

LIC. JORGE ARTURO ZEPEDA OROZCO
NOTARIO PUBLICO N° 100

LEON, GTO.

===== TOMO 596 QUINIENTOS NOVENTA SEIS =====
ESCRITURA NUMERO 24,781 VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO. =====

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 22 veintidós días del mes de Octubre del año 2004 dos mil cuatro, YO, el Licenciado JORGE ARTURO ZEPEDA OROZCO, Titular de la Notaria Pública número 100 CIEN, ubicada en la Avenida Paseo de los Insurgentes número 210 doscientos diez, Edificio "Plaza 500", 7o. Séptimo Piso, Fraccionamiento "Jardines del Moral", de esta ciudad, con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato:

H A G O C O N S T A R:-----

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que otorgan la sociedad mercantil denominada "URBANIZADORA Y PROMOTORA MARIA DE LA LUZ", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor Licenciado LUIS MARIANO HERNANDEZ AGUADO, como parte Vendedora, y el señor RAFAEL LEMUS VEGA, por su propio derecho, como parte Adquirente.

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

A.- Por una parte "HIPOTECARIA SU CASITA", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, representada en este acto por el señor Licenciado JAVIER FRANCO BAÑOS, a quien en lo sucesivo se le denominará como "LA ACREDITANTE", y;

B.- Por otra parte el señor RAFAEL LEMUS VEGA, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como "EL ACREDITADO".-----

C.- "SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL", Sociedad Nacional de Crédito, 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 "HIPOTECARIA SU CASITA", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, representada como ha quedado dicho.

IV.- EL CONTRATO DE COBERTURA, que celebran:-----

A.- Por una parte "HIPOTECARIA SU CASITA", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado representada como ha quedado dicho a quien en lo sucesivo se le denominará LA OTORGANTE y;

B.- Por otra parte el señor RAFAEL LEMUS VEGA, a quien en lo sucesivo se le denominará como "EL BENEFICIARIO".-----

V.- CLAUSULAS COMUNES.-----

Lo que sujetan al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, y cláusulas:-----

===== ANTECEDENTES =====
COMPULSA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS.

I.- En Escritura Pública número 19,440 diecinueve mil cuatrocientos cuarenta, otorgada en esta ciudad el día 14 catorce de Marzo del 2001 dos mil uno, ante la fe del suscrito Notario, "Urbanizadora y Promotora María de la Luz", Sociedad Anónima de Capital Variable, adquirió una fracción de terreno de temporal de segunda clase, del predio rústico denominado "Ibarrilla", de esta ciudad, con superficie de 96,344.07 M2. noventa y seis mil trescientos cuarenta y cuatro metros siete centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:-----

AL NORTE, en 20.84 veinte metros ochenta y cuatro centímetros, con instalaciones del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León (Sapal);-----

AL SUR, en línea quebrada que parte de Noroeste a Sureste en 3 tres tramos de 112.30 ciento doce metros treinta centímetros, 100.83 cien metros ochenta y tres centímetros y 62.09 sesenta y dos metros nueve centímetros, con propiedad que es o fue del señor Baltazar Rodríguez;-----

AL ORIENTE, en línea quebrada que parte de Noroeste a Sureste en 3 tres tramos de 42.67 cuarenta y dos metros sesenta y siete centímetros, 28.48 veintiocho metros cuarenta y ocho centímetros y 30.69 treinta metros sesenta y nueve centímetros, quiebra al Suroeste en 3 tres tramos de 33.74 treinta y tres metros setenta y cuatro centímetros, 97.82 noventa y siete metros ochenta y dos



COTEJADO

centímetros y 29.17 veintinueve metros diecisiete centímetros, sigue al Sureste en 26.95 veintiséis metros noventa y cinco centímetros, luego al Sur en 5 cinco tramos de 134.87 ciento cincuenta y cuatro metros ochenta y siete centímetros, 114.70 ciento catorce metros setenta centímetros, 81.62 ochenta y un metros sesenta y dos centímetros, 67.94 sesenta y siete metros noventa y cuatro centímetros y 65.81 sesenta y cinco metros ochenta y un centímetros, con Arroyo de Ibarra, y;-----

