

ESCRITURA NÚMERO 18185 DIECIOCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO

TOMO 229 DOSCIENTOS VEINTINUEVE

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 10 diez días del mes de Noviembre del 2000 dos mil, Yo, Licenciado **DANIEL FRANCISCO CABEZA DE VACA HERNÁNDEZ**, Notario Público número 58 cincuenta y ocho en legal ejercicio en este Partido Judicial, -----

H A G O C O N S T A R :

A).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que otorgan por una parte la Sociedad Mercantil denominada "**CONSTRUCTORA JOVI**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor Ingeniero **JUAN FERNANDO VIDEGARAY VERDAD**, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "**VENDEDOR**", y por otra parte **LUIS FRANCISCO VÁZQUEZ ROLDÁN**, a quien en lo sucesivo se le denominará en forma abreviada como el "**TRABAJADOR**". -----

B).- EL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por 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 Licenciado **CARLOS NIETO PÉREZ ARCE**, y de otra parte en su calidad de deudor, el "**TRABAJADOR**", para lo cual las partes formulan las siguientes -----

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

I.- Manifiesta el señor Ingeniero **JUAN FERNANDO VIDEGARAY VERDAD**, que su representada, la Sociedad Mercantil denominada "**CONSTRUCTORA JOVI**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, es propietaria de una *Fracción* del Predio Rústico llamado "*Echeveste*" ubicado al Norte de esta ciudad de León, Guanajuato, con una Superficie total de **47,614.77 M2** cuarenta y siete mil seiscientos catorce metros setenta y siete decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del punto 1 uno con rumbo **81°48'30" SE** y distancia de **227.712 Mts.** doscientos veintisiete metros setecientos doce milímetros se llega al punto 17 diecisiete y colinda con calle Sin Nombre de **12.00 Mts.** doce metros.- Partiendo del punto 17 diecisiete con rumbo **03°02'42" SE** y distancia de **87.65 Mts.** ochenta y siete metros sesenta y cinco centímetros se llega al punto 16 dieciséis y colinda con área federal de **10.00 Mts.** diez metros del Arroyo del Granizo.- Partiendo del punto 16 dieciséis con rumbo **38°17'29" SW** y distancia de **24.961 Mts.** veinticuatro metros novecientos sesenta y un milímetros se llega al punto 15 quince y es colindante con barda.- Partiendo del punto 15 quince con rumbo **39°15'50" SW** y distancia de **12.203 Mts.** doce metros doscientos tres milímetros se llega al punto 14 catorce y es colindante con barda.- Partiendo del punto 14 catorce con rumbo **40°03'57" SW** y distancia de **15.101 Mts.** quince metros ciento un milímetros se llega al punto 13 trece y es colindante con barda.- Partiendo del punto 13 trece con rumbo **52°18'56" SW** y distancia de **12.709 Mts.** doce metros setecientos nueve milímetros se llega al punto 12 doce y es colindante con barda.- Partiendo del punto 12 doce con rumbo **53°47'40" SW** y distancia de **8.848 Mts.** ocho metros ochocientos cuarenta y ocho milímetros se llega al punto 11 once y es colindante con barda.- Partiendo del punto 11 once con rumbo **53°56'07" SW** y distancia de **10.214 Mts.** diez metros doscientos catorce milímetros se llega al punto 10 diez y es colindante con barda.- Partiendo del punto 10 diez

