

No 12935

TOMO NUMERO 376 TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS  
ESCRITURA NUMERO 12,935 DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y  
CINCO

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 3 tres días del mes de Abril del año 2006 dos mil seis, ante mí LICENCIADO JOSE LOMELI ORIGEL, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 19 DIECINUEVE, ubicada en calle Venecia número 325-A trescientos veinticinco letra "A" de la colonia Andrade, con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, hago constar:-----

I.- La CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA, que otorga BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, representado en este acto por su Apoderado Legal el Licenciado GILBERTO ENRIQUE BACA ROMERO, cuyas generales y personalidad se harán constar al final de la presente escritura, en favor de la Sociedad Mercantil denominada RESIDENCIAL VILLAMAGNA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran de una parte los señores RICARDO FELIPE CONTRERAS FLORES Y ANABEL SANDOVAL CHAVEZ, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA", y de otra la Sociedad Mercantil denominada RESIDENCIAL VILLAMAGNA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Secretario del Consejo de Administración, el señor Ingeniero MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA".-----

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE, que celebran:-----

---A.- Por una parte HIPOTECARIA COMERCIAL AMÉRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a quien en lo sucesivo se le denominará como "LA HIPOTECARIA" " representada por los Licenciados JORGE LUIS VEGA ROJAS Y AURELIO AGUILAR ARVIZU y;-----

---B.- Por otra parte los señores RICARDO FELIPE CONTRERAS FLORES Y ANABEL SANDOVAL CHAVEZ, a quien(es) en lo sucesivo se le(s) denominará como "EL ACREDITADO".-----

IV.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran por una parte EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo "EL INFONAVIT", representado por el Licenciado ROQUE ADRIANO GONZALEZ TONIN; y por otra parte el señor RICARDO FELIPE CONTRERAS FLORES, en lo sucesivo "EL TRABAJADOR", con el consentimiento de su cónyuge señora ANABEL SANDOVAL CHAVEZ.

V.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que realizan los señores RICARDO FELIPE CONTRERAS FLORES Y ANABEL SANDOVAL CHAVEZ, a quien(es) en lo sucesivo se le(s) denominará como "EL ACREDITADO" y/o "EL TRABAJADOR" en primer lugar y grado a favor de SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, a quien en el curso del presente contrato se le denominará como la "SHF", y quien comparece exclusivamente para aceptar la hipoteca que se constituye a su favor representada por HIPOTECARIA COMERCIAL AMÉRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, y ésta representada como ha quedado señalado y, el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, representado como también ya quedó señalado.



TOMO NUMERO 376 TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS  
ESCRITURA NUMERO 12,935 DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 3 tres días del mes de Abril del año 2006 dos mil seis, ante mí LICENCIADO JOSE LOMELI ORIGEL, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 19 DIECINUEVE, ubicada en calle Venecia número 325-A trescientos veinticinco letra "A" de la colonia Andrade, con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, hago constar:-----

I.- La CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA, que otorga BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, representado en este acto por su Apoderado Legal el Licenciado GILBERTO ENRIQUE BACA ROMERO, cuyas generales y personalidad se harán constar al final de la presente escritura, en favor de la Sociedad Mercantil denominada RESIDENCIAL VILLAMAGNA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran de una parte los señores RICARDO FELIPE CONTRERAS FLORES Y ANABEL SANDOVAL CHAVEZ, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA", y de otra la Sociedad Mercantil denominada RESIDENCIAL VILLAMAGNA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Secretario del Consejo de Administración, el señor Ingeniero MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA".-----

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE, que celebran:-----

----A.- Por una parte HIPOTECARIA COMERCIAL AMÉRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a quien en lo sucesivo se le denominará como "LA HIPOTECARIA" " representada por los Licenciados JORGE LUIS VEGA ROJAS Y AURELIO AGUILAR ARVIZU y;-----

----B.- Por otra parte los señores RICARDO FELIPE CONTRERAS FLORES Y ANABEL SANDOVAL CHAVEZ, a quien(es) en lo sucesivo se le(s) denominará como "EL ACREDITADO".-----

IV.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran por una parte EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo "EL INFONAVIT", representado por el Licenciado ROQUE ADRIANO GONZALEZ TONIN; y por otra parte el señor RICARDO FELIPE CONTRERAS FLORES, en lo sucesivo "EL TRABAJADOR", con el consentimiento de su cónyuge señora ANABEL SANDOVAL CHAVEZ.

