

VOLUMEN NUMERO CXXXII.

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 6665 SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO.

En la Ciudad de León, Guanajuato México, a los 08 ocho días del mes de Julio del año 2002 dos mil dos ante Mí Licenciado LUIS ANGELO GONZALEZ, Notario Público número 5 cinco, para este Partido Judicial, con domicilio en el Boulevard Adolfo López Mateos 1501 mil quinientos uno de esta ciudad de León, Guanajuato. HAGO CONSTAR:-----

A).- CANCELACION PARCIAL DE LA HIPOTECA EN GARANTIA relativa al inmueble materia de la presente compraventa, que otorga "EL BANCO DE MEXICO", en su carácter de Fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado "FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO DE LA VIVIENDA" en lo sucesivo "FOVI", representado en este acto por "HIPOTECARIA CREDITO Y CASA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representado por su Apoderado el Licenciado GABRIEL SANCHEZ FELIX.

B).- LA CANCELACION PARCIAL DE LA HIPOTECA EN GARANTIA relativa al inmueble de la presente compraventa que otorga por su propio derecho la sociedad "HIPOTECARIA CREDITO Y CASA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representado por su Apoderado el Licenciado GABRIEL SANCHEZ FELIX, en lo sucesivo "LA HIPOTECARIA".

C).- LA COMPRA-VENTA, que otorga la empresa Mercantil denominada "GRUPO EMPRESARIAL GEER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" y, "DESARROLLOS DEL BAJIO" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ambas representadas en este acto por su Apoderado el Licenciado LUIS PABLO TORRES BERNAL, a quien en lo sucesivo se denominará como EL VENDEDOR, y de otra parte MONICA GARCIA BECERRA, a quien en lo sucesivo se le denominará como EL TRABAJADOR.

D.- EL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, que celebran por una parte en su carácter de ACREEDOR, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo EL INFONAVIT, representada en este acto por su Apoderado General el señor Licenciado CARLOS NIETO PEREZ ARCE, y de otra parte en su calidad de DEUDOR EL TRABAJADOR, de conformidad con las siguientes:-----

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL VENDEDOR: a).- Que su representada es la legítima propietaria y poseedora de la Finca sujeta a Régimen de Propiedad en Condominio, ubicada en "AZOICAS" 110-A ciento diez guión letra "A", construida sobre la fracción del lote 04 cuatro, de la manzana 5 cinco del Fraccionamiento "PEDREGALES DE ECHEVESTE V" TERCERA SECCION, de esta ciudad, con superficie Privativa de 67.50M2. sesenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados con las siguientes medidas y linderos:-----

AL NORTE: Mide 15.00 Mts., quince metros y linda con casa marcada con el número 112 ciento seis de la misma calle.

AL SUR: Mide 15.00 Mts., quince metros y linda con casa marcada con el número 110 ciento diez de la misma calle.

AL ESTE: Mide 4.50 Mts., cuatro metros cincuenta centímetros y linda con área de donación única.

AL OESTE: Mide 4.50 Mts., cuatro metros cincuenta centímetros y linda con calle Azoicas.

Propiedad que se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad bajo el folio Real: R20.134560.

b).- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.- Mediante Escritura pública número 12,131 doce mil ciento treinta y uno, de fecha 23 veintitrés de Enero del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del Licenciado José Manuel Toriello Arce, Notario Público número 98 noventa y ocho, en legal ejercicio en esta ciudad; y escritura pública aclaratoria número 12,564 doce mil quinientos sesenta y cuatro, de fecha 9 nueve de mayo de 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del mismo Notario, adquirió por compra que hizo a la señora MA. DOLORES DURAN MADRAZO, LA FRACCION DEL TERRENO RUSTICO DENOMINADO "EL TECOCAN" QUE PERTENECIO A LA EXHACIENDA DE ECHEVESTE DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO; con SUPERFICIE.- 31,942.43 m2., treinta y un mil novecientos cuarenta y dos metros con cuarenta y tres decímetros cuadrados con las medidas y colindancias que en dichas escrituras se especifican.

