



Lic. José Manuel Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública 98

León, Gto.

VOLUMEN.- 644 SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO.-----

ESCRITURA NUMERO.- 18,142 DIECIOCHO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS.--

EN la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 10 diez días del mes de Noviembre de 2003 dos mil tres, YO, el Licenciado JOSE MANUEL TORIELLO ARCE, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 98 NOVENTA Y OCHO ADSCRITA AL PARTIDO JUDICIAL DE LEON, GUANAJUATO, con domicilio en Boulevard Adolfo López Mateos número 825 ochocientos veinticinco Poniente de esta ciudad; hago constar los siguientes actos: -----

A).- EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA, que celebran, por una parte, la señora MONICA MONTESINOS GUILLEN, actuando por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le designará como "EL VENDEDOR"; y por otra parte, el señor JUAN MANUEL BRAVO ALMANZA, también por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le designará como "EL COMPRADOR". -----

B).- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representada en este acto por su Apoderado, el señor Licenciado JAVIER FRANCO BAÑOS, a quien en lo sucesivo se le denominará como EL "INTERMEDIARIO", en su carácter de acreditante, y por la otra el señor JUAN MANUEL BRAVO ALMANZA, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como EL "DEUDOR", al tenor de los antecedentes, las declaraciones y cláusulas siguientes: -----

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

Manifiesta la señora MONICA MONTESINOS GUILLEN, actuando por su propio derecho y bajo protesta de decir verdad, lo siguiente: ----

I.- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD. -----

a).- ADQUISICION: Que por escritura pública número 9,794 nueve mil setecientos noventa y cuatro, de fecha 19 diecinueve de Marzo de 2002 dos mil dos, otorgada ante la fe del Licenciado Ernesto Arrache Hernández, Titular de la Notaría Pública número 73 setenta y tres, adscrita a este Partido Judicial; adquirió por compra que hizo de el señor Prisciliano Torres Coronado, la propiedad del inmueble que se describe en el punto II segundo siguiente. -----

DATOS DE REGISTRO: El primer testimonio de dicha escritura se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de León, Guanajuato, bajo el folio real número R20*134390. -----

II.- INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA QUE EN ESTA ESCRITURA SE FORMALIZA, Y SU FOLIO REAL DE INSCRIPCIÓN EN REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LEÓN, GUANAJUATO: -----

Es materia de la presente operación, el siguiente bien inmueble: -----

LA FINCA URBANA MARCADA UBICADO EN CALLE ANDADOR MARTÍN MUÑOZ NÚMERO 124 CIENTO VEINTICUATRO, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 26 VEINTISÉIS, DE LA MANZANA 66 SESENTA Y SEIS, DEL FRACCIONAMIENTO "LEON II", DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, CON LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN: -----

COTEJADO

SUPERFICIE: 90.00 M2. Noventa metros cuadrados, área construida 24.32 M2 veinticuatro metros con treinta y dos centímetros.-----
NORTE: 6.00 MTS., seis metros y linda con casa marcada con el número 123 ciento veintitrés, de la calle Antonio Barroso.-----
SUR: 6.00 MTS., seis metros y linda con Andador Martín Muñoz. ----
ORIENTE: 15.00 MTS., quince metros y linda con casa número 122 ciento veintidós del Andador Martín Muñoz.-----
AL PONIENTE: 15.00 MTS., quince metros con casa número 126 ciento veintiséis del Andador Martín Muñoz.-----

III. AVALUO: -----

Que tiene el inmueble materia de la presente operación, un valor de **\$209.370.00 (DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL,** según avalúo practicado por BANCO INTERNACIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BITAL, de fecha 13 trece de Octubre de 2003 dos mil tres. Se anexa copia de dicho avalúo al apéndice de la presente escritura bajo su número de orden. -----

IV.- IMPUESTO PREDIAL, y AGUA POTABLE . -----

Que el inmueble objeto de la presente operación no reporta adeudos fiscales de ninguna índole, y se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial hasta el bimestre en que se formaliza la presente escritura. -----

En lo que respecta a los derechos por servicios de agua potable, dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago del suministro de agua potable, ante el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la ciudad de León, Guanajuato. -----

