



TOMO NUMERO 349 TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE.
ESCRITURA NUMERO 12,509 DOCE MIL QUINIENTOS NUEVE.

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 17 diecisiete días del mes de Enero del año 2006 dos mil seis, ante mi, **LICENCIADO JOSE LOMELI ORIGEL, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 19 DIECINUEVE**, ubicada en calle Venecia número 325-A trescientos veinticinco letra "A" de la colonia Andrade, con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, hago constar: -----

I.- La **CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA**, que otorga **HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**, representado por su apoderado el señor Licenciado **RUBEN GONZALEZ TORRES**, cuyas generales y personalidad se harán constar al final de la presente escritura, en favor de la Sociedad Mercantil denominada **RESIDENCIAL VILLAMAGNA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**.-----

II.- **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran de una parte el señor **JORGE ARTURO CAMACHO MONJARAZ**, en lo sucesivo "**LA PARTE COMPRADORA**", y de otra la Sociedad Mercantil denominada **RESIDENCIAL VILLAMAGNA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Secretario del Consejo de Administración, el señor Ingeniero **MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES**, en lo sucesivo "**LA PARTE VENDEDORA**".-----

III.- **EL CONTRATO DE APERTURA DE 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 Licenciado **ROQUE ADRIANO GONZALEZ TONIN**; y por otra parte el señor **JORGE ARTURO CAMACHO MONJARAZ**, en lo sucesivo "**EL TRABAJADOR**", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

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

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

I.- Manifiesta el Ingeniero **MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES**, que por escritura pública número 11,981 once mil novecientos ochenta y uno, de fecha 11 once de Octubre del año 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del suscrito Notario, su representada hizo constar la **PROTOCOLIZACION DEL PERMISO PARA LA VENTA** de los lotes de terreno que integran la **SEGUNDA SECCION** del **FRACCIONAMIENTO** denominado **LOS COLORINES**, de ésta ciudad de León, Guanajuato, el cual se encuentra integrado por **24 veinticuatro lotes**, conformado por **1 una manzana** misma que se encuentra marcada con el número **4 cuatro**, la cual se comprende de la siguiente manera:-----

LOTES DEL 1 UNO AL 24 VEINTICUATRO PARA VIVIENDA DE DOS UNIDADES HABITACIONALES DE LA MANZANA NUMERO 4 CUATRO.-----

II.- Continúa manifestando el señor Ingeniero **MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES**, que su representada, mediante Escritura Pública número 12,204 doce mil doscientos cuatro, de fecha 10 diez de Noviembre del año 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del suscrito Notario, hizo constar su



mil seis, mismos que serán debidamente cancelados al momento del otorgamiento del presente Instrumento -----

CUARTO.- 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 según consta en la boleta respectiva que se agrega al apéndice del protocolo. -----

QUINTO.- AVALUO.- UNIDAD DE VALUACION, SUPERVISION Y DISEÑO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en fecha 27 veintisiete de Diciembre del 2005 dos mil cinco, practicó avalúo sobre el inmueble materia de esta operación asignándole un valor comercial de \$268,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mismo que se agrega al apéndice de esta escritura.-----

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

I.- DE "EL TRABAJADOR":-----

a) Que sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad por parte de "EL INFONAVIT" sin tener derecho a ello, mediante engaño, simulación o sustitución de persona, se comete un delito.-----

b) Que eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de tipo jurídico que presente la misma, es única y exclusiva de "LA PARTE VENDEDORA", sin que le asista razón alguna para tomar acción en contra de "EL INFONAVIT" en esta materia, en virtud de que este último sólo le otorgó el crédito para adquirirla.-----

c) Que sabe puede recibir por una sola vez crédito de "EL INFONAVIT" por lo que a la fecha de firma de la presente escritura, manifiesta bajo protesta de decir verdad que no ha tenido, ni tiene crédito otorgado por éste.-----

d) Que en virtud de lo declarado en el inciso anterior, ha solicitado de "EL INFONAVIT" la apertura de un crédito simple para la adquisición del inmueble a que se refiere el antecedente de esta escritura. Se agrega al apéndice la solicitud de crédito.-----

