

## CONTRATO DE COMPRAVENTA

CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL CIUDADANO **JUAN MARTÍN RIVERA TORRES**, APODERADO LEGAL DE LA CIUDADANA **MA. LUISA TORRES PLÁCIDO**, TAMBIEN CONOCIDA COMO **MARIA LUISA TORRES PLÁCIDO Y/O MA LUISA TORRES PLÁCIDO Y/O MA. LUISA TORRES**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**VENDEDOR**” Y, POR LA OTRA PARTE, EL **MUNICIPIO DE PURÍSIMA DEL RINCÓN**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO, POR EL **MAESTRO ROBERTO GARCÍA URBANO**, LICENCIADOS **JOSÉ BENJAMÍN RODRÍGUEZ CRUZ Y ROMINA MELCHOR GALMEZ**, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO Y SINDICO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO, RESPECTIVAMENTE, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ, “**COMPRADOR**”, NOMBRADOS CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA COMO “**LAS PARTES**”; MISMOS QUE SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES, ANTECEDENTES Y SUBSECUENTES CLAUSULAS:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Manifiesta el señor **Juan Martín Rivera Torres** que comparece al presente acto jurídico en su carácter de Apoderado legal de la Señora **Ma Luisa Torres Plácido y/o María Luisa Torres Plácido y/o Ma. Luisa Torres y/o Ma. Luisa Torres Plácido**, lo cual acredita con el testimonio público número 36,537 (treinta y seis mil quinientos treinta y siete), levantado ante la fe del Licenciado Ignacio Freyre Garza, Notario Público número 13, en legal ejercicio en la ciudad de León, Guanajuato, de fecha 30 treinta de noviembre de 2023 dos mil veintitrés, e inscrito bajo el Folio N20\*27203 (letra “N”, dos, cero, asterisco, dos, siete, dos, cero, tres), relativo al otorgamiento de Poder General de objeto limitado para actos de pleitos y cobranzas, para actos de administración de bienes y, para actos de riguroso dominio con cláusula especial.

**SEGUNDO.-** Sigue manifestando el señor Juan Martin Rivera Torres que su poderdante es legítima propietaria y poseedora de la fracción de terreno rústico que perteneció a la “Hacienda de Dolores” o fracción norte de la “Hacienda de Cañada de Negros”, formada por el potrero llamado “Del Tata”, perteneciente al Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato, con una superficie, según testimonio de propiedad de 57-17-00 cincuenta y siete hectáreas, diecisiete áreas y cero centiáreas, mismo que cuenta con las siguientes colindancias:

**NORTE:** Congregación del Refugio;

**DIRECCION JURIDICA**  
PURISIMA DEL RINCON, GTO  
**VALIDADO**

**SUR:** Potrero de San Ramón;

**ORIENTE:** Con la Hacienda, camino a San Francisco de por medio; y,

**PONIENTE:** Con terrenos de la haciendita.

Cuya propiedad la acredita con copia certificada de la Escritura Pública número 43 cuarenta y tres, de fecha 11 once de diciembre de 1979 mil novecientos setenta y nueve, levantada ante la fe del Lic. Jaime González Valdivia, Notario Público número 84 ochenta, con ejercicio en la municipalidad de León, Guanajuato e inscrita bajo el número 2770, folio 121 Vta., Tomo II del Libro de la sección de propiedad del Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato.

**TERCERO.-** Que en fecha 16 dieciséis de marzo de 2011 dos mil once, mediante Permiso de división DUR 38/2011 (Letra "D", "U", "R", tres, ocho, diagonal, dos mil once), expedido y autorizado por el ciudadano Oscar Saúl Ramírez Mata, en aquel entonces Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato, respecto al predio antes descrito, se autorizó la **Fracción I (uno)**, con una **superficie de 1,954.39 mil novecientos cincuenta y cuatro, punto treinta y nueve metros cuadrados** y, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte en: Dos tramos línea quebrada de 96.67 mts. y 1.90 mts. con Cresencio Aranda Rodríguez;

Al Sur en: No tiene medida por terminar en vértice;

Al Sureste en: Seis tramos en línea quebrada en 18.44 mts. 16.05 mts. 12.17 mts. 12.06 mts. 13.46 mts. y 4.23 mts, con María Luisa Torres Plácido;

Al Suroeste en: 60.12 mts. con calle Maiz.

