



Lic. Pablo Francisco Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 65
León, Guanajuato

TOMO 2434 DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO

NUMERO.- 89,041 OCHENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y UNO.

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, Estados Unidos Mexicanos, a los 21 veintiún días del mes de Marzo del año 2012 dos mil doce YO, el Licenciado PABLO FRANCISCO TORIELLO ARCE, titular de la Notaría Pública número 65 sesenta y cinco en ejercicio en este Partido Judicial, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos número 825 ochocientos veinticinco Poniente, Zona Centro, hago constar: -----

I.- CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA, que celebran por una parte CAJA POPULAR LA MERCED, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominará como "LA CAJA", representada en este acto por su GERENTE GENERAL el señor OSCAR GABINO GONZALEZ VALDES; y, por la otra el señor CATARINO HERNANDEZ ANDRADE, también conocido como JOSE CATARINO HERNANDEZ ANDRADE, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como EL SOCIO. -----

II.- CONSTITUCION DE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA DE PRELACION en favor de CAJA POPULAR LA MERCED, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, por parte del señor BAUDELIO LOPEZ ONTIVEROS, por su propio derecho, para garantizar a LA CAJA, el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones pecuniarias que en este contrato asume EL SOCIO. -----

III.- CONSTITUCION DE OBLIGADO SOLIDARIO Y AVALISTA en favor de CAJA POPULAR LA MERCED, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, por parte del señor BAUDELIO LOPEZ ONTIVEROS, por su propio derecho, para garantizar a LA CAJA, el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias que en este contrato asume EL SOCIO. -----

El presente contrato se celebra de conformidad con las siguientes: -----

CLAUSULAS: -----

PRIMERA.- IMPORTE DEL MUTUO. -----

CAJA POPULAR LA MERCED, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, da en mutuo al señor CATARINO HERNANDEZ ANDRADE, también conocido como JOSE CATARINO HERNANDEZ ANDRADE, la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

SEGUNDA.- DESTINO. El SOCIO se obliga a destinar el importe del mutuo para la inversión en su negocio. -----

TERCERA.- PLAZO. El plazo inicial del presente contrato, será de 60 sesenta meses contados a partir de la fecha de firma de la presente escritura. -----

CUARTA.- DISPOSICION. El SOCIO podrá disponer del importe del mutuo que se le otorga una vez que el presente contrato se encuentre debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente. -----

QUINTA.- AMORTIZACIONES. EL SOCIO se obliga a pagar a LA CAJA la cantidad que dispuso del mutuo otorgado, mediante 60 sesenta pagos mensuales y consecutivos, pagaderos los días 21 veintiuno de cada mes, debiendo efectuar el primer pago el día 21 veintiuno de Abril del año 2012 dos mil doce, conforme a la tabla de amortización que firman las partes, y que se agrega al apéndice de este instrumento, bajo su número de orden. -----

SEXTA.- INTERESES. -----

A).- INTERESES ORDINARIOS: -----

EL SOCIO se obliga a pagar a LA CAJA intereses ordinarios sobre saldos insolutos del adeudo, a partir de la fecha de disposición del mismo, los cuales se calcularán a una tasa fija del 1.80% (UNO PUNTO OCHENTA POR CIENTO) mensual más el Impuesto al Valor Agregado. -----

Los intereses que se causen serán el resultado de dividir la tasa de interés mensual entre 30 treinta días y multiplicarla por los días del mes que se trate. Este resultado, a la vez, se multiplicará por el saldo promedio diario mensual dispuesto por EL SOCIO. -----

B).- INTERESES MORATORIOS: -----

En caso de mora, los intereses mensuales serán del 3.80% (TRES PUNTO OCHENTA POR CIENTO), y se cobrarán al SOCIO sobre el total del capital adeudado y durante todo el tiempo en que permanezca en mora. -