con rumbo 41°07'09" SW y distancia de 10.336 Mts. diez metros trescientos treinta y seis milímetros se llega al punto 9 nueve y es colindante con barda.- Partiendo del punto 9 nueve con rumbo 53°45'01" SW y distancia de 17.525 Mts. diecisiete metros quinientos veinticinco milímetros se llega al punto 8 ocho y es colindante con barda.- Partiendo del punto 8 ocho con rumbo 63°10'42" SW y distancia de 18.398 Mts. dieciocho metros trescientos noventa y ocho milímetros se llega al punto 7 siete y es colindante con barda.- Partiendo del punto 7 siete con rumbo 71°06'12" SW y distancia de 28.967 Mts. veintiocho metros novecientos sesenta y siete milímetros se llega al punto 6 seis y es colindante con barda.- Partiendo del punto 6 seis con rumbo 55°25'39" SW y distancia de 21.777 Mts. veintiún metros setecientos setenta y siete milímetros se llega al punto 5 cinco y es colindante con barda.- Partiendo del punto 5 cinco con rumbo 48°28'44" SW y distancia de 24.656 Mts. veinticuatro metros seiscientos cincuenta y seis milímetros se llega al punto 4 cuatro y es colindante con barda.- Partiendo del punto 4 cuatro con rumbo 38°19'52" SW y distancia de 10.976 Mts. diez metros novecientos setenta y seis milímetros se llega al punto 3 tres y es colindante con barda.- Partiendo del punto 16 dieciséis al 3 tres todos son colindantes con barda y pertenecen a distintos predios.- Partiendo del punto 3 tres con rumbo 80°53'43" NW y distancia 101.189 Mts. ciento un metros ciento ochenta y nueve milímetros se llega al punto 2 dos.- Partiendo del punto 2 dos con rumbo 08°56'20" NE y distancia 239.443 Mts. doscientos treinta y nueve metros cuatrocientos cuarenta y tres milímetros se llega al punto 1 uno que es el origen y cierre de la poligonal que forma este predio. -----

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.- El inmueble anteriormente descrito, lo adquirió la Sociedad Mercantil denominada "CONSTRUCTORA JOVI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por compra que hiciera al señor Ingeniero JUAN FERNANDO VIDEGARAY VERDAD, según se hizo constar en la Escritura Pública número 13,421 trece mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 10 diez de Marzo de 1999 mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la Fe del Suscrito Notario. -----

ANTECEDENTES DE REGISTRO.- El primer Testimonio de la Escritura Pública anteriormente mencionada se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el Folio Real número R20*0216111. -----

II.- ANTECEDENTES DE LOTIFICACIÓN.- Asimismo declara que mediante Escritura Pública número 17796 diecisiete mil setecientos noventa y seis, de fecha 22 veintidós de Septiembre del año 2000 dos mil, otorgada ante la fe del suscrito notario, se otorgó la Escritura de Lotificación del Fraccionamiento denominado ECHEVESTE 2000, de esta ciudad, constando de 160 ciento sesenta lotes unifamiliares, los cuales se detallan a continuación: Lotes del 16 dieciséis al 30 treinta, inclusive para vivienda unifamiliar, de la Manzana número 1 uno; Lotes del 1 uno al 30 treinta, inclusive para vivienda unifamiliar, de la Manzana número 3 tres; Lotes del 1 uno al 30 treinta, inclusive para vivienda unifamiliar, de la Manzana número 5 cinco; Lotes del 17 diecisiete al 26 veintiséis, inclusive para vivienda unifamiliar, de la Manzana número 6 seis; Lotes del 1 uno al 30 treinta, inclusive para vivienda unifamiliar, de la Manzana número 7 siete; Lotes del 1 uno al 30 treinta, inclusive para vivienda unifamiliar, de la Manzana número 8 ocho; y Lotes del 1 uno al 15 quince, inclusive para vivienda unifamiliar, de la Manzana número 9 nueve. ----

III.- MATERIA DE LA PRESENTE OPERACIÓN.- Declara el vendedor el señor Ingeniero JUAN FERNANDO VIDEGARAY VERDAD que su representada la Sociedad Mercantil denominada

"CONSTRUCTORA JOVI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, es propietaria del lote número 25 veinticinco, de la manzana número 8 ocho, donde construyó la casa marcada con el número 120 ciento veinte, ubicada en la calle Mangle, del Fraccionamiento Echeveste 2000, de la ciudad de León, Guanajuato. -----

Dicho inmueble tiene las siguientes características: -----

Con una superficie de 98.400 M² noventa y ocho punto cuatrocientos metros cuadrados.

