

*Lic. Mario Alberto Cortés Rodríguez*

NOTARIO PUBLICO 106

LEON, GTO.



EXP. 1754.08

TOMO NUMERO 1 4 6 8

NUMERO 5 7 3 5 3

En la Ciudad de León, Guanajuato, siendo los 25 veinticinco días del mes de Junio del año 2008 dos mil ocho.

YO, LICENCIADO MARIO ALBERTO CORTES RODRIGUEZ, NOTARIO PUBLICO NUMERO 106 CIENTO SEIS EN LEGAL EJERCICIO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON DOMICILIO EN CALLE LUIS DIAZ INFANTE NUMERO 157 CIENTO CINCUENTA Y SIETE, DEL FRACCIONAMIENTO LOS PARAISOS, EN ESTA CIUDAD.- HAGO CONSTAR LOS SIGUIENTES INSTRUMENTOS: -----

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LOS SEÑORES JOSE CONCEPCION LUNA GONZALEZ (QUIEN TAMBIEN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE CONCEPCION LUNA GONZALEZ) Y ADELA MOLINA POMPA (QUIEN TAMBIEN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE ADELA MOLINA POMPA DE LUNA), COMO LA PARTE VENDEDORA, Y POR LA OTRA LA SEÑORITA ANA ELIZABETH LUNA MOLINA, COMO PARTE COMPRADORA.-----

II.- CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA QUE CELEBRAN, "HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, REPRESENTADO POR EL SEÑOR LICENCIADO ERNESTO GOMEZ PEREZ, COMO ACREDITANTE, EN LO SUCESIVO "HSBC MEXICO"; Y LA SEÑORITA ANA ELIZABETH LUNA MOLINA, POR SU PROPIO DERECHO COMO LA "PARTE ACREDITADA"; DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS.-----

#### ANTECEDENTES :

PRIMERO.- Declara la PARTE VENDEDORA, los SEÑORES JOSE CONCEPCION LUNA GONZALEZ (QUIEN TAMBIEN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE CONCEPCION LUNA GONZALEZ) Y ADELA MOLINA POMPA (QUIEN TAMBIEN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE ADELA MOLINA POMPA DE LUNA), que son los legítimos propietarios y poseedores del siguiente inmueble:-- CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO 108 CIENTO OCHO UBICADA EN LA CALLE JUAN XXIII, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NUMERO 25 VEINTICINCO, DE LA MANZANA 21 VEINTIUNO, PRIMERA ETAPA, SEGUNDA SECCION O SECCION "B", DEL FRACCIONAMIENTO SAN JERONIMO, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 148.00 M2. CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

AL NORTE.- EN 8.00 M. OCHO METROS CON EL LOTE NUMERO 18 DIECIOCHO;-----

AL SUR.- EN 8.00 M. OCHO METROS CON LA CALLE JUAN XXIII;-----

AL ORIENTE.- EN 18.50 M. DIECIOCHO METROS CINCUENTA CENTIMETROS CON EL LOTE NUMERO 24 VEINTICUATRO; Y,-----

AL PONIENTE.- EN 18.50 M. DIECIOCHO METROS CINCUENTA CENTIMETROS CON EL LOTE NUMERO 26 VEINTISEIS.-----

EL INMUEBLE DE REFERENCIA LO ADQUIRIERON MEDIANTE REVERSION Y EXXTINCTION TOTAL DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA, QUE OTORGO EN SU FAVOR BANCO INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 19,004 DIECINUEVE MIL CUATRO, DE FECHA 9 NUEVE DE ENERO DEL 2001 DOS MIL UNO, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JORGE ARTURO ZEPEDA OROZCO, NOTARIO PUBLICO NUMERO 100 CIEN, EN ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO.-----

SU REGISTRO.- REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL NUMERO: R20\*095308, DE FECHA 13 TRECE DE MARZO DEL 2001 DOS MIL UNO, DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO.-----

