA DENOMINADO VILLAS DE SAN JUAN PRIMERA SECCIÓN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN UBICADO AL ORIENTE DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GTO. Y RESULTANDO: PRIMERO.- QUE CON FECHA 13 DE JULIO DE 1999, EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN POR CONDUCTO DE SU DIRECTOR GENERAL EL ARQ. JUAN PABLO LUNA MERCADO, SOLICITO A LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE ESTA CIUDAD, LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO VILLAS DE SAN JUAN, PRIMERA SECCIÓN, UBICADO EN LAS PARCELAS 249, 250, 251, 252, 253, 261, 263, 268, 269, 271, 272, 274, 275, 277, Y 278, DEL EJIDO SAN JUAN DE OTATES, UBICADO AL ORIENTE DE ESTA CIUDAD, ACREDITANDO LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS CON LOS INSTRUMENTOS PUBLICO NÚMEROS 2910, 2898, 2891, 2911, 2831, 2897, 2884, 2845, 2912, 2887, 2846, 2909, 2721, 2722, Y 2908 RESPECTIVAMENTE. SEGUNDO.- UNA VEZ QUE EL INSTITUTO CUMPLIÓ CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO., EL H. AYUNTAMIENTO HACIENDO USO DE LAS FACULTADES QUE LE OTORGO EL ARTICULO 8 EN SU FRACCIÓN IV DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO, MEDIANTE ACUERDO NUMERO 1 TOMADO DEL PUNTO V DEL ORDEN DEL DIA DE SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DIA 15 DE JULIO DE 1999, TUVO A BIEN APROBAR EL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO VILLAS DE SAN JUAN, PRIMERA SECCIÓN, CUMPLIENDO CON UN USO HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA (H8), CIRCUNSTANCIA QUE LE FUE NOTIFICADA AL TITULAR DEL DESARROLLO POR CONDUCTO DEL OFICIO NUMERO DUFR-1077/99 DE FECHA AGOSTO 2 DE 1999.- TERCERO.- QUE EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN POR CONDUCTO DE SU DIRECTOR GENERAL EL CIUDADANO ARQUITECTO JUAN PABLO LUNA MERCADO, SOLICITO A LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA CON OBRAS MÍNIMAS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO DE REFERENCIA.- CUARTO.- QUE EL H. AYUNTAMIENTO HACIENDO USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 8 EN SU FRACCIÓN VII Y X DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO, MEDIANTE ACUERDO NUMERO 2 TOMADO EN EL PUNTO V DEL ORDEN DEL DIA DE SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DIA 15 QUINCE DE JULIO DE 1999 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, TUVO A BIEN AUTORIZAR LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA PARA EL MULTICITADO DESARROLLO, CIRCUNSTANCIA QUE LE FUE NOTIFICADA AL TITULAR DEL DESARROLLO POR CONDUCTO DEL OFICIO NUMERO DUFFS-1127/99 DE FECHA 9 DE AGOSTO DE 1999, QUEDANDO EXENTA DE CAUSAR DERECHOS DE AUTORIZACIÓN DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADO UNIDOS MEXICANOS, 118, 119, Y 121 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, 1, 4, DE LA LEY DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO, MUNICIPIOS Y ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS DE LOS MISMO DEL ESTADO DE GUANAJUATO, Y 3 DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO.- QUINTO.- QUE MEDIANTE INSTRUMENTOS PÚBLICOS NÚMEROS 3030, 3031 Y 3032 TODOS DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 1999, FUE DONADA AL MUNICIPIO LA SUPERFICIE DE DONACIÓN CORRESPONDIENTE AL DESARROLLO DE REFERENCIA, CUMPLIMIENTO DE ESTA MANERA CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 45 EN SUS FRACCIONES III Y VII DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO.- SEXTO.- ES MATERIA DE ESTA



*Lic. Ma. del Carmen Nieto Vega*

NOTARIA PUBLICA N° 19

S.E.C. NIVC 681013 2ES



Bvd. Guanajuato N° 10 Col. Nuevo Guanajuato  
Tel. 732-69-02 C.P. 36005 Guanajuato, Gto.