V.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que realizan los señores RICARDO FELIPE CONTRERAS FLORES Y ANABEL SANDOVAL CHAVEZ, a quien(es) en lo sucesivo se le(s) denominará como "EL ACREDITADO" y/o "EL TRABAJADOR" en primer lugar y grado a favor de SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, a quien en el curso del presente contrato se le denominará como la "SHF", y quien comparece exclusivamente para aceptar la hipoteca que se constituye a su favor representada por HIPOTECARIA COMERCIAL AMÉRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, y ésta representada como ha quedado señalado y, el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, representado como también ya quedó señalado.

12935

y por sus propios y personales derechos HIPOTECARIA COMERCIAL AMÉRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representada como ha quedado dicho. -----

VI.- CLÁUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS que convienen por una parte "LA HIPOTECARIA", "INFONAVIT", y "EL ACREDITADO" y/o "EL TRABAJADOR", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, y cláusulas:-----

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

PRIMERO.- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD:-----

I.- Manifiesta el Ingeniero MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES, que por escritura pública número 11,603 once mil seiscientos tres, de fecha 12 doce de Agosto del año 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del suscrito Notario, su representada hizo constar la PROTOCOLIZACION DEL PERMISO PARA LA VENTA de los lotes de terreno que integran la ETAPA 1 UNO del FRACCIONAMIENTO denominado TORREMOLINOS, de ésta ciudad de León, Guanajuato, el cual se encuentra integrado por 156 ciento cincuenta y seis lotes, conformado por 4 cuatro manzanas mismas que se encuentran marcadas con los números 1 uno, 2 dos, 3 tres y 4 cuatro, las cuales se comprenden de la siguiente manera:-----

LOTES DEL 2 DOS AL 60 SESENTA, DEL 73 SETENTA Y TRES AL 88 OCHENTA Y OCHO Y DEL 90 NOVENTA AL 106 CIENTO SEIS PARA VIVIENDA DE DOS UNIDADES HABITACIONALES Y LOS LOTES 1 UNO Y 89 OCHENTA Y NUEVE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR; DE LA MANZANA 1 UNO.-----

LOTES DEL 1 UNO AL 10 DIEZ Y DEL 13 AL 22 VEINTIDOS, PARA VIVIENDA DE DOS UNIDADES HABITACIONALES Y LOS LOTES 11 ONCE Y 12 DOCE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE LA MANZANA 2 DOS.----

LOTES DEL 1 UNO AL 22 VEINTIDOS PARA VIVIENDA DE DOS UNIDADES HABITACIONALES DE LA MANZANA 3 TRES.-----

LOTES DEL 2 DOS AL 8 OCHO Y DEL 11 ONCE AL 18 DIECIOCHO PARA VIVIENDA DE DOS UNIDADES HABITACIONALES Y LOTES 1 UNO, 9 NUEVE Y 10 DIEZ PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE LA MANZANA 4 CUATRO.-----

II.- Continúa manifestando el señor Ingeniero MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES, que su representada, mediante Escritura Pública número 11,948 once mil novecientos cuarenta y ocho, de fecha 3 tres de Octubre del 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del suscrito Notario, hizo constar su declaración de voluntad para constituir el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO sobre los lotes de terreno para vivienda dúplex que integran parte de la manzanas 1 uno y 2 dos, mismos que quedaron relacionados en el punto I primero anterior perteneciente a la ETAPA 1 UNO del FRACCIONAMIENTO denominado TORREMOLINOS, de esta ciudad de León, Guanajuato. -----

En dicha escritura se precisan la situación, dimensiones y linderos de los lotes, así como las viviendas que integran el Régimen de Propiedad en Condominio, los porcentajes de indiviso sobre bienes comunes y el destino general del mismo que es el de habitación familiar. Se agregó también el Reglamento de Condominio conteniendo los derechos y obligaciones de los condóminos. -----

III.- Es materia de la presente operación la CASA





HABITACION EN CONDOMINIO MARCADA CON EL NUMERO OFICIAL: 168 CIENTO SESENTA Y OCHO, DE LA CALLE CIRCUITO PONTEVEDRA, PERTENECIENTE AL CONDOMINIO NUMERO 25 VEINTICINCO, CONSTRUIDA SOBRE UNA FRACCION DEL LOTE DE TERRENO NUMERO 29 VEINTINUEVE DE LA MANZANA NUMERO 1 UNO, DE LA ETAPA 1 UNO DEL FRACCIONAMIENTO TORREMOLINOS, CODIGO POSTAL 37549, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO, inmueble que a continuación se describe:-----

SUPERFICIE: 215.72 M2 DOSCIENTOS QUINCE METROS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

AL NORESTE: 9.20 M. NUEVE METROS CON VEINTE CENTIMETROS CON NUMEROS OFICIALES #406 CUATROCIENTOS SEIS Y #406-A CUATROCIENTOS SEIS-A DE LA CALLE JEREZ DE LA LUZ.-----

