



LIC. LUIS MARTIN EUGENIO VAZQUEZ HERNANDEZ
NOTARIO PUBLICO NUMERO 14
CHIAPAS 603
LEON, GUANAJUATO.

PARTIDA NÚMERO 46,961 CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO
VOLUMEN NÚMERO 327 TRESCIENTOS VEINTISIETE

En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 3 tres días del mes de Mayo del Año 2007 dos mil siete, Yo, Licenciado LUIS MARTIN EUGENIO VÁZQUEZ HERNÁNDEZ, Titular de la Notaría Pública número 14, catorce en legal ejercicio en este Partido Judicial:

H A G O C O N S T A R:

I.- LA CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA, que otorga "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, representada en este acto por su Apoderado el señor Licenciado GILBERTO ENRIQUE BACA ROMERO, como Acreedor Hipotecario en Primer Lugar; en relación con al contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y su convenio modificatorio que más adelante se detalla, y respecto al bien inmueble que también más adelante se describe.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte, el señor JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ, por su propio derecho, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA"; y por otra parte, "EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GUANAJUATO", representada en este acto por su Presidente del Consejo Directivo el señor Licenciado DIEGO SINHUE RODRIGUEZ VALLEJO y por su Director General el señor Arquitecto JUAN PABLO LUNA MERCADO, y la sociedad mercantil denominada "PROMOTORES UNIDOS POR LEON, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Apoderado Especial el señor Licenciado RAUL GABRIEL FARIAS PLASCENCIA, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA", con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo el "INFONAVIT", representado por el señor Licenciado FIDENCIO MIGUEL CARCAMO GUZMAN. ..

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte, el "INFONAVIT", representado como ha quedado antes dicho, y, por otra parte el señor JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ, por su propio derecho, en lo sucesivo el "TRABAJADOR".
Dichos actos se celebran al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

Declaran los representantes legales del "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO" (IMUVI), como propietario del lote de terreno y de "PROMOTORES UNIDOS POR LEÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como propietaria de la construcción, bajo protesta de decir verdad y bajo su más estricta responsabilidad, lo siguiente:

Que sus representadas son las legítimas propietarias de la Casa habitación marcada con el número oficial 215-A doscientos quince guión letra A de la calle SANTA MADDALENA DI CANOSSA, construida sobre una fracción de lote de terreno número 21 veintiuno de la manzana número 22 veintidós del Fraccionamiento Villas de San Nicolas II, con una superficie de 67.50 sesenta y siete metros cincuenta centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: en 4.50 Mts., cuatro metros cincuenta centímetros con casa número 216-A doscientos dieciséis guión letra A de la calle San Teofano Venard;

AL SURESTE: en 15.00 Mts., quince metros con casa número 217 doscientos diecisiete de la calle Santa Maddalena Di Canossa;

AL SUROESTE: en 4.50 Mts., cuatro metros cincuenta centímetros con la calle Santa Maddalena Di Canossa; y

AL NOROESTE: en 15.00 Mts., quince metros con casa número 215 doscientos quince de la calle Santa Magdalena Di Canossa.

Indiviso: 50.00% cincuenta por ciento
Que el inmueble anteriormente descrito se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de esta Ciudad, bajo el Folio Real número R20.289018.

I.- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

A.- ADQUISICIÓN.- Que por Escritura Pública número 10,614 diez mil seiscientos catorce de fecha 9 nueve de Noviembre del 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Jose Lomeli Origel, Titular de la Notaría Pública número 19 diecinueve en legal ejercicio en este Partido Judicial, adquirió por compra que hizo al señor Luis Felipe Villanueva, la propiedad del siguiente bien inmueble:

a).- Fracción del predio rústico denominado "San Nicolás de los González", de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 190,134.23 m2 ciento noventa mil ciento treinta y cuatro punto veintitrés metros cuadrados.

