

----- TOMO CCCXXXVITRICENTESIMO TRIGESIMO SEXTO-----
----- NUMERO 12,971 DOCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UNO-----

--- En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 15 quince días del mes de octubre del año 2012 dos mil doce, ante Mí, Licenciado RICARDO SOLIS CASTILLO, Notario Público número 101 ciento uno, en legal ejercicio en este Partido Judicial, HAGO CONSTAR:-----

----- A).- LA COMPRAVENTA, que ante Mí otorgan por una parte como "LA PARTE VENDEDORA", la Sociedad Mercantil denominada "DESARROLLO INMOBILIARIO LA PATIÑA II", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, (antes "PROMOTORA JABE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE), representada en este acto por su Consejo de Administración, los señores Contador Público DON JORGE CARLOS OBREGON SERRANO, Licenciado DON LUIS MARIANO HERNANDEZ AGUADO e Ingeniero DON MIGUEL IBARGÜENGOITIA CERVANTES, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, y por la otra como "LA PARTE COMPRADORA", los señores Licenciado en Administración de Empresas DON JUAN FAUSTINO ROMERO BOLAÑOS y DOÑA VERONICA CALDERON CARRASCO.-----

----- B).- EL CONTRATO DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR, que celebran por una parte, SEGUROS INBURSA, SOCIEDAD ANÓNIMA, GRUPO FINANCIERO INBURSA, a quien en lo sucesivo se le denominará "SEGUROS", representado en este acto por su Apoderado General, el señor Ingeniero DON FRANCISCO JOSE GARCIA GARDENAS; por una segunda parte, el señor Licenciado en Administración de Empresas DON JUAN FAUSTINO ROMERO BOLAÑOS, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL EMPLEADO"; y por otra parte, la señora DOÑA VERONICA CALDERON CARRASCO, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA OBLIGADA SOLIDARIA" y conjuntamente con "EL EMPLEADO" se les denominara como "LOS GARANTES HIPOTECARIOS" al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas:-----

----- ANTECEDENTES:-----

--- PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Que por escritura pública número 30.285 treinta mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 31 (treinta y uno) de julio del año 2007 (dos mil siete), otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Arturo Zepeda Orozco, Notario Público número 100 (cien), de esta ciudad y cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, entre otros, bajo el Folio Real número "R20*239279", la Sociedad Mercantil denominada "PROMOTORA JABE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, (ahora "DESARROLLO INMOBILIARIO LA PTIÑA II", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE), adquirió por compra que hizo a la Sociedad Mercantil denominada "Desarrollo Inmobiliario La Patiña", Sociedad Anónima de Capital Variable, entre otros, del Lote de Terreno número 11 (once), de la Manzana 28 (veintiocho), de la calle Porta Pisa, del Fraccionamiento "PORTA FONTANA", de esta ciudad, con una superficie de 300.00 M2 (trescientos metros cuadrados). con las siguientes medidas y colindancias:-----

--- AL NORESTE, 10.00 (diez metros), con calle Porta Pisa.-----

--- AL NOROESTE, 30.00 (treinta metros), con área de donación.-----

--- AL SURESTE, 30.00 (treinta metros), con Lote 12doce.-----

--- AL SUROESTE, 10.00 (diez metros), con Lote 10 diez.-----

--- En lo sucesivo el "INMUEBLE".-----

--- SEGUNDO.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL.- Al "INMUEBLE" le corresponde el numero oficial 219 (doscientos diecinueve) de la calle Porta Pisa en la Colonia Porta Fontana lo que se acredita con la ficha de regularización de nomenclatura y numeración oficial de fecha 21 (veintiuno) de septiembre de 2012 (dos mil doce), expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de León, Guanajuato.-----

