



Lic. Pablo Francisco Toriello Arce.
Titular de la Notaria Pública Número 65
León, Guanajuato

TOMO 1,436 MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS.

ESCRITURA NÚMERO.- 69,977 SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE.

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 26 veintiséis días del mes de **Enero** del año **2006** dos mil seis YO, el Licenciado **PABLO FRANCISCO TORIELLO ARCE**, titular de la Notaría Pública número 65 SESENTA Y CINCO, ubicada en Boulevard Adolfo López Mateos número 825 ochocientos veinticinco poniente, con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato; hago constar:

I.- CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA, que otorga el BANCO DEL BAJO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, representado en este acto por su apoderado el señor Licenciado GILBERTO ENRIQUE BACA ROMERO, quien libera parcialmente la hipoteca, como Acreedor, respecto del inmueble que más adelante se describe.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte la Sociedad Mercantil denominada "CASAS YES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Apoderada General la señorita GRACIELA DE LOS DOLORES AGUILERA RODRIGUEZ, a quien se le designará como LA PARTE VENDEDORA; y por otra parte la señora SANDRA PAOLA MEJIA VARGAS, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le designará como LA PARTE COMPRADORA.

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA, que celebran:

---A.- Por una parte METROFINANCIERA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a quien en lo sucesivo se le denominará como "LA ACREDITANTE", representada por sus apoderados generales, los señores Licenciado MARTHA YOLANDA MUÑOZ LOPEZ e Ingeniero FRANCISCO ESPINOZA LOZANO.

---B.- Por otra parte la señora SANDRA PAOLA MEJIA VARGAS, a quien (es) en lo sucesivo se le(s) denominará como "EL ACREDITADO"; compareciendo.

IV.- SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, a quien en el curso del presente contrato se le denominará como la "SHF", quien comparece exclusivamente para aceptar la hipoteca que se constituye en su favor en primer lugar, representado por METROFINANCIERA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representada como ha quedado dicho.

V.- CLAUSULAS COMUNES.

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

MANIFIESTA LA LICENCIADA GRACIELA DE LOS DOLORES AGUILERA RODRIGUEZ, COMO APODERADA DE "CASAS YES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD LO SIGUIENTE:

I.- Que su representada es la legítima propietaria de la casa habitación en condominio marcada con el número 206-A doscientos seis letra "a" de la calle Circuito BOSQUES MEXICANOS, construida sobre la fracción Oriente del lote de terreno número 3 tres, manzana 1 uno del Fraccionamiento BOSQUES DE LA PRADERA; PRIMERA SECCION, de la ciudad de León, Guanajuato, con la superficie, medidas y linderos que a continuación se describen:

FINCA URBANA EN CONDOMINIO MARCADA CON EL NUMERO OFICIAL 206-A DOSCIENTOS SEIS LETRA "A" DE LA CALLE CIRCUITO BOSQUES MEXICANOS, CONSTRUIDA SOBRE LA FRACCION ORIENTE DEL LOTE DE TERRENO NUMERO 3 TRES, MANZANA 1 UNO, DEL FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LA PRADERA, PRIMERA SECCION, de esta ciudad, con superficie de terreno 75.00 M2 setenta y cinco metros cuadrados y un AREA CONSTRUIDA, de 61.60 M2., sesenta y un metro sesenta decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en 5.00 cinco metros y linda con calle Circuito Bosques Mexicanos.-----

AL SUR, en 5.00 cinco metros con fraccionamiento Bosques Reales.-----

AL ORIENTE, en 15.00 quince metros con vivienda 208 doscientos ocho de Circuito Bosques Mexicanos.-----

AL PONIENTE, en 15.00 quince metros con vivienda 206 doscientos seis de Circuito Bosques Mexicanos.-----

FOLIO REAL R20*213201.-----

De acuerdo con la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, al inmueble descrito le corresponde un 50% cincuenta por ciento de derechos de propiedad y de co-propiedad en relación con el valor total del condominio.-----