II.- CONSTRUCCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "VILLAS DE SAN NICOLÁS II" DE LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO:

Que sobre el bien inmueble fusionado, descrito en el inciso letra A del punto 1 uno de Antecedentes de Propiedad, la empresa "PROMOTORES UNIDOS POR LEÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con el consentimiento expreso del INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GUANAJUATO (IMUVI), según convenio IMUVI-PROMOTOR celebrado con fecha 24 veinticuatro de Septiembre de 2004 dos mil cuatro; se encuentra materialmente construyendo, previas autorizaciones de Ley, el fraccionamiento "VILLAS DE SAN NICOLAS II" de la ciudad de León, Guanajuato; el cual consta de varias etapas y secciones.

III.- CONTRATO IMUVI-PROMOTOR:

Que El INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON GUANAJUATO (IMUVI), celebró con anterioridad al presente acto, con la empresa "PROMOTORES UNIDOS POR LEON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, un contrato IMUVI-PROMOTOR, por virtud del cual, EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GUANAJUATO (IMUVI), facultó a la empresa "PROMOTORES UNIDOS POR LEON", S.A. DE C.V., para desarrollar con sus recursos el fraccionamiento "VILLAS DE SAN NICOLAS II", de la ciudad de León, Guanajuato, sobre el inmueble de su propiedad; habiendo ambas partes expresamente consentido con el clausulado, términos y condiciones que se pactan dentro de dicho contrato.

IV.- PERMISO DE VENTA:

Que por resolución emitida por el C. Director General de Desarrollo Urbano de la ciudad de León, Guanajuato; se otorgó al INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GUANAJUATO (IMUVI), el permiso de venta para los lotes que forman EL FRACCIONAMIENTO "VILLAS DE SAN NICOLAS II", de esta ciudad de León, Guanajuato; mismos que se detallan a continuación:

MANZANA 1 UNO: Lotes del 1 uno al 15 quince inclusive.

MANZANA 2 DOS: Lotes del 1 uno al 12 doce inclusive.

MANZANA 3 TRES: Lotes del 1 uno al 17 diecisiete inclusive.

MANZANA 4 CUATRO: Lotes 1 uno al 33 treinta y tres inclusive.

MANZANA 5 CINCO: Lotes del 1 uno al 32 treinta y dos inclusive.

MANZANA 6 SEIS: Lotes del 1 uno al 32 treinta y dos inclusive.

MANZANA 7 SIETE: Lotes del 1 uno al 32 treinta y dos inclusive
MANZANA 8 OCHO: Lotes del 1 uno al 31 treinta y uno inclusive.
MANZANA 9 NUEVE: Lotes del 1 uno al 31 treinta y uno inclusive.
MANZANA 10 DIEZ: Lotes del 1 uno al 31 treinta y uno inclusive
MANZANA 11 ONCE: Lotes del 1 uno al 7 siete inclusive
MANZANA 12 DOCE: Lotes del 1 uno al 18 dieciocho inclusive.
MANZANA 13 TRECE: Lotes del 1 uno al 28 veintiocho inclusive
MANZANA 14 CATORCE: Lotes del 1 uno al 13 trece inclusive
MANZANA 15 QUIINCE: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive
MANZANA 16 DIECISEIS: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive.....
MANZANA 17 DIECISIETE: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive.....
MANZANA 18 DIECIOCHO: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive
MANZANA 19 DIECINUEVE: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive
MANZANA 20 VEINTE: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive
MANZANA 21 VEINTIUNO: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive
MANZANA 22 VEINTIDÓS: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive
MANZANA 23 VEINTITRES: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive
MANZANA 24 VEINTICUATRO: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive.....
MANZANA 25 VEINTICINCO: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive.....
MANZANA 26 VEINTISEIS: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive
MANZANA 27 VEINTISIETE: Lotes del 1 uno al 27 veintisiete inclusive
MANZANA 28 VEINTIOCHO: Lotes del 1 uno al 14 catorce inclusive.....
MANZANA 29 VEINTINUEVE: Lotes del 1 uno al 10 diez inclusive
MANZANA 30 TREINTA: Lotes del 1 uno al 17 diecisiete inclusive.....
MANZANA 31 TREINTA Y UNO: Lotes del 1 uno al 17 diecisiete inclusive
MANZANA 32 TREINTA Y DOS: Lotes del 1 uno al 18 dieciocho inclusive
SU REGISTRO.- Dicho permiso de venta, se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, correspondiéndole a cada inmueble un folio real por separado.