RESOLUCIÓN UNA SUPERFICIE DE 324,207.07 M2, LA CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE VENDIBLE DE 175,997.29 M2., CON 1420 LOTES DE USO HABITACIÓN UNIFAMILIAR - SÉPTIMO - QUE DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 56 PÁRRAFO SEGUNDO DE LAS REFORMAS Y ADICIONES AL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, EN AQUELLOS FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA CON OBRAS MÍNIMAS DE INFRAESTRUCTURA QUE SEAN REALIZADOS POR EL MUNICIPIO A TRAVÉS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA, NO SE REQUERIRÁ DEL OTORGAMIENTO DE FIANZA PARA EL TRAMITE DE LA PRE-VENTA, EN EL SUPUESTO DE QUE LAS OBRAS NO SE REALIZARAN EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN EL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, SERÁN EJECUTADAS POR EL H. AYUNTAMIENTO. - C O N S I D E R A N D O : I.- QUE EL H. AYUNTAMIENTO ES COMPETENTE PARA DICTAMINAR SOBRE EL PERMISO DE PRE-VENTA, SEGÚN LO DISPONE LA FRACCIÓN XII DEL ARTICULO 8 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO. - II.- QUE EL TITULAR DEL DESARROLLO OBTUVO LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEL MULTICITADO FRACCIONAMIENTO, LA LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, ESCRITURÓ A FAVOR DEL MUNICIPIO LA SUPERFICIE DE DONACIÓN CORRESPONDIENTE, AL MISMO, DANDO CUMPLIMIENTO DE ESTA MANERA CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 51 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO. - POR LO EXPUESTO Y FUNDADO, SE RESUELVE: PRIMERO.- QUE EL H. AYUNTAMIENTO OTORGA AL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN GUANAJUATO, PERMISO PARA LA PRE-VENTA DE LOS LOTES QUE INTEGRAN EL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO VILLAS DE SAN JUAN, PRIMERA SECCIÓN, LOS CUALES SE DETALLAN DE LA SIGUIENTE MANERA: -----

LOTES DEL 1 AL 5 Y DEL 23 AL 27 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 1.-----

LOTES DEL 1 AL 4 Y DEL 18 AL 21 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 2.-----

LOTES DEL 1 AL 4 Y DEL 14 AL 17 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 3.-----

LOTES DEL 1 AL 4 Y DEL 09 AL 11 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 4.-----

LOTES DEL 1 AL 3 Y DEL 05 AL 07 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 5.-----

LOTES DEL 1 AL 48 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 6.-----

LOTES DEL 1 AL 48 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 7.-----

LOTES DEL 1 AL 20 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 8.-----

LOTES DEL 1 AL 48 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 9.-----

LOTES DEL 1 AL 20 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 10.-----

LOTES DEL 7 AL 22 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 11.-----

LOTES DEL 9 AL 17 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 12.-----

LOTES DEL 1 AL 48 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 16.-----

LOTES DEL 2 AL 07 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 17.-----

LOTES DEL 1 AL 48 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 18.-----

LOTES DEL 1 AL 48 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 20.-----

LOTES DEL 1 AL 48 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 21.-----

LOTES DEL 1 AL 48 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 23.-----

LOTES DEL 1 AL 20 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 24.-----

LOTES DEL 1 AL 48 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 25.-----

LOTES DEL 1 AL 20 INCLUSIVE DE LA MANZANA NUMERO 26.-----





FOJA REGISTRAL  
CONSTANCIA REGISTRAL

+++FOLIO REAL R20\*110000 LOTE DE TERRENO EN CALLE BAHIA DE SAN JUAN NUMERO 306-  
(TRESCIENTOS SEIS) , FRACCIONAMIENTO VILLAS DE SAN JUAN EN LOTE 5 (CINCO)-----  
MANZANA 30 (TREINTA) CON SUPERFICIE 119.00 M2 (CIENTO DIECINUEVE METROS-----  
CUADRADOS)-----