**CUARTO.-** Que en fecha 18 dieciocho de diciembre del año 2023 dos mil veintitrés, mediante Permiso de división DUR 79/2023 (Letra "D", "U", "R", siete, nueve, diagonal, dos mil veintitrés), expedido y autorizado por el ciudadano José Luis Salmerón Verdín, Titular de la Dirección de Gestión Integral del Territorio del Municipio de Purísima del Rincón, Guanajuato, respecto al predio antes descrito, se autorizó la **Fracción III (tres)**, con una **superficie de 13,133.75 trece mil ciento treinta y tres, punto setenta y cinco metros cuadrados** y, con las siguientes medidas y colindancias:

**Al noreste:** Línea quebrada curva de 14 catorce tramos de noroeste a sureste en 4.00 metros, continua en 3.85 metros, continua en 4.02 metros, continua en 3.93 metros, continua en 3.92 metros, continua en 4.05 metros, continua en 4.07 metros, continua 3.99 metros, continua 4.01 metros, continua 8.01 metros, continua 7.99 metros, continua en 3.97 metros, continua en 10.36 metros, linda con fracción V, termina en 21.99 metros, linda con Fracción II (DUR 51/2020).

**Al suroeste:** 194.17 metros, linda con Ejido de Dolores.

**DIRECCION JURIDICA**  
**PURISIMA DEL RINCON, GTO**  
**VALIDADO**

**Al sureste:** Línea quebrada de 4 cuatro tramos de noreste a suroeste en 91.22 metros, quiebra al sureste en 3.38 metros, quiebra al suroeste en 15.33 metros, termina con 17.28 metros, linda con carretera Manuel Doblado – Purísima de Bustos y derecho de vía de la carretera de por medio.

**Al noroeste:** Línea quebrada en 10 diez tramos de noroeste a sureste en 25.67 metros, quiebre ligero al sur en 60.11 metros, quiebra en curva al noreste en 4.22 metros, continúa en 13.45 metros, continúa en 12.05 metros, continúa en 12.16 metros, continua en 16.04 metros, continua en 18.44 metros, quiebra al noroeste en 1.90 metros, linda con Fracción I (DUR 38/2011), quiebra y termina al este en 27.27 metros, linda con Crescencio Aranda Collazo.

## DECLARACIONES

### I. DEL “VENDEDOR”

I.1.- Manifiestan que es persona física con personalidad y capacidad legal y jurídica, además de ser sujeto de derechos y obligaciones en los términos del presente instrumento jurídico.

I.2.- Que por generales manifiesta que su poderdante, la señora Ma. Luisa Torres Plácido, también conocida como María Luisa Torres Plácido y/o Ma. Luisa Torres Plácido y/o Ma. Luisa Torres, es mexicana, mayor de edad, originaria del Municipio de

\_\_\_\_\_ quien se identifica con su credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector

\_\_\_\_\_, y, las propias, manifiesta ser mexicano, mayor de edad, originario y vecino del Municipio \_\_\_\_\_ con domicilio en

\_\_\_\_\_ quien se identifica con su credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Nacional Electoral, clave de elector

I.3.- Manifiesta que su Poderdante, la Señora Ma. Luisa Torres Plácido, también conocida como María Luisa Torres Plácido y/o Ma. Luisa Torres Plácido y/o Ma. Luisa Torres, es legítima propietaria y poseedora del predio descrito en el **ANTECEDENTE SEGUNDO**, del presente instrumento legal.

**DIRECCION JURIDICA**  
**PURISIMA DEL RINCON, GTO**  
**VALIDADO**

I.4.- Que tiene interés en vender al Municipio de Purísima del Rincón, la fracción de terreno descrita en el **ANTECEDENTE TERCERO** y **CUARTO**, la cual es materia del presente contrato de compraventa.

I.5.- Bajo protesta de decir verdad manifiesta que a la fecha de la firma de este instrumento legal, el predio antes referido, no se encuentra sujeto a gravamen alguno, ni a procedimiento legal.

## II. DEL "COMPRADOR":

II.1.- Ser una institución de orden público, autónomo para su régimen interior y para la administración de su hacienda, con personalidad jurídica y patrimonio propio de conformidad con lo preceptuado en artículo 115 ciento quince fracción II segunda de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 106 ciento seis de la particular del Estado de Guanajuato y 2 dos de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

II.2.- Que con fundamento en lo previsto por los numerales 76 setenta y seis fracción IV cuarta, inciso a), 77 setenta y siete, fracciones IV cuarta y XIII décima tercera, 78 setenta y ocho fracciones I primera y II segunda, 128 ciento veintiocho fracción IX novena y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, quienes acuden en representación del Municipio y se encuentran facultados para la firma del presente contrato.