V.- LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "VILLAS DE SAN NICOLÁS I", DE LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO.

Que por Escritura Pública número 28,356 veintiocho mil trescientos cincuenta y seis de fecha 6 seis de Octubre del 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado José Manuel Toriello Arce, Titular de la Notaría Pública número 98 noventa y ocho en legal ejercicio en este Partido Judicial, se hizo constar la Lotificación del Fraccionamiento "VILLAS DE SAN NICOLAS II"

SU REGISTRO.- El instrumento anteriormente mencionado se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.....

VI.- ESCRITURA DE CONDOMINIO.

Mediante Escritura Pública número 46,423 cuarenta y seis mil cuatrocientos veintitrés de fecha 23 veintitrés de Enero del 2007 dos mil siete, otorgada ante la fe del suscrito Notario, y previa autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de León, Guanajuato; así como de la Jurisdicción Sanitaria número VII séptima, sector 1 uno, dependiente de la Secretaría de Salud, **EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GUANAJUATO**, por lo que respecta al terreno, así como la empresa "**PROMOTORES UNIDOS POR LEON**", S.A. DE C.V, formalizaron la constitución de los Regímenes de Propiedad en Condominio del fraccionamiento "**VILLAS DE SAN NICOLAS II**", de la ciudad de León, Guanajuato.

DATOS DE REGISTRO.- El primer testimonio de dicha escritura se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, asignándole a cada bien inmueble un folio real por separado.

ANTECEDENTES RELATIVOS AL CREDITO PUENTE Y SU CONVENIO MODIFICATORIO:

VII.- CREDITO PUENTE.- Que por escritura pública número 28,190 veintiocho mil ciento noventa, de fecha 21 veintiuno de Septiembre del 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Jose Manuel Toriello Arce, Titular de la Notaría Pública número 98 noventa y ocho en legal ejercicio en este Partido Judicial; se formalizó **EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** en el que participaron:

1.- Como Acreditante: "**BANCO DEL BAJO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.**

2.- Como Acreditado: "**PROMOTORES UNIDOS POR LEON**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

3.- Como Garante Hipotecario: **EL "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GUANAJUATO"**

El destino del crédito otorgado fue la construcción de viviendas ubicadas dentro del Fraccionamiento "**VILLAS DE SAN NICOLAS II**", de esta ciudad de León, Guanajuato; siendo dicho crédito hasta por la cantidad de **\$170'100,000.00 (CIENTO SETENTA MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).**

En garantía del pago de dicho crédito, "**EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GUANAJUATO**" en su carácter de Garante Hipotecario dentro del contrato de Apertura de Crédito Simple, y toda vez que no se había formalizado la lotificación del fraccionamiento **VILLAS DE SAN NICOLAS II**, de la ciudad de León, Guanajuato; constituyó hipoteca en primer lugar a favor de "**BANCO DEL BAJO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, sobre el lote de terreno señalado en el inciso letra "A" del punto 1 uno de Antecedentes de este instrumento

DATOS DE REGISTRO.- Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad León, Guanajuato.

VIII.- GRAVAMENES.