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD:-----

A).- PRIMERA ADQUISICIÓN.- Por escritura pública número 37,568 treinta y siete mil quinientos sesenta y ocho de fecha 15 quince de Agosto el año 2003 dos mil tres, otorgada ante la fe del Licenciado José Ciro Guerrero G., Titular de la Notaría Pública número 107 ciento siete en ejercicio en el Partido Judicial de León, Guanajuato, CASAS YES, S.A. DE C.V. adquirió una fracción del predio rústico EL GRANJENO, de la ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 2-50-00 dos hectáreas cincuenta áreas cero cero centiáreas, con las medidas y colindancias que en dicha escritura se especifican.-----

DATOS DE REGISTRO.- Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de León, Guanajuato, bajo el folio real número R20*175297.-----

B).- SEGUNDA ADQUISICIÓN. Por escritura pública número 37,570 treinta y siete mil quinientos setenta de fecha 15 quince de Agosto del año 2003 dos mil tres, otorgada ante la fe del Licenciado José Ciro Guerrero G., Titular de la Notaría Pública número 107 ciento siete en ejercicio en este Partido Judicial, CASAS YES, S.A. DE C.V., adquirió una fracción del predio rústico denominado EL GRANJENO de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 5-00-00 CINCO HECTÁRAS, CERO ÁREAS, CERO CENTIÁRAS, con las medidas y colindancias que en dicha escritura se especifican.-----

DATOS DE REGISTRO.- Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de León, Guanajuato, bajo el folio real número R20*158238.-----

C).- FUSION Y RECTIFICACIÓN. Por escritura pública número 38,826 treinta y ocho mil ochocientos veintiséis de fecha 4 cuatro de Diciembre del año 2003 dos mil tres, otorgada ante la fe del Licenciado José Ciro Guerrero G., Titular de la Notaría Pública número 107 ciento siete en ejercicio en este Partido Judicial, CASAS YES, S.A. DE C.V., con base en la autorización oficial que le fue concedida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de León, Guanajuato, mediante oficio número DU/DFR-5247/2003 de fecha 30 treinta de Octubre del año 2003 dos mil tres, FUSIONO las fracciones de terreno que han quedado relacionadas en los puntos que antecede, resultando de esta fusión una unidad con superficie total de 81,425.06 M2., ochenta y un mil cuatrocientos veinticinco metros seis decímetros cuadrados y las medidas y linderos que quedaron precisadas en la escritura mencionada.-----

DATOS DE REGISTRO.- Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo el folio real número R20*199416.-----

D).- Que sobre el predio descrito en el punto que antecede, se ha venido construyendo la Primera Sección del Fraccionamiento BOSQUES DE LA PRADERA de la ciudad de León, Guanajuato, para lo cual se han cubierto todos los requisitos que al efecto establece la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato en vigor.-----

E).- AUTORIZACION DE PREVENTA.- La autorización de pre-venta de los lotes de terreno que integran la Primera Sección del Fraccionamiento BOSQUES DE LA PRADERA fue concedida por la Dirección de Desarrollo Urbano



Lic. Pablo Francisco Toriello Arce.

Titular de la Notaría Pública Número 65
León, Guanajuato

Municipal de León, Guanajuato, a través de su Director, el Ingeniero Francisco Javier Gómez Murillo y el Arquitecto Juan Aviles Rodríguez, en su carácter de Director de Infraestructura Urbana, con fecha 23 veintitrés de Junio del año 2004 dos mil cuatro.

El permiso de pre-venta en cuestión, comprende los siguientes lotes de terreno: -----

Lotes del 1 uno al 16 dieciséis y 19 diecinueve al 28 veintiocho inclusive para vivienda duplex; lotes 17 diecisiete, 18 dieciocho y 29 veintinueve inclusive para vivienda unifamiliar; lotes del 30 treinta al 38 treinta y ocho inclusive para uso comercial; todos de la manzana número 1 uno. -----

Lotes del 1 uno al 29 veintinueve inclusive para vivienda duplex; lote 30 treinta inclusive para vivienda unifamiliar; todos de la manzana número 2 dos. -----

Lotes del 19 diecinueve al 33 treinta y tres inclusive para vivienda duplex, lotes 18 dieciocho y 34 treinta y cuatro inclusive para vivienda unifamiliar; todos de la manzana número 3 tres. -----

Lotes del 29 veintinueve al 32 treinta y dos inclusive para vivienda duplex; de la manzana número 5 cinco. -----

