

Lic. Mario Alberto Cortés Rodríguez

NOTARIO PUBLICO 106
LEON, GTO.



1039.06

TOMO 983
NUMERO 47,023

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, siendo los 22 veintidós veinte días del mes de Marzo del año 2006 dos mil seis, ANTE MI, LICENCIADO MARIO ALBERTO CORTES RODRIGUEZ, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 106 CIENTO SEIS, EN LEGAL EJERCICIO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON DOMICILIO EN CALLE LUIS DIAZ INFANTE NUMERO 157 CIENTO CINCUENTA Y SIETE, FRACCIONAMIENTO LOS PARAISOS, DE ESTA CIUDAD, HAGO CONSTAR los siguientes actos jurídicos: --

I.- LA CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA, QUE OTORGA "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE; COMO ACREEDOR HIPOTECARIO, REPRESENTADO POR SU APODERADO LEGAL EL SEÑOR LICENCIADO GILBERTO ENRIQUE BACA ROMERO; A FAVOR DE "PROMOTORES UNIDOS POR LEON", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUE MÁS ADELANTE SE DETALLA, Y RESPECTO AL BIEN INMUEBLE QUE MÁS ADELANTE SE DESCRIBE.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte EL SEÑOR EDUARDO ALFREDO RANGEL NAVARRO en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA", y de otra parte el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GTO. representado por los señores LICENCIADO JUAN ANDRES SERVIN HERNANDEZ E INGENIERO JOSE ROBERTO CENTENO VALADEZ, quien comparece en este acto como "LA PARTE VENDEDORA DEL LOTE DE TERRENO", de otra parte la empresa mercantil denominada "PROMOTORES UNIDOS POR LEON", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada en este acto por su apoderado legal el señor LICENCIADO RAUL GABRIEL FARIAS PLASCENCIA, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION", con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo "EL INFONAVIT", representado por el señor LICENCIADO MIGUEL MIGUEL CARCAMO GUZMAN, y de una ultima parte "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE; a quien en lo sucesivo de le denominará "ACREEDOR HIPOTECARIO", representado por su apoderado legal el señor LICENCIADO GILBERTO ENRIQUE BACA ROMERO.

III.- 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 SEÑOR FIDENCIO MIGUEL CARCAMO GUZMAN; Y POR OTRA PARTE EL SEÑOR EDUARDO ALFREDO RANGEL NAVARRO, EN LO SUCESIVO "EL TRABAJADOR", al tenor de los siguientes antecedentes, detallaciones y cláusulas:-----

ANTECEDENTES

MANIFIESTAN "LA PARTE VENDEDORA DEL LOTE DE TERRENO" Y "LA PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION":

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Que son legítimos propietarios y poseedores del terreno y de la construcción respectivamente, que conjuntamente forman el siguiente bien inmueble:

FINCA SUJETA A REGIMEN EN CONDOMINIO NUMERO 125-A CIENTO VEINTICINCO LETRA "A", DE LA CALLE MADRE PRUDENTISIMA, CONSTRUIDA SOBRE LOTE DE TERRENO NUMERO 17 DIECISIETE DE LA MANZANA 14 CATORCE, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II", DE ESTA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 67.50 M2. SESENTA Y SIETE METROS CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

AL NORESTE.- 4.50 CUATRO METROS CINCUENTA CENTÍMETROS CON CASA NÚMERO

120-A CIENTO VEINTE GUIÓN A DE LA CALLE MADRE DEL SALVADOR -----

AL SURESTE.- 15.00 M. QUINCE METROS CON CASA NÚMERO 127 CIENTO

VEINTISIETE DE LA CALLE MADRE PRUDENTISIMA-----

AL SUROESTE.- 4.50 M. CUATRO METROS CINCUENTA CENTÍMETROS CON CALLE MADRE

PRUDENTISIMA-----

AL NOROESTE.- 15.00 M. QUINCE METROS CON CASA NÚMERO 125 CIENTO

VEINTICINCO DE LA CALLE MADRE PRUDENTISIMA-----

INDIVISO; 50.00%.

