

Lic. Delia Ponce López

NOTARIO PUBLICO No. 13

IRAPUATO, GTO.



Cotejado

**VOLUMEN XXXV TRIGESIMO QUINTO
NUMERO 1,876 MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS**

- - - En la ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, a los 2 dos días del mes de Agosto del 2001 dos mil uno, yo Licenciada DELIA PONCE LOPEZ, titular de la Notaría Pública número 13 trece, en legal ejercicio en este Partido Judicial, ubicada en calle Guillermo Prieto número 265 doscientos sesenta y cinco Interior 1 uno, Zona Centro; hago constar en el presente Instrumento, la celebración de los siguientes actos jurídicos:- - - - -

- - - I.- La Compraventa que celebran por una parte, el Señor **WALTER GERHARD STOEVER VONSCHMELING**, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL VENDEDOR" y por otra parte el (la) C. **ROSIO IDALIA SERNA COVARRUBIAS**, a quien se le denominara como "LA COMPRADORA".- - - - -

- - - II.- El Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria que celebran por una parte el INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, representado en este acto por su apoderado legal el Licenciado **LUIS ANTONIO MUÑOZ MOSQUEDA**, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL INSTITUTO", y por la otra el (la) C. **ROSIO IDALIA SERNA COVARRUBIAS**, por su propio derecho a quien en adelante se le denominará "EL DEUDOR", al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:- - - - -

**CAPITULO I.- CONTRATO DE COMPRA-VENTA
A N T E C E D E N T E S**

- - - I.- Título de Propiedad.- Manifiesta el Señor **WALTER GERHARD STOEVER VONSCHMELING**, que mediante Escritura Pública número 7,374 siete mil trescientos setenta y cuatro de fecha 10 diez de Junio de 1997 mil novecientos noventa y siete pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Arrache Hernández, Titular de la Notaría Pública número 73 setenta y tres de León, Guanajuato, adquirió del Señor J. Guadalupe Rocha Arenas una fracción de terreno de la Parcela 78Z-1P/2 del Ejido San Nicolás de González del Municipio de León, Guanajuato, el que tiene una superficie de 2-00-00 dos hectáreas y las siguientes medidas y colindancias:- - - - -

- - - Al Noreste: 200.01 doscientos metros un centímetro, con el resto de la Parcela.- - - - -

- - - Al Sureste: 100.00 cien metros con Parcela 85 ochenta y cinco.- - -

- - - Al Suroeste: 200.01 doscientos metros un centímetros con propiedad del Señor Juan Carpio Nicasio.- - - - -

- - - Al Noroeste: 100.00 cien metros con Parcela 87 ochenta y siete.- - -

- - - Antecedentes Registral.- Que el Testimonio de la Escritura Pública mencionada quedó inscrito bajo el número 0446 cuatrocientos cuarenta y seis del Tomo 535 quinientos treinta y cinco del Libro de Propiedad, con fecha 10 diez de Junio de 1998 mil novecientos noventa y ocho, en el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato.- - - - -

- - - II.- Libertad de Gravamen y No Adeudo Predial.- Sigue Manifestado el Señor **WALTER GERHARD STOEVER VONSCHMELING** que el inmueble descrito en el párrafo anterior, se encuentra libre de gravamen y responsabilidad, como lo acredita con el Certificado respectivo, expedido por el Registro Público de la Propiedad con fecha 18 dieciocho de Abril del año en curso; en el que aparece que ahora la propiedad del inmueble la ampara el Folio Real número R20*96876 (Historia Registral 779274, 324902 y 277628).- - -

- - - Que igualmente se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial.- - - - -

- - - III.- Que dicho predio forma parte de un Fraccionamiento que está en proceso y que se denomina "BRISAS DE SAN NICOLAS", de urbanización progresiva que se destinará a viviendas de interés social básicamente para Acreditados del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y que a la fecha se tiene ya instaurado el procedimiento correspondiente, ante la Presidencia Municipal de León, a través de su Dirección de Desarrollo Urbano y en tal virtud con fecha 27 veintisiete de Julio del 2001 dos mil uno, se obtuvo la "Compatibilidad Urbanística (TRAZA)" del inmueble,

mediante oficio DVDFV/1978/01, D V D F C diagonal UNO NUEVE SIETE OCHO diagonal CERO UNO, documento que se me exhibe y en copia fotostática se agrega al Apéndice para formar parte integrante del mismo.- - - - -

- - - Que también cuenta con las Cartas de Factibilidad de los servicios públicos que se requieren para el fraccionamiento, expedidas por las Dependencias respectivas y que se refieren a: - - - - -