F).- Por escritura pública número 40,728 cuarenta mil setecientos veintiocho de fecha 9 nueve de Julio del año 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado José Ciro Guerrero G., Titular de la Notaría Pública número 107 ciento siete en ejercicio en este Partido Judicial, se formalizó la lotificación de la Primera Sección del Fraccionamiento BOSQUES DE LA PRADERA de la ciudad León, Guanajuato, consignándose en la misma escritura las superficies, medidas y linderos de los lotes de terreno que la integran, en la forma que quedó asentado en la escritura de que se trata. -----

DATOS DE REGISTRO:- Inscrita en el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato bajo los números de folio real que obran en la constancia anexa al primer testimonio de la escritura pública a que este inciso se refiere. -----

G).- Por escritura pública número 40,776 cuarenta mil setecientos setenta y seis de fecha 19 diecinueve de Julio del año 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado José Ciro Guerrero G., Titular de la Notaría Pública número 107 ciento siete en ejercicio en este Partido Judicial, se formalizó la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la Primera Sección del Fraccionamiento BOSQUES DE LA PRADERA de la ciudad León, Guanajuato, consignándose en la misma escritura las superficies, medidas y linderos de las viviendas que la integran, en la forma que quedó asentado en la escritura de que se trata. -----

DATOS DE REGISTRO:- Inscrita en el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato bajo los números de folio real que obran en la constancia anexa al primer testimonio de la escritura pública a que este inciso se refiere. -----

II.- CREDITO PUENTE. -----

Que por escritura pública número 40,019 cuarenta mil diecinueve de fecha 6 seis de Mayo del año 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado José Ciro Guerrero G., titular de la Notaría Pública número 107 ciento siete en ejercicio en este Partido Judicial de León, Guanajuato; BANCO DEL BAJIO, S.A., como ACREDITANTE, otorgó a la sociedad mercantil CASAS YES, S.A. DE C.V., un crédito simple con interés y garantía hipotecaria (crédito puente), hasta por la cantidad de \$27'027,000.00 (VEINTISIETE MILLONES VEINTISIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); destinados a la construcción de 154 ciento cincuenta y cuatro viviendas prototipo PRADERA, ubicadas dentro de la Primera Sección del Fraccionamiento BOSQUES DE LA PRADERA de esta ciudad de León, Guanajuato.-

En garantía del pago de dicho crédito, se constituyó hipoteca en primer lugar a favor de BANCO DEL BAJIO, S.A., sobre el predio descrito en el punto que antecede. -----

Además, para garantizar la totalidad de las obligaciones pecuniarias derivadas de dicho contrato de crédito, la sociedad mercantil POLILOSA DEL BAJIO, S.A. DE C.V. y el señor Ingeniero JESÚS AGUILERA RODRIGUEZ, se

constituyeron en obligados solidarios y avalistas de la empresa acreditada.-----

Que como consecuencia de lo anterior, el bien inmueble materia de esta escritura, quedó hipotecado a favor de "BANCO DEL BAJIO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE; y que dicha hipoteca se liberará simultáneamente en esta escritura. -----

SU REGISTRO.- El primer testimonio de dicha escritura, por lo que respecta a este inmueble, quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el folio real número R20*213201. -----

III.- Que el inmueble 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 nueva. -----

IV.- Que por así convenir a sus intereses es su voluntad transmitir el INMUEBLE descrito en el Antecedente Primero, a favor del comprador, quien esta de acuerdo en adquirir el mismo, en los términos y condiciones que se estipulan en el presente instrumento.-----

V.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES.-----

Que "EL INMUEBLE", materia de esta escritura se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio, según lo acredita con el Certificado de Gravámenes, de fecha 25 veinticinco de enero del año 2006 dos mil seis, que yo el Notario doy fe de tener a la vista y agrego el apéndice de esta escritura, bajo su número de orden.-----

VI.- CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE PREDIAL Y POR SERVICIO DE AGUA. -----

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

1.- 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 nueva, y -----

2.- Que de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en el Estado de Guanajuato, el inmueble objeto de la presente transmisión se encuentra a la fecha al corriente en el pago de su impuesto predial.-----

VII.- AVALÚO: -----

Que tienen interés en adquirir "EL INMUEBLE" en los términos y condiciones del presente contrato, el cual tiene un valor de \$303,000.00 TRESCIENTOS TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) según avalúo número 19002061110006740, de fecha 12 doce de enero del año 2006 dos mil seis, practicado por METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., SFOL, por conducto del Ingeniero Ismael Jaime García, Perito Valuador con Registro en la Sociedad Financiera de Objeto Limitado número 0400028.-----

VIII.- USO: -----

Las partes contratantes manifiestan su estricta, exclusiva y personal responsabilidad que el inmueble objeto de éste instrumento es para uso habitacional. -----

DECLARACIONES.