SEPTIMA.- GARANTIAS. -----

El señor BAUDELIO LOPEZ ONTIVEROS, por su propio derecho, para garantizar a CAJA POPULAR LA MERCED, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias que asume en este contrato EL SOCIO, con fundamento en lo que dispone el artículo 2,412 dos mil cuatrocientos doce y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado de Guanajuato, constituye hipoteca en primer lugar y grado de preferencia en favor de CAJA POPULAR LA MERCED, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, sobre la casa habitación

COPIA

marcada con el número 104 ciento cuatro de la calle Jacaranda del Valle, construida sobre el lote de terreno número 1 uno mitad poniente, lotes 2 dos y 26 veintiséis, de la manzana 18 dieciocho del Fraccionamiento VALLE DE LEON, con superficie de 172.86 M2 ciento setenta y dos metros ochenta y seis decímetros cuadrados, comprendida dentro de las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NORTE.- Mide 8.04 ocho metros cuatro centímetros con lote 25 veinticinco. -----

AL SUR.- Mide 8.40 ocho metros cuarenta centímetros con la calle Jacaranda del Valle. -----

AL ORIENTE.- Mide 21.50 veintiún metros cincuenta centímetros con fracción lote 26 veintiséis. -----

AL PONIENTE.- Mide 21.50 veintiún metros cincuenta centímetros con fracción lote 26 veintiséis donde se construyó la casa 106 ciento seis. -----

ANTECEDENTE REGISTRAL: Folio Real número R20*404940. -----

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD: -----

a).- Mediante escritura pública número 903 novecientos tres, de fecha 6 seis de Junio de 1980 mil novecientos ochenta, otorgada ante la fe del Licenciado Rafael Gallo Araiza, Notario Público número 33 treinta y tres del Partido Judicial de León, Guanajuato, el señor **BAUDELIO LOPEZ ONTIVEROS** adquirió el inmueble que ha quedado descrito con anterioridad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, bajo el número 456 cuatrocientos cincuenta y seis del tomo 101 ciento uno del libro de hipotecas, con fecha 9 nueve de Marzo de 1982 mil novecientos ochenta y dos. -----

b).- Por escritura pública número 9,726 nueve mil setecientos veintiséis, de fecha 25 veinticinco de Julio de 2011 dos mil once, otorgada ante la fe del Licenciado Alfonso Gutiérrez Pontón, titular de la Notaría Pública número 25 veinticinco en ejercicio en el Partido Judicial de León, Guanajuato, se hizo constar la rectificación de la superficie del inmueble materia de la hipoteca que en esta escritura se constituye, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, bajo el folio real número R20*404940. -----

Esta hipoteca se constituye sobre el inmueble aludido y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 dos mil ochocientos noventa y seis y 2987 dos mil novecientos ochenta y siete del Código Civil Federal, y sus correlativos del Código Civil para el Estado de Guanajuato, y por tanto las accesiones naturales del inmueble hipotecado, las mejoras y construcciones hechas y que se hagan en lo futuro, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, las nuevas construcciones que se edifiquen sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general los frutos civiles, industriales o naturales que produzca. -----

Las partes convienen en que la hipoteca se extienda aún cuando exceda de 3 tres años a los intereses devengados, de lo cual deberá tomarse razón en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del lugar en donde se ubica el inmueble al inscribirse el presente instrumento. -----

La hipoteca aquí constituida no se podrá liberar, hasta en tanto EL SOCIO no liquide a LA CAJA, la totalidad del crédito y sus accesorios que en este contrato se pactan. -----

OCTAVA.- CONVERTIBILIDAD. -----

En el caso de que EL SOCIO, incumpla con cualesquiera de las obligaciones pactadas en este contrato, en los términos del artículo 1,437 mil cuatrocientos treinta y siete del Código Civil para el Estado de Guanajuato, LA CAJA podrá escoger entre exigir el cumplimiento del contrato o la rescisión del mismo, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. -----

LA CAJA queda facultada, si a sus intereses conviene para convertir, sin previo aviso, el capital y sus accesorios derivados del presente contrato al sistema de PAGOS CONSTANTES DE CAPITAL y a dar por vencido anticipadamente el plazo del presente contrato, así como exigir el pago total del importe adeudado y sus accesorios, hasta el día de pago definitivo. -----