--- TERCERO.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.- Que el "INMUEBLE" se encuentra libre de cualquier gravamen, embargo, arrendamiento, carga o limitación de uso v/o de dominio alguno: a la fecha no ha sido inscrita declaratoria alguna que

ocupación, invasión o limitación a su posesión, por parte de terceros con o sin derecho a ello y se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que en materia tributaria derivan a su cargo, obligándose "LOS GARANTES HIPOTECARIOS", a mantenerlo en las mencionadas circunstancias durante toda la vigencia del Crédito. -----
--- CUARTO.- El "INMUEBLE" se encuentra registrado en la Tesorería Municipal de esta ciudad de León, Guanajuato, respecto del Impuesto Predial, con la Cuenta Predial número 01-A-C45035-001 (cero uno guion A guion C cuatro cinco cero tres cinco guion cero cero uno), del cual declara la "LA PARTE VENDEDORA" estar al corriente en el pago de este impuesto y por lo que respecta al servicio de agua, declara la "LA PARTE VENDEDORA" que el "INMUEBLE" no cuenta con este servicio en virtud de ser un Lote de Terreno. -----

--- QUINTO.- AVALUO.- El valor comercial del "INMUEBLE" es por la cantidad de \$690,000.00 (SEISCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según Avalúo formulado por BANCO INBURSA, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INBURSA, con número de Folio 1004000 (1 cero cero cuatro cero cero cero), de fecha 5 (cinco) de septiembre del año 2012 (dos mil doce). -----

--- SEXTO.- REGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO.- Manifiesta "EL EMPLEADO" que a la fecha del presente instrumento se encuentra casado con la señora DOÑA VERONICA CALDERON CARRASCO, bajo el Régimen de Sociedad Conyugal, lo que acredita con su Acta de Matrimonio. -----

----- CAPITULO PRIMERO -----

----- DE LA COMPRAVENTA -----

----- C L A U S U L A S : -----

--- PRIMERA.- La Sociedad Mercantil denominada "DESARROLLO INMOBILIARIO LA PATIÑA II", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, (antes "PROMOTORA JABE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE), representada en este acto por su Consejo de Administración, los señores Contador Público DON JORGE CARLOS OBREGON SERRANO, Licenciado DON LUIS MARIANO HERNANDEZ AGUADO e Ingeniero DON MIGUEL IBARGÜENGOITIA CERVANTES, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, VENDE de una manera real y definitiva a los señores Licenciado en Administración de Empresas DON JUAN FAUSTINO ROMERO BOLAÑOS y DOÑA VERONICA CALDERON CARRASCO, quienes COMPRAN para sí, el Lote de Terreno número 11 once, de la Manzana 28 veintiocho, de la calle Porta Pisa, del Fraccionamiento "PORTA FONTANA", de esta ciudad, con la superficie, medidas y colindancias que han quedado descritas en el Antecedente PRIMERO de esta escritura, que aquí se tienen por reproducidas como si se insertasen a la letra. -----

--- SEGUNDA.- El precio para la presente operación, lo fijan las partes en la cantidad de \$690,000.00 (SEISCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), misma que se paga con parte del Crédito que se le otorga, que "LA PARTE VENDEDORA" por conducto de sus representantes, manifiesta tener recibida a su entera satisfacción por "LA PARTE COMPRADORA" a la firma de esta escritura, agregando que la firma de este instrumento, servirá como el recibo más eficaz que en derecho proceda. -----

--- TERCERA.- La propiedad vendida pasa a poder de "LA PARTE COMPRADORA", libre de todo gravamen, con todos sus usos, costumbres y servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda; y me manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" bajo protesta de decir verdad, que el "INMUEBLE" se encuentra libre de responsabilidades fiscales, al corriente en el pago del Impuesto Predial; manifestando así mismo, que exhibe ante el suscrito Notario el Certificado de Libertad de Gravámenes respecto del "INMUEBLE". -----

--- CUARTA.- Las partes contratantes, manifiestan que en la presente operación no sufren error, dolo, engaño, violencia o lesión, pero que sin embargo, para el caso de que alguno de los vicios citados apareciere con posterioridad, desde ahora renuncian a la acción, excepción y términos a que se refieren los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1727 mil setecientos veintisiete y 1734 mil setecientos treinta y cuatro y demás aplicables del Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato. -----

--- QUINTA.- Las partes convienen en que todos los gastos, impuestos, derechos honorarios que se ocasionen con motivo de la presente operación, serán a cargo de la "LA PARTE COMPRADORA". -----

"LA PARTE VENDEDORA".

