



LIC. LUIS MARTIN EUGENIO VAZQUEZ HERNANDEZ
NOTARIO PUBLICO NUMERO 14 CATORCE
LEON, GUANAJUATO

PARTIDA NUMERO 66,698 SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO
VOLUMEN NUMERO 862 OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS

En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 27 veintidós días del mes de Junio del año 2018 dos mil dieciocho, Yo, Licenciado LUIS MARTIN EUGENIO VAZQUEZ HERNANDEZ, Titular de la Notaría Pública Número 14 catorce de este Partido Judicial, hago constar los siguientes actos jurídicos:

I.- EL CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS que formalizan, por una parte, el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, representado en este acto por los señores Ingeniero PABLO RODRÍGUEZ VÁZQUEZ y Arquitecto AMADOR RODRÍGUEZ RAMÍREZ, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Director General, respectivamente y por otra parte, la señora Mx. Teresa Bocanegra Delgado, a quien en lo sucesivo se le identificará como "EL ACREDITADO".

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que formalizan, por una parte, como vendedor, el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, representado como antes quedó indicado y por otra parte, como comprador, la señora Mx. Teresa Bocanegra Delgado, a quien en lo sucesivo se le identificará como "EL COMPRADOR".

Dichos actos jurídicos se sujetan al tenor siguientes declaraciones y posteriores cláusulas:

ANTECEDENTES:

I.- FUSIÓN: Mediante escritura número 10,887 diez mil ochocientos ochenta y siete, de fecha 24 veinticuatro de agosto de 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Humberto Carpio Mendoza, Notario Público titular de la Notaría Pública número 95 noventa y cinco de este Partido Judicial, entre otros actos jurídicos, fue formalizada la PROTOCOLOIZACIÓN DEL OFICIO NUMERO DU/DFR-2643/2001, de fecha 23 veintitrés de agosto de 2001 dos mil uno, en virtud del cual el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, obtuvo de la Dirección General Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de esta ciudad, la autorización para fusionar las superficies de los inmuebles relacionados en la escritura mencionada al inicio de este párrafo, para formar una sola unidad topográfica con superficie de 1'339,176.63 m² un millón trescientos treinta y nueve mil ciento setenta y seis metros sesenta y tres centímetros cuadrados, con las medidas y colindancias que en la propia escritura se hicieron constar.

II.- LOTIFICACIÓN: Mediante escritura número 21,128 veintiún mil ciento veintiocho, de fecha 14 catorce de enero de 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Macías Chávez, Notario Público titular de la Notaría Pública número 47 cuarenta y siete de este Partido Judicial, fue formalizada la LOTIFICACIÓN DE LA SEGUNDA SECCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DE SAN JUAN", DE ESTA CIUDAD, que otorgó el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, respecto de los lotes de terreno que integran las etapas 13 trece, 15 quince, 16 dieciséis, 17 diecisiete y 18 dieciocho de la segunda sección del Fraccionamiento denominado Villas de San Juan, en la que entre otros lotes de terreno fueron relacionados los que conforman las manzanas 42 cuarenta y dos y 43 cuarenta y tres.

III.- RELOTIFICACIÓN PARCIAL: Mediante escritura número 43,483 cuarenta y tres mil cuatrocientos ochenta y tres, de fecha 11 once de julio de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Humberto Carpio Mendoza, Notario Público titular de la Notaría Pública número 95 noventa y cinco de este Partido Judicial, fue formalizado el acto jurídico al que se le denominó "LA ESCRITURA DE RELOTIFICACIÓN PARCIAL", que otorgó el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, respecto a la modificación del uso y superficies, medidas y colindancias de los lotes de terreno que integran las manzanas 42 cuarenta y dos y 43 cuarenta, de la Segunda Sección del Fraccionamiento "Villas de San Juan", de esta ciudad, en los siguientes términos:

MANZANA 42 CUARENTA Y DOS: Lotes de terreno números del 1 uno al 7 siete para uso habitación plurifamiliar (cuatro viviendas por lote) y lote de terreno número 8 ocho para uso comercial.

MANZANA NUMERO 43 CUARENTA Y TRES: Lotes de terreno del 1 uno al 8 ocho para uso habitacional plurifamiliar (cuatro viviendas por lote).

IV.- ESCRITURA COMPLEMENTARIA: En virtud de que se omitió describir los lotes de terreno materia de la lotificación referida en el punto II. segundo del presente apartado, como sus respectivos antecedentes de propiedad y registrales, mediante escritura número 44,921 cuarenta y cuatro mil novecientos veintiuno, de fecha 4 cuatro de enero 2017 dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Humberto Carpio Mendoza, Notario Público titular de la Notaría Pública número 95 noventa y cinco de este Partido Judicial, se hizo constar una ESCRITURA COMPLEMENTARIA, en virtud de la cual se subsanaron las omisiones cometidas en la escritura de Lotificación.

ANTECEDENTE REGISTRAL: El primer testimonio de dicha escritura fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, el día 9 nueve de febrero del 2017 dos mil diecisiete, al amparo de la Solicitud número 2'983,946 dos millones novecientos ochenta y tres mil novecientos cuarenta y seis.

