



===== TOMO 884 OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO =====  
===== ESCRITURA NUMERO 30,845 TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO =====

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 17 diecisiete días del mes de Diciembre del año 2007 dos mil siete, YO, el Licenciado JORGE ARTURO ZEPEDA OROZCO, Titular de la Notaría 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.- LA CANCELACION DE HIPOTECA, que otorga "METROFINANCIERA", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, representada por los señores Licenciado JORGE ARTURO MARTIN MORAN y ARTURO JIMENEZ VIVEROS, en favor de la sociedad mercantil denominada "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER", Sociedad Anónima de Capital Variable.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que otorgan la sociedad mercantil denominada "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor Ingeniero OSCAR FLORES PEREZ, como "LA PARTE VENDEDORA", por la otra, la señorita CLAUDIA EMILIA CRUZ SÁNCHEZ, como "LA PARTE COMPRADORA". -----

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA, que celebran por una parte "BBVA BANCOMER", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en lo sucesivo "LA ACREDITANTE", representada en este acto por los señores Arquitecto ARTURO ALEJANDRO DUARTE MEDINA y Contador Público JESÚS MARTÍNEZ TAPIA, de una segunda parte, la señorita CLAUDIA EMILIA CRUZ SÁNCHEZ, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL ACREDITADO". -----  
Actos que sujetan al tenor de los siguientes Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas: -----

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

I.- TITULO DE PROPIEDAD. -----

A).- En fecha 9 nueve de Diciembre del año 2002 dos mil dos, "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER", S.A. de C.V., adquirió dos fracciones de terreno ubicadas en el Boulevard Hilario Medina y calle Rafael Corrales Ayala, las que formaron parte del Predio Rústico denominado "San José del Consuelo", de esta ciudad, con las siguientes superficies, medidas y colindancias: -----

FRACCION A-2: -----

Superficie de 11,597.81 M2. once mil quinientos noventa y siete metros ochenta y un centímetros cuadrados. -----

AL NORTE, en 141.34 ciento cuarenta y un metros treinta y cuatro centímetros, con varios propietarios; -----

AL SUR, en 155.20 ciento cincuenta y cinco metros veinte centímetros, con fracción 2-B dos, guión, letra "B", propiedad de "Constructora e Inmobiliaria Floper", S.A. de C.V.; -----

AL ORIENTE, en 78.59 setenta y ocho metros cincuenta y nueve centímetros, con propiedad particular, y; -----

AL PONIENTE, en 78.55 setenta y ocho metros cincuenta y cinco centímetros, con Boulevard Hilario Medina. -----

FRACCION B-2: -----

Superficie de 18,282.10 M2. dieciocho mil doscientos ochenta y dos metros diez centímetros cuadrados. -----

AL NORTE, en 155.20 ciento cincuenta y cinco metros veinte centímetros, con fracción 2-A dos, guión, letra "A", propiedad de "Constructora e Inmobiliaria Floper", S.A. de C.V.; -----

AL SUR, en 178.26 ciento setenta y ocho metros veintiséis centímetros, con varios propietarios; -----

AL ORIENTE, en 105.50 ciento cinco metros cincuenta centímetros, con propiedad particular, y; -----

AL PONIENTE, en 115.97 ciento quince metros noventa y siete centímetros, con Boulevard Hilario Medina. -----

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.- Los inmuebles descritos los adquirió "Constructora e Inmobiliaria Floper", S.A. de C.V., por compra que hizo al señor Oscar Flores Pérez, lo que se hizo constar en la escritura pública número 18,100 dieciocho mil cien, otorgada el día 9 nueve de Diciembre del año 2002 dos mil dos, ante la fe del señor Licenciado José Antonio Torres Alvarez, Titular de la Notaría Pública número 78 setenta y ocho de este Partido Judicial. -----



SU REGISTRO.- El primer testimonio de la escritura pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial, en fecha 25 veinticinco de Marzo del 2003 dos mil tres, correspondiéndole a la Fracción A-2 el Folio Real número R20\*134137, y a la Fracción B-2 el Folio Real número R20\*134139.-----

B).- Por Oficio número DU/DFR-4110/2003 de fecha 20 veinte de Agosto del año 2003 dos mil tres, "Constructora e Inmobiliaria Floper", S.A. de C.V., obtuvo la autorización del proyecto del Condominio Habitacional denominado "VILLA CONTEMPORANEA", de esta ciudad.-----