II.3.- Que tiene su residencia oficial en el Palacio Municipal de Purísima del Rincón Guanajuato, ubicada en Palacio Municipal s/n, zona centro, de la ciudad de Purísima del Rincón, Guanajuato, código postal 36400 treinta y seis mil cuatrocientos, con Cédula de Identificación Fiscal MPR8501011K9 (Letra "M", "P", "R"; ocho, cinco, cero, uno, cero, uno, uno, "K", nueve).

II.4.- Que en términos de los artículos 115 (ciento quince), fracción III (tercera), inciso g), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 117 (ciento diecisiete), Fracción III (tercera), inciso g) de su similar para el Estado de Guanajuato, es obligación del Municipio el proporcionar el **servicio público** consistente en "**Calles, Parques y Jardines, y su equipamiento**".

II.5.- Que para dar cumplimiento a lo anterior es su deseo comprar la fracción de terreno que se describe en el **ANTECEDENTE TERCERO** y **CUARTO** del presente instrumento legal, con el fin de que dicho terreno sea equipado y destinado para uso recreativo en beneficio de los habitantes de la comunidad de Dolores, perteneciente a

**DIRECCION JURIDICA**  
**PURISIMA DEL RINCON, GTO**  
**VALIDADO**



este Municipio de Purísima del Rincón, así como de los habitantes de la comunidades aledañas.

**II.6.-** Que para tal fin, en sesión ordinaria de fecha **19 diecinueve de enero del año 2024 dos mil veinticuatro**, según consta en el **Acta número 077 (cero, siete, siete)**, del periodo de Administración pública 2021 - 2024, **punto CUARTO**, el Honorable Ayuntamiento por unanimidad de votos en relación a las fracciones descritas en el **ANTECEDENTE TERCERO y CUARTO** del presente instrumento, acordó lo que a continuación se señala:

*“Una vez expuesto y previamente analizado entre los integrantes del cuerpo edilicio la solicitud realizada por el Presidente Municipal los integrantes del Honorable Ayuntamiento aprobaron por unanimidad de 10 votos a favor la compra del inmueble (Terreno) a nombre de Ma. Luisa Torres Plácido, con una superficie total de 15,088.140 m2 ubicado en calle: carretera Purísima del Rincón – CD. Manuel Doblado (Vía Jalpa de Cánovas), S/N, Colonia: Ejido de Dolores Municipio de Purísima del Rincón, con el fin de darle uso deportivo/recreativo para los habitantes de la Comunidad y sus alrededores por la cantidad de \$2,000,000.00 (Dos millones de pesos 00/100 m.n.).”*

### III. DE LAS PARTES

**III.1.-** Ambas partes declaran que tienen interés en la celebración del presente contrato de compraventa, por lo que dadas las declaraciones anteriores, ambas partes se someten expresamente a lo que se consigna en las siguientes:

### CLAUSULAS

**PRIMERA.-** El **“VENDEDOR”**, con el carácter de Apoderado legal de la Señora Ma. Luisa Torres Plácido, también conocida como María Luisa Torres Plácido y/o Ma Luisa Torres Plácido y/o Ma. Luisa Torres, vende de una manera absoluta, real y definitiva al **“COMPRADOR**, quien compra para sí las fracciones de terreno identificadas como **Fracción I (uno) y Fracción III (tres)**, correspondiente al predio descrito en el **ANTECEDENTE SEGUNDO**, fracciones de terreno que tienen la superficie, medidas y colindancias siguientes:

#### FRACCIÓN I

**Superficie de 1,954.39 metros cuadrados.**

**Al Norte** en: Dos tramos línea quebrada de 96.67 mts. y 1.90 mts. con Cresencio Aranda Rodríguez;

**DIRECCION JURIDICA**  
**PURISIMA DEL RINCON, GTO**  
**VALIDADO**



**Al Sur** en: No tiene medida por terminar en vértice;

**Al Sureste** en: Seis tramos en línea quebrada en 18.44 mts. 16.05 mts. 12.17 mts. 12.06 mts. 13.46 mts. y 4.23 mts, con María Luisa Torres Plácido;

**Al Suroeste** en: 60.12 mts. con calle Maiz.

### FRACCIÓN III

**Superficie: 13,133.75 metros cuadrados**

**Al noreste:** Línea quebrada curva de 14 catorce tramos de noroeste a sureste en 4.00 metros, continua en 3.85 metros, continua en 4.02 metros, continua en 3.93 metros, continua en 3.92 metros, continua en 4.05 metros, continua en 4.07 metros, continua 3.99 metros, continua 4.01 metros, continua 8.01 metros, continua 7.99 metros, continua en 3.97 metros, continua en 10.36 metros, linda con fracción V, termina en 21.99 metros, linda con Fracción II (DUR 51/2020).