AL PONIENTE, en línea quebrada que parte de Norte a Sur en 2 dos tramos de 86.83 ochenta y seis metros ochenta y tres centímetros, 52.03 cincuenta y dos metros tres centímetros, quiebra al Suroeste en 3 tres tramos de 90.34 noventa metros treinta y cuatro centímetros, 44.91 cuarenta y cuatro metros noventa y un centímetros, 14.99 catorce metros noventa y nueve centímetros, quiebra al Noroeste en 25.01 veinticinco metros un centímetros, con varios propietarios, y termina al Suroeste con 339.81 trescientos treinta y nueve metros ochenta y un centímetros, con Boulevard Ibarra.-----

SU REGISTRO.- Su primer testimonio de la Escritura Pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial, en fecha 5 cinco de Noviembre del año 2001 dos mil uno, correspondiéndole al inmueble el Folio Real número R20*063805.-----

II.- DONACION.- En Escritura Pública número 23,337 veintitrés mil trescientos treinta y siete, otorgada en esta ciudad el día 3 tres de Febrero del 2004 dos mil cuatro, ante la fe del suscrito Notario, para dar cumplimiento a la obligación de la Sociedad Mercantil denominada "Urbanizadora y Promotora María de la Luz", Sociedad Anónima de Capital Variable, de cumplir con la Ley de Fraccionamientos, donó en favor del Municipio de León, Guanajuato, una fracción de terreno que se desmembra de la fracción de un terreno de temporal de segunda clase, del predio rústico denominado "Ibarra", de esta ciudad, con superficie de 10,219.88 M2. diez mil doscientos diecinueve metros ochenta y ocho centímetros cuadrados, con las siguientes superficies, medidas y colindancias:-----

AL NOR-ORIENTE, en 23.20 veintitrés metros veinte centímetros, lindando con el lote número 1 uno de la manzana número 11 once;-----

AL SUR-PONIENTE, en tres tramos que partiendo de Nor-poniente a Sur-oriente en 5.53 cinco metros cincuenta y tres centímetros, continúa en 16.66 dieciséis metros sesenta y seis centímetros, y termina en 79.76 setenta y nueve metros setenta y seis centímetros, lindando con el límite del fraccionamiento;-----

AL NOR-PONIENTE, en tres tramos que partiendo de Sur-poniente a Nor-oriente en 15.68 quince metros sesenta y ocho centímetros, lindando con el lote número 18 dieciocho de la manzana número 1 uno, continúa con un quiebre hacia el Sur-oriente en 2.00 dos metros, y termina con un quiebre hacia el Nor-oriente en 148.42 ciento cuarenta y ocho metros cuarenta y dos centímetros, lindando con circuito Reina de los Angeles, y;-----

AL SUR-ORIENTE, en tres tramos que partiendo de Sur-poniente a Nor-oriente en 13.88 trece metros ochenta y ocho centímetros, continúa con un ligero quiebre de 133.44 ciento treinta y tres metros cuarenta y cuatro centímetros, y termina con un ligero quiebre de 71.53 setenta y un metros cincuenta y tres centímetros, lindando con Arroyo.-----

SU REGISTRO.- El Testimonio de la Escritura Pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial, el día 2 dos de Abril del 2004 dos mil cuatro, correspondiéndole al inmueble el Folio Real número R20*204298.-----

III.- PERMISO DE VENTA.- Que el Ciudadano Ingeniero Javier Gómez Murillo, en su carácter de Director General de Desarrollo Urbano Municipal con apoyo de la Comisión Regidores del Municipio de León, en fecha 12 doce de Febrero del año 2004 dos mil cuatro, otorgó la autorización necesaria para la preventa de los lotes de terreno que integran la PRIMERA SECCION, del Fraccionamiento denominado "ARBOLEDAS DE LA LUZ", de esta ciudad, sobre una superficie total de 13,266.74 M2. trece mil doscientos sesenta y seis metros setenta y cuatro centímetros cuadrados, de la cual copio lo conducente que es del tenor literal siguiente:-----