SU REGISTRO.- Los primeros testimonios de dichas escrituras

quedaron inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato; bajo los folios reales números: R20*89749 y R20*089749.

c).- **LOTIFICACION DEL PREDIO.**- Por escritura pública número 58,078 cincuenta y ocho mil setenta y ocho, otorgada ante la Fe del Licenciado Manuel Toriello del Collado, Notario Público número 65 sesenta y cinco, en legal ejercicio en esta ciudad y previa la autorización para la preventiva de los lotes que integran la primera y segunda sección del Fraccionamiento "PEDREGALES DE ECHEVESTE V, de esta ciudad; expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, con fecha 20 veinte de Marzo de 2002 dos mil dos, se consignó la lotificación de los predios que integran la primera y segunda sección del Fraccionamiento "PEDREGALES DE ECHEVESTE V", de esta ciudad, en la cual forma parte el lote de terreno número 04 cuatro, de la manzana 5 cinco de dicho fraccionamiento.

SU REGISTRO: FOLIO REAL: R20.129805.

d).- **REGIMEN DE CONDOMINIO.**- Que sobre el inmueble que se describe en el inciso b) se llevó a cabo la Constitución de 24 veinticuatro Regímenes de Propiedad en Condominio tipo dúplex, del Fraccionamiento Pedregales de Echeveste V Tercera Sección, de esta ciudad, mediante escritura 15,023 quince mil veintitrés, de fecha 24 veinticuatro de Mayo del año 2002 dos mil dos, otorgada ante la fe del Licenciado José Manuel Toriello del Collado, Notario Público número 98 noventa y ocho de esta ciudad.

SU REGISTRO: Folio Real: R20.134486.

e).- Contrato entre "GRUPO EMPRESARIAL GEER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" Y "DESARROLLOS DEL BAJIO" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE por contrato de fecha 26 veintiséis de Marzo del año 2001 dos mil uno la primera empresa permitió que la segunda sobre varios de terreno de su propiedad todos ubicados dentro del Fraccionamiento "PEDREGALES DE ECHEVESTE V" de esta ciudad edificare 98 noventa y ocho viviendas tipo dúplex, actualmente bajo el régimen de propiedad en condominio conforme al inciso anterior.

f).- **LIBERTAD DE GRAVAMENES.**- Continúa declarando EL VENDEDOR que el inmueble de su propiedad se encuentra gravado por "EL BANCO DE MEXICO" en su carácter de fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado "FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO DE LA VIVIENDA" en los sucesivos "FOVI", representado en este acto por "HIPOTECARIA CREDITO Y CASA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representado por su Apoderado el Licenciado GABRIEL SANCHEZ FELIX, en este acto cancela la hipoteca existente sobre el inmueble.

g).- Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto Predial de acuerdo al Certificado de Adeudo Fiscal, así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal.

II.- Las partes contratantes manifiestan su estricta, exclusiva y personal responsabilidad que el inmueble objeto de éste instrumento no es objeto de Contrato de arrendamiento alguno.

III.- **AVALUO.**- Declaran las partes que en los términos de los artículos 43 cuarenta y dos y 48 cuarenta y ocho de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 veinticuatro de Abril de 1972 mil novecientos setenta y dos, el precio de venta de las viviendas se tendrá como valor de avalúo.

IV.- **DECLARA EL INFONAVIT:**

a).- Que es un organismo de interés social con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado por la Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 24 veinticuatro de Abril de 1972 mil novecientos setenta y dos, y entre cuyos objetivos se encuentran el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del Fondo para destinarlos a la adquisición de vivienda, a la construcción, a la reparación o mejoramiento de sus habitaciones y al pago pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores.

b).- Que en cumplimiento a sus fines, previstos en el Artículo Tercero de su Ley, ha otorgado un crédito al TRABAJADOR para destinarlo al objeto a que se refiere el presente contrato.

c).- Que el saldo de la subcuenta de vivienda deberá entenderse la suma al momento del otorgamiento del crédito, del saldo del Fondo de ahorro de "EL TRABAJADOR" constituido hasta el primer bimestre de 1992 mil novecientos noventa y dos por la cantidad de - 0 -, más el saldo de la

Subcu
el R
PESOS
d).-
DOSCI
conce
su m
contr
V.-
previ
TRABA
contr
VI.-
Que e
de la
a).-Q
de él
y seis
VII.-
efecto
salar
treint
VIII.-
efecto
salar
treint
Yo el
IX.-
que a
(CIEN

