



E D I C T O

JUZGADO SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL Y FAMILIAR
DEL SÉPTIMO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO.
CD. MANTE, TAM.

El Licenciado LEONEL ÁNGEL AYALA VILLANUEVA; Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil y Familiar, del Séptimo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Mante, Tamaulipas, por acuerdo de fecha diecisiete de mayo de dos mil veinticuatro, ordenó la radicación del Expediente Número 00040/2024, relativo al JUICIO HIPOTECARIO, promovido por CREDIRED UNO UNION DE CREDITO, S.A. DE C.V. , en contra de FORTUNATO MARTINEZ FLORES, ALMA DELIA BALVANERA PEDRAZA, CHABELY MARTINEZ BALVANERA, dentro del cual se ordenó la publicación de la Cédula Hipotecaria, que a la letra dice:

CÉDULA HIPOTECARIA.

EL LICENCIADO LEONEL ANGEL AYALA VILLANUEVA, JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL Y FAMILIAR, DEL SÉPTIMO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO, CON RESIDENCIA EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS; HAGO SABER QUE: DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE **00040/2024**, RELATIVO AL **JUICIO HIPOTECARIO**, PROMOVIDO POR EL **C. PEDRO MARTIN ESCALANTE GOMEZ**, EN SU CARACTER DE **APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS DE CREDIRED UNO UNION DE CREDITO, S.A. DE C.V.**, **PROMOVIENDO JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, EN CONTRA DE LOS CC. **FORTUNATO MARTINEZ FLORES, ALMA DELIA BALVANERA PEDRAZA Y CHABELY MARTINEZ BALVANERA.**, SE ORDENÓ HACER PUBLICACIÓN DE CÉDULA HIPOTECARIA, LO QUE SE HACE AL SIGUIENTE TENOR:

PRIMERO:- QUE EL C. PEDRO MARTIN ESCALANTE GOMEZ, EN SU CARACTER DE APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS DE CREDIRED UNO UNION DE CREDITO, S.A. DE C.V., PROMOVIENDO JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, DEMANDÓ EN LA VÍA HIPOTECARIA, A LOS CC. FORTUNATO MARTINEZ FLORES, ALMA DELIA BALVANERA PEDRAZA Y CHABELY MARTINEZ BALVANERA, DE QUIENES RECLAMA EL CUMPLIMIENTO Y PAGO DE LAS PRESTACIONES QUE A CONTINUACIÓN SE SEÑALAN:

a).- El vencimiento anticipado del referido Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y su debido cumplimiento, en términos de la Cláusula Décima Primera inciso a) del referido Contrato, en consecuencia.

b).- El pago de la cantidad de \$508,470.00 (QUINIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de capital vencido y no pagado y \$511,195.20 (QUINIENTOS ONCE MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS 20/100 M.N.) de capital vigente vencido anticipadamente, los que suman \$1,019,665.20 (UN MILLON DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 20/100 M.N.), lo que se le reclama como suerte principal, según se desprende de la Certificación Contable de fecha 18 de Abril de 2024, la cual se exhibe.

c).- El pago de la suma de \$428,520.91 (CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTO VEINTE PESOS 91/100), por concepto de intereses Ordinario vencidos al 18 de Abril de 2024, (fecha de certificación contable), a razón de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) + 13 (trece) puntos porcentuales sobre saldos insolutos anual, señalándose dicha tasa de interés en el pagare que firmara los Deudores con motivo de la disposición del crédito; lo anterior, según lo pactado en la Cláusula Sexta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, y lo que se señala en la certificación contable que se adjunta, así como el Contrato base de la acción.

d). El pago de la cantidad de \$275,317.95 (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS 95/100 M.N.), por concepto de intereses moratorios generados al día 18 de Abril de 2024, (fecha de la certificación contable), en virtud de darse por vencido anticipadamente el contrato base de la acción, a razón de la tasa interés a razón de multiplicar por dos la tasa de interés anual simple (interés ordinario), según el último párrafo de la Cláusula Sexta del referido Contrato base de mi acción y certificación contable que se anexa.

di).

