

LIC. JOSE LOMELI ORIGEL

NOTARIO PUBLICO N° 19



ESCRITURA NUMERO 5,443 CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato a los 8 ocho días del mes de Febrero del año 2002 dos mil dos, ante mí, **LICENCIADO JOSE LOMELI ORIGEL, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 19 DIECINUEVE**, ubicada en Calle Venecia número 325-A trescientos veinticinco letra A de la colonia Andrade, con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, **HAGO CONSTAR:**

A).- La compra-venta que otorgan los señores Contador Público **EDUARDO MANUEL MEDRANO LOZANO** e Ingeniero **MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES** ambos por su propio derecho cuyas generales se harán constar al final de la presente escritura, así como el señor Licenciado **MARIO GERARDO MEDRANO LOZANO**, en su carácter de Tesorero del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada **PROMOTORA DECA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, cuyas generales y personalidad igualmente se harán constar al final de la presente escritura, a quien en lo sucesivo se le denominara el vendedor a favor del Trabajador-Comprador la señora **MA. TERESA PEREZ MARTINEZ**.

B).- El otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria en su carácter de acreedor el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en la sucesivo el INFONAVIT, Representado en este acto por su apoderado general el señor Licenciado **CARLOS NIETO PEREZ ARCE** y por otra parte, en su calidad de deudor el **Trabajador-Comprador**.

Atento a lo anterior las partes otorgan las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

I.- Declaran los señores Contador Público **EDUARDO MANUEL MEDRANO LOZANO** e Ingeniero **MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES:**

a).- Que por escritura pública número 2,624 dos mil seiscientos veinticuatro, de fecha 11 once de Octubre de 1999 mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la fe del suscrito Notario, adquirieron en mancomún pro-indiviso y por partes iguales una fracción de terreno del predio denominado 'La Sangre de Cristo', de esta ciudad de León, Guanajuato, misma que tiene una superficie de 70,000.00 M2 setenta mil metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en dos tramos uno de 353.61 trescientos cincuenta y tres metros sesenta y un centímetros y el otro de 39.59 treinta y nueve metros cincuenta y nueve centímetros con Lorenzo Fuentes Anguiano.

AL SUR, en 325.19 trescientos veinticinco metros diecinueve centímetros con Fraccionamiento Agua Azul.

AL ORIENTE, en línea quebrada que parte de Sur a Norte en 140.64 ciento cuarenta metros sesenta y cuatro centímetros, quiebra al Oriente en 63.96 sesenta y tres metros noventa y seis centímetros lindando con el vendedor señor Silvestre Carpio Manzano, quiebra al Norte en 66.70 sesenta y seis metros setenta centímetros con Juan Carpio.

AL PONIENTE, en 197.62 ciento noventa y siete metros sesenta y nueve centímetros con Fraccionamiento Agua Azul.

SU REGISTRO: Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de ésta ciudad de León, Guanajuato, bajo el Folio Real número R20X050027 R, DOS, CERO, ASTERISCO, CERO, CINCO, CERO, CERO, DOS, SIETE.

b).- Posteriormente, por resolución de fecha 20 veinte de Septiembre del año 2001 dos mil uno, expedida por la

COTEJADO

Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de esta ciudad de León, Guanajuato, con apoyo de la Comisión de Regidores, se otorgó el Permiso para la Venta de los lotes de terreno que integran la Segunda Sección del Fraccionamiento denominado "AGUA AZUL III" de esta ciudad de León, Guanajuato, siendo materia de dicha resolución una fracción del inmueble precisado en el punto anterior, misma que cuenta con una superficie de 18,687.65 M2 dieciocho mil ochocientos ochenta y siete metros sesenta y cinco decímetros cuadrados; por lo que en escritura pública número 4,762 cuatro mil setecientos sesenta y dos, de fecha 24 veinticuatro de Septiembre del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del suscrito Notario, se hizo constar la protocolización del permiso de pre-venta mencionado, instrumento en el cual quedaron consignadas las superficies, medidas y colindancias de dichos lotes, comprendiéndose en dicha lotificación son los siguientes:--

LOTES DEL 1 UNO AL 26 VEINTISEIS INCLUSIVE PARA VIVIENDA DUPLEX, LOTE C-14 INCLUSIVE PARA USO COMERCIAL, TODOS DE LA MANZANA NUMERO 6 SEIS.-----

LOTES DEL 1 UNO AL 26 VEINTISEIS INCLUSIVE PARA VIVIENDA DUPLEX, LOTE C-18 INCLUSIVE PARA USO COMERCIAL, TODOS DE LA MANZANA NUMERO 8 OCHO.-----

LOTES DEL 1 UNO AL 11 ONCE INCLUSIVE PARA VIVIENDA DUPLEX, TODOS DE LA MANZANA NUMERO 10 DIEZ.-----

II.- Declaran los señores Contador Público EDUARDO MANUEL MEDRANO LOZANO e Ingeniero MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES, ambos con el carácter de co-propietarios del inmueble descrito en la declaración anterior, y el Licenciado MARIO GERARDO MEDRANO LOZANO, en su carácter de Tesorero del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada PROMOTORA DECA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que celebraron entre sí un convenio a fin de que ésta última llevara a cabo las construcciones respectivas sobre cada uno de los lotes de terreno a que hace referencia en el inciso anterior.-----

