

LIC. ANTONIO TORRES GOMEZ

NOTARIO PUBLICO NUMERO 34

EDIF. MONTES DE OCA
(FRENTE A CATEDRAL)

DESPACHOS 110 A 112

TELEFONO NUM. 3-31-28

LEON, GTO.



PRIMER TESTIMONIO

DE LA ESCRITURA QUE CONTIENE: COMPRAVENTA CELEBRADA POR LA
SEÑORA MARIA DEL CARMEN SERRANO RAMIREZ EN FAVOR DE LA SEÑORA
MARIA EVERD TORRES GOMEZ Y EL CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y
GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADA POR EL ISSEG Y LA SEÑORA MARIA
EVERD TORRES GOMEZ, RESPECTO DE LA FINCA UBICADA EN LA PRIMERA -
PRIVADA ALAMO NUMERO 105 FRACCIONAMIENTO VALLE DE LEON, DE ESTA
CIUDAD.

León, Gto., 8 de DICIEMBRE 1974.



- - - - - NUMERO 810 OCCHOCIENTOS DIEZ: - - - - -

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato., a los 18 dieciocho días del mes de Octubre de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, ante mí, Licenciado Antonio Torres Gómez, Notario Público número 34 treinta y cuatro en eígal ejercicio en esta ciudad, hace constar: Que ante mí comparece por una parte el INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO, -- representado por su Director General señor Contador Público Miguel Guerra Acevedo, a quien en lo sucesivo se denominará "EL INSTITUTO" y por la otra parte o sea en segundo término la señora María del Carmen Serrano Ramírez, a quien en lo sucesivo se denominará "LA VENDEDORA" y de una tercera parte -- la señora Ma. Everd Torres Gómez, a quien en lo sucesivo se denominará "LA COMPRADORA" y "LA ACREDITADA" según el caso, -- quienes me fueron identificados por los señores Contador Público Miguel Guerra Acevedo y Licenciada Ma. Cristina Graver-H., habiendo manifestado quienes concurren en segundo y tercer término, que han celebrado un contrato de Compraventa y otro de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, que quedará puntualizado más adelante, que desean otorgar en escritura pública, por lo que acuden ante la presencia del suscrito Notario, y convienen lo que a continuación se expresa conforme a los siguientes Antecedentes y Clausulas. - - - - -

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

I.-Declara la señora María del Carmen Serrano Ramírez, -- que es legítima propietaria de la casa marcada con el número 105 ciento cinco de la la.primera privada Alamo, Sección "Valle", construída sobre el lote de terreno número 21 veintinueve manzana 11 once, del "Fraccionamiento Valle de León", de esta ciudad, con la siguiente superficie, medidas y linderos: Superficie 91.00 M2., noventa y un metros cuadrados, lindando -- al Norte 7.00 mts., siete metros con la la.primera Privada Alamo; al Sur, 7.00 siete metros con el lote número 29 veintinueve; al Este, 13.00 mts., trece metros con el lote número 22 -- veintidós; al Oriente, 13.00 mts., trece metros con el Lote --

número 20 veinte. - - - - -

La finca antes descrita la adquirió la vendedora a través de su gestor oficioso el señor Mario Rivera Tamayo, del señor don Luis Mota Velázco e Ingeniero don Adolfo Kargl Soto mayor en su carácter de apoderados de la Sociedad Mercantil denominada "Valle de León, S.A.", operación que ratifica para todos los efectos legales correspondientes, y que fué otorgada ante la fé del Notario Público en ejercicio en esta ciudad señor Licenciado Lusi Ernesto Aranda Villalobos, con fecha 12 doce de Abril de 1982 mil novecientos ochenta y dos, y que aparece registrada bajo el número 89 ochenta y nueve, folios 47-48 cuarenta y siete guión cuarenta y ocho, del tomo 205 doscientos cinco del Libro de Propiedad, con fecha 8 ocho de Noviembre de 1982 mil novecientos ochenta y dos. - - - - -