===== 2 =====

"... Ciudadano Ingeniero Francisco Javier Gómez Murillo, Director General de Desarrollo Urbano Municipal del Municipio de León, Gto., con apoyo de la Comisión de Regidores, a los habitantes del mismo hago saber: Que la Honorable Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que presido, haciendo uso de las facultades que le fueron otorgadas por el H. Ayuntamiento mediante acuerdo número 18 tomado en el punto VII del orden del día de sesión ordinaria celebrada el día 14 de Junio del 2001, para su ejercicio con apoyo de la Comisión de Regidores, y en base a lo establecido por el artículo 8 fracción XII de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, tiene a bien autorizar la Pre-venta para los lotes que integran la Primera Sección, del Fraccionamiento denominado Arboledas de la Luz, con base a la siguiente.- .RESOLUCIÓN.- . . . RESULTANDO.- . . . CONSIDERANDO.- . . . Por lo expuesto y fundado, se resuelve:- PRIMERO.- Que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, con apoyo de la Comisión de Regidores, otorga a URBANIZADORA Y PROMOTORA MARIA DE LA LUZ, S.A. DE C.V., permiso para la PRE-VENTA, de los lotes que integran la PRIMERA SECCION, del Fraccionamiento denominado ARBOLEDAS DE LA LUZ, los cuales se detallan de la siguiente manera:- LOTE 1 AL 7 INCLUSIVE PARA VIVIENDA DUPLEX; TODOS DE LA MANZANA NUMERO 1.- LOTE 1 AL 16 INCLUSIVE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR; LOTES DEL 2 AL 15 Y LOTE 17 INCLUSIVE PARA VIVIENDA DUPLEX; TODOS DE LA MANZANA NUMERO 2.- LOTES 1, 15, 16, 19, 20 Y 34 INCLUSIVE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR; LOTES DEL 2 AL 14, 17 Y 18, DEL 21 AL 33 Y DEL 35 AL 36 INCLUSIVE, PARA VIVIENDA DUPLEX, TODOS DE LA MANZANA NUMERO 3.- Los lotes descritos mismo que son objeto del a presente resolución, se destinarán única y exclusivamente para el uso que fueron autorizados.- SEGUNDO.- En todos los Instrumentos Notariales de Transmisión de Dominio de la propiedad de los lotes, se incluirá la cláusula restrictiva de que se prohíbe la subdivisión de los mismos, en otros de dimensiones menores que los autorizados, lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.- TERCERO.- Inscribase la presente Resolución a costa de la interesada en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial de León, Gto., así mismo el fraccionador deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 70 y 64 del Reglamento del Fraccionamiento para el Municipio de León, Gto.- CUARTO.- Notifíquese personalmente a la propietaria por medio de su representante legal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley de Fraccionamiento para los Municipios del Estado de Guanajuato.- Así lo resuelve la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de León, Guanajuato, con apoyo de la Comisión de Regidores, a los 12 días del mes de Febrero del 2004.- Rúbricas.- Ing. Fco. Javier Gómez Murillo.- Director General de Desarrollo Urbano Municipal, Una firma ilegible.- Vo. Bo.- Arq. Juan Aviles Rodríguez.- Director de Infraestructura Urbana.- Una firma ilegible.-"-----

IV.- En escritura pública número 3,226 tres mil doscientos veintiséis, otorgada en esta ciudad el día 11 once de Marzo del 2004 dos mil cuatro, ante la fe del señor Licenciado Francisco Eduardo Hernández Aguado, Titular de la Notaría Pública número 92 noventa y dos de este Partido Judicial, se hizo constar la Lotificación de los Lotes de terreno que integran la Primera Sección, del Fraccionamiento "Arboledas de la Luz", de esta ciudad, en la que se encuentra los lotes del 1 uno al 7 siete inclusive para vivienda duplex; todos de la manzana número 1 uno, del 1 uno y 16 dieciséis inclusive para vivienda unifamiliar; lotes del 2 dos al 15 quince y lote 17 diecisiete inclusive para vivienda duplex; todos de la manzana numero 2 dos; lotes 1 uno, 15 quince, 16 dieciséis, 19 diecinueve, 20 veinte y 34 treinta y cuatro inclusive para vivienda unifamiliar; lotes del 2 dos al 14 catorce, 17 diecisiete y 18 dieciocho, del 21 veintiuno al 33 treinta y tres y del 35 treinta y dos al 36 treinta y seis inclusive, para vivienda duplex, todos de la manzana numero 3 tres.-----

