

*Lic. Feliciano Vázquez Ayala*

*Notario Público No. 75*

*León, Gto.*



- - - - - NÚMERO 14,965 CATORCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO - - - - -

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 27 veintisiete días del mes de Noviembre del año 2001 dos mil uno, ante mí, Licenciado FELICIANO VAZQUEZ AYALA, Titular de la Notaria Pública número 75 setenta y cinco, con domicilio en Condominio Plaza Despacho 523 Zona Centro de esta ciudad, en legal ejercicio en este Partido Judicial, comparece por una parte la señora OFELIA PADILLA MARTINEZ, como "EL VENDEDOR" cuyas generales se harán constar al final del presente instrumento; y por la otra parte el señor SEBASTIAN FEDERICO ZAVALA ESPINOZA, por su propio derecho como "EL COMPRADOR" cuyas generales igualmente se harán constar al final de la presente escritura y manifestaron:- Que han celebrado un Contrato de Compra-venta en relación con la finca urbana marcada con el número 155 ciento cincuenta y cinco de la calle Circuito Colina Esmeralda del Fraccionamiento Colinas de San Isidro de esta ciudad de León, Guanajuato, y a efecto de llenar las formalidades establecidas por la Ley, otorgan la presente escritura al tenor de los antecedentes y cláusulas siguientes:- - - - -

- - - - - A N T E C E D E N T E S : - - - - -

I.- Manifiesta la señora OFELIA PADILLA MARTINEZ, que mediante Escritura Pública de Compra-venta número 13,157 trece mil ciento cincuenta y siete de fecha 29 veintinueve de Julio de 1997 mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del suscrito Notario, en legal ejercicio en este Partido Judicial, adquirió de la Sociedad Mercantil denominada "INMOBILIARIA VINAC, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, entre otros lotes de terreno, el marcado con el número 29 veintinueve de la Manzana II Segunda, ubicado en la calle Circuito Colina Esmeralda del Fraccionamiento Colinas de San Isidro de esta ciudad de León, Guanajuato, con Superficie de 94.22 M2., noventa y cuatro metros veintidos centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:- AL NORTE, en 15.69 quince metros sesenta y nueve centímetros, con lote 30 treinta de la misma Manzana; AL SUR, en 15.72 quince metros setenta y dos centímetros, con lote 28 veintiocho de la misma Manzana; AL ORIENTE, en 6.00 seis metros, con lote 26 veintiseis de la misma Manzana; y, AL PONIENTE, en 6.00 seis metros, con la calle Circuito Colina Esmeralda.- - - - -

Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, bajo el número 0087 ochenta y siete del Tomo 520 quinientos veinte del Libro de Propiedad, con fecha 5 cinco de Septiembre de 1997 mil novecientos noventa y siete.- - - - -

II.- Continúa manifestando EL VENDEDOR que sobre el lote de terreno descrito anteriormente, construyó una casa-habitación a la que le corresponde el número oficial 155 ciento cincuenta y cinco de la calle Circuito Colina Esmeralda de esta ciudad.- - - - -

III.- Que por así convenir a sus intereses ha decidido vender al señor SEBASTIAN FEDERICO ZAVALA ESPINOZA, la finca descrita y deslindada en el antecedente anterior, otorgándose al efecto las siguientes:- - - - -

- - - - - C L A U S U L A S : - - - - -

PRIMERA:- La señora OFELIA PADILLA MARTINEZ, vende real y definitivamente al señor SEBASTIAN FEDERICO ZAVALA ESPINOZA, quien adquiere para sí, la finca urbana marcada con el número 155 ciento cincuenta y cinco, construida sobre el lote de terreno número 29 veintinueve de la calle Circuito Colina Esmeralda del Fraccionamiento Colinas de San Isidro de esta ciudad de León, Guanajuato, cuya superficie, medidas, colindancias, y datos de registro quedaron debidamente especificados en el Antecedente I Primero de esta escritura, las cuales se dan por reproducidas en esta Cláusula como si se insertasen a la letra.- - - - -