AL NORTE, 6.00 Mts., seis metros con lote número 6 seis. -----

AL SUR, 6.00 Mts., seis metros con la calle Mangle. -----

AL ORIENTE, 16.40 Mts., dieciséis metros cuarenta centímetros con lote número 24 veinticuatro. -----

AL PONIENTE, 16.40 Mts., dieciséis metros cuarenta centímetros con lote número 26 veintiséis. -----

ANTECEDENTES DE REGISTRO.- Dicho Lote materia de esta operación, se encuentra inscrito bajo el Folio Real número R20.081322, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad. -----

IV.- Continúa declarando el VENDEDOR que el inmueble de su propiedad se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, según lo acredita con el Certificado expedido por el ciudadano Director General del Registro Público de la Propiedad de León, que se anexa al presente con la letra "A". Así también declara el vendedor que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por consumo de agua, según consta en las boletas que se anexan, así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal. -----

V.- **AVALÚO.**- Declaran las partes que en los términos de los Artículos 42 cuarenta y dos y 48 cuarenta y ocho de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 24 veinticuatro de Abril de 1972 mil novecientos setenta y dos, el precio de venta de las viviendas se tendrá como valor de avalúo. -----

VI.- Declara el **INFONAVIT**: Que es un organismo de interés social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por Ley publicada en el diario oficial de la Federación el día veinticuatro de abril de mil novecientos setenta y dos, y entre cuyos objetivos se encuentran el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del Fondo para destinarlos 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. -

VII.- 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. -----

VIII.- El **TRABAJADOR** y el **INFONAVIT** manifiestan que para todos los efectos de este contrato se entenderá por "Salario Mínimo Mensual", al salario mínimo general diario del Distrito Federal, multiplicado por treinta punto cuatro. -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

CLÁUSULAS DE LA COMPRAVENTA

PRIMERA.- EL VENDEDOR, la Sociedad Mercantil denominada "CONSTRUCTORA JOVI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor JUAN FERNANDO VIDEGARAY VERDAD, vende real y definitivamente, libre de todo gravamen

y responsabilidad, sin ninguna limitación de dominio al **COMPRADOR LUIS FRANCISCO VÁZQUEZ ROLDÁN**, la casa que ha quedado descrita en la Declaración III Tercera 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.- El precio de la Compraventa que otorga el **VENDEDOR** a favor del **COMPRADOR** es la cantidad de **\$180,262.00 CIENTO OCHENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS 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 más 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 responsabilidad para con el Fisco ni para con terceras personas; en la inteligencia de que todos los pagos que el **COMPRADOR** hiciera por concepto de impuestos, derechos, cooperaciones y demás contribuciones que recaigan sobre dicho inmueble y que tuviesen como origen hechos, situaciones o circunstancias anteriores a la presente fecha, serán de la exclusiva cuenta del **VENDEDOR**, el que en sus respectivos casos se obliga a reintegrar al **TRABAJADOR** las sumas que éste hubiese pagado por tales conceptos, sirviéndole al comprador como título ejecutivo para el cobro de las mismas el presente instrumento. -

QUINTA.- Para los efectos de los artículos cuarenta y cuatro de la Ley General de Asentamientos Humanos, las partes manifiestan que la utilización del predio de que se trata, no contraría a ninguna declaración de zonificación al respecto, ni al Plan Director de Desarrollo Urbano, sin que al efecto se tramite el certificado correspondiente, ni licencia de uso especial de aprobación del plan, por no ser el caso, ya que hasta la fecha no se ha hecho declaración de zonificación alguna. -----

SEXTA.- EL TRABAJADOR se obliga a cubrir el impuesto sobre traslado de dominio que se genere por la presente operación, en los términos que señalen las disposiciones fiscales correspondientes. -----

SÉPTIMA.- EL TRABAJADOR se obliga a no subdividir el inmueble materia de la presente operación. -----