Que el inmueble materia de la presente operación, a excepción de la Hipoteca en primer lugar y grado de preferencia de prelación constituida a favor de "**BANCO DEL BAJO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**; derivado del otorgamiento del contrato de apertura de crédito simple (crédito puente) a que se ha hecho mención en el antecedente VII séptimo anterior; no reporta ningún otro gravamen o limitación de dominio; lo que se acredita con el certificado de gravámenes expedido por el C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, mismo que se agrega al apéndice de esta escritura bajo su número de orden.

Dicho gravamen será cancelado simultáneamente con la presente escritura, de conformidad con la cláusula que se consigna más adelante en este mismo instrumento.

IX.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.

Declara además el representante de "**LA PARTE VENDEDORA**", bajo protesta de decir verdad:



Que el inmueble objeto de este contrato, cuenta con instalación para conexión de los servicios de agua y drenaje y que no tiene adeudos con motivo de cuotas relativas a ese servicio, en virtud de no tener consumos por tratarse de vivienda

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes en el Estado de Guanajuato, el inmueble objeto de la presente compraventa se encuentra a la fecha al corriente en el pago de su impuesto predial, y respecto del servicio de agua potable que presta el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León (SAPAL), éste se comenzará a prestar una vez escriturado el inmueble ya que el contrato se celebrará con su nuevo propietario.

X.- AVALUO.- Para todos los efectos legales a que hubiere lugar hago constar que se practicó el avalúo al inmueble materia de la presente operación, el cual arroja un valor de **\$192,600.00 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

XI.- CONSENTIMIENTO PARA LA VENTA.- Por último, manifiesta el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON GUANAJUATO (IMUVI) así como "PROMOTORES UNIDOS POR LEÓN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de sus respectivos Representantes legales, que por así convenir a sus intereses, han decidido VENDER a "LA PARTE COMPRADORA", el bien inmueble de su propiedad descrito en el punto I primero de antecedentes de este mismo instrumento, otorgándose al efecto las cláusulas que más adelante se consignan.

XII.- RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO.- Declara el "TRABAJADOR" bajo protesta de decir verdad y bajo su más estricta responsabilidad, que su estado civil lo es: **CASADO Bajo el régimen de separación de bienes.**

DECLARACIONES

I. Declara el "TRABAJADOR", bajo protesta de decir verdad en los términos de ley:

- a) Que sabe que puede recibir crédito del "INFONAVIT" por una sola vez, por lo que manifiesta que a la fecha de firma de la presente escritura no ha tenido, ni tiene crédito otorgado a su favor por éste.
- b) Que sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad por parte del "INFONAVIT" sin tener derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de persona, se comete un delito.
- c) Que, de conformidad con lo declarado en los incisos anteriores, ha solicitado al "INFONAVIT" el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria para la adquisición del inmueble a que se refieren los antecedentes relativos de esta escritura. Bajo su número de orden de la presente escritura, se agrega al apéndice de ésta la solicitud de inscripción de crédito presentada al "INFONAVIT".
- d) Que la información, datos y documentación proporcionados al "INFONAVIT" para obtener el crédito que ha solicitado son verdaderos y auténticos, manteniéndose a esta fecha como verdaderos los hechos manifestados en la solicitud de inscripción de crédito presentada ante el "INFONAVIT", y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera considerarse adversa al "INFONAVIT" y, por consiguiente, alterar o modificar las condiciones de aprobación del crédito.
- e) Que a la fecha de firma de la presente escritura tiene relación laboral vigente, que no está tramitando su jubilación o pensión, que no presenta padecimientos de forma manifiesta y prolongada o causados por enfermedades o riesgos de trabajo que pudieran derivar en incapacidad total o parcial permanente, que no está tramitando estas incapacidades ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, y que tampoco está tramitando ante la administradora de fondos para el retiro correspondiente la devolución parcial o total del saldo de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro.
- f) Que eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de índole jurídica que presente la misma, es única y exclusiva de la "PARTE VENDEDORA", sin que le asista derecho alguno para ejercer acción legal en contra del "INFONAVIT" por esta causa, en virtud de que este último sólo le otorga el crédito para adquirir tal vivienda.
- g) Que el precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total que paga con el importe del crédito que el "INFONAVIT" le otorga mediante esta escritura, con el saldo de su subcuenta de vivienda y, en su caso, con su ahorro voluntario, y que la diferencia a cubrir o ya cubierta del precio la paga o ha pagado directamente a la "PARTE VENDEDORA" con dinero de su propio peculio, misma que es la cantidad de **\$0.06 (CERO PESOS 06/100 MONEDA NACIONAL)**, sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la "PARTE VENDEDORA".
- h) Que escogió al perito valuador que realizó el avalúo del inmueble objeto de esta escritura de entre el listado que le presentó el "INFONAVIT".
- i) Que no está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme.
- j) Que, por lo que respecta a su nombre, como atributo de su personalidad, en diversos documentos se ha hecho designar o ha sido designado como el señor **JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ**, lo que aclara para evitar confusiones en su identificación.