SU REGISTRO.- Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de León, Estado de Guanajuato bajo el Folio Real número R20.260424.

a).- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.-----
Manifiesta el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GTO., a través de quien lo representa, que mediante escrituras Públicas número 3,332 tres mil trescientos treinta y dos de fecha 3 tres de Junio del 2004 dos mil cuatro, 3,415 tres mil cuatrocientos quince, de fecha 12 doce de Agosto del 2004 dos mil cuatro, 3,687 tres mil seiscientos ochenta y siete, de fecha 7 siete de Abril del 2005 dos mil cinco, todas otorgadas ante la Fe del Licenciado FRANCISCO EDUARDO HERNANDEZ AGUADO, Titular de la Notaría Pública número 92 noventa y dos en Legal Ejercicio en este Partido Judicial, se hicieron constar 3 tres Compraventas que hicieran el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GTO., a la señora Petra Andrade Valadez, señor Luis Gutiérrez Calvillo y señora Maria Juana Ramirez Rivera, respectivamente de las parcelas denominadas número 210-Z-1 PI/2 doscientos diez zeta guión uno pe ele diagonal dos, del ejido "San Juan de Otates", de este municipio, con una superficie de 3-07-27.76 tres hectáreas cero siete áreas, veinticuatro punto setenta y seis centiáreas, 211-Z-1 PI/2 doscientos once zeta guión uno pe ele diagonal dos, del ejido "San Juan de Otates", de este municipio, con una superficie de 3-20-25.97 tres hectáreas veinte áreas, veinticinco punto noventa y siete centiáreas, y 204-Z-1 PI/2 doscientos cuatro zeta guión uno pe ele diagonal dos; del ejido "San Juan de Otates", de este municipio, con una superficie de 2-77-79.58 dos hectáreas setenta y siete áreas, setenta y nueve punto cincuenta y ocho centiáreas.-----

DS007368763



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: f075f465-44bd-4f40-9ce1-580b6fb63ceb

NOTARIO: César Álvarez Flores, Notario 87 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 30/08/2021 16:10:23

NÚMERO DE REGISTRO: 11762 del libro 21.

PÁGINA: 1 de 29.



SU REGISTRO.- La escritura de referencia se encuentra debidamente inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio de esta ciudad de León, estado de Guanajuato, bajo el folio real.- R20*027476.

b).- AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II".

Que sobre los predios descritos en el punto que antecede, ya fusionados, se llevo a cabo el inicio del proyecto del desarrollo del Fraccionamiento denominado "VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II", de esta Ciudad de León, Estado de Guanajuato, el cual fue autorizado mediante oficio de la Dirección de Desarrollo Urbano de fecha 02 dos de Febrero del 2006 dos mil seis, firmado por el Director General de Desarrollo Urbano Municipal Ing. Francisco Javier Gómez Murillo.

c).- PROTOCOLIZACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II" DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO.

Que mediante la Escritura Publica número 10,270 diez mil doscientos setenta, de fecha 7 siete de Febrero del 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado XAVIER TEJADA VALADEZ notario público número 70 setenta, asociado con el notario público número 58 cincuenta y ocho LICENCIADO DANIEL FRENCISCO CABEZA DE VACA, los dos de esta ciudad de León, Guanajuato, en legal ejercicio en este partido judicial, en la cual se llevo a cabo la ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DEL PERMISO DE VENTA, DEL FRACCIONAMIENTO "VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II".

d).- LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II".

Que mediante Escritura Publica número 10,270 diez mil doscientos setenta, de fecha 7 siete de Febrero del 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado XAVIER TEJADA VALADEZ notario público número 70 setenta, asociado con el notario público número 58 cincuenta y ocho LICENCIADO DANIEL FRENCISCO CABEZA DE VACA, los dos de esta ciudad de León, Guanajuato, en legal ejercicio en este partido judicial, se llevó a cabo la protocolización de la Escritura de "Lotificacion" del Fraccionamiento denominado "VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II", de esta Ciudad de León, Estado de Guanajuato, comprendiéndose en dicha Lotificación entre otros inmuebles los lotes de terrenos del citado fraccionamiento.

SU REGISTRO.- La escritura de referencia se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, de León, Guanajuato.

e).- REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II".

Que mediante Escritura Publica número 46,644 cuarenta y seis mil seiscientos cuarenta y cuatro de fecha 24 veinticuatro de Febrero del año 2006 dos mil seis, se llevó a cabo la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, otorgada ante la Fe del Suscrito Notario, en legal ejercicio en este partido judicial, sobre el LOTE DE TERRENO 17, DE LA MANZANA 14, del Fraccionamiento denominado "VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II" DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO.

SU REGISTRO. LA escritura de referencia se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de León, Estado de Guanajuato, bajo el Folio Real.- R20.260424.

f).- CONTRATO IMUVI-PROMOTOR.

Que el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GTO. (IMUVI), celebró con anterioridad al presente acto, con la empresa PROMOTORES UNIDOS POR LEON SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, el contrato IMUVI - PROMOTOR, por virtud de dicho contrato EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GTO. (IMUVI), faculta a la empresa PROMOTORES UNIDOS POR LEON S.A. DE C.V., para desarrollar con sus recursos el fraccionamiento "VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II", de esta ciudad de León, Guanajuato, habiendo ambas partes expresamente consentido con el clausulado, términos y condiciones que se pactan dentro de dicho contrato.

