

----- TOMO NUMERO 612 -----

----- NUMERO 36,651 -----

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, siendo las 17:30 horas del día 17 diecisiete de Febrero del año 2003 dos mil tres.

ANTE MI, LICENCIADO MARIO ALBERTO CORTES RODRIGUEZ, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 106 CIENTO SEIS, EN LEGAL EJERCICIO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON DOMICILIO EN CALLE LUIS DIAZ INFANTE NUMERO 157 CIENTO CINCUENTA Y SIETE, FRACCIONAMIENTO LOS PARAISOS, DE ESTA CIUDAD, H A G O C O N S T A R :

Que ante mí comparecieron por una parte los señores LICENCIADO VICTOR MANUEL CANO BARRAGAN Y LICENCIADO RODOLFO JIMNEZ VAZQUEZ, en su calidad de APODERADOS de la EMPRESA Mercantil denominada INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EMCA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de VENDEDOR; y por la otra parte la señora VIVIANA REGALADO RODRIGUEZ, en su carácter de COMPRADORA. -- Y DIJERON:-----

Que mediante este instrumento Público vienen a formalizar un contrato de COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y CLAUSULA RESOLUTIVA, entre ellos celebrado, el cual sujetan al tenor de los siguientes Antecedentes y Cláusulas:-----

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

I.- Declaran los señores LICENCIADO VICTOR MANUEL CANO BARRAGAN Y LICENCIADO RODOLFO JIMENEZ VAZQUEZ que su representada es legítima propietaria y poseedora de la FINCA MARCADA CON EL NUMERO 104 CIENTO CUATRO, DE LA CALLE RENOIR, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NUMERO 2 DOS, DE LA MANZANA 40 CUARENTA, DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DE ORIENTE, DE ESTA CIUDAD, LA CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 90.00 M2 NOVENTA METROS CUADRADOS, y con las siguientes medidas y linderos:-----

AL NORTE.- EN 6.00 M. SEIS METROS CON CALLE RENORR; -----
AL SUR.- EN 6.00 M. SEIS METROS CON LOTE 31 TREINTA Y UNO; -----
AL ORIENTE.- EN 15.00 M. QUINCE METROS CON LOTE 3 TRES; Y,-----
AL PONIENTE.- EN 15.00 M. QUINCE METROS CON LOTE 1 UNO.-----

II.- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.- Que su representada adquirió por compra que le hizo al señor MANUEL GONZALEZ MACIAS, una fracción del predio rústico denominado FRACCION NUMERO 1 UNO DE LOS ANGELES, de ésta Ciudad, con una superficie de 288,126.75 M2 DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTISEIS METROS SETENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que se especifican en la Escritura Pública número 1491 mil cuatrocientos noventa y uno, de fecha 3 tres de Diciembre de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, otorgada ante la Fé del Licenciado JORGE ARTURO ZEPEDA OROZCO, Notario Público número 100 cien, en legal ejercicio en éste Partido Judicial.-----

SU REGISTRO.- La escritura de referencia se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo el número 18 dieciocho, Folios 10 diez, del Tomo número 240 doscientos cuarenta, del Libro de Propiedad, de fecha 2 dos de Mayo de 1985 mil novecientos ochenta y cinco.-----

III.- LOTIFICACION DEL PREDIO.- Que sobre una fracción del inmueble que se describe en el inciso anterior de ésta escritura, se llevó a cabo la ESCRITURA DE LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO JARDINES DE ORIENTE, de ésta Ciudad, la cual consta en la Escritura Pública número 3,691 tres mil seiscientos noventa y uno, de fecha 5 cinco de Octubre de 1987 mil novecientos ochenta y siete, otorgada ante la Fé del Licenciado Victor Samuel Campos Alvarez, Notario Público número 97 noventa y siete, en legal ejercicio en éste Partido Judicial.-----

SU REGISTRO.- El inmueble de referencia se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo el número 0169 cietno sesenta y nueve, del tomo número 287 doscientos ochenta y siete, del Libro de Propiedad, de fecha 9 nueve de Noviembre de 1987 mil novecientos ochenta y siete.-----

IV.- ATENTO A LO ANTERIOR LAS PARTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:-----

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

P R I M E R A.- Los señores LICENCIADO VICTOR MANUEL CANO BARRAGAN Y RODOLFO JIMENEZ VAZQUEZ, en su calidad de APODERADOS de la EMPRESA Mercantil denominada INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EMCA,

SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, vende con RESERVA DE DOMINIO Y CLAUSULA RESOLUTIVA en forma real y definitiva con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, el inmueble descrito en el antecedente I PRIMERO de este Instrumento el cual se tiene aquí por reproducido íntegramente como si a la letra se insertase para todos sus efectos legales correspondientes, venta que hace en favor de la señora VIVIANA REGALADO RODRIGUEZ.

S E G U N D A.- El Precio de la operación de compra-venta con reserva de dominio es la cantidad de \$165,557.00 (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

Desglosado de la siguiente manera:

a).- La cantidad de \$ 63,000.00 (SESENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

que la compradora pagara a la parte vendedora al momento de la firma del presente acto, por lo que la parte vendedora le otorga el recibo más eficaz que en derecho proceda, a través del presente Instrumento.

b).- El resto, o sea la cantidad de \$102,557.00 (CIENTO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) que la compradora pagara a la parte vendedora en un plazo que no excedera de 90 noventa días, contados a partir de la firma del presente instrumento.