- - - a).- Factibilidad del servicio de energía eléctrica.- Oficio número 141/01 UNO CUATRO UNO diagonal CERO UNO del 2 dos de Mayo del 2001 dos mil uno de la Comisión Federal de Electricidad, Dirección Bajío, Zona León.- - - - -

- - - b).- Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario.- Oficio número 089/01 CERO OCHO NUEVE diagonal CERO UNO del 8 ocho de Febrero del 2001 dos mil uno, expedido por el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León.- - - - -

- - - c).- Que también el H. Ayuntamiento de León, Guanajuato con fecha 13 trece de Septiembre de 1994 mil novecientos noventa y cuatro acordó la actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano y que en base a éste, al predio multicitado se le asigno un uso habitacional de alta densidad. Lo que consta en oficio IMP/267-94 I M P diagonal DOS SEIS SIETE quión NUEVE CUATRO de fecha 30 treinta de Septiembre de 1994 mil novecientos noventa y cuatro.- - - - -

- - - IV.- Continúa manifestando el Señor **WALTER GERHARD STOEVER VONSCHEMELING** que ha recibido propuesta de compra con respecto a los lotes y manzanas -de los que es propietario- del Fraccionamiento "BRISAS DE SAN NICOLAS"; toda vez que se pretende construir viviendas de interés social, por parte de un grupo de Trabajadores al Servicio del Estado (Federal), que han obtenido un crédito del FOVISSSTE para la construcción de su casa habitación, grupo dentro del que se encuentra el (la) C. **ROSIO IDALIA SERNA COVARRUBIAS** razón por la que desea adquirir el lote que en las Cláusulas de identificará.- - - - -

- - - V.- Sigue manifestando el Señor **WALTER GERHARD STOEVER VONSCHEMELING** que para los efectos de que pueda perfeccionarse la operación que aquí se plantea, deberá continuarse con todos los trámites que se requieran y señala la Ley de Fraccionamientos para los municipios del Estado de Guanajuato, hasta obtener las Autorizaciones correspondientes del H. Ayuntamiento de León, Guanajuato, en cuanto al Fraccionamiento y Traslado de Dominio.- - - - -

- - - Hago constar que los documentos que se mencionan en los puntos I uno, II dos y III tres anteriores, los tuve a la vista, que concuerdan con lo asentado y en copia anexan al apéndice.- - - - -

- - - Que ha convenido con el (la) C. **ROSIO IDALIA SERNA COVARRUBIAS** en venderle un lote de terreno y en tal virtud, los comparecientes otorgan las siguientes: - - - - -

C L A U S U L A S

- - - PRIMERO.- El Señor **WALTER GERHARD STOEVER VONSCHEMELING** vende a favor de el (la) C. **ROSIO IDALIA SERNA COVARRUBIAS** quien adquiere para sí, el lote número 46 cuarenta y seis de la manzana 12 doce sin urbanizar del Fraccionamiento "BRISAS DE SAN NICOLAS" señalado en el Antecedente I Primero de esta Escritura, y con las siguientes medidas y colindancias:-

- - - Superficie Total: 90.00 noventa metros cuadrados.- - - - -

- - - Al Norte: 6.00 seis metros con calle Brisas de San Mateo.- - - - -

- - - Al Sur: 6.00 seis metros con lote 7 siete.- - - - -

- - - Al Oriente: 15.00 quince metros con lote 45 cuarenta y cinco. - - -

- - - Al Poniente: 15.00 quince metros con lote 47 cuarenta y siete.- - -

- - - SEGUNDA.- El precio de esta operación es la cantidad de \$12,724.75 (DOCE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 75/100 M. N.) suma que declara la Parte Vendedora tener recibida a su entera satisfacción con anterioridad a este acto, por lo que le acusa el recibo mas amplio y eficaz que en derecho corresponda a la Parte Compradora, renunciando a la excepción de dinero no entregado.- - - - -

- - - TERCERA.- Los otorgantes declaran que en esta compraventa no existe ninguna de las causas de nulidad a que se refiere el Artículo 1719 mil





Cotejado

setecientos diecinueve del Código Civil vigente en el Estado y por lo mismo renuncian al efecto de pedir la invalidación del Contrato, invocando alguna de esas causas, al término dentro del cual proceda el ejercicio de la acción relativa y a los Artículos 686 seiscientos ochenta y seis, 1727 mil setecientos veintisiete y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del mismo código, teniendo en cuenta por lo que hace a la lesión en que el presente caso no concurre ninguna de las circunstancias en que según el último Artículo esta vedada la renuncia de aquella.- - - - -

- - - QUINTA.- Manifiesta la Parte Compradora que conocer lo dispuesto en el Artículo 39 treinta y nueve de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato que dice: "Se prohíbe la subdivisión de los lotes que integran un fraccionamiento. En consecuencia se prohíbe celebrar operaciones de traslado de dominio sobre estas fracciones; los encargados del Registro Público de la Propiedad negarán la inscripción relativa"; y se compromete a cumplirlo, sujetándose a las penalidades que señala el Ordenamiento en caso de incumplimiento.- - - - -