SEGUNDO.- Que "El inmueble materia de esta operación" se encuentra GRAVADO con una hipoteca en primer lugar y grado a favor de la Sociedad denominada "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE en virtud del crédito otorgado por ésta institución por la cantidad de \$70,000,000.00 (SETENTA MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) a la Empresa Mercantil denominada "PROMOTORES UNIDOS POR LEON", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, según consta en la escritura pública número 23,230 veintitrés mil doscientos treinta, de fecha 24 veinticuatro de Octubre del 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fé del Licenciado JOSE MANUEL TORIELLO ARCE, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 98 NOVENTA Y OCHO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito bajo el Folio Real Número R20*241045.

TERCERO.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.- Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por consumo de agua, así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal.

CUARTO.- AVALUO.- QUE "EL VENDEDOR", EN FECHA 23 DE FEBRERO DEL 2006 DOS MIL SEIS, practicó avalúo sobre el inmueble materia de la presente operación asignándole un valor comercial de \$192,000.00 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

QUINTO.- REGIMEN MATRIMONIAL.- Que EL SEÑOR EDUARDO ALFREDO RANGEL NAVARRO, se encuentra casada con LA SEÑORA MIRIAM MANUELA RAMIREZ RANGEL, bajo el Régimen de SEPARACION DE BIENES, según consta en el Acta de Matrimonio número 00053, Libro 1, Oficialía 10, de la localidad de Barrio de San Miguel, de esta ciudad de León, Guanajuato, de fecha 17 de Enero del 2003 dos mil tres.

D E C L A R A C I O N E S

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



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: f075f465-44bd-4f40-9ce1-580b6fb63ceb

NOTARIO: César Álvarez Flores, Notario 87 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 30/08/2021 16:10:23

NÚMERO DE REGISTRO: 11762 del libro 21.

PÁGINA: 2 de 29.

Lic. Mario Alberto Cortés Rodríguez

NOTARIO PUBLICO 106
LEON, GTO.

3



- 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. Marcado bajo el número que le corresponda 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 \$1,674.01 (MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 01/100 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.

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 al "TRABAJADOR" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: f075f465-44bd-4f40-9ce1-580b6fb63ceb

NOTARIO: César Álvarez Flores, Notario 87 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 30/08/2021 16:10:23

NÚMERO DE REGISTRO: 11762 del libro 21.

PÁGINA: 3 de 29.



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:

C L A U S U L A S

CAPITULO PRIMERO

DE LA CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

UNICA.- "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, como acreedor hipotecario en primer lugar, representado en este acto por su apoderado legal el señor Licenciado GILBERTO ENRIQUE BACA ROMERO, quien comparece en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, viene a CANCELAR UNICA Y EXCLUSIVAMENTE LA HIPOTECA constituida en su favor con la prelación indicada, sobre la vivienda referida e identificada en el antecedente PRIMERO de esta escritura, con la superficie, medidas y colindancias que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, registrada bajo el folio real.- R20*260424, en virtud de haber recibido de la Empresa Mercantil denominada "PROMOTORES UNIDOS POR LEON", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el saldo parcial del crédito que se le otorgó para la adquisición de la vivienda mencionada, así como los intereses y demás prestaciones convenidas, derivadas del contrato de apertura de crédito, mencionado en el antecedente SEGUNDO, de este instrumento.

En virtud de lo anterior, la sociedad mercantil denominada "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, como acreedor hipotecario en primer lugar, representado en este acto por su apoderado legal el señor Licenciado GILBERTO ENRIQUE BACA ROMERO, da su consentimiento para que se hagan en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, las anotaciones y tildaciones correspondientes.

CAPITULO SEGUNDO

DE LA COMPRAVENTA

PRIMERA. COMPRA-VENTA. La "PARTE VENDEDORA DEL LOTE DE TERRENO" Y "LA PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION" venden al "TRABAJADOR", quien compra y adquiere conjuntamente la propiedad del inmueble, libre de todo gravamen y responsabilidad aun fiscales, sin reserva ni limitación de dominio alguna, con sus accesiones y, en general, con todo cuanto por derecho, uso y costumbre le corresponde al mismo, teniendo el inmueble la ubicación, superficie, medidas, linderos y colindancias que se describen en el antecedente I PRIMERO de este instrumento, y los antecedentes de propiedad ahí relacionados.