--- En virtud de que "LA PARTE VENDEDORA" es una Sociedad Mercantil, con fundamento en lo dispuesto en el Título II segundo, Capítulo VIII octavo, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el suscrito Notario no retiene el importe del pago provisional del Impuesto sobre la Renta que se genera por la enajenación.

CAPITULO SEGUNDO

DEL CONTRATO DE APERTURA CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR

DECLARACIONES

--- I.- Declara "EL EMPLEADO", bajo protesta de decir verdad, que al otorgamiento del crédito que por esta escritura se formaliza, no le es aplicable la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, en lo sucesivo la "Ley de Transparencia", por tratarse de una prestación a la que tiene derecho, de conformidad con lo establecido en el Contrato Colectivo de Trabajo que tiene celebrado con "SEGUROS", lo anterior en términos del artículo diecisiete de la mencionada Ley.

--- II.- Declara "EL EMPLEADO", bajo protesta de decir verdad, que los flujos con que pagará el importe del crédito que se le otorga mediante el presente serán propios, de procedencia lícita y producto de su actividad comercial, mercantil, profesional y/o laboral lícitas.

--- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

CLAUSULAS

--- PRIMERA.- IMPORTE.- "SEGUROS" otorga en este acto a favor de "EL EMPLEADO", en calidad de CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, la cantidad de \$ 810,800.00 (OCHOCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), quien en este acto la recibe a su entera satisfacción, en lo sucesivo el CRÉDITO.

--- En el importe del CRÉDITO, no quedan comprendidos los intereses, gastos y comisiones que se causen en este Contrato.

--- El CRÉDITO que aquí se otorga, se identifica con el número de préstamo hipotecario de empleado "PHE 1655".

--- El CREDITO para efectos del presente contrato se dividirá en dos montos principales:-

----- Un monto principal por la cantidad de \$690,000.00 (SEISCIENTOS NOVENTAMIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), en lo sucesivo el CREDITO "A"; y.

----- Un monto principal por la cantidad \$120,800.00 (CIENTO VEINTE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), en los sucesivo el CREDITO "B".

--- Cuando en este instrumento se utilice el termino CREDITO, se entenderá que comprende tanto el CREDITO "A" como el CREDITO "B".

--- SEGUNDA.- "EL EMPLEADO" destinará el importe del CRÉDITO "A" para ADQUISICION y el CREDITO "B" para CONSTRUCCION.

--- TERCERA.- "EL EMPLEADO" se obliga a pagar el monto del CRÉDITO mediante 360 (TRESCIENTOS SESENTA) PAGOS QUINCENALES Y CONSECUTIVOS que comprenderán amortizaciones de capital y pago de intereses de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato.

--- La tasa de interés ordinaria del presente CRÉDITO será la que se determine conforme a lo estipulado en este Contrato.

--- Las amortizaciones de capital, los pagos de intereses, las comisiones, así como cualquier otro gasto que deba cubrir "EL EMPLEADO" a "SEGUROS", serán exigibles los días 15 quince y último de cada mes y, en caso de que alguno de éstos sea inhábil, el primer día hábil siguiente y así sucesivamente hasta la total liquidación del CRÉDITO dentro del plazo estipulado en este Contrato, siendo exigible el primero el día quince o último más próximo a la fecha de firma de este instrumento.

--- CUARTA.- "EL EMPLEADO" pagará a "SEGUROS" intereses ordinarios que se

y sobre el número de días efectivamente transcurridos. -----

--- En caso de que "EL EMPLEADO" dejare de prestar sus servicios en "SEGUROS" excepto en el caso de jubilación, deberá pagar la tasa de interés líder (como se define más adelante) para operaciones bancarias activas que rija en la fecha de cada pago más 6 (SEIS) PUNTOS PORCENTUALES. -----