V.- PERMISO DE VENTA: Mediante resolución de fecha 7 siete de octubre de 2003 dos mil tres, el Arquitecto Luis Alberto Portugal Valencia, entonces Director de Desarrollo Urbano Municipal resolvió que la Dirección a su cargo con apoyo de la comisión de Regidores otorgó en favor del INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON GUANAJUATO el permiso de Pre venta de los lotes que integran las etapas 13 trece, 15 quince, 16 dieciséis, 17 diecisiete y 18 dieciocho de la segunda sección del Fraccionamiento denominado "Villas de San Juan", de esta ciudad.

VI.- LIBERTAD DE GRAVÁMENES: Los inmuebles identificados en los numerales del 1 uno al 15 quince del régimen en condominio que forma parte de la segunda sección del Fraccionamiento "Villas de San Juan", se encuentran libres de gravámenes, afectaciones y limitaciones de dominio y no se adeuda impuesto predial ni cantidad alguna por ningún concepto, como se acredita con las boletas de pago y demás documentación correspondiente, además de que no se encuentran arrendados, ni cedido su uso bajo ningún concepto.

VII.- Al amparo de las autorizaciones, el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, por conducto de sus representantes antes indicados, declara su voluntad en constituir y constituye 15 QUINCE REGÍMENES DE



PROPIEDAD EN CONDOMINIO, conformados por 60 sesenta viviendas habitacionales tipo cuádruplex que forman parte de la Segunda Sección, del Fraccionamiento "Villas de San Juan", de esta ciudad, mismos que serán descritos individualmente más adelante.

VIII.- CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.- Mediante escritura número 13,973 trece mil novecientos setenta y tres, de fecha 15 quince de noviembre del 2017 dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Jesús César Santos del Muro Amador titular de la Notaría Pública número 15 de este partido judicial, el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, a través de sus representantes los señores Ingeniero PABLO RODRÍGUEZ VÁZQUEZ y Arquitecto AMADOR RODRÍGUEZ RAMÍREZ, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Director General, respectivamente, formalizó la constitución de 15 quince Regímenes de Propiedad en Condominio, integrados por 60 sesenta casa habitación tipo cuádruplex, que forman parte de la segunda Sección, del Fraccionamiento "Villas de San Juan", de esta ciudad.

ANTECEDENTE REGISTRAL.- El primer testimonio de la citada escritura fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, el día 10 diez de mayo del 2018, dos mil dieciocho, al amparo de la solicitud 3'321,751 tres millones trescientos veintiún mil setecientos cincuenta y uno, bajo los Folios Reales asignados a cada una de las áreas resultantes.

IX.- INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONSIGNADO EN ESTA ESCRITURA.- El inmueble objeto del contrato de compraventa que se formaliza en este instrumento público, es una de las unidades resultantes del Régimen de Propiedad en Condominio relacionado en el punto VII séptimo que antecede, la cual se identifica de la siguiente manera:

Casa habitación en condominio marcada con el número 102-C ciento dos letra "C", que forma parte del conjunto habitacional denominado "Villas de San Juan II", construido sobre el lote 1 uno de la manzana 42 cuarenta y dos, ubicado en la calle Amazonita de la Colonia Villas de San Juan segunda sección de esta ciudad de León, Guanajuato, el cual cuenta con una superficie de área privativa de 44.50 m2 cuarenta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados, dentro de las siguientes medidas y linderos: AL NORESTE.- 8.80 m ocho metros con ochenta centímetros con línea quebrada en tres tramos, el primero en dirección sureste a noroeste, 2.84 m dos metros con ochenta y cuatro centímetros con vacío, el segundo en dirección noreste a suroeste, 0.68 m sesenta y ocho centímetros con vacío, 1.92 m un metro con noventa y dos centímetros con circulación, el tercero en dirección sureste a noroeste, 1.08 m un metro con ocho centímetros con circulación, 2.28 m dos metros con veintiocho centímetros con vacío, AL NOROESTE.- 5.80 m cinco metros con ochenta centímetros con vivienda letra "I" en condominio ubicado en Villas de San Juan II Manzana 42 Lote 1, AL SURESTE.- 9.93 m nueve metros con noventa y tres centímetros con condominio ubicado en Villas de San Juan II Manzana 42 Lote 2, y, AL SUROESTE.- 7.73 m siete metros con setenta y tres centímetros con tres tramos el primero de 2.84 m dos metros con ochenta y cuatro centímetros en dirección sureste-noroeste con Lote 8 Manzana 42, el segundo de 1.53 m un metro con cincuenta y tres centímetros en dirección suroeste-noreste con vacío y 3.36 tres metros con treinta y seis centímetros en dirección sureste-noroeste con vacío.

CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO "C"

SUPERFICIE de 12.50 m2 doce punto cincuenta metros cuadrados, dentro de las siguientes medidas y linderos:

AL NORESTE.- 2.50 m dos metros con cincuenta centímetros con calle Amazonita,

AL NOROESTE.- 5.00 m cinco metros con cero centímetros con área común,

AL SURESTE.- 5.00 m cinco metros con cero centímetros con cajón de estacionamiento "A",

AL SUROESTE.- 2.50 m dos metros con cincuenta centímetros con área común.