**Al suroeste:** 194.17 metros, linda con Ejido de Dolores.

**Al sureste:** Línea quebrada de 4 cuatro tramos de noreste a suroeste en 91.22 metros, quiebra al sureste en 3.38 metros, quiebra al suroeste en 15.33 metros, termina con 17.28 metros, linda con Carretera Manuel Doblado – Purísima de Bustos y derecho de vía de la carretera de por medio.

**Al noroeste:** Línea quebrada en 10 diez tramos de noroeste a sureste en 25.67 metros, quiebre ligero al sur en 60.11 metros, quiebra en curva al noreste en 4.22 metros, continúa en 13.45 metros, continúa en 12.05 metros, continúa en 12.16 metros, continua en 16.04 metros, continua en 18.44 metros, quiebra al noroeste en 1.90 metros, linda con Fracción I (DUR 38/2011), quiebra y termina al este en 27.27 metros, linda con Crescencio Aranda Collazo.

**SEGUNDA.-** Las partes acuerdan que el precio que tiene lugar esta operación es por la cantidad de **\$2,000,000.00 (dos millones de pesos 00/100 moneda nacional)**, monto que el **"COMPRADOR"** cubrirá de la Partida presupuestal denominada **"Terrenos"**, con número de cuenta **M24/2623911100/31111M240140000/138/5810/G0025** correspondiente al Ejercicio Fiscal 2024.

Cabe hacer mención que por así manifestarlo el **"VENDEDOR"**, el pago se realizará mediante transferencia interbancaria al Banco INBURSA, cuenta 50065600620, CLABE 036225500656006202 y, como titular de la misma el señor Juan Martín Rivera Torres, lo cual se realizará dentro del periodo comprendido del 1 uno al 12 doce de abril de 2024 dos mil veinticuatro.

**TERCERA.- "LAS PARTES"** acuerdan que el valor de la presente operación fue tomado como base en los avalúos comerciales que se mandaron practicar por parte del **"VENDEDOR"**, realizados por el Arquitecto Adán Pérez Aguirre, con cédula profesional

**DIRECCION JURIDICA**  
**PURISIMA DEL RINCON, GTO**  
**VALIDADO**

en Maestría en valuación 7023877 y, por parte del “**COMPRADOR**”, por el Arquitecto Felipe Miranda Trujillo, con cédula profesional 12937390.

**CUARTA.-** El “**VENDEDOR**”, se desprende, quita y aparta de la posesión, del dominio y de cualquier otro derecho que pueda tener sobre la fracción de terreno materia del presente, transmitiéndolo al “**COMPRADOR**” en este momento, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas libre de todo gravamen según se acredita con el Certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo solicitud 100269; al corriente en el pago de impuesto predial, según la constancia de no adeudo expedida por la Dirección de Predial y Catastro y, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda o pudiera corresponder.

**QUINTA.-** “**LAS PARTES**” manifiestan expresamente que en la celebración del presente contrato no existe dolo, error, violencia, incapacidad, lesión o mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar la validez y existencia de este, ni causa alguna para rescindirlo, que el acuerdo es el legítimo y justo y que ninguna de ellas ha abusado de la necesidad, ignorancia extrema, o miseria de la otra y, que por ello, no sufre lesión alguna; y, si alguno de estos vicios apareciera con posterioridad, renuncian desde este momento y en forma recíproca a la acción y excepción rescisoria o de nulidad, que pudiera asistirle y al término que para su ejercicio señala la legislación Civil vigente en el Estado, por lo que se obliga de manera firme e irrevocable a no invalidar este acto.

**SEXTA.-** El “**VENDEDOR**” se compromete y obliga a responder al “**COMPRADOR**” del saneamiento para el caso de evicción en términos de derecho, así como de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar por ello de conformidad con la legislación civil.