--- QUINTA.- En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago a cargo de "EL EMPLEADO", éste pagará intereses moratorios a la tasa que resulte de aplicar, al saldo insoluto, la tasa líder vigente durante el incumplimiento multiplicada por 3 (TRES). Se entenderá por tasa líder la que resulte mayor de las siguientes tasas de referencia: i) "TIE" significa la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, a plazo de veintiocho días, que haya sido publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, ii) el último Costo de Captación a Plazo de Pasivos ("CCP"), que haya sido publicado por el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación o iii) la última tasa de interés correspondiente a los Certificados de la Tesorería de la Federación ("CETES"), al plazo más cercano a 28 veintiocho días de la fecha de aplicación, emitida por la Tesorería de la Federación; y se causarán durante todo el tiempo en que dure la mora, obligándose, asimismo, a pagar los gastos de cobranza y, en su caso, honorarios de abogados y gastos y costas judiciales. -----

--- Las partes convienen que en el evento que dejaren de existir los instrumentos que se señalan en esta cláusula o perdieran su calidad de indicadores del mercado, será aplicable, para los efectos antes previstos, el más alto de los parámetros de rendimiento del dinero en el sistema financiero mexicano. -----

--- "EL EMPLEADO" acepta desde ahora las modificaciones que conforme a la presente cláusula lleguen a producirse, sin necesidad de aviso previo y sin que sea necesario celebrar en cada caso convenio modificatorio alguno. -----

--- SEXTA.- "EL EMPLEADO" se obliga a realizar cualquier pago de capital, de intereses y de cualquier otro gasto que se genere por virtud de este Contrato, en horas y días hábiles, sin necesidad de requerimiento alguno, en el domicilio de "SEGUROS" establecido en este instrumento. -----

--- SÉPTIMA.- El plazo para liquidar el presente CRÉDITO será de 15 (QUINCE) AÑOS, contados a partir de la fecha de firma de este instrumento, momento en el cual deberán haber sido cubiertas todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo de "EL EMPLEADO" a favor de "SEGUROS". -----

--- OCTAVA.- "EL EMPLEADO" podrá pagar por anticipado, total o parcialmente, el CRÉDITO a su cargo, en las fechas que deba realizar los pagos señalados en el presente Contrato, sin penalización alguna, siempre y cuando esté al corriente en los pagos a que se refiere este Contrato y sin que ese hecho lo exima de la obligación de efectuar los pagos inmediatos siguientes. -----

--- NOVENA.- Las partes convienen en aplicar los pagos, tanto ordinarios como anticipados, de la siguiente manera: en primer lugar, a intereses moratorios; en segundo lugar, a intereses ordinarios; en tercer lugar, a cualquier otro gasto pendiente de pago; y en último lugar, a capital. -----

--- DÉCIMA.- "EL EMPLEADO", sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes, garantiza a "SEGUROS" el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo establecidas en este Contrato o derivadas de él, con la HIPOTECA que, especial y expresamente constituyen en este acto, "LOS GARANTES HIPOTECARIOS, EN PRIMER LUGAR Y GRADO, a favor de "SEGUROS", sobre el "INMUEBLE", cuyas características en cuanto a superficie, linderos y colindancias se determinaron en el Antecedente PRIMERO de este instrumento y que aquí se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen, con lo que de hecho y por derecho le corresponda al citado "INMUEBLE" y deba considerarse inmovilizado dentro del mismo, incluyendo las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras hechas por cualquiera de "LOS GARANTES HIPOTECARIOS", en el bien gravado, los objetos muebles incorporados permanentemente por cualquiera de "LOS GARANTES HIPOTECARIOS", a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos y los nuevos edificios que cualquiera de "LOS GARANTES HIPOTECARIOS", construyan sobre el terreno hipotecado, y los nuevos pisos que levanten sobre dicho "INMUEBLE" y en general las mejoras que

satisfe
prese
--- Di
todas
SOL
prefe
OCT
mor
terc
año
cor

su
su
pr
se
cc
--
p
n
f
-

satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada mediante el presente instrumento. -----

--- Dicha hipoteca garantiza a favor de "SEGUROS" el puntual y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", establecidas o derivadas del presente Contrato y, en especial, el puntual y preferente pago del CRÉDITO por la cantidad de \$810,800.00 (OCHOCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) y el de sus intereses ordinarios y moratorios y de los gastos y costas a que hubiere lugar en caso de juicio. Respecto de terceros, los intereses estarán garantizados a partir de que se generen y hasta 5 cinco años, de lo que se tomará especialmente razón en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. -----