III.- Por escritura pública número 4,798 cuatro mil setecientos noventa y ocho, de fecha 2 dos de Octubre del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del suscrito Notario, se hizo constar su declaración de voluntad para constituir el régimen de propiedad en condominio sobre el terreno y construcciones del lote de terreno marcado con el número 10 diez de la manzana 6 seis del fraccionamiento AGUA AZUL III, SEGUNDA SECCION, de esta ciudad de León, Guanajuato. En dicha escritura se precisa la situación, dimensiones y linderos del lote, así como las viviendas que integran el Régimen de Propiedad en Condominio, los porcentajes de indiviso sobre bienes comunes y el destino general del mismo que es el de habitación familiar. Se agregó también el Reglamento de Condominio conteniendo los derechos y obligaciones de los condóminos.-----

IV.- Que forma parte del inmueble sujeto a régimen de propiedad en Condominio la siguiente:-----

CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO: 222-A DOSCIENTOS VEINTIDÓS A DE LA CALLE VALLE DE ARMERIA,-----

SUPERFICIE: 75.00 M2 SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

AL NORTE: 5.00 CINCO METROS CON CALLE VALLE DE ARMERIA,-----

AL ORIENTE: 15.00 QUINCE METROS CON CASA NUMERO 224 DOSCIENTOS VEINTICUATRO DE LA MANZANA NUMERO 6 SEIS,-----

AL SUR: 5.00 CINCO METROS CON CASA NUMERO 221-A DOSCIENTOS VEINTIUNO A DE LA MANZANA NUMERO 6 SEIS, Y-----

AL PONIENTE: 15.00 QUINCE METROS CON CASA NUMERO 222 DOSCIENTOS VEINTIDOS DE LA MANZANA NUMERO 6 SEIS.-----

LIC. JOSE LOMELI ORIGEL

NOTARIO PUBLICO N° 19



A dicha casa habitación le corresponde un pro-indiviso del 50.00% cincuenta por ciento en relación con el valor total del condominio.-

SU REGISTRO.- Dicha propiedad se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real número R20*114071.-

V.- Que el inmueble descrito en el inciso anterior se encuentra libre de Gravamen según consta en el Certificado de Libertad Gravamen expedido por el C. Encargado del Registro Público de la Propiedad de este partido Judicial según solicitud número 845071 de fecha 16 dieciséis de Enero del año 2002 dos mil dos, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "A".

VI.- Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial según consta en la boleta respectiva que se agrega al apéndice del protocolo, y por lo que hace al consumo del agua obra un documento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato donde consta acta de entrega y recepción de las obras de líneas de agua potable y drenaje sanitarios, en el cual se encuentra el lote y construcciones que aquí se enajenan mismo que se agregan al apéndice del protocolo.

VII.- Que manifiesta su estricta, exclusiva y personal responsabilidad que el inmueble objeto de este instrumento no es objeto de contrato de arrendamiento alguno.-

VIII.- Según avalúo practicado por el Arquitecto LUIS MANUEL HERNANDEZ MEDINA, de fecha 19 diecinueve de Octubre del año 2001 dos mil uno sobre el inmueble materia de esta operación asionándole un valor de \$46,220.00 (CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mismo que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "B".

IX.- 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 durante los 36 treinta y seis meses anteriores a la fecha de firma de esta escritura.

c).- Es persona física de nacionalidad mexicana, en pleno uso y goce de sus facultades para la celebración del presente contrato, y que se encuentra casada bajo el REGIMEN DE SEPARACION DE BIENES, lo que acredita con una copia de su acta de matrimonio de fecha 7 siete de Julio de 1988 mil novecientos ochenta y ocho, celebrada en la Oficialía número 1 uno del Registro Civil de esta ciudad de León, Guanajuato, habiendo quedado asentada en el Libro número 13 trece bajo el número 2448 dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho.-

X.- DECLARA EL INFONAVIT.

a).- 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 24 veinticuatro de abril de 1972 mil novecientos setenta y dos y entre cuyo objetivo se encuentra el otorgamiento de crédito a los derecho-habientes 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.-

b).- Que en cumplimiento de sus fines previstas en el Artículo Tercero. Fracción II segunda, de su Ley, ha

COTEJADO

otorgado un crédito "EL 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, mas el saldo de la Subcuenta de Vivienda de la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro por la cantidad de \$30,861.80 (TREINTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL).

d).- Que se entrega a "EL TRABAJADOR", la cantidad de \$30,861.80 (TREINTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 80/100 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.

XI.- EL TRABAJADOR Y EL INFONAVIT.

Manifiestan que para los efectos de este contrato se entenderá por "salario mínimo mensual" el salario mínimo general diario del Distrito Federal, multiplicado por treinta punto cuatro.