SEGUNDO.- SITUACION REGISTRAL Y CATASTRAL.- Manifiesta la PARTE VENDEDORA, bajo protesto de decir verdad, que el inmueble descrito se encuentra:-----

A).- LIBRE DE TODO GRAVAMEN, según consta en el Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la ciudad de León, Guanajuato, de fecha 23 veititrés de Junio del 2008 dos mil ocho, y que doy fe de

tener a la vista, mismo que será archivado en el Apéndice de esta Notaria Pública a mi cargo.-----

B).- Cubriendo el Impuesto Predial con el número de cuenta que se relaciona a continuación:-----

**IMPUESTO PREDIAL: 02-A-A42598-001.**-----

**AGUA POTABLE: 8-0001002827-0,** los cuales se anexa una copia debidamente certificada al apéndice de este instrumento, con la letra "A".-----

C).- Que el inmueble materia de la operación reporta un valor comercial de \$1'979,300.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según avalúo realizado por HSBC MEXICO, S.A., el día 16 dieciséis de Junio del 2008 dos mil ocho.-----

De los cuales se anexa una copia debidamente certificada al apéndice de este instrumento, con la letra "B".-----

#### DECLARACIONES :

**PRIMERA. DE LA PARTE ACREDITADA.** Declara la PARTE ACREDITADA, bajo protesta de decir verdad, que: -----

I. En este acto adquirirá el inmueble objeto de esta escritura de su parte vendedora, quien acredita ser legítima propietaria del mismo, en términos del antecedente PRIMERO.-----

II. Manifiesta que se encuentra SOLTERA, manifestación que hace para los efectos legales correspondientes.-----

III. Tiene celebrado con HSBC MEXICO un contrato de depósito bancario de dinero a la vista en cuenta de cheques en moneda nacional, identificado con el número **4028998052.** -----

IV. HSBC MEXICO le ha explicado ampliamente el esquema de "TASA FIJA", así como su mecánica, siendo precisamente éste el esquema que satisface sus necesidades de crédito, ya que le permite, entre otros beneficios, tener certeza del pago mensual en pesos que debe hacer, durante toda la vigencia del crédito. De la misma manera declara la PARTE ACREDITADA que al momento de la firma de este crédito ha recibido de HSBC MEXICO la tabla de amortización del mismo de acuerdo a los términos y condiciones contratados.---

V. HSBC MEXICO hizo de su conocimiento previo a la firma del presente contrato: el contenido de sus antecedentes, cláusulas y de todos los documentos a suscribir entregando la documentación por la cual se instrumenta el crédito, informándole por escrito mediante Carta Informativa, todos los conceptos, métodos de cálculo y periodicidad de los cargos, comisiones o gastos que se generaron por la celebración del mismo y en su caso los descuentos o bonificaciones a que tuvo derecho, así como el Costo Anual Total (CAT) correspondiente al crédito que se otorga, datos los cuales en la medida de lo establecido por las disposiciones jurídicas aplicables, se señalan en la Carátula de este Contrato.-----

VI. Antes o con fecha límite de la firma del presente Contrato, ha suscrito con HSBC MEXICO un documento denominado "Carátula", el cual contiene información relativa a ciertas condiciones de otorgamiento del crédito que aquí se establece, así como datos y autorizaciones de la PARTE ACREDITADA, autorizado todo lo anterior con su firma autógrafa, dicha Carátula forma parte integrante de este Contrato para todos los efectos de ley, teniéndose aquí por reproducida como si a la letra se insertare y en el entendido de que todas las referencias que en este documento se hagan a este Contrato sabe y acepta la PARTE ACREDITADA que comprenderán, sin necesidad de que se detalle en cada ocasión, a la Carátula.-----

De la misma forma la PARTE ACREDITADA reconoce que ha recibido de HSBC MEXICO con anterioridad a la celebración de este instrumento un ejemplar de la referida Carátula y del modelo del clausulado que contiene los derechos y obligaciones de las Partes.-----

*Lic. Mario Alberto Cortés Rodríguez*

NOTARIO PUBLICO 106

LEON, GTO.