--- La hipoteca subsistirá con la preferencia que en derecho le corresponda, en virtud de su registro, mientras permanezcan insolutos cualquiera de los siguientes conceptos: la suerte principal, sus intereses ordinarios y moratorios, los demás gastos que por el presente Contrato se originen y gastos y costas en caso de juicio. Para tal efecto, también se tomará razón expresa de esta estipulación en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. -----

--- DÉCIMA PRIMERA.- "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", pagarán puntualmente los impuestos y los derechos que deban cubrirse por el "INMUEBLE" mientras permanezca en vigor este Contrato, autorizando a "SEGUROS" para hacerlo por su cuenta si éstos no lo hicieren. -----

--- La autorización contenida en el párrafo anterior, no exime de ninguna manera a "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", de la obligación que tienen de realizar los citados pagos, ya que, en todo caso, será potestativo para "SEGUROS" efectuar dichos pagos; igualmente, esta autorización no implica renuncia de "SEGUROS" al derecho contenido en este Contrato, en caso de incumplimiento de "EL EMPLEADO" y/o de "LA OBLIGADA SOLIDARIA". -----

--- Las cantidades que pague "SEGUROS" por los conceptos a que se refieren los párrafos anteriores, por cuenta de "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", deberán ser reembolsados por éstos, incluyendo intereses ordinarios a la tasa pactada en el presente Contrato, dentro del mes siguiente a la fecha de la erogación junto con el pago quincenal a que se refiere este Contrato. -----

--- La omisión en el pago de esta obligación generará intereses moratorios, de conformidad con el presente Contrato. -----

--- DÉCIMA SEGUNDA.- "EL EMPLEADO" presentará a la fecha de la firma de este Contrato, y se obliga a mantener en vigor mientras permanezca el adeudo en favor de "SEGUROS", un seguro de vida sobre su persona, así mismo "EL EMPLEADO" y "LA OBLIGADA SOLIDARIA" presentarán un seguro sobre el "INMUEBLE" contra daños ocasionados por incendios, rayos, explosiones, terremotos, vientos tempestuosos, temporales, inundaciones, ciclones, huracanes y caídas de naves aéreas, el cual se deberá contratar hasta por el valor destructible del "INMUEBLE" determinado por su valor comercial en términos del avalúo señalado en los Antecedentes del presente instrumento. El seguro de vida se contratará por el importe del valor, necesario para cubrir el saldo insoluto del CRÉDITO y sus accesorios legales y convencionales. "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", se obligan a cubrir oportunamente el pago de las primas correspondientes. -----

--- "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", comprobarán a "SEGUROS" el pago de las primas relativas en el momento que éste lo solicite. "EL EMPLEADO" y "LA OBLIGADA SOLIDARIA", autorizan, facultan e instruyen irrevocablemente a "SEGUROS" para que, en caso de omisión de "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", paguen los gastos y primas que la aseguradora cobre o, en su caso, contrate por cuenta de "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", los seguros a que se refiere el párrafo anterior. -----

este Contrato. La omisión en el pago de esta obligación generará intereses moratorios, de conformidad con el presente Contrato. -----

--- En caso de siniestro, "EL EMPLEADO" y "LA OBLIGADA SOLIDARIA", se obligan a dar el aviso respectivo inmediatamente a la aseguradora en las formas aprobadas para tal efecto, proporcionando copia de las mismas a "SEGUROS", y sin que esto exima a "EL EMPLEADO" y/o a "LA OBLIGADA SOLIDARIA", de continuar cumpliendo con todas y especial las obligaciones de pago, en tanto "SEGUROS" no haya recibido todo cuanto se le adeudare bajo el presente Contrato. -----

--- "SEGUROS" quedará designado beneficiario único e irrevocable de todos los derechos amparados por los seguros a que se refieren los párrafos que anteceden hasta por el saldo insoluto del CRÉDITO, pudiendo "EL EMPLEADO", designar beneficiarios, en segundo lugar, para el caso de que una vez que "SEGUROS" se hubiere dado por pagado del adeudo a su favor, sobrare cantidad alguna de la indemnización de cualesquiera de los seguros renunciando "EL EMPLEADO", al derecho de revocar la designación de beneficiario anteriormente señalada de conformidad con la Ley del Contrato de Seguro, lo cual deberá hacerse del conocimiento de la aseguradora y hacerse constar en la póliza respectiva. -----

