



LIC. JESUS CESAR SANTOS DEL MURO AMADOR
NOTARIA PUBLICA No. 15



===== TOMO 375 TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO =====
===== ESCRITURA NUMERO 15,095 QUINCE MIL NOVENTA Y CINCO =====

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 25 veinticinco días del mes de junio de 2018 dos mil dieciocho, Yo, **JOSÉ CIRO GUERRERO G.**, Notario Público número 107 ciento siete de este Partido Judicial, actuando como suplente y en el protocolo del Notario Público número 15 quince también de este Partido Judicial, Licenciado **JESÚS CÉSAR SANTOS DEL MURO AMADOR**, quien actualmente se encuentra con Licencia Temporal, hago constar los siguientes actos: _____

I.- **LA CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA** que otorga "**BANCO DEL BAJÍO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, representada por su apoderado legal, Licenciado **JUAN FRANCISCO ALVAREZ ORIGEL**, a favor de "**VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**. _____

II.- **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que formalizan de una parte, como vendedora, la sociedad mercantil denominada "**VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Apoderada, la Contador Público **ALEJANDRA PLASCENCIA GONZÁLEZ**, a quien en lo sucesivo se le designará como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por otra parte, como comprador, el señor **HUGO EMILIO BRISEÑO RAMOS**, a quien en lo sucesivo se le designará como "**LA PARTE COMPRADORA**". _____

Estos actos se formalizan de conformidad con las siguientes antecedentes y posteriores cláusulas: _____

===== ANTECEDENTES =====

I.- **LICENCIA DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO**.- Mediante oficio número DU/DFI-4098/07 letra "D", letra "U", diagonal, letra "D", letra "F", letra "I", guion, cuatro mil noventa y ocho, guion, cero siete, de fecha 16 dieciséis de noviembre de 2007 dos mil siete, la Secretaría de Desarrollo Sustentable la Dirección de Desarrollo Urbano de esta ciudad, otorgó en favor de la señora **RITA ACELA ANGELICA GONZALEZ ALCALÁ**, la Licencia de Factibilidad y Uso de Suelo para una fracción del terreno que se desmembró del predio conocido como lote uno de la "Granja Santa Teresa", mismo que fue parte de la Fracción Oriente del predio denominado "San Luis", ubicado al Oriente, de esta ciudad. _____

II.- **APROBACIÓN DE TRAZA DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "GRANJA SANTA TERESA" ACTUALMENTE "VALLE DEL ROBLE" DE ESTA CIUDAD**.- Mediante oficio número DU/DF-23-10514/2011 letra "D", letra "U" diagonal letra "D", letra "F" guion veintitrés guion diez mil quinientos catorce diagonal dos mil once, de fecha 28 veintiocho de septiembre de 2011 dos mil once, suscrito por los Arquitectos Georgina Morfin López y Eugenia Elizabeth Torres Bernal, entonces Directora General de Desarrollo Urbano y Directora de Fraccionamientos, respectivamente, de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de esta ciudad, fue otorgado a favor de "**LEÓN EMPRESARIAL Y VIVIENDA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el Visto Bueno de la Aprobación de Trazo del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles denominado "**GRANJA SANTA TERESA**", de esta ciudad. _____

III.- **AMPLIACIÓN DE PLAZO DE LA APROBACIÓN DE TRAZA Y PERMISO DE RELOTIFICACIÓN (MODIFICACIÓN DE TRAZA DERIVADA DE LA ADECUACIÓN A LA LOTIFICACIÓN) DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "GRANJA SANTA TERESA" ACTUALMENTE "VALLE DEL ROBLE" DE ESTA CIUDAD**.- Mediante oficio número DU/DF/23-15539/2014 letra "D", letra "U", diagonal, letra "D", letra "F", diagonal, veintitrés, guion, quince mil quinientos treinta y nueve, diagonal dos mil catorce, de fecha 2 dos de octubre de 2014 dos mil catorce, suscrito por los Arquitectos Teresita del Carmen Gallardo Arroyo y Christopher Omar Nuñez Arriaga, entonces Directora de Fraccionamientos y Jefe de Área de la Dirección de Fraccionamientos, respectivamente, de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de esta ciudad, fue otorgado a favor de "**LEÓN EMPRESARIAL Y VIVIENDA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el Visto Bueno de la Ampliación de Plazo de la Aprobación de Trazo y Permiso de Relotificación (Modificación de Trazo derivada de la Adecuación a la Lotificación), del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles denominado "**GRANJA SANTA TERESA**", de esta ciudad. _____