INDIVISO: 23.30

FOLIO REAL: R20*542502

En lo sucesivo al inmueble de referencia se le identificará como el "INMUEBLE".

X.- El día 16 dieciséis de Marzo de 2017 dos mil diecisiete, el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO y la señora Ma. Teresa Bocanegra Delgado, celebraron un contrato privado de compraventa y un contrato de crédito simple con interés, identificados como EDIFICACIÓN DE UBV CUÁDRUPLEX VILLAS DE SAN JUAN-5674/2017, respecto de la propiedad del "INMUEBLE", mismos que formalizan mediante este instrumento público.

XI.- El "INMUEBLE" se encuentra libre de gravámenes, afectaciones y limitaciones de dominio, asimismo, se encuentra al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento, no se adeuda impuesto predial ni cantidad alguna en relación con el mismo, como se acredita con la boleta de pago y demás documentación correspondiente, además de que no se encuentra arrendado, ni cedido su uso bajo ningún concepto, teniendo el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, la posesión plena del mismo.

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgari las siguientes:

DECLARACIONES:

I. Los Representantes del INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, en lo sucesivo "EL INSTITUTO", bajo protesta de decir verdad, declaran:

a).- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 1° primero del Reglamento para la Constitución del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, publicado el día 3 tres de febrero de 1998 mil novecientos noventa y ocho en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 10 diez, se creó el Instituto Municipal de Vivienda de León, como un organismo público descentralizado de este municipio, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

b).- Que el día 1° primero de mayo de 2009 dos mil nueve fueron publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, diversas modificaciones y adiciones al Reglamento para la Constitución del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, mismas que se encuentran vigentes a la fecha.

c).- Que el Reglamento de Constitución de su representado, en su artículo 3° tercero fracciones I primera, III tercera, IX novena, X décima, XV décima quinta, XVIII decimo octava, XXVI decimo novena y artículo 14 catorce fracción V quinta, establece el objeto para el cual fue creado el "EL INSTITUTO", dentro del cual se encuentra la celebración de los actos



LIC. LUIS MARTIN EUGENIO VAZQUEZ HERNANDEZ
NOTARIO PUBLICO NUMERO 14 CATORCE
LEON, GUANAJUATO

por los que comparece en este instrumento.

d).- Que Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, se encuentra representado legalmente por el Presidente de su Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto por el artículo 13 trece fracción I primera del Reglamento de la Constitución de "EL INSTITUTO".

e).- Que cuentan con la personalidad y capacidad necesaria para comparecer a la celebración de los actos jurídicos consignados en este instrumento y que las facultades que les fueron conferidas a la fecha no les han sido modificadas ni revocadas, manteniéndose vigentes.

f).- Que en el punto cuarto del Orden del Día de la Sesión del Consejo de Administración de "EL INSTITUTO", celebrada el día 5 cinco de octubre de 2015 dos mil quince, el Ingeniero PABLO RODRÍGUEZ VÁZQUEZ, fue ratificado como Presidente del mismo.

g).- Que en el punto VII séptimo del Orden del Día de la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento del Municipio de León, Guanajuato, celebrada el día 9 nueve de noviembre de 2015 dos mil quince, fue aprobado el nombramiento del Arquitecto AMADOR RODRÍGUEZ RAMÍREZ, como Director General del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato.

h).- Que en su carácter Presidente del Consejo de Administración y Director General de "EL INSTITUTO", respectivamente, suscribirán conjuntamente el presente instrumento, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 17-A diecisiete guion letra "A" fracción XIV decima cuarta del Reglamento de Constitución de "EL INSTITUTO".

i).- Que el domicilio de su representado es el ubicado en Boulevard Juan José Torres Landa número 1701-C mil setecientos uno guion letra "C", Predio "El Tlacuache", de esta ciudad, mismo que señalan para todo lo relacionado con los actos consignados en este instrumento, con Registro Federal de Contribuyentes IMV-980207-F66.

j).- Que su representado es legítimo propietario del "INMUEBLE".

k).- Que la presente escritura se otorga en cumplimiento a lo dispuesto en la fracción I del artículo 3° tercero del Reglamento para la Constitución del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, que a la letra dispone:

"ARTÍCULO 3º.- El Instituto tiene por objeto:

I. Promover y ejecutar la política municipal de vivienda, con base en criterios de aprovechamiento de suelo urbano; el fomento a la producción de vivienda y el apoyo a la demanda de familias de bajos ingresos, para la obtención de una vivienda digna, decorosa y económica; fomentando la producción social e industrial de vivienda popular y de interés social en el Municipio, ..."

II. La señora Ma. Teresa Bocanegra Delgado, bajo protesta de decir verdad, declara:

a).- Que es mexicana, mayor de edad, soltera, en pleno ejercicio de sus derechos y con domicilio en Calle Hiza No. 116 de la Colonia El Pochote, León, Guanajuato, de esta ciudad.

b).- Que conoce el esquema y condiciones de financiamiento que rige el crédito materia del contrato de Crédito Simple con Interés y la constitución de la Garantía Hipotecaria que se consignan en este documento.

c).- Que la información que proporcionó para la celebración de los actos jurídicos consignados en este instrumento es verdadera y no ha asumido o contraído obligaciones de pago adicionales al crédito que en este momento firma y que esté relacionado con el mismo destino.