--- "SEGUROS" no asume responsabilidad alguna si, por incremento del valor destructible, el "INMUEBLE" y los seguros fijados no fueren suficientes para reponer los daños, totales o parciales, causados por el siniestro. -----

--- DECIMA TERCERA.- "SEGUROS" y "EL EMPLEADO" convienen en que la responsabilidad de "EL EMPLEADO" y de "LA OBLIGADA SOLIDARIA" respecto a las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato, en especial las de pago, no cesarán, ni disminuirán, ni se verán afectadas por el ejercicio de cualquier acción de extinción de dominio o expropiación, respecto del "INMUEBLE". -----

--- Asimismo "EL EMPLEADO" y "LA OBLIGADA SOLIDARIA" se obligan a: (i) Notificar a "SEGUROS" inmediatamente a que tenga conocimiento de cualquier acto, hecho u omisión que pudiera derivar en la comisión de un delito; (ii) Notificar a "SEGUROS" inmediatamente a que tenga conocimiento de cualquier acto que pudiera derivar en el ejercicio de una acción de extinción de dominio o expropiación respecto del "INMUEBLE"; y (iii) Permitir a "SEGUROS" verificar en cualquier momento el uso y destino del "INMUEBLE", así como levantar las actas y/o constancias correspondientes que acrediten lo anterior. -----

--- DÉCIMA CUARTA.- "SEGUROS" podrá dar por vencidas anticipadamente las obligaciones a cargo de "EL EMPLEADO" y/o de "LA OBLIGADA SOLIDARIA", sin lugar a declaración previa, en los siguientes casos: -----

----- a).- Si "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", dejan de cubrir puntualmente una o más de cualquiera de sus obligaciones de pago derivadas del presente Contrato. -----

----- b).- Si el importe del CRÉDITO no es empleado precisamente con el fin indicado en este Contrato. -----

----- c).- Si "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", incurren en cualquiera de los casos previstos en el artículo 301 (trescientos uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que sean compatibles con esta operación. -----

----- d).- Si cualquiera de "LOS GARANTES HIPOTECARIOS", transmitieren, salvo en dominio o de garantía, sin permiso previo y por escrito de "SEGUROS", o sin las condiciones que éste fije. -----

----- e).- Si "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", no exhiben los seguros a que se refiere el presente Contrato y los mantienen vigentes durante todo el tiempo en que esté pendiente de pago cualquier obligación derivada de este Contrato. -----

----- f).- Si cualquiera de "LOS GARANTES HIPOTECARIOS", no mantiene al corriente el pago de las contribuciones prediales del "INMUEBLE" y las demás contribuciones, impuestos, derechos, cooperaciones o cualquier carga fiscal que afecten el "INMUEBLE", dentro de los plazos que la ley concede para cada caso, o si no acredita haber hecho el pago de estos conceptos a satisfacción de "SEGUROS" o si no rembolsa a éste último las cantidades que hubiere cubierto por dichos conceptos. -----

EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA" se obligan a: -----

conforme
----- g).-
GARAN
garantiza
hipoteca
correspo
----- h).
compañ
reembol
este Co
exija "S
que "S
y/o no
benefi
----- i)
fideicom
previo
----- j
cualc
"INN

"INN

la o
"LA

car
inc

el
HI
ili
--
S
ir
--
"
C
I

exigible, en una sola exhibición, la totalidad del capital adeudado, de sus intereses y demás accesorios legales y convencionales pactados en este Contrato y, en su caso, será exigible la garantía. -----

--- DÉCIMA QUINTA.- OBLIGACIÓN SOLIDARIA.- Firma el presente contrato la señora DOÑA VERONICA CALDERON CARRASCO, quien se obliga solidariamente frente a "SEGUROS" respecto de todas y cada una de las obligaciones a cargo de "EL EMPLEADO" derivadas de este contrato, por lo que a partir de la celebración del mismo "EL EMPLEADO" y la señora DOÑA VERONICA CALDERON CARRASCO, responderán cada uno de por sí, en su totalidad, por las obligaciones derivadas del CRÉDITO. -----