e) Que para los efectos del inciso anterior "EL TRABAJADOR" entrega carta de certificación de ingresos. Dicho documento se agrega al apéndice de la presente escritura. -----

f) Que la información, datos y documentación proporcionados a "EL INFONAVIT" para obtener el crédito son verdaderos y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia adversa hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera alterar o modificar las condiciones de aprobación del mismo.-----

g) Que a la fecha de firma de la presente escritura tiene relación laboral vigente y que no presenta padecimientos generados de forma manifiesta y prolongada causados por enfermedades o riesgos (de trabajo que pudieran derivar en incapacidad total o parcial permanente y que tampoco las está tramitando, ante el Instituto Mexicano del Seguro Social. -----



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

----- CLAUSULA RELATIVA A LA -----

----- CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA -----

UNICA.- HSBC MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, representado por su apoderado el señor Licenciado RUBEN GONZALEZ TORRES, solicita del C. Registrador Público, la cancelación única y exclusivamente de los gravámenes hipotecarios que pesan sobre el inmueble descrito en el Antecedente Primero punto III tercero, consignado en el presente instrumento, y que se derivan de los siguientes actos: -----

1.- Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria otorgado mediante Escritura Pública número 44,846 cuarenta y cuatro mil ochocientos cuarenta y seis, de fecha 14 catorce de Septiembre del año 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del Licenciado Mario Alberto Cortés Rodríguez, Notario Público número 106 ciento seis de este Partido Judicial, por la cantidad de \$20'270,000.00 (VEINTE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

2.- División de Hipoteca que se hizo constar en la escritura pública número 11,981 once mil novecientos ochenta y uno, de fecha 11 once de Octubre de 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del suscrito Notario.-----

3.- División de Hipoteca que consta en la escritura pública número 12,204 doce mil doscientos cuatro, de fecha 10 diez de Noviembre del año 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del suscrito Notario.-----

Gravámenes que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo el Folio Real NÚMERO R20*254246. -----

----- CAPITULO SEGUNDO -----

----- DE LA COMPRA-VENTA -----

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

PRIMERA:- La sociedad mercantil denominada RESIDENCIAL VILLAMAGNA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Secretario del Consejo de Administración, el señor Ingeniero MIGUEL IBARGUENGOITIA CERVANTES, VENDE real, definitivamente y sin reserva alguna, en favor del señor JORGE ARTURO CAMACHO MONJARAZ, quien adquiere para sí la propiedad consistente en LA CASA HABITACION EN CONDOMINIO MARCADA CON EL NUMERO OFICIAL: 326 TRESCIENTOS VEINTISEIS, DE LA CALLE PAISAJE, PERTENECIENTE AL CONDOMINIO NUMERO 23 VEINTITRES, CONSTRUIDA SOBRE UNA FRACCION DEL LOTE DE TERRENO NUMERO 23 VEINTITRES, DE LA MANZANA NUMERO 04 CUATRO, DE LA SEGUNDA SECCION DEL FRACCIONAMIENTO LOS COLORINES, CODIGO POSTAL 37178, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO, con la superficie, medidas y colindancias que han quedado especificadas en el Antecedente Primero, punto III tercero de éste Instrumento, mismas que se dan por reproducidas en ésta cláusula como si se insertasen a la letra. -----

SEGUNDA.- LA CONTRAPRESTACION pactada por la enajenación que formaliza "EL VENDEDOR" a favor de "EL COMPRADOR" es la cantidad de \$263,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL



en derecho proceda por la cantidad dispuesta antes mencionada.-----

"EL INFONAVIT" y "EL TRABAJADOR" convienen expresamente en que la presente escritura, hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del crédito y entrega de la suma dispuesta.-----

Para efectos administrativos el presente crédito quedará identificado con el número **1106000682**.-----

SEGUNDA.- SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA.- El saldo de la subcuenta de vivienda se constituye con la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro que es la cantidad de **\$14,073.05 (CATORCE MIL SETENTA Y TRES PESOS 05/100 MONEDA NACIONAL)**.-----