**SEGUNDA. DE HSBC MEXICO.** Declara HSBC MEXICO por conducto de su representante legal, que: -----

I. Está conforme en el otorgamiento del presente crédito en favor de la PARTE ACREDITADA.-----

II. El presente Contrato se encuentra inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión llevado por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros con la clave que se señala en la Carátula de este instrumento.-----

**TERCERA. DE LAS PARTES.** 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 sus Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran que:-----

I. No existió oferta vinculante previa a la celebración de este contrato.-----

II. El representante de HSBC MEXICO ha explicado a la PARTE ACREDITADA los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, manifestando la PARTE ACREDITADA que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción, lo cual se establece, además, en la Carátula de este Contrato, misma que ha sido debidamente suscrita por la PARTE ACREDITADA.-----

III. Han sido informadas por el notario, de que una copia simple de este instrumento se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaria, la cual les será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento.-----

IV. HSBC MEXICO le proporcionó a la PARTE ACREDITADA un listado de peritos valuadores dentro de los cuales seleccionó al que practicó el avalúo que se relaciona en este instrumento.-----

Atento lo expuesto, las partes convienen en otorgar las siguientes:-----

#### CAPITULO I

##### CLAUSULAS CORRESPONDIENTES AL CONTRATO DE COMPRA-VENTA:

**P R I M E R A.-** Declaran los señores JOSE CONCEPCION LUNA GONZALEZ (QUIEN TAMBIEN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE CONCEPCION LUNA GONZALEZ) Y ADELA MOLINA POMPA (QUIEN TAMBIEN ACOSTUMBRA USAR EL NOMBRE DE ADELA MOLINA POMPA DE LUNA), que venden, en forma real, definitiva, sin reserva ni limitación alguna, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde a la señorita ANA ELIZABETH LUNA MOLINA, quien adquiere para sí, el inmueble descrito en el Antecedente PRIMERO, de este Instrumento el cual se tiene aquí por reproducido íntegramente como si a la letra se insertase para todos sus efectos legales correspondientes.-----

**S E G U N D A.-** El Precio de la operación de compra-venta con la cantidad de \$1'979,300.00 (UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----

Que la parte Vendedora recibe en este acto de la parte Compradora, por lo que este contrato constituye el recibo más eficaz que en derecho proceda.-----

**T E R C E R A.-** La parte vendedora mediante el presente instrumento transmite a la parte compradora la posesión material y jurídica del inmueble materia de esta operación.-----

**C U A R T A.-** El inmueble descrito pasa a la parte compradora con todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen y responsabilidades, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, derechos por consumo de agua, así como cualquier otro adeudo de índole fiscal.-----

**Q U I N T A .-** La compradora manifiesta adquirir el inmueble a su entera satisfacción, renunciando expresamente a cualquier reclamación futura en contra de la parte vendedora por este concepto, en virtud de que no ha sufrido dolo, mala fe, engaño,



ni ha sido de ninguna manera coaccionada para celebrar el presente instrumento. -----

**S E X T A.-** La parte vendedora responderá a la parte compradora del saneamiento para el caso de evicción en los términos de la Ley Civil.-----

**S E P T I M A.-** Manifiestan las partes que en el presente contrato ninguna de las partes sufren dolo, error o engaño, violencia o lesión, pero para el caso de que este último se hiciera valer con posterioridad, desde ahora renuncian al texto de los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1721 mil setecientos veintiuno, 1727 mil setecientos veintisiete y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato.-----