III.- Las partes bajo protesta de decir verdad, declaran:

a).- Reconocerse la personalidad con la que se ostentan en los actos que contiene este instrumento y celebrarlos al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:
DEL CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS
Y GARANTÍA HIPOTECARIA

PRIMERA: "EL INSTITUTO" y "EL ACREDITADO", formalizan de conformidad el contrato de crédito simple con interés identificado como como EDIFICACIÓN DE UBV CUÁDRUPLEX VILLAS DE SAN JUAN-5674/2017, previamente celebrado entre ellos y al que especial mención se realizó en el punto X decimo del capítulo de ANTECEDENTES de este instrumento, por el cual, "EL INSTITUTO" otorgó a "EL ACREDITADO" un crédito simple hasta por la cantidad de \$72,225.00 (Setenta y dos mil doscientos veinticinco pesos 00/100 MONEDA NACIONAL), dentro de la cual no se incluyen los intereses ni primas de seguros que en su caso y de acuerdo con lo establecido en el presente contrato deba pagar "EL ACREDITADO".

SEGUNDA: DESTINO DEL CRÉDITO. Las partes reconocen y pactan que el destino del crédito formalizado mediante este instrumento es la adquisición del "INMUEBLE".

Previo a la formalización de dicho contrato, "EL ACREDITADO" autorizó, instruyó y facultó a "EL INSTITUTO" de manera expresa e irrevocable para que el importe del crédito otorgado fuera destinado como parte del pago del precio del "INMUEBLE".

Por lo anterior, "EL ACREDITADO" reconoce expresamente que ha dispuesto de la totalidad del importe del crédito a que se refiere la cláusula primera que antecede, por lo que en este acto extiende y ratifica mediante el presente documento el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la cantidad dispuesta.

TERCERA: DE LA FORMA DE PAGO. Las partes reconocen y aceptan que el crédito otorgado deberá ser liquidado mediante 60 sesenta pagos mensuales, iguales y sucesivos de capital, en el entendido de que el primero de ellos se realizó el día 16 dieciséis de Abril del 2017 dos mil diecisiete y los subsecuentes deberán ser pagados el día 16 dieciséis de cada mes.

"EL ACREDITADO" se obliga a realizar los pagos relacionados en el párrafo anterior, en los términos de lo pactado en la Corrida Financiera que se agrega al presente como (Anexo 1), cantidades a las que se incluye un interés ordinario sobre saldos insolutos a razón del 8.00 % ocho por ciento anual sobre el monto del crédito otorgado.

El orden de aplicación de los pagos que efectúe "EL ACREDITADO" será el siguiente: 1.- Seguro de vida e incapacidad permanente total, 2.- Intereses ordinarios y 3.- Capital. Cuando existan adeudos pendientes vencidos conforme a lo

establecido en el presente contrato y "EL ACREDITADO" realice pagos, éstos se aplicarán en primer término a cubrir el adeudo vencido con mayor antigüedad en el siguiente orden: 1.- Gastos de cobranza, 2.- Interés moratorio, 3.- Primas de seguro, 4.- Interés ordinario y 5.- Amortización a capital.

CUARTA: DEL LUGAR DE PAGO. "EL ACREDITADO" cubrirá el crédito otorgado así como los accesorios a "EL INSTITUTO" sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, en las condiciones pactas en este contrato, en el domicilio ubicado en Boulevard Juan José Torres Landa número 1701-C mil setecientos uno guion letra "C", Predio El Tacuache, de esta Ciudad, mismo que subsistirá en tanto no se le notifique nuevo domicilio.

Los pagos deberán efectuarse en días y horas hábiles de atención por "EL INSTITUTO", es decir, de lunes a viernes de las 8:00 ocho horas a las 15:30 quince horas treinta minutos.

Convienen las partes que los pagos deberán efectuarse en las fechas acordadas en la cláusula TERCERA de este contrato, en el entendido de que si el día de pago resulta inhábil, deberá efectuarse el día hábil inmediato siguiente.

Lo anterior en la inteligencia de que los pagos mensuales a cobrar los días mencionados abarcan el cobro de la amortización corriente, la prima de seguro contratada en los términos pactados y el monto proporcional de intereses ordinarios generados.

QUINTA: DE LOS PAGOS ANTICIPADOS A CAPITAL. "EL ACREDITADO" podrá efectuar, en cualquier tiempo, pagos anticipados a cuenta del saldo insoluto del capital del Crédito, ya sea parcial o totalmente, sin penalización alguna.

Los pagos anticipados a capital tendrán como efecto una reducción en el importe de las amortizaciones que "EL ACREDITADO" se encuentra obligado a pagar, salvo que al momento de efectuar el pago anticipado de que se trate, "EL ACREDITADO" solicite expresamente a "EL INSTITUTO" que el pago anticipado a realizar tenga por efecto una reducción en el plazo, en cuyo caso "EL INSTITUTO" reconocerá una reducción en el número de amortizaciones pendientes de pago como efecto del pago anticipado parcial, en virtud de que no se variará el monto de cada una de las Amortizaciones señaladas en el presente Contrato.