IV.- **MODIFICACIÓN DE TRAZA (NOMENCLATURA) Y SECCIONAMIENTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "VALLE DEL ROBLE" ANTES "GRANJA SANTA TERESA" DE ESTA CIUDAD**.- Mediante oficio número DU/DF/23-17184/2015 letra "D", letra "U", diagonal, letra "D", letra "F", diagonal, veintitrés, guion, diecisiete mil ciento ochenta y cuatro, diagonal dos mil quince, de fecha 10 diez de septiembre de 2015 dos mil quince, suscrito por los Arquitectos Teresita del Carmen Gallardo Arroyo y Christopher Omar Nuñez Arriaga, entonces Directora de Fraccionamientos y Jefe de Área de la Dirección de Fraccionamientos, respectivamente, de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de esta ciudad, fue otorgado a favor de "**LEÓN EMPRESARIAL Y VIVIENDA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la autorización a la Modificación de Trazo (nomenclatura), Seccionamiento y el nombre del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles denominado "**VALLE DEL ROBLE**" antes "**GRANJA SANTA TERESA**", de esta ciudad. _____

V.- **PERMISO DE URBANIZACIÓN**.- Mediante oficio CRDU/LU/007/2016 letra "C", letra "R", letra "D", letra "U", diagonal, letra "I", letra "U", diagonal, cero, cero, siete, diagonal, dos mil dieciséis, de fecha 25 veinticinco de enero del 2016 dos mil dieciséis, suscrito por los Arquitectos Sergio Humberto Domínguez Torres y Paola Berenice Frausto Reyes, Director de Fraccionamientos y Dictaminadora de Proyectos, respectivamente, de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de esta ciudad, fue otorgado en favor "**LEÓN EMPRESARIAL Y VIVIENDA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la Licencia de Urbanización para las etapas de Pavimentos e Infraestructura Pública de la Cuarta Sección del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles denominado "**VALLE DEL ROBLE**", de esta ciudad. _____

VI.- **ADQUISICIÓN**.- Mediante escritura número 8,654 ocho mil seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 27 veintisiete de julio del 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Eduardo Hernández Aguado, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 92 noventa y dos, de este Partido Judicial, se hizo constar el contrato de compraventa en abonos, que celebraron con el carácter de vendedor, el señor **ISMAEL PLASCENCIA NUÑEZ** y en su

LIC. JESUS CESAR SANTOS DEL MURO AMADOR
NOTARIA PUBLICA No. 15



suscrito notario, "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE formalizó los siguientes actos jurídicos:

1.- LA LOTIFICACIÓN de la CUARTA SECCIÓN del del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles denominado "VALLE DEL ROBLE" de esta ciudad.

2.- LA PROTOCOLIZACIÓN PARCIAL DEL PERMISO DE VENTA de la CUARTA SECCIÓN del del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles denominado "VALLE DEL ROBLE" de esta ciudad.

3.- LA RATIFICACIÓN DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS, que otorgó "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en favor de "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en relación al contrato de crédito al que se hizo referencia en el punto IX noveno del capítulo de antecedentes de este instrumento, sobre las 54 cincuenta y cuatro unidades habitacionales materia de la lotificación, asignándoles un valor de liberación.

ANTECEDENTE REGISTRAL.- El primer testimonio de la escritura de referencia, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, el día 9 nueve de mayo del 2017 dos mil diecisiete, al amparo de la solicitud número 3'153,961 tres millones cientos cincuenta y tres mil novecientos sesenta y uno, habiéndole asignando el Folio Real respectivo a cada uno de los lotes de terreno que forman parte de la lotificación.

XI.- PROTOCOLIZACIÓN DE LA QUINTA SECCION DEL FRACCIONAMIENTO.- Mediante la escritura número 14,532 catorce mil quinientos treinta y dos, de fecha 20 veinte de febrero del 2018 dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del suscrito notario, "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, formalizó los siguientes actos jurídicos:

1.- LA LOTIFICACIÓN de la QUINTA SECCIÓN del del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles denominado "VALLE DEL ROBLE" de esta ciudad.