--- La señora DOÑA VERONICA CALDERON CARRASCO, se obliga a no ejercitar judicial o extrajudicialmente sus derechos en contra de "EL EMPLEADO" sino hasta que "SEGUROS" haya recibido todo cuanto se le adeudare bajo el presente contrato. -----

--- DÉCIMA SEXTA.- "SEGUROS", en el momento que así lo estime pertinente, podrá ceder total o parcialmente los derechos inherentes a este Contrato, por cualquier medio legal, a quien "SEGUROS" considere conveniente, en términos establecidos por la ley para estos casos, para lo cual "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", manifiestan su conformidad. -----

--- "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", podrán ceder sus derechos y/o obligaciones derivadas del presente Contrato a cualquier tercero, "SEGUROS" aceptará esta cesión si el cesionario cumple con los requisitos para ser sujeto de crédito. -----

--- DÉCIMA SEPTIMA.- Para todos los efectos legales derivados de este Contrato, las partes señalan como sus domicilios: -----

----- "EL EMPLEADO" y "LA OBLIGADA SOLIDARIA", señalan como su domicilio actual:- En calle Palenque número 111 ciento once, Fraccionamiento Portones del Campestre, en esta ciudad de León, Guanajuato. -----

----- "SEGUROS":- En Avenida Insurgentes Sur número 3500 tres mil quinientos, Colonia Peña Pobre, Delegación Tlalpan, Código Postal número 14060 catorce mil sesenta, en la ciudad de México, Distrito Federal. -----

--- Cualquier cambio de domicilio deberá ser comunicado a "SEGUROS" por escrito, mediante correo certificado y con acuse de recibo, dentro de los 3 tres días hábiles siguientes a la fecha en que tenga lugar dicho cambio. -----

--- Mientras "EL EMPLEADO" y/o "LA OBLIGADA SOLIDARIA", no notifiquen por escrito a "SEGUROS" del cambio de domicilio, los emplazamientos y las demás diligencias judiciales y extrajudiciales se practicarán válidamente en el domicilio señalado en la presente cláusula. -----

--- DECIMA OCTAVA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se devenguen con motivo del presente instrumento, modificaciones, los de la cancelación, y en general cualquier erogación que tuvieren que hacer "SEGUROS" derivada o con motivo de esta escritura, serán por cuenta exclusiva de "EL EMPLEADO". -----

--- DECIMA NOVENA.- Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en esta escritura, son aplicables las Leyes y los Tribunales competentes para la ciudad de México, Distrito Federal, renunciando las partes a cualquier fuero que por razón de domicilio presente o futuro pudiera corresponderles. -----

----- PERSONALIDAD: -----
--- El señor Ingeniero DON FRANCISCO JOSE GARCIA CARDENAS, me acredita su personalidad como Apoderado General de SEGUROS INBURSA, SOCIEDAD ANÓNIMA, GRUPO FINANCIERO INBURSA, con la copia fotostática certificada del tercer testimonio de la escritura pública número 33,786treinta y tres mil setecientos ochenta y seis, de fecha 10 diez de noviembre del año 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Pablo Antonio Pruneda Padilla, Notario Público número 155 ciento cincuenta y cinco, de la ciudad de México, Distrito Federal, cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente y del cual a continuación en lo conducente, copio lo siguiente:- "... hago constar: LOS PODERES que OTORGA "SEGUROS INBURSA", SOCIEDAD ANONIMA, GRUPO FINANCIERO INBURSA, representada en este acto por su apoderado, licenciado RAÚL HUMBERTO ZEPEDA RUIZ, a favor del señor FRANCISCO JOSÉ GARCÍA CÁRDENAS, de conformidad con la siguiente:- CLAUSULA UNICA D

el licencia
FRANCISC
siguientes
en los tér
Código Civ
todos los
facultades
particular
Civil Fede
El poder
morales,
carácter f
autoridad
carácter
limitativa
ESPECI/
tipo de t
inclusive
vehículo
extranje
del extr
recuper
poderda
ADMIN
en el p
Federa
Mexica
poder
indiqu
(1) la
otorga
refier
expre
socie
debi
mon
trans
POD
su c
quin
Civil
nom
las
indi
par
cas
ins
juri
otc
ins
qu
se
rec
pe
de
Le

