



**Lic. Pablo Francisco Toriello Arce**

Titular de la Notaría Pública Número 65  
Partido Judicial de León, Guanajuato



TOMO.- 1,723 MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS.  
ESCRITURA PUBLICA NUMERO.- 74,299 SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS  
NOVENTA Y NUEVE.

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, Estados Unidos Mexicanos, a los 26 veintiséis días del mes Octubre del año 2007 dos mil siete y 0, el Licenciado **PABLO FRANCISCO TORIELLO ARCE**, titular de la Notaría Pública número 65 sesenta y cinco en ejercicio en este Partido Judicial, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos número 825 ochocientos veinticinco Poniente, Colonia Obrera de esta ciudad, hago constar: -----

I.- EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE CASA HABITACIÓN EN CONDOMINIO que celebran por una parte **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Apoderada la señora Licenciada **ALMA DELIA VAZQUEZ HERNANDEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará "**LA PARTE VENDEDORA**"; y por otra parte la señora **ADRIANA PRECIADO RANGEL**, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará "**LA PARTE COMPRADORA**".

II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO que celebran por una parte **HIPOTECARIA CREDITO Y CASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO**, representada en este acto por sus Apoderados los señores **HECTOR MANUEL SALINAS PACHECO** y **MARTHA MARIA MARTINEZ MARTINEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominará como el **INTERMEDIARIO**, en su carácter de **ACREDITANTE**, y por la otra la señora **ADRIANA PRECIADO RANGEL**, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como **EL DEUDOR**.

Estos actos se formalizan de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

#### ANTECEDENTES:

MANIFIESTA LA REPRESENTANTE DE **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, SEÑORA LICENCIADA **ALMA DELIA VAZQUEZ HERNANDEZ**, BAJO SU MÁS ESTRUCTA RESPONSABILIDAD: -----

I.- Que su representada es la legítima propietaria y detenta la posesión del siguiente bien inmueble: -----

**FINCA URBANA EN CONDOMINIO MARCADA CON EL NUMERO OFICIAL 140 CIENTO CUARENTA DE LA CALLE CIRCUITO LAGO ONEGA, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NUMERO 20 VEINTE, MANZANA 4 CUATRO, DEL FRACCIONAMIENTO COUNTRY DEL LAGO II, DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO**, con la superficie, medidas, linderos e indiviso que a continuación se describen: -----

**SUPERFICIE.- 108.00 M2 ciento ocho metros cuadrados.** -----

**AL NORTE: 6.00 seis metros con calle Circuito Lago Onega.** -----

**AL SUR: 6.00 seis metros con Fraccionamiento Lomas del Mirador.** -----

**AL ORIENTE: 18.00 dieciocho metros con casa 142 ciento cuarenta y dos.** -----

**AL PONIENTE: 18.00 dieciocho metros con casa 138 ciento treinta y ocho.** -----

**INDIVISO:- 0.70%.** -----

**ANTECEDENTE REGISTRAL: FOLIO REAL R20\*279926.** -----

**ANTECEDENTES DE PROPIEDAD, PERMISO DE VENTA Y REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO:** -----

A).- Por escritura pública número 7,693 siete mil seiscientos noventa y tres, de fecha 12 doce de Noviembre de 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado **ARTURO TORRES MARTÍN DEL CAMPO**, Titular de la Notaría Pública número 102 ciento dos en ejercicio en el Partido Judicial de León, Guanajuato, **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, adquirió tres lotes de terreno pertenecientes al Fraccionamiento **LOMAS DEL MIRADOR** de esta ciudad de León, Guanajuato, identificados como lote 4 cuatro ubicado en calle sin nombre; lote 5 cinco ubicado en calle sin nombre y lote 6 seis, ubicado también en calle sin nombre, con las superficies, medidas y linderos que en la misma escritura se especifican.