PRIMEI
VARIAT
Apode
repres
Gobier
FINANC
en es
fracci
escri
veinti
otorga
Notari
Partic
I Prin
los e
insert
SU RE
SEGUNI
preser
dichos
que fi
TERCEI
son p
VARIAT
Expues

PRIMEI
gravan
compra
ubicac
la fra
"PEDRE
quedac
con la

Subcuenta de Vivienda de la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro por la cantidad de \$6,223.16 (SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTITRES PESOS 16/100 MONEDA NACIONAL).

d).- Que se entrega a "EL TRABAJADOR" la cantidad de \$6,223.16 (SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTITRES PESOS 16/100 MONEDA NACIONAL), suma de los conceptos señalados en el inciso c) anterior, que se aplicará junto con su monto de crédito a la adquisición de la vivienda objeto de este contrato.

V.- Continúa declarando "EL INFONAVIT" que cumplimiento a sus fines previstos en el artículo tercero de su Ley ha otorgado un crédito al TRABAJADOR, para destinarlo al objeto a que se refiere el presente contrato.

VI.- DELCARA EL TRABAJADOR.

Que en este acto recibe de "EL INFONAVIT, un crédito para cubrir el costo de la vivienda objeto del presente instrumento.

a).-Que el inmueble objeto de esta escritura no colinda con otro que sea de él o sus dependientes económicos hayan adquirido durante los treinta y seis meses anteriores a la fecha de firma de esta escritura.

VII.- "EL TRABAJADOR" y "EL INFONAVIT" manifiestan que para todos los efectos de este Contrato se entenderá por "Saldo Mínimo Mensual", el salario mínimo general diario del Distrito Federal, multiplicado por treinta punto cuatro.

VIII.- "EL TRABAJADOR" y "EL INFONAVIT" manifiestan que para todos los efectos de este Contrato se entenderá por "Saldo Mínimo Mensual", el salario mínimo general diario del Distrito Federal, multiplicado por treinta punto cuatro.

Yo el Notario certifico:

IX.- Avalúo formulado por el Ingeniero Jaime Francisco Vaqueiro González que atribuye al inmueble de esta escritura un valor de \$199,115.00 (CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO QUINCE PESOS 10/100 MONEDA NACIONAL).

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

CLAU S U L A S DE LA C A N C E L A C I O N

PARCIAL DE LAS HIPOTECAS

PRIMERA.- "HIPOTECARIA CREDITO Y CASA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representado por su Apoderado el Licenciado GABRIEL SANCHEZ FELIX, por si misma y en representación de "EL BANCO DE MEXICO", en su carácter de Fiduciario del Gobierno Federal el en Fideicomiso denominado "FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO DE LA VIVIENDA" en lo sucesivo "FOVI", CANCELAN en este acto única y exclusivamente las Hipotecas que recaen sobre la fracción del lote de terreno materia de esta operación, contenida en la escritura pública número 33,728 treinta y tres mil setecientos veintiocho, de fecha 19 diecinueve de Octubre del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del Licenciado Mario Alberto Cortés Rodríguez, Notario Público número 106 ciento seis, en legal ejercicio en este Partido Judicial, sobre el inmueble al que se hace referencia en el punto I Primero inciso a) de Declaraciones de esta escritura y que para todos los efectos legales se tienen por reproducidos aquí como si a la letra se insertasen.

SU REGISTRO Folio Real R20.089749.

SEGUNDA: Los comparecientes están de acuerdo en que se tome nota de la presente cancelación en el Registro Público de la Propiedad y se Cancelen dichos gravámenes constituidos sobre el bien inmueble antes mencionado y que fue dado en garantía.

TERCERA: Los gastos que se originen con motivo de la presente escritura, son por cuenta de "GRUPO EMPRESARIAL GEER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE".