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DE LEON, GTO
CERTIFICADO DE GRAVAMENES

LEON, GTO A 02 DE OCTUBRE DEL 2012
SOLICITUD NUMERO: 2328745 DEL MUNICIPIO DE LEON

EL CIUDADANO LIC. MAURICIO JESUS VILLARREAL GARCIA, REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2,494 Y 2,516 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUANAJUATO Y 101, 107, 3, 7, 108, 111 Y 112 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE GUANAJUATO

SE HACE CONSTAR

QUE CON FECHA 02 (DOS) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2012 (DOS MIL DOCE) Y BAJO LA SOLICITUD NUMERO 2328745 SE RECIBIO Y ANOTO EL PRIMER AVISO PREVENTIVO PRESENTADO POR EL NOTARIO PUBLICO NUMERO 101 (CIENTO UNO) LICENCIADO SOLIS CASTILLO, RICARDO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. POR EL CUAL HIZO SABER LA OPERACION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA Y APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA VENDEDOR: PROMOTORA JABE S.A. DE C.V., COMPRADOR Y ACREDITADO: JUAN FAUSTINO ROMERO BOLAÑOS, ACREDITANTE: BANCO INBURSA S.A. I.B.M.

ASIMISMO A LA FECHA DE ANOTACION DEL PRIMER AVISO PREVENTIVO Y DE ACUERDO CON LA CERTIFICACION SOLICITADA, EL SUSCRITO

CERTIFICA

QUE HABIENDO REALIZADO UNA BUSQUEDA MINUCIOSA EN LOS LIBROS Y EL SISTEMA DE COMPUTO DE ESTA OFICINA PARA INDAGAR GRAVAMENES QUE REPORTA SOBRE EL FOLIO REAL QUE A CONTINUACION SE DESCRIBE:

FOLIO(S) REAL(ES) NUMERO(S) R20*239279

TITULAR: PROMOTORA JABE, S.A. DE C.V.

LOTE DE TERRENO, FRACCIONAMIENTO PORTA FONTANA SEGUNDA SECCION EN LOTE 11 (ONCE) MANZANA 28 (VEINTIOCHO) CON SUPERFICIE 300 M2 (TRESCIENTOS METROS CUADRADOS).

QUE MIDE Y LINDA: AL NORESTE 10 M (DIEZ METROS LINEALES). CON LA CALLE PORTA PISA AL NOROESTE 30 M (TREINTA METROS LINEALES). CON AREA DE DONACION AL SURESTE 30 M (TREINTA METROS LINEALES). CON LOTE 12 (DOCE) AL SUROESTE 10 M (DIEZ METROS LINEALES). CON LOTE 10 (DIEZ)

HISTORIA REGISTRAL: 1560755 1205616 899369 650774 650773 1632562 2328745

SE ENCONTRARON 1 GRAVAMEN(ES) O AFECTACION(ES) EL (LOS) CUAL(ES) SE DETALLA(N) A CONTINUACION:

*)SOLICITUD : 1205616 REGISTRADO EL DIA 25 DE JULIO DEL 2005 ESCRITURA NUMERO 26334 (VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO) DE FECHA 13 (TRECE) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL 2005 (DOS MIL CINCO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 100 (CIENTOS) LICENCIADO ZEPEDA OROZCO, JORGE ARTURO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR QUE DESARROLLO INMOBILIARIO LA PATIÑA, S.A. DE C.V. REPRESENTADO POR JORGE CARLOS OBREGON SERRANO, LUIS MARIANO HERNANDEZ AGUADO Y MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE DESAGÜE A FAVOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO LA PATIÑA, S.A. DE C.V. REPRESENTADO POR JORGE CARLOS OBREGON SERRANO, LUIS MARIANO HERNANDEZ AGUADO Y MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA CANTIDAD DE 0.00 CERO PESOS MONEDA NACIONAL) -