- - - SEXTA.- La Parte Compradora acepta la venta y se dá por recibida del inmueble materia de esta operación a su entera satisfacción.- - - - -

- - - SÉPTIMA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por este contrato, serán por cuenta de la Parte Compradora. A excepción del Impuesto Sobre la Renta.- - - - -

**CAPITULO II.- CONTRATO DE MUTUO CON
INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA
A N T E C E D E N T E S**

- - - 1.- Manifiesta el (la) C. **ROSIO IDALIA SERNA COVARRUBIAS** ser propietaria del lote de terreno sin urbanizar, identificado como lote número **46 cuarenta y seis** de la manzana **12 doce** ubicado en el Fraccionamiento "Brisas de San Nicolás" de la Ciudad de León, Guanajuato, mencionado en la Cláusula Primera del Capítulo I primero de este Instrumento y cuyas características, superficie, medidas, linderos quedaron especificados y los cuales se dan aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra.- - - - -

- - - 2.- Continúa manifestando el (la) C. **ROSIO IDALIA SERNA COVARRUBIAS** que dicho inmueble lo adquirió por la compra que hizo al Señor **WALTER GERHARD STOEVEER VONSCHMELING** según consta en la presente Escritura en la Cláusula Primera del Capítulo I Primero, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por razón de su fecha.- - -

- - - 3.- El inmueble a que se hace referencia en el Antecedente 1 uno del presente Capítulo se encuentra libre de gravamen y limitación de dominio.- - - - -

- - - 4.- Mediante acuerdo número 2145.649.01 DOS UNO CUATRO CINCO PUNTO SEIS CUATRO NUEVE PUNTO CERO UNO de fecha 24 veinticuatro de Mayo del 2001 dos mil uno, la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda del "ISSSTE", autorizó el otorgamiento del crédito para construcción sobre el inmueble a que se refiere el Antecedente 1 uno del presente Capítulo, al efecto emitió el Certificado de Asignación de Crédito número 10256 UNO CERO DOS CINCO SEIS de fecha 24 veinticuatro de Mayo del 2001 dos mil uno a nombre de "EL DEUDOR".- - - - -

- - - 5.- Que la Delegación del Instituto instruyó a la suscrita Notaria para protocolizar dicho contrato, en oficio número DVG IN 716 D V G I N SIETE UNO SEIS de fecha 14 catorce de Julio del 2001 dos mil uno.- - - - -

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

- - - 1.- Declara "EL INSTITUTO" que:

1.1.- Es una entidad de la administración pública federal paraestatal, según lo establece el artículo 3°. De la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; con personalidad jurídica y patrimonio propios, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 cuarto, 149 cuanto cuarenta y nueve y 174 ciento setenta y cuatro de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del

Estado, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 27 veintisiete de Diciembre de 1983 mil novecientos ochenta y tres, en vigor a partir del día 1 primero de Enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro.- - - - -

1.2.- Su fondo de la vivienda, es un órgano desconcentrado conforme a lo dispuesto por el artículo 3 tercero fracción II segunda letra A del estatuto orgánico del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, que tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores derechohabientes obtener crédito barato y suficiente para adquirir, construir, reparar y ampliar o mejorar su vivienda; al pago del enganche y gastos de escrituración en los casos señalados por la Ley que rige a este Instituto; así como el pago de pasivos adquiridos por los conceptos anteriores, mediante préstamos con Garantía Hipotecaria.- - - - -

1.3.- No han transcurrido tres meses a partir de la fecha en que "EL DEUDOR" recibió el Certificado de asignación de crédito a que se hace referencia en el Antecedente IV cuarto anterior, lo que acredita con el acuse de recibo original correspondiente que se anexa a la presente Escritura.- - - - -

1.4.- Su representante cuenta con las facultades suficientes y necesarias, las cuales no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, para obligarlo en los términos del presente Contrato, según consta en el testimonio notarial del poder que se relaciona en el Capítulo de Personalidad del presente Instrumento.- - - - -

- - - 2.- Declara "EL DEUDOR" que:- - - - -

2.1.- No ha sido beneficiado ni el ni su cónyuge, con algún otro crédito para vivienda por parte de "EL INSTITUTO", con anterioridad a este.- - -

2.2.- No es propietario, ni el ni su cónyuge de casa habitación.- - - - -

2.3.- Tiene pleno conocimiento de que cualquier reclamación derivada del incumplimiento, retraso o suspensión de la ejecución, así como de la mala calidad de materiales y/o mano de obra deficiente utilizados al efecto, o faltantes en la construcción, se entenderá con la persona física o moral con quien la hubiere contratado, con independencia del cumplimiento de los términos del presente contrato.- - - - -