Las condiciones para que "EL INSTITUTO" acepte pagos anticipados, serán las siguientes: 1) "EL ACREDITADO" lo solicite expresamente en la Caja de "EL INSTITUTO", 2) Que "EL ACREDITADO" se encuentre al corriente en los pagos exigibles de conformidad con el presente Contrato, 3) Que "EL ACREDITADO" indique la modalidad en la que desea se aplique el pago anticipado y, 4) El importe del pago anticipado sea por una cantidad igual o mayor al pago que deba realizarse en el periodo correspondiente.

El pago anticipado se aplicará en forma exclusiva al saldo insoluto del principal, siempre y cuando "EL ACREDITADO" esté al corriente en el pago de: a) el Capital, b) los intereses ordinarios devengados, y, c) las primas de seguros y demás anexidades causadas.

El hecho de que el "EL ACREDITADO" realice pagos anticipados a capital no lo exime de la obligación de efectuar los pagos mensuales subsecuentes que esté obligado a cubrir.

SEXTA: INTERESES.

INTERESES ORDINARIOS: Es voluntad de las partes acordar que "EL ACREDITADO" pagará al "EL INSTITUTO", un interés ordinario a razón del 8.00% ocho por ciento anual sobre saldos insolutos, pagaderos los días 16 dieciséis de cada mes, comenzando a pagarlos a partir del mes de noviembre del año en curso, en términos de la corrida financiera relacionada en la cláusula tercera anterior.

INTERESES MORATORIOS: En el supuesto de que "EL ACREDITADO" deje de cubrir uno o más de los pagos señalado en la cláusula tercera que antecede, se obliga a pagar a favor del "EL INSTITUTO", intereses moratorios equivalentes al 30% tres por ciento mensual acumulable aplicada a los montos de las obligaciones no cubiertas, sobre saldos insolutos y durante todo el tiempo que dure la mora y hasta que realice en su totalidad el pago del adeudo.

SÉPTIMA: DE LOS SEGUROS. "EL ACREDITADO" se obliga a adquirir el seguro expresado en esta cláusula y faculta a "EL INSTITUTO" para que éste lo contrate a nombre de "EL ACREDITADO", con la compañía de seguros que "EL INSTITUTO" determine. El tipo de seguro a contratar será el siguiente:

Un seguro de vida e invalidez permanente total, por una suma que en ningún momento será menor al saldo insoluto del crédito, el cual será pagado mensualmente de conformidad con las cantidades establecidas por la compañía aseguradora contratada.

El seguro contratado deberá estar en vigor durante el tiempo en que exista saldo insoluto del crédito. En el entendido que en la póliza de seguro se designará como beneficiario único e irrevocable al INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO.

Por el tiempo que dure la recuperación del crédito, "EL ACREDITADO" autoriza a "EL INSTITUTO" que mensualmente haga los cargos mensuales para cubrir la prima del seguro de vida e invalidez permanente total, cantidades que serán adicionales a los pagos mensuales establecidos en la cláusula TERCERA del presente Contrato de Crédito Simple con Interés. Este cargo deberá hacerse en las mismas fechas de pago de las amortizaciones del crédito.

Queda expresamente reconocido por las partes contratantes que el monto de las primas de seguros serán variables anual o mensualmente, por lo que la cantidad a pagar bajo este concepto se ajustará automáticamente, debiendo cubrirse dicho ajuste en las mismas fechas que las establecidas para el pago de capital e intereses mencionados en la cláusula SÉPTIMA del presente instrumento, en el entendido que el ajuste deberá cubrirse a partir del mes siguiente a aquel en que se determine modificación al monto de la referida prima de seguro.

OCTAVA: TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE. "EL ACREDITADO" acepta que durante la vigencia del presente contrato sólo podrá transmitir la propiedad del inmueble materia del mismo siempre y cuando se reúnan las siguientes disposiciones:

a).- "EL ACREDITADO" deberá encontrarse al corriente en el pago de las obligaciones a su cargo estipuladas en el presente contrato.

b).- "EL ACREDITADO" deberá hacer del conocimiento de "EL INSTITUTO" su intención de realizar la transmisión de la propiedad del inmueble materia del presente crédito, así como también, deberá presentar ante "EL INSTITUTO" al tercero interesado quien previo estudio socioeconómico deberá comprobar que reúne el perfil y la calificación crediticia solicitada por "EL INSTITUTO" a efecto de obtener el consentimiento expreso de éste sobre dicha transmisión.

c).- "EL ACREDITADO" acepta que en el supuesto de operar la transmisión del inmueble, no le será reembolsada



LIC. LUIS MARTIN EUGENIO VAZQUEZ HERNANDEZ
NOTARIO PUBLICO NUMERO 14 CATORCE
LEON, GUANAJUATO

cantidad alguna por concepto de los pagos efectuados a "EL INSTITUTO" hasta esa fecha.....