**DATOS DE REGISTRO:-** La escritura de referencia quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato por lo que respecta a estos inmuebles, bajo los siguientes números de folio real: -----

Lote 4 cuatro FOLIO REAL:- R20\*199262. -----

Lote 5 cinco FOLIO REAL:- R20\*198629. -----

Lote 6 seis FOLIO REAL:- R20\*198630. -----

**B).- CONSTRUCCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "COUNTRY DEL LAGO II", DE LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO.** -----

Que sobre la superficie de los lotes que han quedado relacionados en el inciso que antecede, PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V., ha venido construyendo un Desarrollo Mixto denominado "COUNTRY DEL LAGO II"; habiéndose cumplido en la construcción del mismo con todos los requisitos que establece la Ley de la materia. -----

**C).- AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO.** -----

Que mediante oficio número DU/DF/4666/2005, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de León, Guanajuato, con fecha 16 dieciséis de Diciembre de 2005 dos mil cinco, se concedió a PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V. la aprobación de traza del desarrollo mixto denominado "COUNTRY DEL LAGO II", de esta ciudad de León, Guanajuato. ---

**D).- PERMISO DE VENTA:** -----

Con fecha 2 dos de Octubre de 2006 dos mil seis, la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal de León, Guanajuato, tuvo a bien otorgar a PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V. el permiso para la venta de los lotes de terreno que comprenden el desarrollo Mixto denominado COUNTRY DEL LAGO II de esta ciudad, comprendiendo dicho permiso entre otros, al inmueble objeto de la compra-venta que en esta escritura se formaliza. -----

**E).- REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO:** -----

Por escritura pública número 71,581 setenta y un mil quinientos ochenta y uno, de fecha 19 diecinueve de Septiembre de 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Pablo Franciscó Toriello Arce, Titular de la Notaría Pública número 65 sesenta y cinco en ejercicio en el Partido Judicial de León, Guanajuato, y previas las autorizaciones de Ley, PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, formalizó la constitución del régimen de propiedad en condominio respecto del área autorizada como tal por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de León, Guanajuato, correspondiente al Fraccionamiento COUNTRY DEL LAGO II, de esta ciudad de León, Guanajuato. -----

**SU REGISTRO.-** El primer testimonio de dicha escritura, por lo que respecta a la casa habitación materia de la compra-venta que en esta escritura se formaliza, quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, bajo el folio real número R20\*279926. -----

**II.- GRAVÁMENES.-** Que el inmueble materia de la presente operación no reporta ningún gravamen ni limitación de dominio, lo que se acredita con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, con fecha 25 veinticinco de Octubre de 2007 dos mil siete, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura bajo su número de orden. -----

**IV.-IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.** -----

1.- Que de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en el Estado de Guanajuato, el inmueble objeto de la presente operación se encuentra a la fecha al corriente en el pago de su impuesto predial, lo que acredita con la exhibición de la boleta de pago respectiva, de la cual se anexa copia al apéndice de esta escritura bajo su número de orden. -----

2.- Que el inmueble objeto de este contrato cuenta con instalación para la conexión de los servicios de agua y drenaje, y que no tiene adeudos con motivo de cuotas relativas a ese servicio, por tratarse de vivienda nueva y no contar a la fecha con contrato de agua ante el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León (SAPAL). -----





**Lic. Pablo Francisco Toriello Arce**

Titular de la Notaría Pública Número 65  
Partido Judicial de León, Guanajuato



**V.- NO EXISTENCIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO:**

Las partes contratantes manifiestan bajo su más estricta, exclusiva y personal responsabilidad, que el inmueble objeto de éste instrumento no es objeto de contrato de arrendamiento alguno.

**VI.- "EL INMUEBLE"** materia de la compra-venta tiene un valor de \$538,000.00 QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, según avalúo de fecha 18 dieciocho de Octubre de 2007 dos mil siete, practicado por VIASC, GRUPO INMOBILIARIO S.A. DE C.V., por conducto del Arquitecto HECTOR GARCIA CUIEL Perito Valuador con Registro ante la Sociedad Hipotecaria Federal número 0407031.

