

Lic. Daniel F. Cabeza de Vaca H.

Notario Público 58

León, Gto.



**ESCRITURA NUMERO 19,897 DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE  
TOMO 257 DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE**

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 2 dos días del mes de Julio del Año 2001 dos mil uno, Yo, Licenciado **LUIS MARTÍN EUGENIO VÁZQUEZ HERNÁNDEZ**, Notario Público número 14 catorce en legal ejercicio de este Partido Judicial, actuando en el protocolo y como suplente del Notario Público número 58 cincuenta y ocho, Licenciado **DANIEL FRANCISCO CABEZA DE VACA HERNÁNDEZ**, de acuerdo al convenio de suplencia que tenemos celebrado: -----

**HAGO CONSTAR:**

A).- **LA COMPRA-VENTA**, que otorga la Empresa Mercantil denominada **CONSTRUCCIONES MIDACO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su Apoderado el señor Ingeniero **SALVADOR CUÉLLAR TORRES**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **EL VENDEDOR**, y de otra parte la señorita **AURORA HERNÁNDEZ ZERMEÑO**, en lo sucesivo **EL TRABAJADOR**. -----

B).- **EL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran de una parte en su carácter de **ACREEDOR**, el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en lo sucesivo **EL INFONAVIT**, representado en este acto por su Apoderado General el señor Licenciado **CARLOS NIETO PÉREZ ARCE**, y de otra parte en su calidad de **DEUDOR EL TRABAJADOR**, de conformidad con las siguientes Declaraciones y Cláusulas: -----

**DECLARACIONES**

**I.- DECLARA EL VENDEDOR:** -----

a).- Que su representada es la legítima propietaria y poseedora de la Vivienda Derecha, sujeta a Régimen de Propiedad en Condominio, marcada con el número 312 trescientos doce, de la calle Tokio, construida sobre la fracción Oeste del lote número 18 dieciocho, de la Manzana número 4 cuatro, del Fraccionamiento Jardines del Sol, Segunda Sección, de la ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una superficie privativa de 67.50 M<sup>2</sup> sesenta y siete punto cincuenta metros cuadrados, una superficie construida de 60.00 M<sup>2</sup> sesenta metros cuadrados y un indiviso del 50% cincuenta por ciento, con las siguientes medidas y linderos: -----

**AL NORTE**, 4.50 Mts., cuatro metros cincuenta centímetros con la calle Tokio. -----

**AL SUR**, 4.50 Mts., cuatro metros cincuenta centímetros con área de donación. -----

**AL ORIENTE**, 15.00 Mts., quince metros con fracción Este del mismo lote número 18 dieciocho; muro medianero de por medio en área construida. -----

**AL PONIENTE**, 15.00 Mts., quince metros con lote número 17 diecisiete. -----

b).- **ANTECEDENTES DE PROPIEDAD**.- Manifiesta el señor Ingeniero **SALVADOR CUÉLLAR TORRES** que su representada la Empresa Mercantil denominada **CONSTRUCCIONES MIDACO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, adquirió por Compraventa a los señores Martha Mayagoitia Barragán, José Ramón, Francisco y Martha todos de apellidos Ruenes Mayagoitia, la cual se formalizó mediante Escritura Pública número 52581 cincuenta y dos mil quinientos ochenta y uno, de fecha 10 diez de Febrero del 2000 dos mil, otorgada ante la fe del señor Licenciado Manuel Toriello del Collado, Titular de la Notaría Pública número 65 sesenta y cinco, del Partido Judicial de León, Guanajuato, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, bajo el Folio Real número R20.054404. -----

c).- **ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN**.- Continúa manifestando el señor Ingeniero **SALVADOR CUÉLLAR TORRES** en representación de la empresa mercantil denominada **CONSTRUCCIONES MIDACO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que mediante Escritura Pública número 53690 cincuenta y tres mil seiscientos noventa, de fecha 5 cinco de julio del 2000 dos mil, otorgada ante la fe del Licenciado Manuel Toriello del Collado, Notario Público número 65 sesenta y cinco, en legal ejercicio en este Partido Judicial, se rectificó la superficie, medidas y colindancias. La escritura de referencia se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real número R20.054405. -----

d).- **LOTIFICACIÓN DEL PREDIO**.- Sigue manifestando el señor Ingeniero **SALVADOR CUÉLLAR TORRES**, que se tramitó y obtuvo autorización ante el Gobierno del Estado para la lotificación y venta de los lotes que integran el Fraccionamiento denominado "JARDINES DEL SOL", la cual se consignó en la Escritura Pública número 30356 treinta mil trescientos cincuenta y seis, de fecha 30 treinta de Octubre del 2000 dos mil, otorgada ante la Fe del Licenciado Mario Alberto Cortés Rodríguez, Notario Público número 106 ciento seis, de este Partido Judicial. -----