1) R20\*110000-----

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 27 (VEINTISIETE) DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL-  
2004 (DOS MIL CUATRO) , EL SUSCRITO LICENCIADO MA. TERESA GARCIA LARA,-----  
REGISTRADOR PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO:  
ESCRITURA NUMERO 5,126 (CINCO MIL CIENTO VEINTISEIS) DE FECHA 3 (TRES) DIAS DEL-  
MES DE JUNIO DEL 2003 (DOS MIL TRES) ANTE EL NOTARIO NUMERO 19 (DIECINUEVE)-----  
LICENCIADO NIETO VEGA, MARIA DEL CARMEN CON JURISDICCION EN GUANAJUATO,-----  
GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL-  
ESTADO DE GUANAJUATO REPRESENTADO POR JUAN CARLOS DELGADO ZARATE VENDE A MA.-----  
TERESA DE JESUS HERNANDEZ ZUÑIGA EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE-----  
INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$ 40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 0/100 MONEDA-----  
NACIONAL ) -----

ESCRITURA NUMERO 5,126 (CINCO MIL CIENTO VEINTISEIS) DE FECHA 3 (TRES) DIAS DEL-  
MES DE JUNIO DEL 2003 (DOS MIL TRES) ANTE EL NOTARIO NUMERO 19 (DIECINUEVE)-----  
LICENCIADO NIETO VEGA, MARIA DEL CARMEN CON JURISDICCION EN GUANAJUATO,-----  
GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR QUE INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE-----  
GUANAJUATO REPRESENTADO POR JORGE ALBERTO ROMERO HIDALGO OTORGO EN CALIDAD DE-----  
PRESTAMO A MA. TERESA DE JESUS HERNANDEZ ZUÑIGA LA CANTIDAD DE N\$ 190,000.00-----  
(CIENTO NOVENTA MIL PESOS 0/100 MONEDA NACIONAL ) A UN PLAZO DE 15 AÑOS CAUSANDO  
INTERESES DEL LOS QUE SE ESTIPULA EN CLAUSULAS CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN-----  
GARANTIA DEL PAGO HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE-----  
INSCRIPCION.-----

--- PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 25 (VEINTICINCO) DIAS DEL MES DE FEBRERO-  
DEL 2004 (DOS MIL CUATRO) A LAS 11:29 HORAS.-----

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO-----  
NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 1,054,437 (P23.G01) DERECHOS PAGADOS \$ 70.-----  
CEDULA: C DEL 25.02.04. (-) (LMAA20-SZH20)-----  
DOY FE.-----

autorizo  
SALVADOR ZAVALA HERNANDEZ

registró  
MA. TERESA GARCIA LARA

PARTIDO JUDICIAL  
LEON, GTO.

20 146284



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO (S.G.)

COMPROBANTE DE PAGO



HERNANDEZ ZUNIGA MA TERESA DE HEZT750826073

10113788

16-MAR-2003 31-MAR-2003

28MAR2003

0.030

11E7R0820H

DESGLOSE DE PAGO

07	90 23	E0221 00 0 000096	BANCOMER, SA	
07	+1932.35 38	+80 00 39	+23.25 44	+44 56 51 +171.98
E9	+160.35 50	+243 93		
DEDUCCIONES				
01	-44 51 50	-231 83 74	-57 97 F0	-4 00 59 -19.32
EP	-9 50 54	-216 00 LB	-576 00	

SH 019/060

\$143.81 DE CREDITO AL SALARIO ACREDITADO GNA FIN 999999

FONDO DE APORTACION ISSEQ

TOTAL DE PERCEPCIONES

TOTAL DE DEDUCCIONES

NETO A PAGAR

10,961.67

\$2,683.24

\$1,153.18

\$1,330.06

"EXAMEN DE CARR. MAG 29 Y 30 MARZO 5 Y 6 ABRIL"

TENDREMOS SORTEO LIBRETON BOVA BANCOMER POR EL DIA DEL MAESTRO.