



LIC. JOSE CIRO GUERRERO G.
NOTARIO PUBLICO No. 107

===== TOMO 426 CUATROCIENTOS VEINTISEIS =====

=== NUMERO 42,340 CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA ===

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 19 diecinueve días del mes de Enero del año 2005 dos mil cinco, Yo, **JOSE CIRO GUERRERO G.**, Titular de la Notaría Pública número 107 ciento siete, en legal ejercicio en éste Partido Judicial, hago constar: _____

I.- El **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que formalizan como parte vendedora, la persona moral denominada "**LUXMA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su apoderada, la señorita **ANA LUZ FLORES HERNANDEZ** y como compradora, la señora **BLANCA LETICIA GUTIERREZ FUENTES**, en relación con el inmueble que líneas adelante será identificado. _____

II.- EL **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA**, que celebran por una parte los señores Licenciados **CESAR ENRIQUE MEDINA BARAJAS** y **ARACELI OCAMPO RAMIREZ**, en representación de **BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S. A., Integrante del Grupo Financiero Banamex**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **EL BANCO** y por la otra parte, la señora **BLANCA LETICIA GUTIERREZ FUENTES**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **EL CLIENTE**, de acuerdo con los siguientes, Antecedentes y Cláusulas: _____

ANTECEDENTES

I.- Que mediante escritura pública número 2,077 dos mil setenta y siete, del día 25 veinticinco de Agosto de 1997 mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 17 diecisiete, de este Partido Judicial, Licenciado Rafael Aranda Villalobos, la vendedora adquirió la propiedad del siguiente inmueble: _____

Predio identificado como parcela número 41 Z-5 P 1/1 cuarenta y uno, letra "Z" guión, cinco, letra "P", uno, diagonal, uno, del Ejido "San Pedro de los Hernández", de este Municipio, con superficie de 9-17-09.79 nueve hectáreas, diecisiete áreas, nueve punto setenta y nueve centiáreas, dentro de las siguientes medidas y linderos: AL NORESTE, en 625.77 seiscientos veinticinco metros setenta y siete centímetros con la parcela número 42 cuarenta y dos; AL SURESTE, en 246.79 doscientos cuarenta y seis metros setenta y nueve centímetros con camino León-Los Naranjos; AL OESTE, en 683.03 seiscientos ochenta y tres metros tres centímetros con Fraccionamiento "Los Naranjos"; y AL NOROESTE, en 85.98 ochenta y cinco metros noventa y ocho centímetros con fraccionamiento "Los Naranjos". _____

ANTECEDENTE REGISTRAL.- El primer testimonio de la mencionada escritura pública fue inscrito bajo el número 870 ochocientos setenta, del Tomo número 519 quinientos diecinueve, del Libro de Propiedad, del día 1º. Primero de Septiembre de 1997 mil novecientos noventa y siete, del Registro Público de la Propiedad de esta

LIC. JOSE CIRO GUERRERO G.
NOTARIO PUBLICO No. 107



otra cantidad por ningún concepto en relación con dicho inmueble, como lo acredita con la boleta de pago y demás documentación que a continuación se transcribe:-----

a).- "MUNICIPIO DE LEON.---- TESORERIA MUNICIPAL -- DIRECCION DE INGRESOS.----- RECIBO OFICIAL RA 3375653 ----- FECHA 2004/10/04---- LUXMA SA DE CV ----- UBICACIÓN DEL PREDIO ----ABACERA CL4 L11 ---- REAL DE LOS NARANJOS ---- CUENTA PREDIAL 01-A-C26579-001..... PERIODO DE PAGO 2004/5-2004/6 ---- EN EFECTIVO 105.38 --TESORERIA MUNICIPAL --- DIRECCION DE INGRESOS --- LEON GTO. --- CAJA 18 ---- PAGADO".-----

b).- Convenio celebrado con el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, de fecha 5 cinco de Junio del año 2002 dos mil dos.-----

VIII.- Que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente contrato.

IX.- EL CLIENTE ha solicitado a EL BANCO el otorgamiento de un Crédito con garantía hipotecaria a lo que ha accedido EL BANCO, en virtud de haber comprobado fehacientemente su capacidad de pago, un historial crediticio satisfactorio y demás requisitos establecidos por EL BANCO.-----

X.- EL CLIENTE manifiesta que el Avalúo practicado al inmueble descrito en el antecedente IV cuarto de la presente escritura, fue realizado por el Perito Valuador que en forma voluntaria él mismo eligió, ya sea de manera directa o mediante instrucción dada a EL BANCO para que él lo eligiera en su nombre, de entre de la Lista de Peritos Valuadores que EL BANCO puso oportunamente a su disposición.--

XI.- EL CLIENTE manifiesta que EL BANCO le explicó a su entera satisfacción, los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales, en su caso, contenidas en las Cláusulas Financieras de este instrumento.-----

Una vez expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes:-----

===== C L Á U S U L A S =====

===== DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA =====

PRIMERA.- La persona moral denominada "LUXMA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su apoderada, señorita ANA LUZ FLORES HERNANDEZ, vende a la señora BLANCA LETICIA GUTIERREZ FUENTES, quien adquiere la casa habitación marcada con el número 144 ciento cuarenta y cuatro, de la calle Circuito Abacera, construida sobre el lote de terreno número 11 once, del cluster número 4 cuatro, del Fraccionamiento "Real de Los Naranjos", de esta ciudad, cuya superficie, medidas, linderos y antecedentes registrales obran descritos en el punto número IV cuarto del capítulo de antecedentes de este instrumento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra se insertaren para todos los efectos legales a que hubiere lugar.-----

SEGUNDA.- Manifiestan las partes que el precio de la operación es la cantidad de \$621,896.00 (SEISCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y