I.- DECLARA "EL ACREDITADO".- Bajo protesta de decir verdad, en los términos del artículo 112 de la Ley de Instituciones de Crédito, que:-----

A.- La información contenida en esta escritura, en la solicitud de crédito y en cualquier otro documento presentado por él a "LA ACREDITANTE", se apega a la realidad.-----

B.- No tiene obligación directa o contingente alguna en su contra, que pudiese tener un efecto adverso en su patrimonio; que tampoco se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal. -----

C.- Tiene plena posesión y dominio de todos los bienes indicados en la solicitud de crédito, por lo que dichos bienes se encuentran libres de



Secretaría
de Gobierno



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

FOJA REGISTRAL CONSTANCIA REGISTRAL

DOCUMENTO

19

+++Folio Real :R20*213201 VIVIENDA EN CALLE CIRCULO BOSQUES MEXICANOS- NUMERO 206 (DOSCIENTOS SEIS) LETRA "A", FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LA PRADERA PRIMERA SECCION EN LOTE 3 (TRES) FRACCION DE TERRENO ORIENTE MANZANA 1 (UNO) CON SUPERFICIE 75 M2 (SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 61.60 M2 (SESENTA Y UNO 60/100 METROS CUADRADOS).

1)R20*213201

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO, A LOS 18 (DIECIOCHO) DIAS DEL MES DE MAYO 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 69977 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE) DE FECHA 26 (VEINTISEIS) DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 98 (NOVENTA Y OCHO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, JOSE MANUEL CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. CONSTA QUE EL ACREEDOR BANCO DEL BAJIO, S.A. RECIBIO DEL DEUDOR CASAS YES, S.A. DE C.V. 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 40019 DE FECHA 06 (SEIS) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2004 (DOS MIL CUATRO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 107 DE LEON, GTO. LIC JOSE CIRO GUERRERO GUERRERO

ESCRITURA NUMERO 69977 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE) DE FECHA 26 (VEINTISEIS) DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 98 (NOVENTA Y OCHO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, JOSE MANUEL CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL CASAS YES S.A. DE C.V., REPRESENTADO POR GRACIELA DE LOS DOLORES AGUILERA RODRIGUEZ VENDE A CASAS YES S.A. DE C.V., SANDRA PAOLA MEJIA VARGAS, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL).

ESCRITURA NUMERO 69977 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE) DE FECHA 26 (VEINTISEIS) DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 98 (NOVENTA Y OCHO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, JOSE MANUEL CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C., EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA REPRESENTADO POR METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., S.F.O.L. OTORGO APERTURA DE CREDITO EN CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA A SANDRA PAOLA MEJIA VARGAS POR LA CANTIDAD DE \$270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 20 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL 16.01 POR CIENTO ANUAL CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTIA DEL PAGO HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION.

ESCRITURA NUMERO 69977 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE) DE FECHA 26 (VEINTISEIS) DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 98 (NOVENTA Y OCHO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, JOSE MANUEL CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR METROFINANCIERA, S.A. DE C.V., S.F.O.L. EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA REPRESENTADO POR MARTHA YOLANDA MUÑOZ LOPEZ OTORGO APERTURA DE CREDITO EN CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA A SANDRA PAOLA MEJIA VARGAS POR LA CANTIDAD DE \$270,000.00 (DOSCIENTOS SETENTA MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 20 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL 16.01 POR CIENTO ANUAL 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 BAJO SOLICITUD NUMERO 1076515

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 15 (QUINCE) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) A LAS 15:00 HORAS.

---AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO SOLICITUD 1315936 (G02,P23,G05,G05). DERECHOS PAGADOS \$ 147. GEDULA: 26740 DEL 12/05/06. ---XMRM20/MAY/2006 DOY FE

MONICA ROCHA MUÑOZ

ERIKA LILIANA HERNANDEZ ZAVALA

NOTARIO JUDICIAL

20 986620