AL SUROESTE: 16.50 M. DIECISEIS METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS CON CASA HABITACION NUMERO OFICIAL #168-A CIENTO SESENTA Y OCHO-A DEL CIRCUITO PONTEVEDRA.-----

AL SURESTE: EN DOS TRAMOS RECTOS, UNO DE 3.87 M. TRES METROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMETROS Y OTRO DE 0.30 M. TREINTA CENTIMETROS CON CIRCUITO PONTEVEDRA.-----

AL NOROESTE: 12.78 M. DOCE METROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMETROS CON CASA HABITACION NUMERO OFICIAL #1003 MIL TRES DE LA CALLE JEREZ DE CARTAGENA.-----

A dicha casa habitación le corresponde un pro-indiviso del 73.972978% en relación con el valor total del condominio.-----

SU REGISTRO.- Dicha propiedad se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real número R20\*249714.-----

SEGUNDO.- CERTIFICADO DE GRAVAMEN.- Que el inmueble descrito en el punto anterior reporta gravámenes, según consta en el Certificado de Gravamen expedido por el C. Encargado del Registro Público de la Propiedad de este partido Judicial según solicitud número 1289476 de fecha 9 nueve de Marzo del 2006 dos mil seis, mismos que a continuación se relacionan:-----

1.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, que otorgó BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE a la Sociedad Mercantil denominada RESIDENCIAL VILLAMAGNA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, mediante la escritura pública número 11,234 once mil doscientos treinta y cuatro, de fecha 1º primero de Junio del año 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del suscrito Notario por la cantidad de \$119'297,000.00 (CIENTO DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----

2.- División de Hipoteca que se hizo constar en la escritura pública número 11,603 once mil seiscientos tres, de fecha 12 doce de agosto del 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del suscrito Notario.-----

3.- División de Hipoteca que consta en la escritura pública número 11,948 once mil novecientos cuarenta y ocho, de fecha 3 tres de Octubre del 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del suscrito Notario.-----

Dichos gravámenes serán debidamente cancelados al momento del otorgamiento del presente Instrumento.-----



Secretaría  
de Gobierno



## GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO



### FOJA REGISTRAL

COMERCIAL AMERICA, S.A. DE C.V., S.F.O.L. REPRESENTADO POR JORGE LUIS VEGA ROJAS Y AURELIO AGUILAR RAMÍREZ OTORGO APERTURA DE CRÉDITO EN SIMPLE A RICARDO FELIPE CONTRERAS FLORES Y ANABEL SANDOVAL CHAVEZ POR LA CANTIDAD DE \$204,602.97 (DOSCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS DOS 97/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 20 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL 14.25 POR CIENTO ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS MENSUALES CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTÍA DEL PAGO HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCIÓN.

---LOS EFECTOS DE LA PRESENTE INSCRIPCIÓN SE RETROTRAEN A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DEL AVISO PREVENTIVO SEGUN FOLIO 1303976 INGRESADO A LOS 05 (CINCO) DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL 2006 (DOS MIL SEIS) A LAS 12:15 HORAS.

---SE CANCELAN GRAVAMENES REGISTRADOS EN SOLICITUDES 1,198,959, 1,222,540 Y 1,242,914.

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 27 (VEINTISIETE) DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) A LAS 08:10 HORAS.

---AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APÉNDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NÚMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 1332166 (G02, P23, G05, G05) DERECHOS PAGADOS \$ 251. CEDULA: 12444 DEL 23/06/06 (----) (APOE20-APOE20) DOY FE.

OFICIAL  
P.D.

ANA PATRICIA DE LOS ESPINOZA

califico

JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA

registro



SECRETARÍA DE GOBIERNO  
REGISTRO PÚBLICO  
LEÓN, GTO.

20 1027685

El suscrito **LICENCIADO JOSE LOMELI ORIGEL**, **TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 19 DIECINUEVE**, ubicada en calle Venecia número 325-A trescientos veinticinco Letra "A" colonia Andrade, con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, **CERTIFICA:** -----

Que las presentes copias fotostáticas que constan de 33 treinta y tres fojas útiles concuerdan en todas y cada una de sus partes con el siguiente documento: **ESCRITURA PUBLICA NUMERO 12,935** doce mil novecientos treinta y cinco, de fecha 03 tres del mes de Abril del 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del suscrito notario, misma que tengo a la vista y **COTEJO** minuciosamente. -----

Lo anterior se certifica a solicitud del señor **RICARDO FELIPE CONTRERAS FLORES**, en la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 25 veinticinco días del mes de Octubre del año 2023 dos mil veintitrés. - DOY FE. ----



**LIC. JOSE LOMELI ORIGEL.**  
NOTARIO PUBLICO N° 19.  
LEÓN, GUANAJUATO, MÉXICO