OCTAVA.- EL TRABAJADOR se obliga a dedicar el inmueble materia de la operación a uso exclusivo de casa habitación. -----

NOVENA.- EL TRABAJADOR acepta que el pago que se efectúe por concepto de derechos de inscripción sea a su costa y a sufragar las diferencias que se presenten. El **INFONAVIT** financiará dichas diferencias con la obligación del **TRABAJADOR** de cubrirlas al momento en que se le requiera, más la tasa que por financiamiento establezca el Código Fiscal de la Federación. -----

CLÁUSULAS DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO

PRIMERA.- El **INFONAVIT**, otorga al **Trabajador** un crédito por la cantidad de **\$191,098.06 CIENTO NOVENTA Y UN MIL NOVENTA Y OCHO PESOS 06/100 MONEDA NACIONAL** cuyo monto equivale a 165.8607 ciento sesenta y cinco punto ocho mil seiscientos siete veces el "Salario Mínimo Mensual", que el **TRABAJADOR** destinará para el pago del precio



SECRETARIA DE GOBIERNO

REGISTRADURAS

CONSTANCIA REGISTRAL

+++FOLIO REAL :R20*081322 LOTE DE TERRENO EN AVENIDA MANGLE , FRACCIONAMIENTO---
ECHEVESTE 2000 (DOS MIL) EN LOTE 25 (VEINTICINCO) MANZANA 8 (OCHO) CON-----
SUPERFICIE 98.40 M2 (NOVENTA Y OCHO 40/100 METROS CUADRADOS)-----
QUE MIDE Y LINDA: AL NORTE 6.00 M (SEIS METROS LINEALES) CON LOTE NUMERO 6-----
(SEIS) AL SUR 6.00 M (SEIS METROS LINEALES) CON LA CALLE MANGLE AL ORIENTE 16.40
M (DIECISEIS 40/100 METROS LINEALES) CON LOTE NUMERO 24 (VEINTICUATRO) Y AL-----
PONIENTE 16.40 M (DIECISEIS 40/100 METROS LINEALES) CON LOTE NUMERO 26-----
(VEINTISEIS)-----

HISTORIA REGISTRAL: 756968, 486924, 365327, 364772-----
Y-----

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 15 (QUINCE) DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2001----
(DOS MIL UNO), EL SUSCRITO LICENCIADO MA. TERESA GARCIA LARA, REGISTRADOR-----
PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO:-----

ESCRITURA NUMERO 18,185 (DIECIOCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO) DE FECHA 10-----
(DIEZ) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2000 (DOS MIL) 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-----
CONSTRUCTORA JOVI, S.A. DE C.V. REPRESENTADO POR JUAN FERNANDO VIDEGARAY VERDAD--
VENDE A LUIS FRANCISCO VAZQUEZ ROLDAN EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE--
INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$\$ 180,262.00 (CIENTO OCHENTA MIL DOSCIENTOS-----
SESENTA Y DOS 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL) -----

ESCRITURA NUMERO 18,185 (DIECIOCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO) DE FECHA 10-----
(DIEZ) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2000 (DOS MIL) 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 CON GARANTIA HIPOTECARIA A LUIS--
FRANCISCO VAZQUEZ ROLDAN POR LA CANTIDAD DE \$\$ 191,098.00 (CIENTO NOVENTA Y UN--
MIL NOVENTA Y OCHO 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA
DE INTERESES DEL ENTRE EL 4 Y EL 8 POR CIENTO ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS-----
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 9 (NUEVE) DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2001--
(DOS MIL UNO) A LAS 13:42 HORAS.-----

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO-----
NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 756,968 (G05) DERECHOS PAGADOS \$ 0. CEDULA: X
DEL . (-) (DDT20-ELHZ20)-----
DOY FE.-----

autorizo
ERIKA LILIANA HERNANDEZ ZAVALA

registro
MA. TERESA GARCIA LARA

PARTIDO JUDICIAL