Expuesto lo anterior los comparecientes otorgan las siguientes:-

CL A U S U L A S

A).- COMPRA-VENTA

PRIMERA.- OBJETO.- Los señores Contador Público EDUARDO MANUEL MEDRANO LOZANO e Ingeniero MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES ambos por su propio derecho, así como el señor Licenciado MARIO GERARDO MEDRANO LOZANO, en su carácter de Tesorero del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada PROMOTORA DECA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, venden libre de todo gravamen y limitación de dominio respectivamente tanto el lote de terreno como las construcciones efectuadas sobre el mismo, y "EL COMPRADOR", compra y adquiere la CASA HABITACION marcada con el número 222-A DOSCIENTOS VEINTIDOS LETRA "A" ubicada en la calle VALLE DE ARMERIA, construida sobre el lote de terreno número 10 diez de la manzana 6 seis del Fraccionamiento AGUA AZUL III, SEGUNDA SECCION de ésta ciudad de León, Guanajuato; con la superficie, medidas y colindancias que han quedado especificadas en el antecedente número IV cuarto de este contrato, dándose aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra.

SEGUNDA.- PRECIO.- La contraprestación pactada por la enajenación que formaliza "EL VENDEDOR" a favor de "EL COMPRADOR" es la cantidad de \$218,832.80 (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL), que la parte COMPRADORA paga en este acto a la parte VENDEDORA, por la cual esta le otorga a "EL COMPRADOR" el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda.

TERCERA.- SANEAMIENTO.- El inmueble vendido para a su nuevo dueño 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.- TRANSMISION DE LA PROPIEDAD.- "EL VENDEDOR" transmite la propiedad y dominio del inmueble vendido a la parte COMPRADORA 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 la parte "EL COMPRADOR" hiciere



CONSTANCIA REGISTRAL

+++FOLIO REAL :R20*114071 CASA HABITACION EN CALLE VALLE DE ARMERIA NUMERO 222--
(DOSCIENTOS VEINTIDOS) LETRA A , FRACCIONAMIENTO AGUA AZUL III SEGUNDA SECCION--
EN LOTE 10 (DIEZ) MANZANA 6 (SEIS) CON SUPERFICIE 75.00 M2 (SETENTA Y CINCO-----
METROS CUADRADOS)-----

QUE MIDE Y LINDA: AL NORTE 5.00 M (CINCO METROS LINEALES) CON LA CALLE VALLE DE-
ARMERIA AL SUR 5.00 M (CINCO METROS LINEALES) CON CASA NUMERO 221 (DOSCIENTOS---
VEINTIUNO) LETRA A DE LA MANZANA 6 (SEIS) AL ORIENTE 15.00 M (QUINCE METROS-----
LINEALES) CON CASA NUMERO 224 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO) DE LA MANZANA 6 (SEIS) Y
AL PONIENTE 15.00 M (QUINCE METROS LINEALES) CON CASA NUMERO 222 (DOSCIENTOS----
VEINTIDOS) DE LA MANZANA 6 (SEIS)-----

HISTORIA REGISTRAL: 868566, 845071, 824695, 824683, 819791, 420975-----
Y-----

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 17 (DIECISIETE) DIAS DEL MES DE ABRIL DEL 2002
(DOS MIL DOS), EL SUSCRITO LICENCIADO CARMEN YOANA URIBE ZUÑIGA, REGISTRADOR----
PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO:-----

ESCRITURA NUMERO 5,443 (CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES) DE FECHA 8-----
(OCHO) DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL 2002 (DOS MIL DOS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 19-
(DIECINUEVE) LICENCIADO LOMELI ORIGEL, JOSE CON JURISDICCION EN LEON,-----
GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL EDUARDO MANUEL MEDRANO-----
LOZANO, MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES Y PROMOTORA DECA S.A. DE C.V.-----
REPRESENTADO POR MARIO GERARDO MEDRANO LOZANO VENDE A MA. TERESA PEREZ MARTINEZ-
EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$\$-----
218,833.00 (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES 0/100 PESOS-----
MONEDA NACIONAL) .-----

ESCRITURA NUMERO 5,443 (CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES) DE FECHA 8-----
(OCHO) DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL 2002 (DOS MIL DOS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 19-
(DIECINUEVE) LICENCIADO LOMELI ORIGEL, JOSE CON JURISDICCION EN LEON,-----
GUANAJUATO. EL ACREEDOR INFONAVIT REPRESENTADO POR CARLOS NIETO PEREZ ARCE-----
OTORGO APERTURA DE CREDITO EN CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA A--
MA. TERESA PEREZ MARTINEZ POR LA CANTIDAD DE \$\$ 199,613.00 (CIENTO NOVENTA Y----
NUEVE MIL SEISCIENTOS TRECE 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS-
CON CAUSA DE INTERESES DEL COMO SE ESPECIFICA 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 16 (DIECISEIS) DIAS DEL MES DE ABRIL DEL--
2002 (DOS MIL DOS) A LAS 14:25 HORAS.-----

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO-----
NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 868,566 (G05) DERECHOS PAGADOS \$ 0. CEDULA: X
DEL . (-) (SALP20-SALP20)-----

DOY FE.

autorizo

SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA

registro

CARMEN YOANA URIBE ZUÑIGA

PARTIDO JUDICIAL
LEON, GTO.