T E R C E R A.- La parte vendedora mediante el presente instrumento transmite a la parte compradora la posesión material y jurídica del inmueble materia de esta operación.

C U A R T A.- El inmueble descrito pasa a la parte compradora con todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen y responsabilidades, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda.

Q U I N T A.- La parte vendedora responderá a la parte compradora del saneamiento para el caso de evicción en los términos de la Ley Civil.

S E X T A.- Manifiestan las partes que en el presente contrato ninguna de las partes sufren dolo, error o engaño, violencia o lesión, pero para el caso de que este último se hiciera valer con posterioridad, desde ahora renuncian al texto de los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno, 1727 mil setecientos veintisiete y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato.

S E P T I M A.- CAUSAS DE RESCISIÓN E INCUMPLIMIENTO.- Manifiestan las partes que a falta de pago de la mensualidad faltante se tendrá por rescindido el presente contrato, así como en el caso de incumplimiento de alguna de las partes, conviniendo las partes que para ambos casos las cantidades entregadas como pagos parciales pactadas en la cláusula segunda de ésta escritura se tomará como pena convencional derivada.

O C T A V A .- CLAUSULA RESOLUTIVA.- El presente contrato de compra-venta se celebra con la reserva de dominio que hace la parte vendedora respecto al inmueble materia de la presente operación, en el entendido de que la reserva de dominio quedará sin efecto y pasará a consolidar la propiedad en favor de la parte compradora una vez que se haya cubierto el precio total de la operación en los términos aquí contratados y establecidos en la cláusula segunda, y sujetándose a lo que establece el Código Civil en sus partes correlativas y aplicables a los contratos con cláusula suspensiva o resolutive, por lo que el simple pago del precio de operación dejará sin efecto la reserva de propiedad o dominio que en este contrato constituye la parte vendedora, quedando debidamente establecido para que la parte compradora cumpla con el pago estipulado en la cláusula segunda de este contrato.

N O V E N A.- Todos los gastos que se originen con motivo de la presente escritura serán por cuenta de la parte compradora hecha excepción del impuesto sobre la renta que deberá pagar la parte vendedora.

PERSONALIDAD DE LA PARTE VENDEDORA

Los señores LICENCIADO VICTOR MANUEL CANO BARRAGÁN Y LICENCIADO RODOLFO JIMENEZ VAZQUEZ, me acreditan la legal existencia de la



Foja Registral

SECRETARÍA DE GOBIERNO

CONSTANCIA REGISTRAL

RECIBO DE REGISTRO

+++FOLIO REAL :R20*179656 CASA HABITACION EN CALLE RENOIR NUMERO 104 (CIENTO---CUATRO) , COLONIA JARDINES DE ORIENTE EN LOTE 2 (DOS) MANZANA 40 (CUARENTA) CON-SUPERFICIE 90.00 M2 (NOVENTA METROS CUADRADOS)-----QUE MIDE Y LINDA: AL NORTE 6.00 M (SEIS METROS LINEALES) CON CALLE DE SU---UBICACION AL SUR 6.00 M (SEIS METROS LINEALES) CON LOTE 31 (TREINTA Y UNO) AL---ORIENTE 15.00 M (QUINCE METROS LINEALES) CON LOTE 3 (TRES) Y AL PONIENTE 15.00 M (QUINCE METROS LINEALES) CON LOTE 1 (UNO)-----HISTORIA REGISTRAL: 991932, 590772, 640017-----

1) ANTECEDENTE EN LIBROS: REGISTRO NUMERO 169 (CIENTO SESENTA Y NUEVE) DEL TOMO-287 (DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE) DEL LIBRO DE PROPIEDAD-----EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 24 (VEINTICUATRO) DIAS DEL MES DE JULIO DEL---2003 (DOS MIL TRES), EL SUSCRITO LICENCIADO MA. TERESA GARCIA LARA, REGISTRADOR-PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO:-----

ESCRITURA NUMERO 36,651 (TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO) DE---FECHA 17 (DIECISIETE) DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2003 (DOS MIL TRES) ANTE EL---NOTARIO NUMERO 106 (CIENTO SEIS) LICENCIADO CORTES RODRIGUEZ, MARIO ALBERTO CON-JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL-----INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EMCA S.A. DE C.V. REPRESENTADO POR LIC. VICTOR-----MANUEL CANO BARRAGAN Y RODOLFO JIMENEZ VAZQUEZ VENDE A VIVIANA REGALADO---RODRIGUEZ EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE ESTE FOLIO, COMPRAVENTA QUE SE LLEVA A---CABO CON RESERVA DE DOMINIO. PRECIO DE OPERACION \$ \$ 165,557.00 (CIENTO SESENTA-Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL) PLAZO 90-DIAS VALOR DE \$ \$ 165,557.00 (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y-SIETE 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL)-----

--- PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 18 (DIECIOCHO) DIAS DEL MES DE JULIO DEL--2003 (DOS MIL TRES) A LAS 13:31 HORAS.-----

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO----NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 991,932 (P24) DERECHOS PAGADOS \$ 30. CEDULA:-C DEL 18.07.03. () (SZH20-SZH20)-----DOY FE.-----

autorizo
SALVADOR ZAVALA HERNANDEZ

registro
MA. TERESA GARCIA LARA



PARTIDO JUDICIAL
LEON, GTO.