V.- Que mediante Escritura Pública número 3,255 tres mil doscientos cincuenta y cinco, otorgada en esta ciudad el día 22

COTEJADO



FOJA REGISTRAL
CONSTANCIA REGISTRAL

+++FOLIO REAL :R20*207105 FINCA EN CONDOMINIO EN CALLE REINA DE LOS ANGELES---
NUMERO 121 (CIENTO VEINTIUNO) LETRA A , FRACCIONAMIENTO ARBOLEDAS DE LA LUZ EN--
ZONA URBANA EN LOTE 11 (ONCE) FRACCION MANZANA 2 (DOS) CON SUPERFICIE 67.50 M2--
(SESENTA Y SIETE 50/100 METROS CUADRADOS)-----

1) R20*207105-----
EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 16 (DIECISEIS) DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL----
2005 (DOS MIL CINCO), EL SUSCRITO LICENCIADO ERIKA LILIANA HERNANDEZ ZAVALA,----
REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE----
DOCUMENTO:-----

ESCRITURA NUMERO 24,781 (VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO) DE FECHA 22
(VEINTIDOS) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2004 (DOS MIL CUATRO) ANTE EL NOTARIO---
NUMERO 100 (CIEN) LICENCIADO ZEPEDA OROZCO, JORGE ARTURO CON JURISDICCION EN---
LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL URBANIZADORA Y-----
PROMOTORA MARIA DE LA LUZ, S.A. DE C.V. REPRESENTADO POR LUIS MARIANO HERNANDEZ-
AGUADO VENDE A RAFAEL LEMUS VEGA EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE-----
INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$ 350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 0/100
MONEDA NACIONAL) -----

ESCRITURA NUMERO 24,781 (VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO) DE FECHA 22
(VEINTIDOS) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2004 (DOS MIL CUATRO) ANTE EL NOTARIO---
NUMERO 100 (CIEN) LICENCIADO ZEPEDA OROZCO, JORGE ARTURO CON JURISDICCION EN---
LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C. EN PRIMER----
LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA REPRESENTADO POR HIPOTECARIA SU CASITA, S.A. DE----
C.V. S.F. DE O.L. A SU VEZ REPRESENTADA POR JAVIER FRANCO BAÑOS OTORGO APERTURA-
DE CREDITO EN GARANTIA HIPOTECARIA A RAFAEL LEMUS VEGA POR LA CANTIDAD DE UDI\$--
90,615.00 (NOVENTA MIL SEISCIENTOS QUINCE 0/100 UNIDADES DE INVERSION) A UN---
PLAZO DE 10 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL 11 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 24,781 (VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO) DE FECHA 22
(VEINTIDOS) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2004 (DOS MIL CUATRO) ANTE EL NOTARIO---
NUMERO 100 (CIEN) LICENCIADO ZEPEDA OROZCO, JORGE ARTURO CON JURISDICCION EN---
LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR HIPOTECARIA SU CASITA, S.A. DE C.V. S.F. DE O.L.---
EN SEGUNDO LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA REPRESENTADO POR JAVIER FRANCO BAÑOS---
OTORGO APERTURA DE CREDITO EN GARANTIA HIPOTECARIA A RAFAEL LEMUS VEGA POR LA---
CANTIDAD DE UDI\$ 90,615.00 (NOVENTA MIL SEISCIENTOS QUINCE 0/100 UNIDADES DE---
INVERSION) A UN PLAZO DE 10 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL 11 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.-----

PARTIDO JUDICIAL
LEON, GTO.

20 510209

AL NORTE, en 50.00 cincuenta metros, con Prolongación
Avenida Universidad; -----

AL SUR, en 29.40 veintinueve metros cuarenta
centímetros, con Prolongación Boulevard Insurgentes;

AL ORIENTE, en 61.70 sesenta y un metros setenta
centímetros, con propiedad que es o fue de la señora
María Teresa Castro Busso, y; -----

AL PONIENTE, en línea que parte de Norte a Sur en
19.50 diecinueve metros cincuenta centímetros,
quiebra al Oriente en 20.45 veinte metros cuarenta y