2.- LA PROTOCOLIZACIÓN DEL PERMISO DE VENTA de la QUINTA SECCIÓN del del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles denominado "VALLE DEL ROBLE" de esta ciudad.

3.- LA RATIFICACIÓN DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS, que otorgó "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en favor de "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en relación al contrato de crédito al que se hizo referencia en el punto IX noveno del capítulo de antecedentes de este instrumento, respecto de la superficie restante inmueble identificado como División 2 dos que se desmembró del Predio conocido como lote número 1 uno, de la "Granja Santa Teresa", mismo que fue parte de la Fracción Oriente del Predio denominado "San Luis" de esta ciudad, identificado en el punto

VI sexto del capítulo de antecedentes de este instrumento y sobre las 208 doscientas ocho unidades habitacionales materia de la lotificación, entre las cuales se encuentra el inmueble objeto de la compraventa y garantía hipotecaria que se formaliza en este instrumento.

ANTECEDENTE REGISTRAL.- El primer testimonio de la escritura de referencia, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, el día 13 trece de abril del 2018 dos mil dieciocho, al amparo de la solicitud número 3'313,888 tres millones trescientos trece mil ochocientos ochenta y ocho, habiéndole asignando el Folio Real respectivo a cada uno de los lotes de terreno que forman parte de la lotificación.

XII.- Sobre una fracción del lote de terreno número 18 dieciocho, de la manzana número 15 quince, de la Quinta Sección del Fraccionamiento Habitacional denominado "Valle del Roble", de esta ciudad, "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, construyó una casa habitación a la que le corresponde el número oficial 146-A ciento cuarenta y seis letra "A", en calle Boulevard del Valle.

XIII.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE AQUÍ SE FORMALIZA.

Casa habitación a la que le corresponde el número oficial 146-A ciento cuarenta y seis letra "A", construida sobre una fracción del lote de terreno número 18 dieciocho, de la manzana número 15 quince, ubicada en calle Boulevard del Valle, Quinta Sección, del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles "Valle del Roble", de esta ciudad, con un área de construcción de 84.02 M², ochenta y cuatro metros dos centímetros cuadrados y una superficie de terreno 78.75 M², setenta y ocho metros setenta y cinco centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE**, en 4.50 cuatro metros cincuenta centímetros con el Boulevard Del Valle; **AL SURESTE**, en 17.50 diecisiete metros cincuenta centímetros con la casa número 148 ciento cuarenta y ocho de la manzana número 15 quince; **AL SUROESTE**, en 4.50 cuatro metros cincuenta centímetros con la casa número 192 ciento noventa y dos de la manzana número 15 quince; y **AL NOROESTE**, en 17.50 diecisiete metros cincuenta centímetros con la casa número 146 ciento cuarenta y seis de la manzana número 15 quince.

Folio Real R20'541386.

XIV.- CERTIFICADO DE GRAVÁMENES.- Que con excepción de los gravámenes identificados en los puntos IX noveno y XI décimo primero número 3 tres de este capítulo, el Inmueble descrito en el punto que antecede, se encuentra libre de cualquier otro gravamen, afectación y limitación de dominio, según se acredita con el certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial. El citado documento será agregado al apéndice de esta escritura bajo el número que le corresponda.

Dichos gravámenes serán cancelados en el presente instrumento.

XV.- IMPUESTO PREDIAL.- El inmueble de referencia se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial el entendido de que tiene asignada la cuenta número 01 BC32645 001 cero, uno, letras "B", "C", tres, dos, seis, cuatro, cinco, cero, cero, uno y en general no se adeuda cantidad alguna por ningún concepto en relación con el mismo, según se acredita con la boleta de pago y demás documentación correspondiente, misma que tengo a la vista y agregaré al apéndice de este instrumento bajo el número que le corresponda.

XVI.- La sociedad mercantil denominada "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, tiene celebrado un contrato de compraventa con el señor HUGO EMILIO BRISEÑO RAMOS, respecto del inmueble relacionado en el punto XIII décimo tercero anterior, mismo que se formaliza a través de este instrumento público.