"EL TRABAJADOR" autoriza y faculta a "EL INFONAVIT" de manera expresa e irrevocable para que la cantidad antes señalada, la entregue a "LA PARTE VENDEDORA" o se la deposite vía electrónica en la cuenta de ésta, señalada en este Capítulo, como parte del pago del inmueble descrito en el antecedente de esta escritura.-----

Además, "EL TRABAJADOR" acepta que cuando el saldo de la subcuenta de vivienda que le es entregado junto con su monto de crédito resulte mayor al que realmente le corresponde, una vez hecha la conciliación con la AFORE que administra su cuenta individual, después del otorgamiento del crédito, "EL INFONAVIT" amplíe el monto de crédito que en este acto se hace constar y efectúe un cargo al saldo del crédito por la diferencia identificada, expresado el valor monetario en veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, que rija a la fecha del otorgamiento.-----

En caso de que la cantidad entregada a "EL TRABAJADOR" fuera menor a la que le corresponde recibir, la diferencia que resulte se aplicará como abono al saldo del crédito, expresado el valor monetario en veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, vigente a la fecha en que se efectúe la transferencia del saldo de la subcuenta de vivienda de la AFORE, que administra su cuenta individual a "EL INFONAVIT".-----

TERCERA.- AHORRO VOLUNTARIO.- "EL TRABAJADOR" no entregó a "EL INFONAVIT" con anterioridad a la firma de esta escritura cantidad alguna por concepto de ahorro voluntario.-----

CUARTA.- GASTOS.- Del monto del crédito otorgado en la cláusula primera, "EL TRABAJADOR" pagará en la fecha de firma de esta escritura:-----

1. La cantidad de **\$3,320.00 (TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** por concepto de impuestos y derechos por la adquisición del inmueble objeto de esta escritura.-----

2. La cantidad de **\$12,804.47 (DOCE MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 47/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de gastos de titulación, financieros y de operación del propio crédito.

3. La cantidad de **\$920.00 (NOVECIENTOS VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de avalúo.-----

"EL TRABAJADOR" autoriza y faculta a "EL INFONAVIT" de manera expresa e irrevocable para que del crédito otorgado,



firmado, sellado y fechado de recepción por parte de su patrón. La constancia de retención se agrega al apéndice del presente acto, como parte integrante de la misma.-----

2.- Si "EL TRABAJADOR" deja de percibir su salario por cualquier causa, salvo lo previsto en los artículos cuarenta y uno y cincuenta y uno de la Ley del INFONAVIT, tendrá la obligación de seguir amortizando el crédito que le ha sido otorgado mediante una cuota fija mensual de **49.0200 CUARENTA Y NUEVE, PUNTO, CERO, DOSCIENTOS**, veces el salario mínimo diario que rija en el Distrito Federal, la cual incluye la cuota a que se refiere la estipulación 1 (uno), más la amortización al crédito por el equivalente al **5% (cinco por ciento)** de la aportación que venía cubriendo su patrón. -----

Los pagos se calcularán multiplicando la cuota fija mensual por el salario mínimo diario del Distrito Federal a la fecha de pago. Los trabajadores jubilados y a quienes se les determine incapacidad parcial permanente menor al **50% (cincuenta por ciento)**, también deberán cubrir esta cuota fija mensual, la cual se pagará mensualmente en el domicilio señalado en la cláusula correspondiente de este contrato o en el que en el futuro tuviere o en las instituciones bancarias que se indiquen en los talonarios de pago correspondientes.-----

El monto por amortizar del crédito otorgado se irá reduciendo en la medida de los pagos que se vayan recibiendo y que "EL INFONAVIT" traducirá a múltiplos del salario mínimo mensual vigente a la fecha de la realización del pago.-----

La cuota mensual en pesos a que se refiere la presente cláusula, se incrementará en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario general que rija en el Distrito Federal.-----

OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS.- "EL TRABAJADOR" podrá pagar por anticipado total o parcialmente el crédito a su cargo mediante pagos al capital dispuesto, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos mensuales y no exista algún adeudo pendiente a su cargo conforme a lo establecido en la presente escritura. Los pagos anticipados parciales a capital podrán realizarse en cualquier momento y por cualquier cantidad y serán aplicados a la deuda a cargo de "EL TRABAJADOR" al mes siguiente de efectuado el pago.-----

En caso de pago total, "EL TRABAJADOR" deberá cubrir el saldo pendiente por amortizar, más los intereses ordinarios previamente pactados y, en su caso, los intereses moratorios que se hubieren generado por omisiones imputables a "EL TRABAJADOR", expresados en múltiplos del salario mínimo mensual vigente a la fecha en que se efectúe el pago y en esa medida se disminuirá el saldo.-----

NOVENA.- TASA DE INTERES ORDINARIO.- La cantidad dispuesta por "EL TRABAJADOR", según lo pactado en esta escritura, causará intereses ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa de interés anual fija de **8.80% OCHO PUNTO OCHENTA POR CIENTO**. -----



a una nueva relación laboral, dando aviso a "EL INFONAVIT" de esta última situación.-----

DECIMA TERCERA.- INCAPACIDAD DE "EL TRABAJADOR".- De conformidad con lo dispuesto por la Ley del INFONAVIT, si a "EL TRABAJADOR" le es dictaminada una incapacidad parcial permanente del 50% (cincuenta por ciento) o más, o por invalidez definitiva en los términos de la Ley del Seguro Social, la liberación de adeudo y la cancelación de gravámenes sobre el inmueble, sólo procederán cuando "EL TRABAJADOR" no sea sujeto de una nueva relación de trabajo en un periodo mínimo de 2 (dos) años a partir de la fecha del dictamen respectivo. "EL TRABAJADOR" deberá acreditar ante "EL INFONAVIT" su estado de incapacidad o invalidez dentro del mes siguiente a la fecha en que obtenga el dictamen correspondiente emitido por el Instituto Mexicano del Seguro Social, para que "EL INFONAVIT" registre la prórroga respectiva.-----

DECIMA CUARTA.- SEGURO POR FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD.- El crédito otorgado esta cubierto por un seguro: -----

a) Para el caso de i) fallecimiento o ii) incapacidad total permanente, que liberará a "EL TRABAJADOR" o a sus beneficiarios de la obligación del pago del crédito a favor de "EL INFONAVIT".-----

b) Para el caso de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del cincuenta por ciento o más, o invalidez definitiva en los términos previstos por la Ley del seguro Social. Lo anterior, siempre y cuando "EL TRABAJADOR" no sea sujeto de una nueva relación de trabajo por un periodo mínimo de dos años, lapso durante el cual gozará de una PRORROGA sin causa de intereses, para el pago de su crédito e intereses.-----

La existencia de cualquiera de los supuestos antes señalados deberá comprobarse a "EL INFONAVIT", dentro de los 30 treinta días naturales siguientes a la fecha en que se determinen.-----

El seguro se hará efectivo, solamente si "EL TRABAJADOR" se encuentra al corriente en el pago de sus amortizaciones al momento en que suceda cualquiera de los supuestos antes señalados. En caso de haber omisiones, estas deberán cubrirse previamente a la aplicación del seguro.-----

No procederá el seguro gratuito para los trabajadores beneficiarios del mismo cuando éstos hayan sufrido un siniestro preexistente, o tengan secuela de padecimientos generados manifiesta y prolongadamente, causados por enfermedades o riesgos de trabajo con anterioridad al otorgamiento del crédito. -----

El costo de dicho seguro quedará a cargo de "EL INFONAVIT".-----

DECIMA QUINTA.- SEGURO DE DAÑOS.- "EL TRABAJADOR" autoriza a "EL INFONAVIT" para que contrate con cualquier compañía aseguradora autorizada, una "póliza de Todo Riesgo de Pérdida o Daño Físico" que cubra los riesgos de incendio, explosión, terremoto, inundación, fallas geológicas y extensión de cubierta por el valor que se estime para la parte destructible del inmueble, sin exceder