



Lic. Pablo Francisco Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 65
León, Guanajuato

TOMO.- 1,690 MIL SEISCIENTOS NOVENTA.

ESCRITURA NÚMERO.- 73,883 SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, Estados Unidos Mexicanos, a los 3 tres días del mes de Septiembre del año 2007 dos mil siete 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, Colonia Obrera de esta ciudad, hago constar los siguientes actos:

I.- EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA que celebran por una parte el INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO (IVEG), representado en este acto por su Director General el señor Ingeniero ADRIAN PEÑA MIRANDA y la sociedad mercantil denominada VIVIENDA DEL RINCON, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Administrador Único el señor Arquitecto JOSE DE JESÚS HERNANDEZ VILLALPANDO, a quienes en lo sucesivo se les designará conjuntamente como LA PARTE VENDEDORA; y de otra parte el señor RAMON IBARRA RODRIGUEZ, por su propio derecho, a quien se le designará como LA PARTE COMPRADORA.

II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran por una parte FINPATRIA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representada en este acto por su apoderada la señora Contador Público GUADALUPE GASTELUM MARTINEZ, a quien en lo sucesivo se le denominará como EL INTERMEDIARIO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte el señor RAMON IBARRA RODRIGUEZ, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como el DEUDOR.

Estos actos se formalizan de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

I.- MANIFIESTAN LOS SEÑORES INGENIERO ADRIAN PEÑA MIRANDA, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL "INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO" (IVEG) Y ARQUITECTO JOSE DE JESÚS HERNANDEZ VILLALPANDO, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "VIVIENDA DEL RINCON", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; AMBOS COMO LA PARTE VENDEDORA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO SU MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD LO SIGUIENTE:

Que sus representadas son las legítimas propietarias y detentan la posesión de la casa habitación marcada con el número 1,300 mil trescientos de la calle Hacienda de San Manuel, construida sobre el lote de terreno número 19 diecinueve, manzana 29 veintinueve, del Fraccionamiento VILLAS HACIENDA DE SANTIAGO de la ciudad de San Francisco del Rincón, Guanajuato, con la superficie, medidas y colindancias que a continuación se describen:

SUPERFICIE.- 177.67 M2 ciento setenta y siete metros sesenta y siete decímetros cuadrados.

AL NORTE.- 14.66 catorce metros sesenta y seis centímetros con lote número 18 dieciocho.

AL SUR.- 1.44 un metros cuarenta y cuatro centímetros con Boulevard Hacienda de Santiago.

AL ORIENTE.- 25.85 veinticinco metros ochenta y cinco centímetros con Boulevard Hacienda de Santiago.

AL PONIENTE.- 21.80 veintiún metros ochenta centímetros y linda con calle Hacienda de San Manuel.

ANTECEDENTE REGISTRAL: Folio Real número R31*12324.

Se hace la aclaración expresa que EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO (IVEG), es propietario del terreno sobre el cual se encuentra edificada la vivienda, en tanto que VIVIENDA DEL RINCON, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, es propietaria de las construcciones de la vivienda.

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.

A).- PRIMERA ADQUISICIÓN:- Por escritura pública número 6,412 seis mil cuatrocientos doce, de fecha 26 veintiséis de Enero del año 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado José María Sepúlveda Mendoza, titular de la Notaría Pública número 24 veinticuatro en ejercicio en el

COPIA



Lic. Pablo Francisco Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 65
León, Guanajuato

mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado José María Sepúlveda Mendoza, titular de la Notaría Pública número 24 veinticuatro en ejercicio en el Partido Judicial de Guanajuato, Guanajuato, EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, adquirió del señor JOSE LUIS PEREDA RUENES, el lote de terreno número 3 tres del predio denominado Ex-Hacienda de Santiago, de la ciudad de San Francisco del Rincón, Guanajuato, con una superficie de 00-27-66.85, veintisiete áreas, sesenta y seis punto ochenta y cinco centiáreas (2,766.85 M2., dos mil setecientos sesenta y seis punto ochenta y cinco metros cuadrados), y las medidas y colindancias que en dicha escritura se especifican. -----

DATOS DE REGISTRO.- Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Francisco del Rincón, Guanajuato, bajo el folio real número R31*007343, de fecha 3 tres de Septiembre del año 2004 dos mil cuatro. -----