V.- GRAVÁMENES.- Que el inmueble objeto de la presente, no reporta ningún gravamen o limitación de dominio, lo que se acredita con el certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de León, Guanajuato, mismo que en original se remite al apéndice de la presente escritura bajo su número de orden. -----

D E C L A R A C I O N E S

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 37,936 treinta y siete mil novecientos treinta y seis, de fecha 30 treinta de septiembre de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Emilio Zubiría Maqueo, titular de la Notaría Pública número 25 veinticinco adscrita a la ciudad de México, Distrito Federal, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México, Distrito Federal, bajo el folio mercantil 191503 ciento noventa y un mil quinientos tres, con fecha 29 veintinueve de Noviembre de 1994 mil novecientos noventa y cuatro. -----

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

I.3. Esta 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

Lic. José Manuel Toriello Arce

Titular de la Notaría Pública 98

León, Gto.

"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 Licenciado **JAVIER FRANCO BAÑOS**, como lo acredita con el testimonio de la escritura pública número 14,343 catorce mil trescientos cuarenta y tres de fecha 26 veintiséis de Febrero de 2002 dos mil dos, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría Pública número 201 doscientos uno adscrita al Partido Judicial de la ciudad de México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 191503; 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 II Segundo del presente 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 ni él ni su cónyuge ha (n) sido beneficiado (s) con algún otro crédito para vivienda por parte del "FOVISSSTE", con anterioridad a la celebración de este contrato. -----

II.5. Ni el ni su cónyuge, es (son) propietario (s) de casa habitación.-----

II.6 ESTADO CIVIL.- Que su estado civil es casado bajo el régimen de separación de bienes. -----

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes: -----

CLAUSULAS RELATIVAS AL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

PRIMERA:- La señora **MONICA MONTESIONOS GUILLEN**, actuando por su propio derecho, por la presente escritura, VENDE a "EL COMPRADOR, el señor **JUAN MANUEL BRAVO ALMANZA**; quien por su propio derecho, adquiere para sí de manera definitiva, libre de todo gravamen y responsabilidad y sin reserva ni limitación alguna, el inmueble que ha quedado descrito e identificado en el antecedente II segundo de

COTEJADO

ésta escritura, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, accesiones y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda, teniendo dicho inmueble la superficie y medidas que ahí se mencionan o las que resultaren dentro de las colindancias que se precisan, las cuales se dan por reproducidas como si se insertasen a la letra. ---

LA FINCA URBANA MARCADA UBICADO EN CALLE ANDADOR MARTÍN MUÑOZ NÚMERO 124 CIENTO VEINTICUATRO, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 26 VEINTISÉIS, DE LA MANZANA 66 SESENTA Y SEIS, DEL FRACCIONAMIENTO "LEON II", DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO.----

La superficie, medidas y colindancias de dicho inmueble, han quedado especificadas dentro del antecedente II segundo, de esta misma escritura, las cuales se dan por reproducidas dentro de la presente cláusula como si a la letra se insertasen. -----

SEGUNDA:- El precio total de esta operación, es la cantidad de \$209.370.00 (DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, que "EL VENDEDOR", reconoce tener recibida de "EL COMPRADOR", a su entera satisfacción, otorgándole por medio de este Instrumento, formal recibo de dicha suma, haciendo constar que renuncian a cualquier derecho, acción o excepción que pudieran tener con este motivo. -----

TERCERA:- Las partes reconocen que en este contrato no existen causas de invalidez, nulidad o rescisión, renunciando en consecuencia, a cualquier derecho, acción o excepción que pudieran tener provenientes de esa circunstancia. -----

CUARTA:- "EL VENDEDOR", responderá del saneamiento para el caso de evicción en toda forma y conforme a la Ley. -----

QUINTA:- "EL VENDEDOR" en este mismo acto, manifiesta que ha hecho entrega de la posesión material del bien inmueble materia de esta escritura, y que en este momento entrega la posesión jurídica del mismo sin limitación alguna; manifestando "EL COMPRADOR, que ha recibido a su entera satisfacción y en las condiciones en que le fueron ofrecidas el bien inmueble materia de la presente compra-venta. -----