SEGUNDA. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$173,201.88 (CIENTO SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS UN PESOS 88/100 MONEDA NACIONAL), el cual se desglosa de la siguiente manera:

Al lote de terreno le corresponde un valor de \$60,750.00 (SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), y,

A la construcción le corresponde un valor de \$112,451.88 (CIENTO DOCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 88/100 MONEDA NACIONAL).

La "PARTE COMPRADORA" y la "PARTE VENDEDORA DEL LOTE DE TERRENO" Y "LA PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION" 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 DE LA CONSTRUCCION" con la suma de \$171,527.87 (CIENTO SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS 87/100 MONEDA NACIONAL) misma que según acuerdo de el "ACREEDOR HIPOTECARIO" Y "LA PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION" en relación al pago de parte del precio de operación, el "INFONAVIT" la entregara a la "PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION" dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de dicha suma, que el "INFONAVIT" realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la "PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION" 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 Y SEIS), de la que la "PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION" es titular en BANCO DEL BAJIO, Sociedad Anónima, y en los términos estipulados en las cláusulas segunda, tercera, en su caso, y sexta del contrato de apertura de crédito simple consignado en este instrumento, y, en su caso, con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó con anterioridad a la firma de esta escritura a la misma "PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION", quien manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.

La "PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION" asimismo acepta recibir, en concepto de pago del precio de la compraventa y en el plazo antes indicado, la cantidad dineraria que se señala en el tercer párrafo de esta cláusula, mediante el depósito que el "INFONAVIT" realice de la misma en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula, cantidad de la cual posteriormente a la fecha del depósito bancario, pagará a "EL ACREEDOR HIPOTECARIO" y a "LA PARTE VENDEDORA DEL LOTE DE TERRENO", su respectivo porcentaje del total de la venta.

Por recibir el precio total de esta compraventa en numerario y en especie, la "PARTE VENDEDORA DE LA CONSTRUCCION" manifiesta expresamente que se la por recibida del precio, a su entera satisfacción y según se estipula en el párrafo tercero, por lo que otorga a la "PARTE COMPRADORA", mediante el presente



RED INTEGRAL NOTARIAL.

UUID: f075f465-44bd-4f40-9ce1-580b6fb63ceb

NOTARIO: César Álvarez Flores, Notario 87 de la Ciudad de México.

SELLO DE TIEMPO: 30/08/2021 16:10:23

NÚMERO DE REGISTRO: 11762 del libro 21.

PÁGINA: 4 de 29.



Secretaría
de Gobierno



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

FOJA REGISTRAL
CONSTANCIA REGISTRAL

+++Folio Real :R20*260424 FINCA EN CONDOMINIO EN CALLE MADRE PRUDENTISIMA NUMERO 125 (CIENTO VEINTICINCO) LETRA "A", FRACCIONAMIENTO VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA LUZ II EN ZONA URBANA EN LOTE 17 (DIECISIETE) FRACCION MANZANA 14 (CATORCE) CON SUPERFICIE 67.50 M2 (SESENTA Y SIETE 50/100 METROS CUADRADOS)

N O T A S : REFERENCIA ARCHIVO DE IMPORTACION: 31

1)R20*260424

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 17 (DIECISIETE) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2006 (DOS MIL SEIS), EL SUSCRITO LICENCIADO ERIKA LILIANA HERNANDEZ ZAVALA, REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO :

ESCRITURA NUMERO 47023 (CUARENTA Y SIETE MIL VEINTITRES) DE FECHA 22 (VEINTIDOS) DIAS DEL MES DE MARZO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 106 (CIENTO SEIS) LICENCIADO CORTES RODRIGUEZ, MARIO ALBERTO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. CONSTA QUE EL ACREEDOR BANCO DEL BAJIO, S.A. RECIBIO DEL DEUDOR PROMOTORES UNIDOS POR LEON, S.A. DE C.V., (INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GTO., GARANTE HIPOTECARIO) LA CANTIDAD DE Y CANCELA, POR LO TANTO LA HIPOTECA CONSTITUIDA EN GARANTIA DE DICHO CREDITO, GRAVAMEN QUE FUE CONSTITUIDO SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE EL PRESENTE FOLIO. LA HIPOTECA QUE HOY SE CANCELA CONSTA EN ESCRITURA NUMERO 23230 DE FECHA 24 (VEINTICUATRO) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2005 (DOS MIL CINCO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 98 (NOVENTA Y OCHO) DE LEON, GTO. LIC JOSE MANUEL GONZALEZ ARCE