Toda transmisión que se haga contraviniendo estas disposiciones será nula y no producirá efecto legal alguno.

NOVENA: CAUSAS DE LA RESCISIÓN Y VENCIMIENTO ANTICIPADO. Las partes convienen en establecer el **PACTO COMISORIO EXPRESO** a razón de que "EL INSTITUTO" podrá rescindir sin necesidad de intervención ni resolución judicial y sin que medie reembolso de los pagos efectuados por "EL ACREDITADO" hasta esa fecha, a través de la simple interposición notarial o judicial que para tal efecto realice "EL INSTITUTO" a "EL ACREDITADO"; o bien, dar por vencido de forma anticipada el plazo establecido ejercitando la acción de cumplimiento de las obligaciones contraídas por "EL ACREDITADO" cuando este incurra en cualquiera de las causales que a continuación se establecen de manera enunciativa más no limitativa.....

a).- Si "EL ACREDITADO" deja de cubrir 2 dos o más pagos mensuales a los que está obligado.....

b).- Si "EL ACREDITADO" no cubre oportunamente los impuestos y derechos, sean estos federales, estatales o municipales que graven el inmueble materia de este contrato.....

c).- Si durante la vigencia del crédito el inmueble materia del presente contrato o parte de este, pasare por cualquier título a tercera persona, sin el consentimiento previo y por escrito de "EL INSTITUTO", excepto en caso de herencia.....

d).- Si "EL ACREDITADO" otorga o compromete el bien inmueble o parte de este en calidad de garantía ante tercera persona.....

e).- Si "EL ACREDITADO" renta total o parcialmente, o diera en uso gratuito el inmueble objeto de este contrato.....

f).- Si "EL ACREDITADO" deja de pagar las primas correspondientes al seguro de vida o incapacidad permanente total, mientras no esté cubierto en su totalidad el adeudo contratado.....

g).- Si "EL ACREDITADO" o sus dependientes económicos manifestados, dejan de habitar el inmueble, durante la vigencia del presente contrato, por más de 3 tres meses consecutivos, sin causa justificada para ello.....

h).- Si practicada la investigación correspondiente por "EL INSTITUTO" resultara procedente determinar que "EL ACREDITADO" presentó documentos alterados o apócrifos total o parcialmente para la obtención del crédito.....

i).- Si durante la vigencia del presente contrato "EL ACREDITADO" no cumple con alguna de las cláusulas u obligaciones contenidas en el mismo.....

En todos los casos antes relacionados más aquellos previstos en las leyes, se darán por vencidos en forma anticipada los plazos concedidos en este contrato a "EL ACREDITADO" para el reembolso del crédito concedido y sus accesorios, teniéndose por líquido y exigible la deuda contraída aún la no vencida y haciéndose efectiva la garantía ofrecida, sin que sea posible mediar compensación alguna de "EL INSTITUTO" hacia el "EL ACREDITADO", reservándose en su caso "EL INSTITUTO" el derecho de proceder legalmente en contra de "EL ACREDITADO" así como de quien resulte responsable.....

DECIMA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. Para garantizar el puntual y oportuno cumplimiento de las obligaciones de pago a su cargo, derivadas del presente contrato, incluidos el importe total del crédito, de sus intereses ordinarios y moratorios, gastos y costas de juicio en su caso, en este acto, por ser esa su libre voluntad y así convenir a sus intereses, la señora **Ma. Teresa Bocanegra Delgado** constituye hipoteca en primer lugar y grado de preferencia en favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO**, quien acepta en garantía del "INMUEBLE".....

La hipoteca se extenderá a las acciones naturales del inmueble, a las mejoras hechas por el propietario en el referido inmueble, a los objetos muebles incorporados permanentemente a las fincas, que no puedan separarse sin menoscabo de éstas o deterioro de esos objetos, a los nuevos edificios que el propietario construya sobre el inmueble hipotecado y a los nuevos pisos que se levanten sobre el edificio gravado, a los frutos del inmueble hipotecado siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el "EL INSTITUTO" exija el pago de la cantidad mutuada, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, así como a todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al inmueble mencionado, sin reserva ni limitación alguna, de acuerdo con los artículos 2896 dos mil ochocientos noventa y seis y 2897 dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil Federal y sus correlativos los artículos 2391 dos mil trescientos noventa y uno y 2398 dos mil trescientos noventa y ocho del Código Civil para el Estado de Guanajuato.....

La hipoteca constituida en los términos de la presente cláusula, durará mientras permanezcan insolutos en todo o en parte el capital, sus intereses y demás prestaciones derivadas del presente Contrato.....

DECIMO PRIMERA: El inmueble sobre el cual se constituye la garantía hipotecaria queda en posesión de la señora **Ma. Teresa Bocanegra Delgado**, quien acepta el cargo de depositario y protesta su fiel y leal desempeño sin derecho de cobrar honorarios y se le considerará para los fines de su responsabilidad civil y penal como depositario judicial y sólo podrá usarlo para el destino propio del "INMUEBLE".....