SEXTA:- "EL COMPRADOR", declara bajo protesta de decir verdad, que recibe la **casa-habitación** descrita en el antecedente II segundo del presente, conforme a las características y especificaciones técnicas de obra y construcción pactadas, reuniendo además las condiciones de higiene y salubridad que exige la Ley, motivo por el cual, renuncia en este acto, a cualquier derecho o acción que le pudiese corresponder por estos conceptos. -----

SEPTIMA:- Los comparecientes manifiestan que en la celebración de este acto, no existe dolo, error, engaño, violencia, lesión, mala fe o enriquecimiento ilegítimo, por lo que renuncian a las acciones que se deriven de los conceptos expresados y a los términos para intentarlas. -----

OCTAVA.- "EL COMPRADOR" manifiesta expresamente tener conocimiento de que el inmueble materia de la presente operación se encuentra sujeto a régimen de propiedad en condominio, manifestando que conocen en su totalidad el reglamento que rige dicho régimen, del cual conserva una copia, por lo que omite firmar dicho reglamento frente al suscrito. -----

NOVENA:- Los comparecientes aceptan en todas sus partes el contenido de la presente compra venta, por estar redactada en forma y términos convenidos. -----



Secretaria
de Gobierno



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

FOJA REGISTRAL

CONSTANCIA REGISTRAL

+++FOLIO REAL :R20*134390 INMUEBLE EN CALLE MARTIN MUÑOZ NUMERO 124 (CIENTO---
VEINTICUATRO) , FRACCIONAMIENTO LEON II EN LOTE 26 (VEINTISEIS) MANZANA 66---
PRESENTA Y SEIS) CON SUPERFICIE 90.00 M2 (NOVENTA METROS CUADRADOS) , CUENTA---
CATASTRAL 02-44-066-026, CUENTA PREDIAL 01-AA59705-001-----
Y-----

1) R20*134390-----
EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 30 (TREINTA) DIAS DEL MES DE ABRIL DEL 2004---
(DOS MIL CUATRO), EL SUSCRITO LICENCIADO SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA,-----
REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE---
DOCUMENTO:-----

ESCRITURA NUMERO 18,142 (DIECIOCHO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS) DE FECHA 10 (DIEZ)
DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2003 (DOS MIL TRES) ANTE EL NOTARIO NUMERO 98---
(NOVENTA Y OCHO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, JOSE MANUEL CON JURISDICCION EN LEON,
GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL MONICA MONTESINOS GUILLEN---
VENDE A JUAN MANUEL BRAVO ALMANZA EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE---
INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$ 209,370.00 (DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS---
SETENTAPESOS 0/100 MONEDA NACIONAL) -----

ESCRITURA NUMERO 18,142 (DIECIOCHO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS) DE FECHA 10 (DIEZ)
DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2003 (DOS MIL TRES) ANTE EL NOTARIO NUMERO 98---
(NOVENTA Y OCHO) LICENCIADO TORIELLO ARCE, JOSE MANUEL CON JURISDICCION EN LEON,
GUANAJUATO. EL ACREEDOR HIPOTECARIA SU CASITA, S.A. DE C.V., S.F.O.L.-----
REPRESENTADO POR JAVIER FRANCO BAÑOS OTORGO APERTURA DE CREDITO EN GARANTIA---
HIPOTECARIA A JUAN MANUEL BRAVO ALMANZA POR LA CANTIDAD DE \$ 209,370.00-----
(DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTAPESOS 0/100 MONEDA NACIONAL) A UN---
PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL 5 POR CIENTO ANUAL SOBRE SALDO---
INSOLUTO QUINCENAL 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 27 (VEINTISIETE) DIAS DEL MES DE ABRIL DEL
2004 (DOS MIL CUATRO) A LAS 08:55 HORAS.-----

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO---
NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 1,073,546 (P23,G05) DERECHOS PAGADOS \$ 70.00
CEDULA: C DEL 16.04.04. (-) (MECU20-CJTM20)-----
DOY FE.

autorizo

CARLOS DE JESUS TORRES MORALES

registro

SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA

PARTIDO JUDICIAL
LEON, GTO.

20 213195