ESCRITURA NUMERO 47023 (CUARENTA Y SIETE MIL VEINTITRES) DE FECHA 22 (VEINTIDOS) DIAS DEL MES DE MARZO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 106 (CIENTO SEIS) LICENCIADO CORTES RODRIGUEZ, MARIO ALBERTO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON, GTO., PROMOTORES UNIDOS POR LEON, S.A., REPRESENTADO POR JUAN ANDRES SERVIN HERNANDEZ, JOSE ROBERTO CENTENO VALADEZ Y RAUL GABRIEL FARIAS PLASCENCIA RESPECTIVAMENTE VENDE A EDUARDO ALFREDO RANGEL NAVARRO, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$173,201.88 (CIENTO SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS UNO 88/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL)

ESCRITURA NUMERO 47023 (CUARENTA Y SIETE MIL VEINTITRES) DE FECHA 22 (VEINTIDOS) DIAS DEL MES DE MARZO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 106 (CIENTO SEIS) LICENCIADO CORTES RODRIGUEZ, MARIO ALBERTO 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 EDUARDO ALFREDO RANGEL NAVARRO POR LA CANTIDAD DE \$173,201.78 (CIENTO SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS UNO 78/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL DE ACUERDO COMO SE ESPECIFICA EN CLAUSULAS CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTIA DEL PAGO HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION.

N O T A (S) :SE CANCELA GRAVAMEN REGISTRADO BAJO SOLICITUD NUMERO 1260696

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 13 (TRECE) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2006 (DOS MIL SEIS) A LAS 13:52 HORAS.

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE REGISTRO. SOLICITUD 1379649 (G02,P23,G05) DERECHOS PAGADOS \$ 109, CEDULA: 6325 DEL 11/10/06 PAGOS DE REGISTRO SEG. CEDULA G (-) (ELHZ20-ELHZ20) DSY FE.

ERIKA LILIANA HERNANDEZ ZAVALA

califico

ERIKA LILIANA HERNANDEZ ZAVALA

registro

20 1158903



RED INTEGRAL NOTARIAL.
UUID: f075f465-44bd-4f40-9ce1-580b6fb63ceb
NOTARIO: César Álvarez Flores, Notario 87 de la Ciudad de México.
SELLO DE TIEMPO: 30/08/2021 16:10:23
NÚMERO DE REGISTRO: 11762 del libro 21.
PÁGINA: 29 de 29.

CÉSAR ÁLVAREZ FLORES, NOTARIO OCHENTA Y SIETE DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ACTUANDO----
COMO ASOCIADO EN EL PROTOCOLO DEL NOTARIO NOVENTA Y OCHO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,--
LICENCIADO GONZALO MANUEL ORTIZ BLANCO, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE IMPRESIÓN QUE--
CONSTA DE VEINTINUEVE PÁGINAS, ES REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DEL ORIGINAL QUE ME--
FUE PRESENTADO Y QUE DOY FE HABER TENIDO A LA VISTA Y CON EL CUAL LA COTEJÉ, A---
CUYO EFECTO HE LEVANTADO EN EL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DEL PROTOCOLO A SU----
CARGO EL REGISTRO NÚMERO ONCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS, DEL LIBRO NÚMERO-----
VEINTIUNO.-----
EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO CIENTO SETENTA Y UNO DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA-----
CIUDAD DE MÉXICO, LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO CALIFICA SOBRE LA AUTENTICIDAD,-----
VALIDEZ O LICITUD DEL DOCUMENTO QUE TUVE A LA VISTA PARA SU COTEJO.-----
ESTE COTEJO FUE FIRMADO CON LA FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL DEL SUSCRITO NOTARIO, DE
CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CIENTO VEINTIOCHO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL-----
NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.-----
CIUDAD DE MÉXICO, A TREINTA DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO.-----
DOY FE.-----







FIRMA ELECTRÓNICA NOTARIAL: BTEEZkNNpyhLcoGG4koGtupziyctpoQ8wvnfachdKO7Xv1B
Log8CuhLwbFgH8ZBox4m2EgLNIdo0SquYnaxV9sc5f7FJDFT1sbF+TDKVoGakIAYshf1ETe1H
IZytMrCdOo2CtRDJtQLQExuSQidopkK5iPrgzNLAvJqHyClB37mguXK+CygxW82/RBlvGiAIj
F78jquRPvNAXYsRwXmF/I+gYSCsCz76kajo2aGPew/6sHx5j9NuAqVAdimXcFRS7bbRMqrAue
tGwpI7b9SawTcOkvgQYJ2tUUJ036FDs47SVWzqzDbuaTzaYRJ40JG3niJmMwcQD3gIjcnyRyj
xxw==