II.- Declara el representante del ISSEG que el INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO, tiene el carácter de organismo públicodescentralizado Estatal, con personalidad jurídica, patrimonio, organos de gobierno y administración propios, con domicilio en la Capital del Estado de Guanajuato, creado por decreto número 88 del Honorable Quincuagésimo Congreso Constitucional del Estado de Guanajuato, de fecha 5 cinco de Agosto de 1977; estableciéndose con carácter obligatorio para el INSTITUTO, entre otros, el otorgamiento de préstamos hipotecarios a los servidores en ejercicio de las Entidades Públicas amparadas con nombramientos de vigencia indefinida. - - - - -

III.- Manifiestan las partes contratantes que habiendo voluntad de la señora María del Carmen Serrano Ramírez en vender, del INSTITUTO en otorgar a la trabajadora un crédito hipotecario y de esta en comprar, así como de recibir dicho crédito con la característica citada, así como haber identidad en objeto, acuerdo en precio y demás detalles de la operación de compraventa, otorgan por y ante el suscrito Notario las siguientes: - - - - -





II

PRIMERA.- La señora María del Carmen Serrano Ramírez, dá en venta real y enajenación perpetua, de una manera absoluta, e irrevocable, a la señora María Everd Torres Gómez, quien adquiere para sí, el inmueble descrito en el Antecedente 1 - uno de este instrumento, cuyas características, se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, así como todos sus usos, costumbres y servidumbres. - - - - -

SEGUNDA.- El precio de la operación es la cantidad de - - - - - \$18'000.000.00 DIECIOCHO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N., de los cuales la compradora ha entregado con anterioridad a este acto a la vendedora la suma de \$5'000.000.00 CINCO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N., suma por la cual la repetida vendedora le otorga el recibo más eficaz que en derecho proceda, y para complementar el precio, la señora Everd Torres Gómez entrega en es e acto a la señora Serrano Ramírez cheque número 381937 trescientos ochenta y un mil novecientos treinta y siete, por la cantidad de \$11'000.000.00 ONCE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.m expedido a su favor por el ISSEG, a cargo del Banco Mexicano Somex, de fecha 22 veintidós de Septiembre del corriente año, debidamente endosado, conviniendo las partes contratantes en que el resto del precio de la Compraventa o sea la de \$2'000.000.00 DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N., será pagado por la compradora, en un plazo de 2 dos meses contados a partir de la firma de la presente escritura, suscribiendo para ese efecto, y en garantía del pago de la suma ya repetida, la señora Everd Torres Gómez, una letra de cambio a favor de la vendedora que en este acto entrega. - - - - -

TERCERA.- Manifiestan los contratantes que el precio fijado por ellos a esta operación es el justo y legal sin que en la misma exista dolo, error, lesión o mala fé y que si alguno de estos vicios apareciere con posterioridad, renuncian en forma recíproca a la acción rescisoria que pudiera asistirles



los 626, 1727 y 1734 del Ordenamiento Civil invocado. - - - - -

CUARTA.- Manifiesta el vendedor que el Inmueble que enajena se encuentra libre de gravámen y al corriente en el pago del Impuesto Predial, obligándose la primera para con la segunda al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley. - - - - -

QUINTA.- El ISSEG dá en Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria a la señora María Everd Torres Gómez, quien recibe con esa calidad, la cantidad de \$11'000.000.00 ONCE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N., que se destinarán exclusivamente a la adquisición del inmueble descrito en el Antecedente 1 uno de este instrumento. - - - - -

SEXTA.- La Trabajadora Acreditada, destinará la totalidad del préstamo que le otorga el INSTITUTO, como ya se anotó, a la adquisición de la finca descrita en el Antecedente 1 uno de este instrumento, sirviendo el mismo como garantía de todos y cada una de las obligaciones que contrae la trabajadora por virtud del presente contrato. - - - - -

SEPTIMA.- La Trabajadora Acreditada, reconoce deber y se obliga a pagar al INSTITUTO la suma de \$11'000.000.00 ONCE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N., mediante el sistema de pagos crecientes consistentes en un porcentaje fijo de descuentos a la remuneración que perciba la trabajadora, en relación con la plaza o cargo que desempeñe durante el plazo que permanezca insoluto su crédito. Para efectos del presente contrato se establece el 30% treinta por ciento de descuento para amortización del crédito. El procedimiento para el pago del crédito: será mediante descuentos quincenales, con amortización semestral, en períodos de Enero a Junio y de Julio a Diciembre de cada año. Los descuentos al acreditado para la amortización del crédito, se iniciará después de la segunda quincena de la firma del presente contrato. El plazo para el pago será hasta de 15 quince años, con una tasa de interés anual al 10% diez por ciento sobre saldos insolutos, la que podrá variar según acuerdo general que -