II. Declara el "INFONAVIT":

- a) Que es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en lo sucesivo "Ley del INFONAVIT"), entre cuyos objetivos se encuentra administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para establecer y operar un sistema de financiamiento que le permita el otorgamiento de créditos a sus derechohabientes destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, o al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores.
- b) Que, conforme a lo dispuesto en el artículo sexto transitorio del "Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" que fue publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del 6 (seis) de enero de 1997 (mil novecientos noventa y siete), la periodicidad de pago de las aportaciones y descuentos a que se refieren los artículos 29 (veintinueve), en sus fracciones II (dos romano) y III (tres romano), y 35 (treinta y cinco) de la "Ley del INFONAVIT" transitoriamente será bimestral y el plazo de pago vencerá el día 17 (diecisiete) del mes siguiente al bimestre al que corresponda el pago de que se trate...
- c) Que en cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de su Ley, y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado el "TRABAJADOR", ha aprobado el otorgamiento del crédito solicitado por éste.

III. Declaran conjuntamente el "INFONAVIT" y el "TRABAJADOR", para efectos de lo dispuesto por el artículo 9 (nueve) de la "Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado" y a la regla octava de las "Reglas Generales" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la aplicación de esta ley y publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* del 30 (treinta) de junio de 2003 (dos mil tres):

- a) Que no existió oferta vinculante del "INFONAVIT" antes de la celebración de este instrumento.

- b) Que el representante del "INFONAVIT" explicó al "TRABAJADOR" los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, manifestando el "TRABAJADOR" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- c) Que han sido informados por el suscrito notario de que una copia simple de esta escritura se encontrará a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes CLAUSULAS:

CAPITULO PRIMERO

CLAUSULAS RELATIVAS A LA CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA:

PRIMERA.- "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, representada ante este acto por su apoderado el señor Licenciado GILBERTO ENRIQUE BACA ROMERO, como acreedor hipotecario en primer lugar y acreditante, **CANCELA PARCIALMENTE** la hipoteca constituida sobre el bien inmueble que ha quedado descrito en el antecedente I primero del presente instrumento, por lo que, consiente a que se proceda a las anotaciones que sean conducentes y a la tildación de las partidas respectivas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de León, Guanajuato.

SEGUNDA.- Con excepción a la cancelación parcial que se consigna en la cláusula anterior, quedan subsistentes con todo su valor y fuerza legales todas y cada una de las garantías hipotecarias, obligaciones y demás acuerdos contenidos en los instrumentos que contienen el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, relacionado en el antecedente VII séptimo de este instrumento. Como consecuencia de lo anterior, la presente cancelación parcial, no implica modificación ni novación alguna al contrato de apertura de crédito antes referido.