2.- Del CONTRATO DE CREDITO EN CUENTA CORRIENTE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, que se contiene en el Acta Número 40,638 del Tomo Tricentésimo Octogésimo Noveno del Protocolo de Instrumentos Públicos a cargo del Licenciado Juan José de Jesús Rojas Villarreal, Notario Público Número 4 con ejercicio en Ciudad Valles, San Luis Potosí, de fecha Primero de Agosto de 2019, celebrado entre CREDIRED UNO UNIÓN DE CRÉDITO, S. A. DE C. V., representada por los Ingenieros Arturo Woo González y Juan Miguel Rubio Elosua y el señor FORTUNATO MARTINEZ FLORES como Acreditado (deudor principal), la señora ALMA DELIA BALVANERA PEDRAZA, como Aval y Obligado Solidario y; con la C. CHABELY MARTINEZ BALVANERA como Garante Hipotecario, reclamo:

a).- El vencimiento anticipado del referido Contrato de Crédito en Cuenta con Garantía Hipotecaria y su debido cumplimiento, en términos de la Cláusula Décima Primera inciso a) del referido Contrato, en consecuencia.

b).- El pago de la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de capital vencido y no pagado, lo que se le reclama como suerte principal, que el deudor dispuso el día 19 de septiembre de 2023, según se desprende de la Certificación Contable de fecha 18 de Abril de 2024, la cual se exhibe.

c). - El pago de la suma de \$8,169.17 (OCHO MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS 17/100), por concepto de intereses Ordinario vencidos de la fecha de la última disposición que lo fue el 19 de septiembre de 2023 al 17 de enero de 2024 que es la fecha del vencimiento para el pago de la suerte principal, según se hace constar en la certificación contable de fecha 18 de Abril de 2024, a razón 23.5075 por ciento anual, que se obtiene de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) + 13 (trece) puntos porcentuales sobre saldos insolutos anual, señalándose dicha tasa de interés en el pagare que firmara los Deudores con motivo de la disposición del crédito; lo anterior, según lo pactado en la Cláusula Sexta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, y lo que se señala en la certificación contable que se adjunta, así como el Contrato base de la acción.

d). El pago de la cantidad de \$12,521.61 (DOCE MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS 61/100 M.N.), por concepto de intereses moratorios generados del día 18 de enero de 2024 (día siguiente de la fecha del vencimiento del pago de la última disposición de dinero que realizó el deudor) al día 18 de Abril de 2024, (fecha de la certificación contable), en virtud de darse por vencido anticipadamente el contrato base de la acción, a razón de la tasa interés a razón 46.9976 porcentuales que resulta de multiplicar por dos la tasa de interés anual simple (interés ordinario), según el

último párrafo de la Cláusula Sexta del referido Contrato base de mi acción y certificación contable que se anexa.

3.- De ambos Contratos, se reclama: a).- El pago de los intereses ordinarios y moratorios que se sigan generando a partir del día siguiente a la fecha de la Certificación Contable (18 de abril de 2024) y; hasta la total liquidación del adeudo a la tasa pactada en los documentos base de la acción.

b).- Ejecución de la Garantía Hipotecaria, la cual se constituyó para efecto de garantizar las obligaciones contraídas en el Contrato base de la acción, constituyéndose como Garante Hipotecario la C. CHABELY MARTINEZ BALVANERA, hoy demandada.

c).- El pago de gastos y costas que este Juicio origine.

SEGUNDO.- QUE EN VIRTUD DE LA DEMANDA INTERPUESTA QUEDO SUJETO A JUICIO HIPOTECARIO, EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE:

A).- Predio urbano ubicado en la Calle Negrete de la Zona Centro en Ciudad Valles, San Luis Potosí, identificado como Fracción "A" con superficie de 206.216 metros Cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 8.50 metros con Fracción "B"; AL SUR: En 8.50 metros con Calle Negrete; AL ORIENTE: En 25.00 metros con Área de uso común; y AL PONIENTE: En 25.00 metros con propiedad de Salim Chemas; con porcentaje de indiviso sobre área común de 50.00% y 12.454 metros; cuyo primer testimonio se encuentra inscrito Bajo el Número de Folio Real R06-107565 que lleva el Instituto Registral y Catastral de Ciudad Valles, Estado de San Luis Potosí, como se acredita con el contrato base de la Acción.