SEGUNDA:- El precio de la Operación de Compra-Venta es la cantidad de \$ 129,014.80 (CIENTO VEINTINUEVE MIL CATORCE PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL), que el Comprador pagó a la parte Vendedora antes de este acto, por lo que se le otorga el recibo más eficaz que en derecho proceda.- - - - -

La cantidad antes mencionada se desglosa de la siguiente manera:- La cantidad de \$ 16,959.60 (DIECISEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 60/100 MONEDA NACIONAL), corresponde al valor del terreno; la cantidad de \$ 112,055.20 (CIENTO DOCE MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 20/100 MONEDA NACIONAL), corresponde al valor de las construcciones.- - - - -

TERCERA:- Se anexa a la presente escritura el avalúo emitido por el Perito Municipal número 07 siete, de esta localidad, Arquitecto Francisco Guerrero Guerrero.- - - - -

CUARTA:- El inmueble de referencia, pasa al Comprador con todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen y responsabilidad, al corriente en el pago del Impuesto Predial, y con todo lo que de hecho y por derecho le correspondiere.- - - - -

QUINTA:- La parte Vendedora responderá del saneamiento para el caso de evicción con derecho a arreglo en términos de Ley.

SEXTA:- Manifiestan las partes que en el presente contrato no sufren dolo, error, engaño, violencia o lesión, pero que sin embargo, para el caso de que éste último vicio apareciere

*Lic. Feliciano Vázquez Ayala*

*Notario Público No. 75*

*León, Gto.*



con posterioridad, desde ahora renuncian a la acción y término a que se refieren los Artículos 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727 mil setecientos veintisiete, mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato.-----

SEPTIMA:- El pago del Impuesto Sobre la Renta, lo cubre el Causante, quien manifiesta que para dicho pago se sujeta a la forma prevista por el Artículo 89 noventa y nueve de la mencionada Ley.-----

OCTAVA:- Los gastos que se causen con motivo de esta escritura son por cuenta de El Comprador.-----

C E R T I F I C A C I O N:- YO, el Notario que autoriza, certifico y doy fe de lo siguiente:- a).- Que los comparecientes se identificaron con su credencial de elector clave número PDRDF47060311M800 y clave número ZVES3872010411H900; en el concepto con plena capacidad legal para contratar y obligarse pues nada se consta en contrario; b).- Que las transcripciones hechas al efecto concuerdan fielmente en todas y cada una de sus partes con el original del que procede; c).- Que por sus generales los comparecientes se manifestaron ser:- La señora OFELIA PADILLA MARTINEZ, mexicana, mayor de edad, casada, dedicada a las labores del hogar, vecina de esta ciudad con domicilio en Hacienda San Gabriel número 142 ciento cuarenta y dos del Fraccionamiento Club de Golf La Hacienda de esta ciudad; el señor SEBASTIAN FEDERICO ZAVALA ESPINOZA, mexicano, nacido el 4 cuatro de Enero de 1972 mil novecientos setenta y dos, casado, Gerente de Ventas, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en calle La Paz número 607 seis cientos siete Zona Centro de esta ciudad; d).- La compareciente se manifestó estar exenta en el pago del Impuesto Sobre la Renta sin acreditarlo, el compareciente se manifestó estar al corriente en el pago de dicho Impuesto; y e).- Que leído el presente instrumento a los comparecientes y debidamente enterados de su valor, fuerza y efectos legales, firman al calce en señal de conformidad, en unión y en presencia del suscrito Notario.- DOY FE,-----

Dos firmas de los comparecientes y la firma del Notario.-----

A U T O R I Z A C I O N:------

Con esta fecha autorizo definitivamente la presente escritura por haberse sido devueltas las Notas de Hacienda y Traslación de Dominio debidamente requisitadas.-León, Guanajuato, a los 11 once días del mes de Diciembre del año 2001 dos mil uno.- DOY FE.- Firma y Sello de Autorizar del Notario.-----

N O T A D E H A C I E N D A:------

El Impuesto Sobre Enajenación de Bienes Inmuebles en la presente Operación no se causa, de conformidad con el Decreto pu