CLÁUSULAS

CAPÍTULO PRIMERO



titular "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

e).- La cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), fue pagada el día 12 doce de junio de 2018 dos mil dieciocho, a través de un depósito con dinero efectivo realizado a la cuenta número 14026760201 uno, cuatro, cero, dos, seis, siete, seis, cero, dos, cero, uno, de la que es titular "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

f).- La cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), fue pagada el día 12 doce de junio de 2018 dos mil dieciocho, a través de un depósito con dinero efectivo realizado a la cuenta número 14026760201 uno, cuatro, cero, dos, seis, siete, seis, cero, dos, cero, uno, de la que es titular "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

g).- La cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), fue pagada el día 13 trece de junio de 2018 dos mil dieciocho, a través de un depósito con dinero efectivo realizado a la cuenta número 14026760201 uno, cuatro, cero, dos, seis, siete, seis, cero, dos, cero, uno, de la que es titular "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

h).- La cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), fue pagada el día 15 quince de junio de 2018 dos mil dieciocho, a través de un depósito con dinero efectivo realizado a la cuenta número 14026760201 uno, cuatro, cero, dos, seis, siete, seis, cero, dos, cero, uno, de la que es titular "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

i).- La cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), fue pagada el día 15 quince de junio de 2018 dos mil dieciocho, a través de un depósito con dinero efectivo realizado a la cuenta número 14026760201 uno, cuatro, cero, dos, seis, siete, seis, cero, dos, cero, uno, de la que es titular "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

j).- La cantidad de \$210,000.00 (DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), fue pagada el día 19 diecinueve de junio de 2018 dos mil dieciocho, mediante transferencia Electrónica de Fondos realizada a través del Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios de la cuenta con terminación 8664 ocho, seis, seis, cuatro, cuyo titular es el señor HUGO EMILIO BRISEÑO RAMOS, en BANCO SANTANDER (MÉXICO), SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, realizada a la cuenta con clave interbancaria número 030225140267602011 cero, tres, cero, dos, dos, cinco, uno, cuatro, cero, dos, seis, siete, seis, cero, dos, cero, uno, uno, de la que "LA PARTE VENDEDORA" es titular en "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

k).- La cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), fue pagada el día 20 veinte de junio de 2018 dos mil dieciocho, a través de un depósito con dinero efectivo realizado a la cuenta número 14026760201 uno, cuatro, cero, dos, seis, siete, seis, cero, dos, cero, uno, de la que es titular "VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en "BANCO DEL BAJÍO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

"LA PARTE VENDEDORA" manifiesta que "LA PARTE COMPRADORA" no le adeuda cantidad alguna de dinero en virtud de la celebración del contrato de compraventa que se consigna en este instrumento, por lo que no tiene acción legal alguna que ejercer en contra de ésta y que, en su caso, cualquier documento que consigne derecho de cobro a su favor con motivo de este contrato a cargo de "LA PARTE COMPRADORA", no tendrá efecto legal alguno, entendiéndose como pagados totalmente.

TERCERA.- "LA PARTE VENDEDORA" transmite la propiedad del inmueble objeto de este contrato a favor de "LA PARTE COMPRADORA" libre de gravámenes, afectaciones, limitaciones de dominio, al corriente en el pago del impuesto predial y todo con lo que de hecho y por derecho le corresponde, en el entendido de que "LA PARTE VENDEDORA", queda obligada ante "LA PARTE COMPRADORA" a responderle por el saneamiento en caso de evicción.

CUARTA.- Las partes ratifican que en la celebración de este contrato de compraventa no sufren de lesión, error, dolo, violencia ni engaño, por lo que renuncian de manera recíproca a la acción, excepción y términos derivadas de lo dispuesto por los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro, del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato.

QUINTA.- De manera simultánea a la firma del contrato de compraventa que aquí se consigna, "LA PARTE VENDEDORA" entrega la posesión real y jurídica del inmueble objeto del mismo a favor de "LA PARTE COMPRADORA", quien lo recibe libre de poseedores y expresa su entera satisfacción por las condiciones que presenta el mismo a esta fecha, para los efectos legales a que haya lugar.

SEXTA.- Para todos los efectos legales correspondientes, las partes señalan como sus domicilios los ubicados en:

"LA PARTE VENDEDORA", en calle Tierra Colorada número 108-101 ciento ocho, Interior ciento uno, de