**SÉPTIMA.-** El “**VENDEDOR**” se obliga a comparecer con el carácter que se ostenta en el presente y ejecutar los actos a que se obliga en este contrato ante Notario Público que para tal efecto designe el “**COMPRADOR**”, para la debida formalización y otorgamiento de la escritura pública de propiedad definitiva, una vez que sea cubierta la totalidad del precio pactado en el presente acto, puesto que así convienen a los intereses del Municipio de Purísima del Rincón, corriendo a cargo del “**COMPRADOR**” todos los gastos e impuestos que se originen con motivo de la protocolización de la Escritura pública de compraventa, excepto el Impuesto sobre la Renta que será cubierto por el “**VENDEDOR**”.

**OCTAVA.-** “**LAS PARTES**” manifiestan que lo no previsto en el presente contrato será resuelto de común acuerdo y, en caso de controversia, se someterán a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Civiles de la ciudad de Purísima de Bustos, Municipio de

**DIRECCION JURIDICA**  
**PURISIMA DEL RINCON, GTO**  
**VALIDADO**

Purísima del Rincón, Guanajuato, renunciando, por lo tanto, a aquellas que por razón a sus domicilios presentes o futuros pudiera corresponderles.

**NOVENA.- “LAS PARTES”** guardarán confidencialidad estricta, respecto de la información que mutuamente se proporcionen o por aquella a la que tenga acceso, con motivo de la ejecución del presente contrato; de manera especial, la clasificada como confidencial o reservada en términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato y la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Guanajuato, así como la normativa reglamentaria aplicable a cada una de **“LAS PARTES”** en la materia, salvo que se cuente con la previa autorización escrita de quien sea responsable de dicha información, debiendo asegurarse de que la que proporcione por el personal que cada una designe sea manejada bajo estricta confidencialidad.

Las obligaciones contempladas en esta cláusula permanecerán vigentes y serán exigibles aún en el caso de que **“LAS PARTES”** dieran por terminado el presente contrato.

**LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA POR QUIENES EN ÉL INTERVINIERON, LO RATIFICAN Y CON CONOCIMIENTO DE SU CONTENIDO, ENTERADOS DEL ALCANCE Y FUERZA LEGAL DEL MISMO, LO FIRMAN AL CALCE Y AL MARGEN, EN LA CIUDAD DE PURÍSIMA DE BUSTOS, MUNICIPIO DE PURÍSIMA DEL RINCÓN, GUANAJUATO, A DÍA 23 VEINTITRÉS DE FEBRERO DEL AÑO 2024 DOS MIL VEINTICUATRO.**

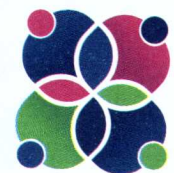
**“VENDEDOR”**

*Juan Martín Rivera Torres*

**CIUDADANO JUAN MARTIN RIVERA TORRES  
APODERADO LEGAL DE LA CIUDADANA MA. LUISA TORRES PLÁCIDO,  
TAMBIÉN CONOCIDA COMO MARÍA LUISA TORRES PLÁCIDO Y/O MA LUISA  
TORRES PLÁCIDO Y/O MA. LUISA TORRES.**

**DIRECCION JURIDICA**  
PURISIMA DEL RINCON, GTO  
**VALIDADO**





UNIDOS  
TRASCENDEMOS

# PURÍSIMA DEL RINCÓN

GOBIERNO MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO 2021 -2024

CONTRATO NO. MPR/DGIT/001/2024

“COMPRADOR”



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
PURÍSIMA DEL RINCÓN, C.T.O.

**MTR. ROBERTO GARCIA URBANO**

PRESIDENTE MUNICIPAL

**LIC. JOSE BENJAMIN RODRIGUEZ  
CRUZ**

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

**LIC. ROMINA MELCHOR GALMEZ**  
SÍNDICO DEL H. AYUNTAMIENTO

LAS PRESENTES FIRMAS FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, NÚMERO MPR/DGIT/001/2024, CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE PURÍSIMA DEL RINCÓN, GUANAJUATO Y EL SEÑOR **JUAN MARTIN RIVERA TORRES**, APODERADO LEGAL DE LA CIUDADANA **MA. LUISA TORRES PLÁCIDO**, TAMBIÉN CONOCIDA COMO **MARÍA LUISA TORRES PLÁCIDO Y/O MA LUISA TORRES PLÁCIDO Y/O MA. LUISA TORRES**, EN FECHA 23 VEINTITRÉS DE FEBRERO DEL AÑO 2024 DOS MIL VEINTICUATRO.

**DIRECCION JURIDICA**  
**PURISIMA DEL RINCON, GTO**  
**VALIDADO**

5