C).- Que en Escritura Pública número 9,636 nueve mil seiscientos treinta y seis, otorgada en esta ciudad el día 28 veintiocho de Junio de 2007 dos mil siete, ante la fe del señor Licenciado Luis Angel Alfonso Chico González, Titular de la Notaría Pública número 5 cinco de este Partido Judicial, se hizo constar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantías Hipotecarias que celebraron "METROFINANCIERA", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, como Acreditante; "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER", Sociedad Anónima de Capital Variable, como Acreditada, y el señor Ingeniero OSCAR FLORES PEREZ, como "Deudor Solidario y Avalista", mediante el cual la Acreditante otorgó a la Acreditada un crédito por la cantidad de \$35'431,500.00 (Treinta y cinco millones cuatrocientos treinta y un mil quinientos pesos 00/100, Moneda Nacional, que se destinaría a la construcción y terminación de 69 sesenta y nueve viviendas de interés social tipo B5, en el Conjunto Habitacional denominado "Villa Contemporánea", de esta ciudad, que se desarrolla sobre las dos fracciones de terreno descritas en el inciso A) de este Capítulo, en el que para garantizar las obligaciones derivadas del contrato referido, se constituyó hipoteca en Primer Lugar y grado de preferencia en favor de "Metrofinanciera", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, así mismo se fijó como valor de liberación para cada una de las viviendas, la cantidad de \$513,500.00 (Quinientos trece mil quinientos pesos 00/100, Moneda Nacional).-----

SU REGISTRO.- El primer testimonio de la Escritura Pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial, en fecha 10 diez de Julio de 2007 dos mil siete.-----

D).- Por Oficio número DU/DFR-1074/2004 de fecha 27 veintisiete de Octubre del año 2004 dos mil cuatro, "Constructora e Inmobiliaria Floper", S.A. de C.V., obtuvo la autorización para fusionar las dos fracciones de terreno descritas en el inciso que antecede para formar un solo predio con superficie de 29,879.910 M2. veintinueve mil ochocientos setenta y nueve metros novecientos diez milímetros cuadrados.-----

E).- En Escritura Pública número 20,290 veinte mil doscientos noventa, otorgada el día 8 ocho de Noviembre del año 2004 dos mil, ante la fe del señor Licenciado José Antonio Torres Alvarez, Titular de la Notaría Pública número 78 setenta y ocho de este Partido Judicial, en la que se hizo constar la Fusión de las dos fracciones de terreno referidas, así como la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del Conjunto Habitacional denominado "VILLA CONTEMPORANEA", el que consta de 146 ciento cuarenta y seis viviendas unifamiliares.-----

SU REGISTRO.- El primer testimonio de la Escritura Pública quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial, en fecha 16 dieciséis de Noviembre del 2004 dos mil cuatro.-----

F).- Que es materia de este contrato la Casa habitación número 150 ciento cincuenta, de la calle Circuito Arq. Teodoro González León, y el Lote de terreno sobre el construida que es el número 25 veinticinco, de la Manzana número 4 cuatro, de la calle Circuito Arq. Teodoro González León, del Conjunto Habitacional "VILLA CONTEMPORANEA", de esta ciudad, con SUPERFICIE de terreno de 111.83 M<sup>2</sup> ciento once metros ochenta y tres centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:-----

AL NORTE, en 6.00 seis metros, con la calle Circuito Arq. Teodoro González León;-----

AL SUR, en 6.00 seis metros, con el Fraccionamiento "San Benigno";-----

AL ESTE, en 18.64 dieciocho metros sesenta y cuatro centímetros, con el lote número 26 veintiséis, y;-----

AL OESTE, en 18.64 dieciocho metros sesenta y cuatro centímetros, con el lote número 21 veintiuno.-----





PRO-INDIVISO.- A la casa le corresponde un porcentaje de pro-indiviso del 0.63751% (cero, punto, seis, tres, siete, cinco, uno por ciento) en relación con las áreas comunes del Conjunto Habitacional.

SU REGISTRO.- Al inmueble le corresponde el Folio Real número R20\*221469, del Registro Público de la Propiedad y Comercio de este Partido Judicial.

II.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.- Que el inmueble antes descrito se encuentra actualmente gravado por la hipoteca referida en el inciso C) de este Capítulo de Antecedentes, pero libre de cualquier otro gravamen y limitación de dominio, según certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Partido Judicial, el día 11 once de Diciembre de 2007 dos mil siete, del cual doy fe de tener a la vista y agregó copia fotostática al apéndice de este instrumento.