**D E C L A R A C I O N E S:**

**I.- DECLARA EL INTERMEDIARIO QUE:**

I.1. Es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en términos del testimonio de la escritura pública número 20,812 veinte mil ochocientos doce, de fecha 23 veintitrés de agosto de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, otorgada en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, ante la fe del Licenciado Alfonso de Alba Martín, Notario Público número 46 cuarenta y seis, en la misma ciudad, la cual fue inscrita en el Registro Público de la propiedad y del comercio de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, bajo la inscripción número 83-84 (ochenta y tres guión ochenta y cuatro) del tomo 551 (quinientos cincuenta y uno) del Libro Primero del Registro de Comercio, agregada con número 17 (diecisiete) al apéndice 2099 (dos mil noventa y nueve), con fecha 27 de octubre de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), en el concepto de que mediante escritura número 5,959 cinco mil novecientos cincuenta y nueve, Volumen XXIII vigésimo tercero, del 12 doce de mayo de 1997 mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Notario Público número 134 ciento treinta y cuatro, en el Estado de Sinaloa, Licenciado MANUEL DIAZ SALAZAR, que contiene la Protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Crédito Hipotecario de Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, celebrada el 26 veintiséis de diciembre de 1996 mil novecientos noventa y seis, que contiene, entre otros asuntos, la modificación de la denominación de la Sociedad a "Hipotecaria Crédito y Casa", Sociedad Anónima de Capital Variable y su cambio de domicilio social de Guadalajara, Jalisco a Culiacán, Sinaloa, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán Sinaloa, bajo el folio mercantil número 143 ciento cuarenta y tres, del Libro número 28 veintiocho, de la sección Primera de Comercio, con fecha 20 veinte de Junio de 1997 mil novecientos noventa y siete.

I.2. Dentro de su objeto social se encuentra considerado el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda.

I.3. Está dispuesto y tiene la capacidad necesaria, así como la disponibilidad financiera, administrativa y operativa para apoyar el "Programa Extraordinario de Créditos para Vivienda a los Trabajadores del Estado" (PEC), conforme a las condicionalidades, bases y reglas de operación del citado Programa, mismo que fue instaurado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de Vivienda FOVISSSTE, con el propósito de satisfacer la demanda de vivienda por parte de sus trabajadores derechohabientes, quienes finalmente serán los titulares últimos de los derechos de crédito respectivos.

I.4. Comparece a la celebración de este acto debidamente representado por los señores HÉCTOR MANUEL SALINAS PACHECO y MARTHA MARÍA MARTÍNEZ MARTÍNEZ, como lo acreditan con el testimonio de la escritura pública número 964 novecientos sesenta y cuatro de fecha 4 cuatro de Julio del año 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Oscar Ariel Carrillo Echeagaray, titular de la Notaría Pública número 195 ciento noventa y cinco, en ejercicio en Badiraguato, Estado de Sinaloa, manifestando bajo protesta de decir verdad que dichas facultades no les han



sido limitadas ni revocadas en forma alguna.-----

I.5. Previamente a la suscripción de este instrumento, EL INTERMEDIARIO ha verificado la ubicación del INMUEBLE materia de la adquisición con los recursos del crédito objeto del presente contrato y, que dicho INMUEBLE, así como el DEUDOR cumplen con las condiciones establecidas en las Reglas para la Operación de Créditos para la Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y demás disposiciones aplicables.-----

II.- DECLARA EL DEUDOR QUE: -----

II.1. Es su intención adquirir el INMUEBLE a que se hace referencia en el antecedente I primero del presente instrumento. -----

II.2. A la fecha de celebración del presente contrato es derechohabiente del FOVISSSTE y que presentó la documentación relativa para ser sujeto de crédito de acuerdo con la reglamentación del propio FOVISSSTE. -----

II.3. Expresamente reconoce que el presente crédito se otorga en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y demás normatividad que rige al FOVISSSTE. Asimismo, manifiesta que conoce el contenido del "Programa Extraordinario de Créditos para Vivienda a los Trabajadores del Estado" (PEC), y acepta en consecuencia su validez y el alcance de sus procedimientos. -----