NOVENA.- PAGO ANTICIPADO. -----

EL SOCIO queda facultado para pagar anticipadamente, todo o parte del crédito a su cargo, el que se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efectos en el mismo día en que se haya realizado. -----

DECIMA.- LUGAR DE PAGO. -----

Todos los pagos que deba efectuar EL SOCIO a LA CAJA los hará en el domicilio de esta última, ubicado en Boulevard Vicente Valtierra número 2226 dos mil doscientos veintiséis, Colonia La Carmona de esta ciudad de León, Guanajuato, sin necesidad de previo cobro, ya sea en su oficina matriz o en cualquiera de sus sucursales que esta señale. -----

DECIMA PRIMERA.- EL SOCIO tendrá en todo tiempo la obligación de cuidar y conservar las garantías otorgadas a LA CAJA, a fin de garantizar las obligaciones derivadas del presente contrato, cuando estas queden en su poder, asumiendo todas las responsabilidades tanto civiles como penales que establezcan las Leyes. -----

DECIMA SEGUNDA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO. -----

LA CAJA podrá dar por vencido el plazo estipulado en este contrato y exigir de EL SOCIO el cumplimiento de todas las obligaciones a él señaladas, así como todo lo que estuviere adeudando por capital, intereses y demás anexidades legales en los siguientes casos: -----

a).- Si EL SOCIO dejare de cubrir a LA CAJA dos o más amortizaciones mensuales. -----

b).- En los demás casos en los que conforme a la Ley sean exigibles anticipadamente las obligaciones a plazo. -----

FOLIO DE PRECAPTURA WEB DE INSCRIPCION SECCION DOMINIO

Sol. 2248590

Registro Público de Gto.

ENCARGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

LEON

MUNICIPIO DE LEON

PRESENTE

15:23 12/04/2012

Atención: 70 10

Folio de Precaptura: 322270
 Ante: TORIELLO Y ASOCIADOS, S.C.
 Lugar para notificaciones: PTE ZONA CENTRO BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS # 825 CP. 37000 LEON, GTO.
 Compareciente: ALEJANDRA RAMIREZ MELENDEZ
 Inscripción: 1621034868875

Comparece ante Usted para solicitar INSCRIPCION o CERTIFICACION del (los) siguiente(s) DOCUMENTO(S)

ESCRITURA PUBLICA 89041 21/03/12 Notario Publico 20*65*1 TORIELLO ARCE, PABLO FRANCISCO

Var(es) Anterior(es): CAJA POPULAR LA MERCED, S.C.. L.

Var(es) Nuevo(s): CATARINO HERNANDEZ ANDRADE

Folios	Descripción	Valor Base	Derechos
01	MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA	0	961
Totales			\$961

Precedente(s) en Folio(s): R20*404940

Precaptura Numero: 322270

LEON., 10/04/2012 11:30

Firma del Compareciente

Importante: Los datos asentados en esta solicitud son responsabilidad del compareciente. Esta solicitud se presenta original y copia, debidamente requisitado, y no será valida si contiene alteraciones, tachaduras o enmendaduras.

10/04/2012 11:30 a.m.

El presente documento es propiedad de LEON.

B).- INTERESES MORATORIOS:

En caso de mora, los intereses mensuales serán del 3.80% (TRES PUNTO OCHENTA POR CIENTO), y se cobrarán al SOCIO sobre el total del capital adeudado y durante todo el tiempo en que permanezca en mora. -

SEPTIMA.- GARANTIAS:

El señor BAUDELIO LOPEZ ONTIVEROS, por su propio derecho, para garantizar a CAJA POPULAR LA MERCED, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias que asume en este contrato EL SOCIO, con fundamento en lo que dispone el artículo 2,412 dos mil cuatrocientos doce y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado de Guanajuato, constituye hipoteca en primer lugar y grado de preferencia en favor de CAJA POPULAR LA MERCED, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, sobre la casa habitación