**SU REGISTRO**.- Los lotes anteriormente descritos se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de León, Guanajuato. -----

e).- **RÉGIMEN EN CONDOMINIO**.- Mediante Escritura Pública número 30813 treinta mil ochocientos trece, de fecha 4 cuatro de Diciembre del 2000 dos mil, otorgada ante la Fe del Licenciado Mario Alberto Cortés Rodríguez, Notario Público número 106 ciento seis, de este Partido Judicial, se Constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio, de la Vivienda Derecha, sujeta a Régimen de Propiedad en Condominio, marcada con el número 312 trescientos doce, de la calle Tokio, construida sobre la fracción Oeste del lote número 18 dieciocho, de la Manzana número 4 cuatro, del Fraccionamiento Jardines del Sol, Segunda Sección, de la ciudad de León, Guanajuato. -----



**SU REGISTRO.** El inmueble de referencia se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de León, Guanajuato, bajo el Folio Real número R20.88971.

f).- **LIBERTAD DE GRAVAMEN.**- Continúa declarando el **VENDEDOR** que el inmueble de su propiedad se encuentra libre de gravamen, según lo acredita con el Certificado expedido por el Ciudadano Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de León, Guanajuato.

g).- Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial de acuerdo al Certificado de No Adeudo Fiscal que se anexa, así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal.

II.- Las partes contratantes manifiestan su estricta, exclusiva y personal responsabilidad que el inmueble objeto de este instrumento no es objeto de Contrato de Arrendamiento alguno.

III.- **AVALÚO.**- Declara el **VENDEDOR** y el **TRABAJADOR**, que con fecha 25 veinticinco de Abril del 2001 dos mil uno, se practicó avalúo Bancario sobre el inmueble materia de la presente operación asignándole un valor comercial de **\$211,000.00 DOSCIENTOS ONCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.**

IV.- **DECLARA EL INFONAVIT:**

a).- Que es un organismo de interés social con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado por Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 24 veinticuatro de Abril de 1972 mil novecientos setenta y dos, y entre cuyos objetivos se encuentran el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del Fondo para destinar los a la adquisición de vivienda, a la construcción, a la reparación o mejoramiento de sus habitaciones y al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores.

b).- Que en cumplimiento a sus fines, previstos en el Artículo Tercero de su Ley, ha otorgado un crédito al **TRABAJADOR** para destinarlo al objeto a que se refiere el presente contrato.

c).- Que por saldo de la subcuenta de vivienda deberá entenderse la suma, al momento del otorgamiento del crédito, del saldo del Fondo de ahorro de "EL TRABAJADOR" constituido hasta el primer bimestre de 1992 mil novecientos noventa y dos por la cantidad de **\$0.00 CERO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, más el saldo de la Subcuenta de Vivienda de la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro por la cantidad de **\$0.00 CERO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.**

d).- Que se entrega a "EL TRABAJADOR" la cantidad de **\$0.00 CERO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, suma de los conceptos señalados en el inciso c) anterior, que se aplicará junto con su monto de crédito a la adquisición de la vivienda objeto de este contrato.

V.- Continúa declarando el Representante del **INFONAVIT**: Que en cumplimiento a sus fines previstos en el artículo tercero de su Ley ha otorgado un crédito al **TRABAJADOR**, para destinarlo al objeto a que se refiere el presente contrato.

VI.- Declara **EL TRABAJADOR:**

a).- Que en este acto recibe de "EL INFONAVIT", un crédito para cubrir el costo de la vivienda objeto del presente instrumento.

b).- Que el inmueble objeto de esta Escritura no colinda con otro que él o sus dependientes económicos hayan adquirido los 36 treinta y seis meses anteriores a la fecha de firma de esta escritura.

VII.- **EL TRABAJADOR** y **EL INFONAVIT** manifiestan que para todos los efectos de este contrato se entenderá por "Salario Mínimo Mensual", el Salario Mínimo General Diario del Distrito Federal, multiplicado por 30.4 treinta punto cuatro. Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

#### **CLÁUSULAS DE COMPRAVENTA**

**PRIMERA.- EL VENDEDOR** la Empresa Mercantil denominada **CONSTRUCCIONES MIDACO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su Apoderado el señor Ingeniero **SALVADOR CUÉLLAR TORRES**, vende real y definitivamente, libre de todo gravamen y limitación de dominio y **EL COMPRADOR AURORA HERNÁNDEZ ZERMEÑO**, compra y adquiere, la Vivienda Derecha, sujeta a Régimen de Propiedad en Condominio, marcada con el número 312 trescientos doce, de la calle Tokio, construida sobre la fracción Oeste del lote número 18 dieciocho, de la Manzana número 4 cuatro, del Fraccionamiento Jardines del Sol, Segunda Sección, de la ciudad de León, Guanajuato, que ha quedado descrita en la Declaración Primera, inciso A), de este instrumento, con la superficie, medidas y linderos que en el mismo se indican, dándose aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra.

**SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN.** La contraprestación pactada por la enajenación que formaliza **EL VENDEDOR** a favor del **COMPRADOR** es la cantidad de **\$200,000.00 DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, que la parte compradora paga en este acto a la parte vendedora, por lo cual ésta le otorga al **COMPRADOR** el recibo mas amplio y eficaz que en derecho proceda.

**TERCERA.- SANEAMIENTO.**- El inmueble vendido lo adquiere el **COMPRADOR** libre de todo gravamen y limitación de dominio, con todo cuanto de hecho y por derecho le toque y corresponda al citado inmueble, obligándose el **VENDEDOR** a responder por el saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley y a responder por los vicios ocultos.

**CUARTA.- EL VENDEDOR** transmite la propiedad y dominio del inmueble vendido a la parte Adquirente al corriente en el pago de sus impuestos y contribuciones, sin ninguna

# CONSTANCIA REGISTRAL

FOLIO REAL :R20\*088971 FINCA EN CONDOMINIO EN CALLE TOKIO NUMERO 312-----  
 (TRESCIENTOS DOCE) DERECHA , FRACCIONAMIENTO JARDINES DEL SOL SEGUNDA SECCION EN  
 LOTE 18 (FRACCION OESTE) MANZANA 4 (CUATRO) CON SUPERFICIE PRIVATIVA 67.50 M2---  
 (SESENTA Y SIETE 50/100 METROS CUADRADOS) SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 60.00 M2-----  
 (SESENTA METROS CUADRADOS) , CUENTA PREDIAL 01-A-C03792-001-----  
 QUE MIDE Y LINDA: AL NORTE 4.50 M (CUATRO 50/100 METROS LINEALES) CON LA CALLE--  
 TOKIO AL SUR 4.50 M (CUATRO 50/100 METROS LINEALES) CON AREA DONACION AL ESTE---  
 15.00 M (QUINCE METROS LINEALES) CON FRACCION ESTE DEL MISMO LOTE 18 (DIECIOCHO)  
 MURO MEDIANERO DE POR MEDIO EN AREA CONSTRUIDA Y AL OESTE 15.00 M (QUINCE METROS  
 LINEALES) CON LOTE 17 (DIECISIETE)-----  
 HISTORIA REGISTRAL: 828725, 796385, 788958, 753699-----

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 29 (VEINTINUEVE) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL--  
 2001 (DOS MIL UNO), EL SUSCRITO LICENCIADO MA. TERESA GARCIA LARA, REGISTRADOR--  
 PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO:-----

ESCRITURA NUMERO 19,897 (DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE) DE FECHA 2-  
 (DOS) DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2001 (DOS MIL UNO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 58---  
 (CINCUENTA Y OCHO) LICENCIADO CABEZA DE VACA HERNANDEZ, DANIEL FCO. CON-----  
 JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL-----  
 CONSTRUCCIONES MIDACO, S.A. DE C.V. REPRESENTADO POR SALVADOR CUELLAR TORRES---  
 VENDE A AURORA HERNANDEZ ZERMEÑO EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE-----  
 INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$\$ 200,000.00 (DOSCIENTOS MIL 0/100 PESOS MONEDA---  
 NACIONAL ) .-----

ESCRITURA NUMERO 19,897 (DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE) DE FECHA 2-  
 (DOS) DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2001 (DOS MIL UNO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 58---  
 (CINCUENTA Y OCHO) LICENCIADO CABEZA DE VACA HERNANDEZ, DANIEL FCO. CON-----  
 JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR INFONAVIT REPRESENTADO POR CARLOS-  
 NIETO PEREZ ARCE OTORGO APERTURA DE CREDITO EN GARANTIA HIPOTECARIA A AURORA---  
 HERNANDEZ ZERMEÑO POR LA CANTIDAD DE \$\$ 199,623.00 (CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL--  
 SEISCIENTOS VEINTITRES 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL ) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CON--  
 CAUSA DE INTERESES DEL COMO SE ESTIPULA EN CLAUSULAS CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN-  
 GARANTIA DEL PAGO HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE---  
 REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION.-----

--- PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 26 (VEINTISEIS) DIAS DEL MES DE OCTUBRE---  
 DEL 2001 (DOS MIL UNO) A LAS 12:04 HORAS.-----  
 --- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO-----  
 NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 828,725 (G05) DERECHOS PAGADOS \$ 0. CEDULA: X  
 DEL . (-) (DSA20-MJVG20)-----  
 DOY FE.-----

autorizo  
 MAURICIO JESUS VILLARREAL GARCIA

registro  
 MA. TERESA GARCIA LARA