DECIMO SEGUNDA: Las partes acuerdan que la hipoteca constituida en este acto a favor del "EL INSTITUTO", se mantendrá durante la vigencia del crédito que garantiza, para cuya extinción, liberación o cancelación, será necesario el pago total de todas y cada una de las obligaciones contraídas por la señora **Ma. Teresa Bocanegra Delgado** relativas al contrato de crédito simple con interés formalizado en este instrumento.....

DECIMO TERCERA: El "EL INSTITUTO", se obliga a otorgar la escritura de cancelación de hipoteca a favor de "EL ACREDITADO", una vez que le sea pagado en su totalidad el crédito simple con interés consignado en este documento, en un plazo que no exceda de 90 noventa días naturales posteriores a la fecha en que se expida por escrito el finiquito del crédito.....

DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA

PRIMERA: El **INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO**, representado en este acto por los señores Ingeniero **PABLO RODRIGUEZ VÁZQUEZ** y Arquitecto **AMADOR RODRIGUEZ RAMÍREZ**, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Director General, respectivamente, vende sin reserva ni limitación de ninguna especie a la señora **Ma. Teresa Bocanegra Delgado**, quien compra y adquiere para sí misma, la propiedad de la Casa habitación en condominio marcada con el número 103-4 ciento dos letra "C", que forma parte del conjunto habitacional denominado "Villas de San Juan II", construido sobre el lote 1 uno de la manzana 42 cuarenta y dos, ubicado en la calle Amazonita de

la Colonia Villas de San Juan segunda sección de esta ciudad de León, Guanajuato, cuya superficie, medidas, linderos, antecedentes de propiedad y registrales fueron descritos en el punto IX noveno del capítulo de ANTECEDENTES de este instrumento y se dan por reproducidos en esta cláusula como si a la letra se insertaran para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

SEGUNDA: El precio pactado entre las partes es la cantidad de \$218,025.00 (DOSCIENTOS DIEZ MIL VEINTICINCO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 33 treinta y tres de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPDRI), hago constar que los comparecientes declararon bajo protesta de decir verdad que el precio pactado "DEL INMUEBLE" fue pagado de la siguiente manera: La cantidad de \$63,600.00 (Seenta y tres mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) a través del apoyo federal que recibe "EL COMPRADOR" como apoyo complementario para la adquisición de la Unidad Básica de Vivienda objeto del presente instrumento por conducto del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, en lo sucesivo mencionada por su acrónimo "FONHAPO", más la cantidad de \$28,000.00 (Veintiocho mil pesos 00/100 MN) a través del apoyo que recibe por conducto del Fideicomiso PROVIVAH; cantidades que han sido entregadas previamente por cuenta suya a "EL INSTITUTO" bajo el concepto de pago parcial anticipado del precio de compra de la casa habitación materia de este acto.

De igual manera, "EL COMPRADOR" reconoce que le ha sido otorgado un subsidio municipal para adquisición de vivienda, a través de "EL INSTITUTO", por el importe de \$45,600.00 (Treinta y cinco mil seiscientos pesos 00/100 M.N.), más la cantidad de \$72,225.00 (Setenta y dos mil doscientos veinticinco pesos 00/100 MONEDA NACIONAL), que obtuvo con recursos provenientes del Contrato de Crédito Simple con Interés que simultáneamente en este instrumento se formaliza y la cantidad de \$10,600.00 (Diez mil seiscientos pesos 00/100 MONEDA NACIONAL) con recursos aportados por el mismo como ahorro previo, con lo cual complementa sus recursos para la adquisición de la Unidad Básica de Vivienda objeto de la presente compraventa.

En ese orden de ideas, el suscrito Notario doy fe y hago constar que los representantes de "EL INSTITUTO" manifiestan haber recibido de manera satisfactoria todas las cantidades de dinero relacionadas en el párrafo anterior, por lo que, por el pago total del precio otorga en favor de "EL COMPRADOR", el recibo y finiquito más amplio y eficaz que en derecho proceda, sin reservarse acción o derecho alguno por tal concepto y para los efectos legales a que haya lugar.

TERCERA: De manera simultánea a la firma de este instrumento, "EL INSTITUTO" entrega en favor de "EL COMPRADOR" la posesión del "INMUEBLE", quien lo recibe en las condiciones en las que se encuentra a esta fecha, a su entera conformidad y para los efectos legales a que haya lugar.

CUARTA: El "INMUEBLE" pasa al patrimonio de "EL COMPRADOR", libre de gravámenes, afectaciones y limitaciones de dominio, al corriente en el pago del impuesto predial, con todos sus usos, costumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, debiendo responder "EL INSTITUTO" ante "EL COMPRADOR" del saneamiento para el caso de evicción.

QUINTA: El Régimen de Propiedad en Condominio al que pertenece el "INMUEBLE" se regirá por lo establecido en la escritura constitutiva del propio Régimen, por el Reglamento Interno que será agregado tanto al apéndice como al primer testimonio que de la presente escritura en su oportunidad se autoriza y expedido y en todo lo no previsto, se estará a las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato. En los términos de lo dispuesto por el artículo 10 diez de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, queda expresamente establecida la previsión de que, en todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, el Notario Público ante cuya fe se formalice agregará al testimonio de cada escritura una copia certificada del reglamento interno y, en su caso, de la constancia de no adeudo. En caso de incumplimiento de esta obligación por parte del Notario Público, éste podrá ser llamado como obligado subsidiario en todos los casos en que se exija al interesado el cumplimiento de alguna de sus obligaciones derivadas de su carácter de condómino.