B).- Predio urbano con construcción de casa habitación ubicado en Callejón Negrete, número 505 de la Zona Centro en Ciudad Valles, estado de San Luis Potosí, identificado como fracción "B", con superficie de 232.876 metros Cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 18.00 metros con Alfonso Llamazares; AL SUR: En tres líneas, la primera en 8.50 metros con Fracción "A"; la segunda en 1.00 metro y linda con área de uso común y tercera en 9.00 metros con Juan Barrios; AL ORIENTE: En dos líneas que miden, la primera en 15.00 metros con Juan Barrios y la segunda en 5.80 metros que linda con J. Guadalupe Portilla; y AL PONIENTE: En 20.80 metros con propiedad de Salim Chemas; con porcentaje de indiviso sobre área común de 50.00 % y 12.454 metros; cuyo primer testimonio se encuentra inscrito Bajo el Número de Folio Real R06-107566 que lleva el Instituto Registral y Catastral de Ciudad Valles, Estado de San Luis Potosí, como se acredita con el contrato base de la Acción.

ES DADO EN CUMPLIMIENTO AL AUTO DE FECHA DIECISIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO; POR LO QUE SE MANDA EXPEDIR CÉDULA HIPOTECARIA POR QUINTUPLICADO, PARA EL EFECTO DE QUE SE ENVÍEN DOS TANTOS A LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL ESTADO PARA SU INSCRIPCIÓN, UN EJEMPLAR SE PUBLICARA POR UNA SOLA VEZ EN UN PERIÓDICO DE MAYOR CIRCULACIÓN DE ESTA CIUDAD, Y LOS OTROS TANTOS SE ENTREGARAN UNO A LOS DEUDORES Y OTRO AL ACREEDOR.---EN CIUDAD MANTE, TAMAULIPAS; A LOS DIECISIETE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

A T E N T A M E N T E.
C. JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DEL
RAMO CIVIL Y FAMILIAR DEL SÉPTIMO DISTRITO JUDICIAL
EN EL ESTADO.

LIC. LEONEL ANGEL AYALA VILLANUEVA.

LIC. CLAUDIA ADRIANA OBREGON BALLADARES.
C. SECRETARIA DE ACUERDOS.

Evidencia Criptográfica - Transacción

Transacción: 000026703373

Archivo Firmado: 66_EDICTO_EX_00040-2024_41_04-09-2024_13-15-38.pdf

Autoridad Certificadora: SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

Firmante	Nombre:	CLAUDIA ADRIANA OBREGON BALLADARES	Validez:	OK	Vigente
Firma	# Serie:	00000000000000018363	Revocación:	OK	No Revocado
	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2024-09-11T16:39:56Z / 2024-09-11T10:39:56-06:00	Status:	OK	Valida
	Algoritmo:	SHA256/RSA_ENCRYPTION			
	Cadena de firma:	4b e2 ac 2a 7b 2b ff 78 9d 7b 96 54 47 85 8f f8 da e2 e5 80 4d d5 79 ac 19 a3 2c bd 73 38 39 5e 8b 5f 98 6c bc de aa e7 6e f3 72 9e a4 05 52 3e 9f 8c c3 66 48 cd 50 9b 64 34 8a de 70 27 ea bb c2 8b 6c e4 b0 76 51 e7 58 48 88 f3 ae d0 66 35 a3 6c 64 8b 73 fb 07 6a 62 de 60 cc 55 59 3d 85 c9 8a a1 d3 23 27 67 55 89 64 7e 76 da ef c5 1a 73 2e a0 08 3a 69 32 b9 66 c4 a5 3c 56 28 ef 32 47 63 7b 55 16 8f e3 68 ee 5e d4 ae 6c 00 cc 49 bd e7 5b 3f c3 13 13 62 65 69 d0 e7 ac 48 a6 28 d1 c2 41 0a 88 9d b1 c9 73 90 70 68 b5 55 95 f7 59 c1 2d fa a8 3e 7a b5 80 a2 67 a9 ff 34 f8 42 dc 2b 87 c9 98 eb 21 97 4c 08 b5 4b 7b a6 3b 6a dd b8 6e 35 a4 23 6e 6a b0 37 af a1 a8 2c 21 ee 80 54 31 e5 03 4a 15 da b5 41 38 51 09 fa 8d 1c f8 e0 5f 37 2f dc 3a 48 6e 41 41 0e f7 5d 03 97			
OCSP	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2024-09-11T16:39:57Z / 2024-09-11T10:39:57-06:00			
	Nombre del respondedor:	OCSP			
	Emisor del respondedor:	SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS			
	Número de serie:	00000000000000018363			