F).- FUSION.- Por escritura pública número 6,589 seis mil quinientos ochenta y nueve, de fecha 13 trece de Septiembre del año 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado José María Sepúlveda Mendoza, titular de la Notaría Pública número 24 veinticuatro en ejercicio en el Partido Judicial de Guanajuato, Guanajuato, EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, fusionó los lotes de terreno números 1 uno, 2 dos y 3 tres del predio denominado Ex-Hacienda de Santiago, de la ciudad de San Francisco del Rincón, Guanajuato, los cuales, por estar unidos y ser colindantes, forman una sola unidad con superficie total de 416,202.85 M2., cuatrocientos dieciséis mil doscientos dos metros ochenta y cinco decímetros cuadrados; con una superficie de afectaciones de 38,099.32 M2., treinta y ocho mil noventa y nueve metros con treinta y dos decímetros cuadrados; una superficie a Desarrollar excluyendo afectaciones de FFCC y Alta Tensión de 378,103.53 M2., trescientos setenta y ocho mil ciento tres metros cincuenta y tres decímetros cuadrados, y las medidas y colindancias que en dicha escritura se especifican. -----

DATOS DE REGISTRO.- Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Francisco del Rincón, Guanajuato, bajo el folio real número R31*009541, con fecha 15 quince de Septiembre del año 2004 dos mil cuatro. -----

G).- Que sobre el inmueble a que se refiere el inciso que antecede, el Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato (IVEG) ha venido construyendo un Fraccionamiento que se denominada VILLAS HACIENDA DE SANTIAGO, en el Municipio de San Francisco del Rincón, Guanajuato, habiéndose dado cumplimiento en la construcción del mismo a todos los requisitos que establece la Ley de la materia. -----

H).- AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO.- Mediante oficio de fecha 22 veintidós de Marzo del año 2004 dos mil cuatro, expedido por el H. Ayuntamiento de San Francisco del Rincón, Guanajuato se autorizó el Fraccionamiento denominado VILLAS HACIENDA DE SANTIAGO, en el Municipio de San Francisco del Rincón, Guanajuato, el cual se clasificó como Fraccionamiento de tipo Habitacional o Interés Social. -----

I).- LOTIFICACION.- Por escritura pública número 6,727 seis mil setecientos veintisiete, de fecha 16 dieciséis de Febrero del año 2005 dos mil cinco, otorgada ante la fe del Licenciado José María Sepúlveda Mendoza, titular de la Notaría Pública número 24 veinticuatro en ejercicio en el Partido Judicial de Guanajuato, Guanajuato, EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, protocolizó la lotificación del Fraccionamiento VILLAS HACIENDA DE SANTIAGO, de la ciudad de San Francisco del Rincón, Guanajuato, consignándose en la misma las superficies, medidas y linderos de los lotes de terreno que lo conforman. -----

DATOS DE REGISTRO.- Dicha escritura, por lo que respecta al lote de terreno sobre el cual se encuentra edificada la finca que es materia de la presente operación de compra-venta, quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Francisco del Rincón, Guanajuato, bajo el folio real número R31*012325, con fecha 25 veinticinco de abril del año 2005 dos mil cinco. -----

J).- PERMISO DE PREVENTA.- Que mediante resolución de fecha 27 veintisiete de julio del año 2006 dos mil seis, en acta de Ayuntamiento.

COPIA



Lic. Pablo Francisco Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública Número 65
León, Guanajuato

I. DECLARA EL INTERMEDIARIO QUE:

I.1 Es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en términos del testimonio de la escritura pública número 57,946 cincuenta y siete mil novecientos cuarenta y seis, de 25 veinticinco de agosto del 2004 dos mil cuatro, pasada ante la fe del Notario Público Número 109 Ciento Nueve del Distrito Federal, Licenciado Luis de Angoitia Becerra, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil número trescientos treinta mil ciento sesenta y seis, del cuatro de abril del dos mil cinco.

I.2. Dentro de su objeto social se encuentra considerado el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda.

I.3 Está dispuesto y tiene la capacidad necesaria, así como la disponibilidad financiera, administrativa y operativa para apoyar el "Programa Extraordinario de Créditos para Vivienda a los Trabajadores del Estado" (PEC), conforme a las condicionalidades, bases y reglas de operación del citado Programa, mismo que fue instaurado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de Vivienda FOVISSSTE, con el propósito de satisfacer la demanda de vivienda por parte de sus trabajadores derechohabientes, quienes finalmente serán los titulares últimos de los derechos de crédito respectivos.