SEXTA: "EL COMPRADOR" manifiesta de manera expresa conocer en su integridad el Reglamento de Funcionamiento y Administración del condominio, obligándose a cumplir fielmente con lo estipulado en tal documento, estando de acuerdo con su contenido.

SÉPTIMA: Los derechos, impuestos y honorarios notariales que se causen con motivo de esta escritura serán pagados por cuenta de "EL COMPRADOR".

CLÁUSULAS COMUNES A LA FORMALIZACIÓN DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS, CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA Y CONTRATO DE COMPRAVENTA:

PRIMERA: Las partes ratifican que en la celebración de los contratos formalizados mediante este instrumento no sufren de lesión, error, dolo, violencia ni engaño, por lo que renuncian de manera recíproca a la acción, excepción y términos derivados de lo dispuesto por los artículos 1720 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno y 1734 mil setecientos treinta y cuatro, del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato.

SEGUNDA: En todo lo no previsto en los contratos formalizados mediante este instrumento, se estará a lo dispuesto por el Código Civil para el Estado de Guanajuato, el Código Civil Federal, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el Código de Comercio.

TERCERA: Para efectos del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente instrumento, las partes señalan como sus respectivos domicilios los ubicados en:

EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, en Boulevard Torres Landa número 1701-C mil setecientos uno guion letra "C", del predio "El Tianguiche", Código Postal 3750, de esta ciudad.
La señora **Ma. Teresa Bocanegra Delgado** en Calle Amazonita #102-C ciento dos interior "C" Colonia Villas de San Juan segunda sección, Código Postal 37109, de esta ciudad.

BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio

Solicitud

20

3388704

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación

10/Septiembre/2018 13:24:14

Fecha de resolución

11/Septiembre/2018 12:37:38

EN LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO A 11 DE SEPTIEMBRE DE 2018 EL SUSCRITO LIC. MAURICIO JESUS VILLARREAL GARCIA REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA:

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante LUIS MARTIN EUGENIO VAZQUEZ HERNANDEZ

Municipio LEÓN, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R20*542502]

Folios electrónicos

1 - R20*542502.

CASA HABITACION EN CALLE CALLE AMAZONITA NUMERO 102 (CIENTO DOS) C. FRACCIONAMIENTO SEGUNDA SECCION DEL FRACCIONAMIENTO VILLAS DE SAN JUAN EN LOTE 1 (UNO) MANZANA 42 (CUARENTA Y DOS) CON SUPERFICIE 57.00 M2 (CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS).

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emissor
1	P23 - COMPRA VENTA SIMPLE	\$ 210,025.00	0.00	66698	22/06/18	20*14*0
	Emissor: 14 (CATORCE) LICENCIADO VAZQUEZ HERNANDEZ, LUIS MARTIN EUGENIO CON JURISDICCION EN LEÓN, GUANAJUATO.					
2	G05 - APERTURA CREDITO C/ HIPOTECA (ANTE NOTARIO)	\$ 72,225.00	0.00	66698	22/06/18	20*14*0
	Emissor: 14 (CATORCE) LICENCIADO VAZQUEZ HERNANDEZ, LUIS MARTIN EUGENIO CON JURISDICCION EN LEÓN, GUANAJUATO.					

PARTES

Titular(es) anterior(es): EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN GUANAJUATO.

Titular(es) nuevo(s): MA. TERESA BOCANEGRA DELGADO.

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 11/Septiembre/2018

---SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD.

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

MAURICIO JESUS VILLARREAL GARCIA

AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE
FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION

20_3388704_69feb2200c48f61d8a2c4f2d26a7c16e.pdf

85225E313A238B392FC51E4B61AED37EBE87785A

Usuario:

Nombre: JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTONIO

Número de serie: 5881

Validez: Activo

Rol: Destinatario

Usuario:

Nombre: MAURICIO JESUS VILLARREAL GARCIA

Número de serie: 57B0

Validez: Activo

Rol: Firmante

Firma:

Fecha: 11/09/2018 13:09:50(UTC-20180911180950Z)

Status: Certificado Vigente

Algoritmo: SHA1WithRSA

OCSP:

Fecha: 11/09/2018 13:09:56(UTC-20180911180956Z)

URL: <http://ocsp.rnatch.com/OCSPACGTO>

Nombre del respondedor: SERVICIO OCSP SFA

Emisor del respondedor: AUTORIDAD

CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO

SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION

Número de serie: 57B0

TSP:

Fecha: 11/09/2018 13:09:56(UTC-20180911180956.4967Z)

Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1

Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raz Segunda de Secretaria de
Economia

Secuencia: 636722681964967996

Datos estampillados: YmZqenVIM0Z3PWnidsd1Z5afVNdUhuYmVrV0w0PQ==