II.4. Manifiesta bajo protesta de decir verdad, que ni él ni su cónyuge (en su caso) ha (n) sido beneficiado (s) con algún otro crédito para vivienda por parte del FOVISSSTE, con anterioridad a la celebración de este contrato. -----

II.5. Ni él ni su cónyuge (en su caso), es (son) propietario (s) de casa habitación. -----

II.6. Que a la fecha de firma de la presente escritura su estado civil es el de casada bajo el régimen de Separación de Bienes con el señor RAFAEL ZAMARRIPA ARRONA, lo que acredita con el acta de su matrimonio civil número 700 setecientos, con fecha de registro del 17 diecisiete de Diciembre de 2000 dos mil, expedida por el C. Oficial del Registro Civil de Guanajuato, Guanajuato. -----

III.- DECLARACIONES COMUNES QUE DERIVAN DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CREDITO GARANTIZADO: -----

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 9º noveno de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran: -----

A).- Que no existió oferta vinculante previa a la celebración de este contrato. -----

B).- Que el INTERMEDIARIO ha explicado a el DEUDOR los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, manifestando el DEUDOR que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción. -----

C).- Que el INTERMEDIARIO ha explicado a el DEUDOR la información relativa al crédito otorgado en este instrumento, en relación a las posibles variaciones en tasas de interés e inflación, manifestando el DEUDOR que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción. -----

D).- Que el DEUDOR tiene conocimiento del contenido que deriva de la información, advertencias y documentación relativa a la pizarra de anuncios, al Costo Anual Total (CAT), al Costo Efectivo Remanente (CER), así como las demás mencionadas en los artículos cuatro y cinco de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el crédito Garantizado -----



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DEL COMERCIO



FOJA REGISTRAL  
CONSTANCIA REGISTRAL

+++Folio Real :R20\*279926 FINCA URBANA EN CALLE CIRCUITO LAGO ONEGA NUMERO 140 (CIENTO CUARENTA),  
FRACCIONAMIENTO COUNTRY DEL LAGO II EN LOTE 20 (VEINTE) MANZANA 4 (CUATRO) CON SUPERFICIE 108.00 M2  
(CIENTO OCHO METROS CUADRADOS).

1)R20\*279926

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO, A LOS 16 (DIECISEIS) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2008 (DOS MIL OCHO), EL SUSCRITO  
LICENCIADO SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA, 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 PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO :  
ESCRITURA NUMERO 74299 (SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE) DE FECHA 26 (VEINTISEIS) DIAS  
DEL MES DE OCTUBRE DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 65 (SESENTA Y CINCO) LICENCIADO  
TORIELLO ARCE, PABLO FRANCISCO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL  
CUAL PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN S.A. DE C.V., REPRESENTADO POR ALMA DELIA VAZQUEZ HERNANDEZ  
VENDE A ADRIANA PRECIADO RANGEL, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE  
\$538,000.00 (QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL)

ESCRITURA NUMERO 74299 (SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE) DE FECHA 26 (VEINTISEIS) DIAS  
DEL MES DE OCTUBRE DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 65 (SESENTA Y CINCO) LICENCIADO  
TORIELLO ARCE, PABLO FRANCISCO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR HIPOTECARIA CREDITO Y  
CASA, S.A. DE C.V., S.F.O.L. REPRESENTADO POR HECTOR MANUEL SALINAS PACHECO Y MARTHA MARIA MARTINEZ  
MARTINEZ OTORGO APERTURA DE CREDITO EN A ADRIANA PRECIADO RANGEL POR LA CANTIDAD DE \$515,000.00  
(QUINIENTOS QUINCE MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL  
6 POR CIENTO MENSUAL 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 13 (TRECE) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2008 (DOS MIL OCHO) A LAS 14:40  
HORAS.

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO.  
SOLICITUD 1630636 (P23,G05) DERECHOS PAGADOS \$ 992. CEDULA: 22522 DEL 08/05/08/(-) (CMM20-SGNO20) DOY FE. -

SABINA GISELA NICASIO ORNELAS

califico

SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA

registro

PARTIDO JUDICIAL  
LEON, GTO.

20 1797259