III

3% tres por ciento mensual.-

OCTAVA.- PAGO ANTICIPADO.- El INSTITUTO acepta recibir el pago anticipado de todo o parte del Mutuo, en el último supuesto, y los anticipos deberán cubrir integralmente uno o más abonos mensuales, aplicándose para amortizar los últimos abonos pendientes con reducción de plazo en el número de mensualidades que queden insolutas.-

NOVENA.- Cuando la Trabajadora deje de estar sujeta al régimen de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, se obliga y acepta continuar cubriendo las amortizaciones del crédito otorgado, mediante pagos directos equivalentes al 30% sobre la base de 1.39 veces salario mínimo mensual vigente en la Entidad a partir del día siguiente a la fecha de baja como asegurado del INSTITUTO.-

DECIMA.- La Trabajadora se obliga a contratar dentro de los 30 treinta días siguientes a partir de la fecha de firma de este contrato, a favor del INSTITUTO, un seguro contra incendio, por un mínimo equivalente al monto del préstamo otorgado, durante la vigencia del mismo y un seguro de visa sobre las mismas tasas, en caso de no hacerlo, la trabajadora faculta al INSTITUTO para contratar por su cuenta los seguros mencionados y lo autoriza para proceder a efectuar los descuentos correspondientes, sobre las percepciones que le cubra el Estado u organismo en el cual preste sus servicios la trabajadora. Las pólizas correspondientes a los riesgos amparados obrarán en poder del INSTITUTO.-

DECIMA PRIMERA.- RESCISION.- El INSTITUTO podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del Mutuo y hacer efectiva la garantía hipotecaria que se constituye en este instrumento, en los siguientes casos: 1.- Si la trabajadora dejara de cubrir por lo menos dos mensualidades consecutivas.- 2.- Si la trabajadora no habita, enajena o arrenda o en cualquier otra forma transmite la posesión o algún otro derecho real o



difica sustancialmente la construcción del Inmueble dado en garantía sin el consentimiento del INSTITUTO dado por escrito.- 4.- Si destina la vivienda a un fin distinto al de habitación familiar.- 5.- Si durante la vigencia de este contrato aparece que la trabajadora proporcionó datos falsos para la obtención del crédito que se formaliza en el presente.- 6.- Si la trabajadora no pagare dos Bimestres consecutivos el Impuesto Predial o los derechos por servicio de agua del Inmueble que se hipoteca o no pagare dentro de los 15 quince días siguientes a la fecha en que sea exigible, cualquier otro adeudo fiscal a su cargo o a cargo del mismo Inmueble, obligándose a exhibir los comprobantes de pago cuando se lo requiera el INSTITUTO.- - - - -

DECIMA SEGUNDA.-HIPOTECA.- Para garantizar el pago de la suma que reconoce deber, sus intereses y demás consecuencias legales, la señora María Everd Torres Gómez, hipoteca en primer lugar y preferencia a favor del INSTITUTO, quien acepta esta garantía, el Inmueble descrito con los linderos, ubicación medidas y superficie, a que se hace mención en el Antecedente 1 uno del presente contrato, los cuales se dan aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra para todos los efectos de Ley.- Esta hipoteca se amplía a los intereses causados aún cuando excedan de 3 tres años, de lo que deberá tomar razón especial el Registro Público de la Propiedad, debiendo durar la mencionada garantía mientras permanezcan insolutos en todo o en parte, el capital, sus intereses y demás prestaciones derivadas del presente contrato.- - - - -

DECIMA TERCERA.- DERECHO DE PREFERENCIA.- El INSTITUTO frente a cualquier otra persona gozará del derecho de preferencia para adquirir el Inmueble materia de la presente operación durante la vigencia de este contrato de Mutuo.- - - - -

DECIMA CUARTA.- Las partes contratantes se someten expresamente a la Jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato., para la interpretación de-