III.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento le corresponden para el pago de sus contribuciones los siguientes números de cuenta:

A).- CUENTA PREDIAL: Número "04-M-000387-059". (cero, cuatro, guión, "M", guión, cero, cero, cero, tres, ocho, siete, guión, cero, cinco, nueve).

B).- CUENTA DE AGUA: La casa habitación no cuenta con recibo de agua, por tratarse de una casa nueva.

Asimismo "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta que el inmueble se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial Urbano sin que tenga adeudos en este durante los últimos cinco años, lo cual lo acredita con la boleta de pago respectiva, de la cual doy fe de tener a la vista y agregó fotocopia al apéndice de este instrumento.

IV.- AVALÚO. El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento es por la cantidad de \$847,000.00 (Ochocientos cuarenta y siete mil pesos 00/100, Moneda Nacional), según el avalúo formulado por "HIPOTECARIA NACIONAL", Grupo Financiero BBVA Bancomer, el día 13 trece de Diciembre de 2007 dos mil siete, mismo que agregó al apéndice de este instrumento.

V.- USO DE SUELO.- El uso del inmueble materia de esta operación es para casa habitación.

===== DECLARACIONES =====

I.- DECLARA "EL ACREDITADO".- Bajo protesta de decir verdad 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 apegó 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 todo gravamen o limitación de dominio.

D.- Desea adquirir EL INMUEBLE objeto del presente instrumento, por lo cual solicita a "LA ACREDITANTE" le otorgue el presente crédito hipotecario.

E.- Cuenta con la capacidad legal necesaria para celebrar estos actos jurídicos.

F.- Previo a la firma del presente instrumento, ha liquidado a LA PARTE VENDEDORA todos los gastos previos que se obligó a cumplir con motivo de la compraventa de EL INMUEBLE que adquiere, incluyendo la cantidad que por concepto de enganche entregó al vendedor.

G.- Todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido y se compromete que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito.

H.- (i) Autoriza a "LA ACREDITANTE" a llevar a cabo investigaciones periódicas sobre su historial crediticio en la Sociedad de Información Crediticia que estime conveniente, durante todo el tiempo en que mantenga una relación jurídica con "LA ACREDITANTE", (ii) conoce la naturaleza y el alcance de la información que proporcionan las Sociedades de Información Crediticia, (iii) está consciente de la trascendencia que tiene el hecho de ser registrado en las Sociedades de Información Crediticia y las implicaciones que el incumplimiento en el pago del crédito otorgado le puede generar, así como que dicho historial crediticio podrá servir de base para



la aprobación de futuros créditos con "LA ACREDITANTE" o con alguna otra entidad crediticia.-----

I.- Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de tipo jurídico que presente la misma, es única y exclusiva de LA PARTE VENDEDORA, sin que le asista razón alguna para tomar acción en contra de "LA ACREDITANTE" en esta materia, en virtud de que esta última sólo le otorgó el crédito para adquirirla.-----

II.- DECLARA "LA ACREDITANTE" QUE:-----

A.- Es una Sociedad Anónima, debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, para operar como una Institución de Crédito.-----

B.- Su objeto social prevé la posibilidad de otorgar y administrar créditos hipotecarios.-----

C.- Sus representantes cuentan con facultades necesarias para obligarla en los términos del presente instrumento y que no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma.-----

III.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA QUE:-----

1.- Declara el señor Ingeniero OSCAR FLORES PEREZ, que su representada "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER", S.A. de C.V., es una sociedad legalmente constituida conforme a las leyes del País, de la cual tiene el carácter de Administrador Único y goza de las facultades necesarias para otorgar el presente, de lo que se hará especial mención en el Capítulo de Personalidad de esta escritura.-----

2.- Que sobre el inmueble materia de la operación obra una hipoteca derivada del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, descrito en el inciso C) del Apartado I primero del Capítulo de Antecedentes, según consta en el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, el día 11 once de Diciembre de 2007 dos mil siete, que el suscrito notario agrega al apéndice de este instrumento, siendo cancelada en esta misma escritura.-----

3.- EL INMUEBLE se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial según boleta con número de cuenta "04-M-000387-059". (cero, cuatro, guión, "M", guión, cero, cero, tres, ocho, siete, guión, cero, cinco, nueve), por lo que se refiere al agua, la casa habitación no cuenta con recibo de agua, por tratarse de una casa nueva.-----