C L A U S U L A S

- - - PRIMERA.- MONTO DEL MUTUO.- En este acto "EL INSTITUTO" da en calidad de MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA a "EL DEUDOR", la cantidad de \$246,533.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 00/100 M. N.), que "EL DEUDOR" deberá destinar a cubrir el 90% noventa por ciento del costo de la construcción de su vivienda en el inmueble a que refiere el antecedente 1 uno del capítulo II segundo de este Instrumento, de acuerdo al presupuesto de obra y a las especificaciones presentados por "EL DEUDOR", mismos que fueron autorizados por "EL INSTITUTO".- - - - -

- - - El costo de las obras de urbanización necesarias para dotar a la vivienda de los servicios de agua potable, energía eléctrica y drenaje o, en su defecto, fosa séptica, en términos de los dispuesto en la regla quinta inciso c, de las de otorgamiento de crédito para vivienda a los trabajadores derechohabientes de "EL INSTITUTO", será por cuenta de "EL DEUDOR".- - - - -

- - - La entrega de los recursos autorizados a "EL DEUDOR" por concepto de crédito, se hará en tres ministraciones conforme a lo siguiente:- - -

- - - a).- Un 50% cincuenta por ciento del monto del crédito autorizado a la firma de la presente Escritura.- - - - -

- - - b).- Un 25% veinticinco por ciento del monto del crédito autorizado, una vez que el derechohabiente acredite, con las constancias que al efecto expida la Constructora, un avance del 75% setenta y cinco por ciento de la obra, de conformidad con las especificaciones de construcción autorizadas.- - - - -

- - - c).- El 25% veinticinco por ciento restante, una vez que el derechohabiente acredite haber recibido de conformidad la vivienda en cuestión.- - - - -





Secretaría
de Gobierno



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

FOJA REGISTRAL
CONSTANCIA REGISTRAL

+++FOLIO REAL :R20*172187 CASA HABITACION EN CALLE BRISAS DE SAN MATEO NUMERO--
214 (DOSCIENTOS CATORCE) , FRACCIONAMIENTO BRISAS DE SAN NICOLAS EN ZONA URBANA-
EN LOTE 46 (CUARENTA Y SEIS) MANZANA 12 (DOCE) CON SUPERFICIE 90.00 M2 (NOVENTA-
METROS CUADRADOS)-----

1) R20*172187-----

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 16 (DIECISEIS) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL--
2004 (DOS MIL CUATRO), EL SUSCRITO LICENCIADO SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA,-----
REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE-----
DOCUMENTO:-----

ESCRITURA NUMERO 1,876 (UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS) DE FECHA 2 (DOS)----
DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2001 (DOS MIL UNO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 13 (TRECE)-
LICENCIADO PONCE LOPEZ, DELIA CON JURISDICCION EN IRAPUATO, GUANAJUATO. SE HACE-
CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL WALTER GERHARD STOEVER VONSCHELMING VENDE A----
ROSIO IDALIA SERNA COVARRUBIAS EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE-----
INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$ 12,724.75 (DOCE MIL SETECIENTOS VEINTICUATROPESOS
75/100 MONEDA NACIONAL)-----

ESCRITURA NUMERO 1,876 (UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS) DE FECHA 2 (DOS)----
DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2001 (DOS MIL UNO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 13 (TRECE)-
LICENCIADO PONCE LOPEZ, DELIA CON JURISDICCION EN IRAPUATO, GUANAJUATO. SE HACE-
CONSTAR QUE INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL-
ESTADO REPRESENTADO POR LUIS ANTONIO MUÑOZ MOSQUEDA OTORGO EN CALIDAD DE-----
PRESTAMO A ROSIO IDALIA SERNA COVARRUBIAS LA CANTIDAD DE N\$ 246,533.00-----
(DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRESPESOS 0/100 MONEDA-----
NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CAUSANDO INTERESES DEL 6 POR CIENTO ANUAL SOBRE
EL SALDO AJUSTADO DEL MISMO CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTIA DEL PAGO-----
HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION.-----

--- PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 13 (TRECE) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL--
2004 (DOS MIL CUATRO) A LAS 11:40 HORAS.-----

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO-----
NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 1,150,516 (P23,G01) DERECHOS PAGADOS \$ 70.---
CEDULA: C DEL 13.12.04. (-) (DSA20-MRM20)-----
DOY FE.-----

autorizo
MONICA ROCHA MUÑOZ

registro
SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA

OFICIO JUDICIAL
LEON, GTO.

20 461604