I.4 Comparece a la celebración de este acto debidamente representado por la señora Contador Público GUADALUPE GASTELUM MARTINEZ, como lo acredita con el testimonio de la escritura pública número 3,228 tres mil doscientos veintiocho, de fecha 19 diecinueve de Abril del año 2006 dos mil seis, otorgada ante la fe del Licenciado Ricardo Felipe Sánchez Destenave, titular de la Notaría Pública número 239 doscientos treinta y nueve en ejercicio en la ciudad de México, Distrito Federal; manifestando bajo protesta de decir verdad que dichas facultades no le han sido limitadas ni revocadas en forma alguna.

I.5 Previamente a la suscripción de este instrumento, el INTERMEDIARIO ha verificado la ubicación del INMUEBLE materia de la adquisición, con los recursos del crédito objeto del presente contrato y que dicho INMUEBLE, así como el DEUDOR cumplen con las condiciones establecidas en las Reglas para la Operación de Créditos para la Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y demás disposiciones aplicables.

II. DECLARA EL DEUDOR QUE:

II.1 Es su intención adquirir el INMUEBLE a que se hace referencia en el antecedente I PRIMERO de este instrumento.

II.2. A la fecha de celebración del presente contrato, es derechohabiente del FOVISSSTE y que presentó la documentación relativa para ser sujeto de crédito de acuerdo con la reglamentación del propio FOVISSSTE.

II.3. Expresamente reconoce que el presente crédito se otorga en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y demás normatividad que rige al FOVISSSTE. Asimismo, manifiesta que conoce el contenido del "Programa Extraordinario de Créditos para Vivienda a los Trabajadores del Estado" (PEC), y acepta en consecuencia su validez y el alcance de sus procedimientos.

II.4. Manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no ha sido beneficiado con algún otro crédito para vivienda por parte del FOVISSSTE, con anterioridad a la celebración de este contrato.

II.5. No es propietario de casa habitación.

II.6. En la actualidad su estado civil es de soltero, lo que manifiesta bajo protesta de decir verdad y bajo su más estricta responsabilidad.

III. DECLARACIONES COMUNES QUE DERIVAN DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CREDITO GARANTIZADO:

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo noveno de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran:

COPIA

CONSTANCIA REGISTRAL

PARTIDO DE SAN FRANCISCO DEL RINCON, GTO. A LOS 14 (CATORCE) DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2008 (DOS MIL OCHO) A LAS 10:20 HORAS. EL SUSCRITO LICENCIADO GUILLERMINA EDITH RUIZ VALADEZ, REGISTRADOR PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y 3 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO:

ESCRITURA NUMERO 73883 (SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES) DE FECHA 03 (TRES) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 65 (SESENTA Y CINCO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, PABLO FRANCISCO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO (IVEG), VIVIENDA DEL RINCON, S.A. DE C.V., REPRESENTADO POR INGENIERO ADRIAN PEÑA MIRANDA Y ARQUITECTO JOSE DE JESUS HERNANDEZ VILLALPANDO VENDE A RAMON IBARRA RODRIGUEZ, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$239,500.00 (DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL)

ESCRITURA NUMERO 73883 (SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES) DE FECHA 03 (TRES) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 65 (SESENTA Y CINCO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, PABLO FRANCISCO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR FINPATRIA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO REPRESENTADO POR C.P. GUADALUPE GASTELUM MARTINEZ OTORGO APERTURA DE CREDITO EN GARANTIA HIPOTECARIA A RAMON IBARRA RODRIGUEZ POR LA CANTIDAD DE \$239,500.00 (DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL PORCENTAJE SEÑALADO EN EL CONTRATO CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTIA DEL PAGO HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION.

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 14 (CATORCE) DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2008 (DOS MIL OCHO) A LAS 10:20 HORAS.

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 51201 (P23,G05) DERECHOS PAGADOS \$60, CEDULA 188931.09 DEL 26/12/07 (-) (MCM31-GERV31) DOY FE.

GUILLERMINA EDITH RUIZ VALADEZ

GUILLERMINA EDITH RUIZ VALADEZ

califico

registro

PARTIDO JUDICIAL
SAN FRANCISCO
DEL RINCON, GTO.

Carátula de fax



31 134998