IV.- DE LAS PARTES:-----

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

a).- Que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración de este contrato.-----

b).- Que el representante de "LA ACREDITANTE" explicó a "EL ACREDITADO" los términos y condiciones definitivos de las "CLAUSULAS FINANCIERAS", así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, manifestando "EL ACREDITADO" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.-----

c).- Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cualles será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento.-----

d).- Que "LA ACREDITANTE" le proporcionó a "EL ACREDITADO" un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió al que practicó el avalúo del bien inmueble materia del crédito.-----  
Expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes Cláusulas:-----

#### -----CAPITULO PRIMERO-----

===== CANCELACION DE HIPOTECA =====

PRIMERA.- "METROFINANCIERA", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, representada por los señores Licenciado JORGE ARTURO MARTÍN MORAN FLORES y ARTURO JIMENEZ VIVEROS, por medio del presente instrumento CANCELA PARCIALMENTE la Hipoteca que tiene constituida, en favor de su representada, derivada del Contratos de Apertura de Crédito Simple relacionado en el inciso C) del Apartado I primero del Capítulo de Antecedentes de esta escritura, única y exclusivamente por lo que se refiere a la Casa habitación número 150 ciento cincuenta, de la calle Circuito Arq. Teodoro González León, y al Lote de







GOBIERNO DEL ESTADO  
SECRETARÍA DE GOBIERNO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DEL COMERCIO



NOTARIA PÚBLICA No. 100  
ACTO NUMERO: 30,845  
ANEXO: 1

FOJA REGISTRAL

CONSTANCIA REGISTRAL

+++Folio Real :R20\*221469 CASA HABITACION QUE FORMO PARTE DEL PREDIO RUSTICO SAN JOSE DEL CONSUELO EN CALLE CIRCUITO ARQ. TEODORO GONZALEZ LEON NUMERO 150 (CIENTO CINCUENTA) , FRACCIONAMIENTO VILLA CONTEMPORANEA EN ZONA URBANA EN LOTE 25 (VEINTICINCO) MANZANA 4 (CUATRO) CON SUPERFICIE 111.83 M2 (CIENTO ONCE 83/100 METROS CUADRADOS).

1)R20\*221469

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO, A LOS 19 (DIECINUEVE) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2008 (DOS MIL OCHO), EL SUSCRITO LICENCIADO SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA, REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y 3 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO :  
ESCRITURA NUMERO 30845 (TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO) DE FECHA 17 (DIECISIETE) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 100 (CIEN) LICENCIADO ZEPEDA OROZCO, JORGE ARTURO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. CONSTA QUE EL ACREEDOR METROFINANCIERA, S.A. DE C.V.S.F.O.M. E.N.R. RECIBIO DEL DEUDOR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER, 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 9,636 DE FECHA 28 (VEINTIOCHO) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 5 (CINCO) DE LEON, GTO. LIC LUIS ALFONSO CHICO GONZALEZ

ESCRITURA NUMERO 30845 (TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO) DE FECHA 17 (DIECISIETE) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 100 (CIEN) LICENCIADO ZEPEDA OROZCO, JORGE ARTURO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE CANCELA LA HIPOTECA CONSTITUIDA EN GARANTIA DE CREDITO INMOBILIARIA FLOPER, S.A. DE C.V., REPRESENTADO POR OSCAR FLORES PEREZ VENDE A CLAUDIA EMILIA CRUZ SANCHEZ, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$770,000.00 (SETECIENTOS SETENTA MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL)

ESCRITURA NUMERO 30845 (TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO) DE FECHA 17 (DIECISIETE) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2007 (DOS MIL SIETE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 100 (CIEN) LICENCIADO ZEPEDA OROZCO, JORGE ARTURO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR BBVA BANCOMER, S.A. REPRESENTADO POR ARTURO ALEJANDRO DUARTE MEDINA Y JESUS MARTINEZ TAPIA OTORGO APERTURA DE CREDITO EN CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA A CLAUDIA EMILIA CRUZ SANCHEZ POR LA CANTIDAD DE \$693,000.00 (SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 180 PAGOS MENSUALES CON CAUSA DE INTERESES DEL 12.05% TASA FIJA 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 HIPOTECA DE SOLICITUD 1483089

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 16 (DIECISEIS) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2008 (DOS MIL OCHO) A LAS 12:30 HORAS. ---

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 1633039 (G02,P23,G05) DERECHOS PAGADOS \$ 1080. CEDULA: 24292 DEL 16/05/08 (--) (SALP20-SALP20) DOY FE.

SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA  
califico

SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA  
registro

20 1799848

SIN TEXTO