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

CLAU S U L A S DE COMPRAVENTA

PRIMERA.- EL VENDEDOR, vende real y definitivamente, libre de todo gravamen y limitación de dominio y EL COMPRADOR MONICA GARCIA BECERRA, compra y adquiere la Finca sujeta a Régimen de Propiedad en Condominio, ubicada en "AZOICAS" 110-A ciento diez guión letra "A", construida sobre la fracción del lote 04 cuatro, de la manzana 5 cinco del Fraccionamiento "PEDREGALES DE ECHEVESTE V" TERCERA SECCION, de esta ciudad, que ha quedado descrita en la Declaración Primera, inciso a) de este instrumento con la superficie, medidas y linderos que en el mismo se indican, dándose



SECRETARÍA DE ECONOMÍA

REGISTRO PÚBLICO

CONSTANCIA REGISTRAL

FOLIO REAL :R20*134560 VIVIENDA EN CALLE AZOICAS NUMERO 110 (CIENTO DIEZ) ---
LETRA A , FRACCIONAMIENTO PEDREGALES DE ECHEVESTE V TERCERA SECCION EN LOTE 4---
(CUATRO) MANZANA 5 (CINCO) CON SUPERFICIE 57.50 M2 (SESENTA Y SIETE 50/100---
METROS CUADRADOS) SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 64.90 M2 (SESENTA Y CUATRO 90/100---
METROS CUADRADOS) ---
QUE MIDE Y LINDA: AL NORTE 15.00 M (QUINCE METROS LINEALES) CON CASA NUMERO 112-
(CIENTO DOCE) DE LA MISMA CALLE AL SUR 15.00 M (QUINCE METROS LINEALES) CON CASA
NUMERO 110 (CIENTO DIEZ) DE LA MISMA CALLE AL ESTE 4.50 M (CUATRO 50/100 METROS-
LINEALES) CON AREA DE DONACION UNICA Y AL OESTE 4.50 M (CUATRO 50/100 METROS---
LINEALES) CON LA CALLE AZOICAS---
HISTORIA REGISTRAL: 913799, 881277, 881266, 881265, 881264, 867452, 827042,-----
789691, 774819-----

1) SE CANCELA EL CREDITO REGISTRADO BAJO LA SOLICITUD 827,042 -----
EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 9 (NUEVE) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2002---
(DOS MIL DOS), EL SUSCRITO LICENCIADO MA. TERESA GARCIA LARA, REGISTRADOR-----
PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO:-----
ESCRITURA NUMERO 6,665 (SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO) DE FECHA 8 (OCHO)-
DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2002 (DOS MIL DOS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 5 (CINCO)---
LICENCIADO CHICO GONZALEZ, LUIS ANGEL ALFONSO CON JURISDICCION EN LEON,-----
GUANAJUATO. CONSTA QUE EL ACREEDOR BANCO DE MEXICO, EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE--
PREFERENCIA E HIPOTECARIA CREDITO Y CASA, S.A. DE C.V., EN SEGUNDO LUGAR Y GRADO
DE PREFERENCIA RECIBIO DEL DEUDOR GRUPO EMPRESARIAL GEER, S.A. DE C.V. LA-----
CANTIDAD DE Y 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---
33728 DE FECHA 19 (DIECINUEVE) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2001 (DOS MIL UNO)---
ANTE EL NOTARIO NUMERO 106 (CIENTO SEIS) DE LEON, GTO. LIC MARIO ALBERTO CORTES
RODRIGUEZ-----

ESCRITURA NUMERO 6,665 (SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO) DE FECHA 8 (OCHO)-
DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2002 (DOS MIL DOS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 5 (CINCO)---
LICENCIADO CHICO GONZALEZ, LUIS ANGEL ALFONSO CON JURISDICCION EN LEON,-----
GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL GRUPO EMPRESARIAL GEER, S.A.
DE C.V. REPRESENTADO POR LUIS PABLO TORRES BERNAL VENDE A MONICA GARCIA BECERRA-
EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$\$-----
223,200.00 (DOSCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL) .

ESCRITURA NUMERO 6,665 (SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO) DE FECHA 8 (OCHO)-
DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2002 (DOS MIL DOS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 5 (CINCO)---
LICENCIADO CHICO GONZALEZ, LUIS ANGEL ALFONSO CON JURISDICCION EN LEON,-----
GUANAJUATO. EL ACREEDOR INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS---
TRABAJADORES REPRESENTADO POR CARLOS NIETO PEREZ ARCE OTORGO APERTURA DE CREDITO
EN CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA A MONICA GARCIA BECERRA POR LA-----
CANTIDAD DE \$\$ 194,767.00 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y---
SIETE 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES
DEL DE ACUERDO COMO SE ESPECIFICA EN CLAUSULAS CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN-----