CAPÍTULO SEGUNDO

CLAUSULAS RELATIVAS AL CONTRATO DE COMPRA-VENTA:

PRIMERA.- EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, representado en este acto por su Presidente del Consejo Directivo el señor Licenciado DIEGO SINHUE RODRIGUEZ VALLEJO y por su Director General el señor Arquitecto JUAN PABLO LUNA MERCADO, como propietario del lote de terreno y la sociedad mercantil denominada **"PROMOTORES UNIDOS POR LEÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su apoderado especial el señor Licenciado RAUL GABRIEL FARIAS PLASCENCIA, como propietaria de la construcción, venden libre de todo gravamen y limitación de dominio, a el señor JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ, quien actuando por su propio derecho compra y adquiere para sí, el siguiente bien inmueble:

Casa habitación marcada con el número oficial 215-A doscientos quince guión letra A de la calle SANTA MADDALENA DI CANOSSA, construida sobre una fracción de lote de terreno número 21 veintiuno de la manzana número 22 veintidós del Fraccionamiento Villas de San Nicolas II, cuyas medidas y colindancias fueron precisadas en Antecedentes de este instrumento los cuales se dan por reproducidos dentro de la presente cláusula, como si a la letra se insertasen.

SEGUNDA. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de **\$179,964.38 (CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 38/100 MONEDA NACIONAL)**.

La "PARTE COMPRADORA" y la "PARTE VENDEDORA" manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el párrafo anterior, este contrato es perfecto y, por tanto, los obliga en sus términos.

La "PARTE COMPRADORA" paga este precio a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de **\$179,964.32 (CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 32/100 MONEDA NACIONAL)** que le entregue por conducto del "INFONAVIT", en los términos estipulados en esta cláusula y en las cláusulas segunda, tercera, en su caso, y sexta del contrato de apertura de crédito simple de este instrumento, y, en su caso, (ii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó a la misma "PARTE VENDEDORA" con anterioridad a la firma de esta escritura. La "PARTE VENDEDORA" manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.

En razón de que la "PARTE VENDEDORA" tiene un adeudo con **BANCO DEL BAJIO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE** (en adelante designado el "Acreedor Hipotecario") que está garantizado con la hipoteca que se relaciona en el antecedente respectivo de esta escritura y que en este mismo acto se cancela, la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al "INFONAVIT" de manera expresa e irrevocable para que, con cargo a la parte del precio que reciba según lo estipulado en esta cláusula y en las cláusulas segunda, tercera, en su caso, y sexta del contrato de apertura de crédito simple de esta escritura, entregue al Acreedor Hipotecario antes señalado, en concepto de pago del adeudo arriba mencionado, la cantidad de **\$112,580.00 (CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, mediante depósito que el "INFONAVIT" realizará por transferencia electrónica de fondos dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que el Acreedor Hipotecario señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 030225067114901016 (CERO, TRES, CERO, DOS, DOS, CINCO, CERO, SEIS, SIETE, UNO, UNO CUATRO, NUEVE, CERO, UNO, CERO, UNO, SEIS), de la que el mismo Acreedor Hipotecario es titular en BANCO DEL BAJIO, Sociedad Anónima.

El Acreedor Hipotecario acepta recibir, en concepto de pago de su crédito y en el plazo antes indicado, la cantidad dineraria que se señala en el párrafo anterior, mediante el depósito que el "INFONAVIT" realice de la misma en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula.

Con base en lo estipulado en los párrafos tercero y cuarto de esta cláusula, la PARTE VENDEDORA manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT haga la entrega al Acreedor Hipotecario de la suma a que se refiere el cuarto párrafo antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la PARTE COMPRADORA mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el junto y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la PARTE VENDEDORA reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la PARTE COMPRADORA cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

La PARTE VENDEDORA libera al INFONAVIT de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya al Acreedor Hipotecario conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT.

TERCERA.- SANEAMIENTO.- El inmueble vendido pasa a su nuevo dueño con todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen y limitación de dominio, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y con todo cuanto de hecho y por derecho le toque y corresponda.

El INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO (IMUVI), por conducto de sus representantes, se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley; exclusivamente por lo que respecta al terreno sobre el cual se edificó la vivienda materia de esta escritura.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO



GOBIERNO DEL ESTADO
SECRETARÍA DE GOBIERNO

FOJA REGISTRAL

CONSTANCIA REGISTRAL

+++Folio Real :R20*289018 CASA HABITACION EN CALLE SANTA MADDALENA DI CANOSSA NUMERO 215 (DOSCIENTOS QUINCE) A, FRACCIONAMIENTO VILLAS DE SAN NICOLAS II EN LOTE 21 (VEINTIUNO) MANZANA 22 (VEINTIDOS) CON SUPERFICIE 67.50 M2 (SESENTA Y SIETE 50/100 METROS CUADRADOS).

R20*289018
EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 20 (VEINTE) DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2007 (DOS MIL SIETE), EL SUSCRITO LICENCIADO JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA, REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y 3 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO :
ESCRITURA NUMERO 46961 (CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO) DE FECHA 03 (TRES) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 14 (CATORCE) LICENCIADO VAZQUEZ HERNANDEZ, LUIS MARTIN EUGENIO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. CONSTA QUE EL ACREEDOR BANCO DEL BAJIO, S.A. REPRESENTADO POR DIEGO SINHUE RODRIGUEZ VALLEJO, JUAN PABLO LUNA MERCADO Y RAUL GABRIEL FARIAS PLASCENCIA VENDE A JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$179,964.38 (CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO 38/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL)

ESCRITURA NUMERO 46961 (CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO) DE FECHA 03 (TRES) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 14 (CATORCE) LICENCIADO VAZQUEZ HERNANDEZ, LUIS MARTIN EUGENIO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON GUANAJUATO, PROMOTORES UNIDOS POR LEON, S.A. DE C.V., REPRESENTADO POR DIEGO SINHUE RODRIGUEZ VALLEJO, JUAN PABLO LUNA MERCADO Y RAUL GABRIEL FARIAS PLASCENCIA VENDE A JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$179,964.38 (CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO 38/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL)

---LOS EFECTOS DE LA PRESENTE INSCRIPCION SE RETROTRAEN A LA FECHA DE PRESENTACION DEL AVISO PREVENTIVO SEGUN FOLIO 1466246 INGRESADO A LOS 31 (TREINTA Y UNO) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2007 (DOS MIL SIETE) A LAS 15:37 HORAS

ESCRITURA NUMERO 46961 (CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UNO) DE FECHA 03 (TRES) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 14 (CATORCE) LICENCIADO VAZQUEZ HERNANDEZ, LUIS MARTIN EUGENIO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES REPRESENTADO POR FIDENCIO MIGUEL CARCAMO GUZMAN OTORGO APERTURA DE CREDITO EN SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA A JOSE GUADALUPE PEREZ RAMIREZ POR LA CANTIDAD DE \$178,308.12 (CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHO 12/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL 5.80 POR CIENTO ANUAL FIJA CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTIA DEL PAGO HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION.

---LOS EFECTOS DE LA PRESENTE INSCRIPCION SE RETROTRAEN A LA FECHA DE PRESENTACION DEL AVISO PREVENTIVO SEGUN FOLIO 1466246 INGRESADO A LOS 31 (TREINTA Y UNO) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2007 (DOS MIL SIETE) A LAS 15:37 HORAS

N O T A (S) :SE CANCELA GRAVAMEN BAJO SOLICITUD NUMERO 1389532

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 11 (ONCE) DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2007 (DOS MIL SIETE) A LAS 13:24 HORAS.

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 1486134 (G02,P23,G05) DERECHOS PAGADOS \$ 148. CEDULA: 52488 DEL 11/07/07 PAGO COMPLEMENTARIO SEG. CEDULA C (-) (JFGZ20-JFGZ20) DOY FE.

JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA

califico

JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA

registro

20 1419519