**O C T A V A.-** Que respecto al Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes, "LA PARTE VENDEDORA" declara no tener que hacer pago alguno ya que el inmueble que por este instrumento enajena es su casa habitación, lo que justifica con los documentos que en copia fotostática cotejada por mí el Notario, con sus originales, agrego al apéndice de este instrumento, manifestándome bajo protesta de decir verdad que es la primera venta de casa habitación que efectúa en el año calendario y que además le hice de su conocimiento que dará aviso al Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la operación realizada en este instrumento, en términos del antepenúltimo párrafo del artículo ciento nueve y tercer párrafo del artículo ciento setenta y cinco de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que en caso contrario, la exención del Impuesto Sobre la Renta por la enajenación del inmueble objeto de este instrumento quedará sin efecto.-----

## CAPITULO II

### CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA

#### C L A U S U L A S      F I N A N C I E R A S

**PRIMERA. APERTURA.** HSBC MEXICO establece en favor de la PARTE ACREDITADA una APERTURA DE CREDITO SIMPLE por la cantidad de \$1'000,000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----

En este acto la PARTE ACREDITADA acusa recibo de la cantidad en pesos, moneda nacional que se le entrega mediante la firma de esta escritura.-----

Dentro del límite del crédito no quedan comprendidos los intereses, comisiones y gastos que deba cubrir la PARTE ACREDITADA, salvo que en el caso de la comisión por uso del esquema, ésta se financie, si así lo dispone la cláusula de "Forma de pago de comisión, capital e intereses".-----

**SEGUNDA. DISPOSICION.** La PARTE ACREDITADA dispone del importe del crédito a la firma de la presente escritura, misma que constituye el recibo más eficaz que en derecho proceda. HSBC MEXICO queda facultado para emitir un documento en el que se establezcan los diferentes conceptos de aplicación del presente crédito, que podrá referirse entre otros a comisiones y cualquier otro que se describa, debiendo firmarlo la PARTE ACREDITADA como constancia de su plena conformidad.-----

Asimismo, la PARTE ACREDITADA instruye en este acto a HSBC MEXICO, a que con cargo al presente crédito, entregue a la PARTE VENDEDORA parte o la totalidad del precio que deba pagársele, mediante: **CHEQUE DE CAJA A FAVOR DE LA PARTE VENDEDORA**; en el entendido que la PARTE ACREDITADA se ha dado por recibida de la cantidad de dinero motivo de la citada instrucción.-----

**TERCERA. FORMA DE PAGO DE COMISION, CAPITAL E INTERESES.** La PARTE ACREDITADA se obliga a pagar a HSBC MEXICO sin necesidad de previo requerimiento, interpelación o requisito formal de cualquier especie:-----

a) Una comisión por apertura o administración del crédito a razón del 0.00% **cero punto cero cero por ciento** sobre el importe del



GOBIERNO DEL ESTADO  
SECRETARIA DE GOBIERNO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DEL COMERCIO

FOJA REGISTRAL

CONSTANCIA REGISTRAL



+++Folio Real :R20\*95308 CASA HABITACION EN CALLE JUAN XXIII NUMERO 108 (CIENTO OCHO), FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JERONIMO EN ZONA URBANA EN LOTE 25 (VEINTICINCO) MANZANA 21 (VEINTIUNO) CON SUPERFICIE 148 M2 (CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).

1)R20\*95308

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO, A LOS 19 (DIECINUEVE) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2008 (DOS MIL OCHO), EL SUSCRITO LICENCIADO ERIKA LILIANA HERNANDEZ ZAVALA, 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 57353 (CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES) DE FECHA 25 (VEINTICINCO) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL 2008 (DOS MIL OCHO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 106 (CIENTO SEIS) LICENCIADO CORTES RODRIGUEZ, MARIO ALBERTO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL ADELA MOLINA POMPA, JOSE CONCEPCION LUNA GONZALEZ, VENDE A ANA ELIZABETH LUNA MOLINA, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$1,979,300.00 (UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL)

---LOS EFECTOS DE LA PRESENTE INSCRIPCION SE RETROTRAEN A LA FECHA DE PRESENTACION DEL AVISO PREVENTIVO SEGUN FOLIO 1657526 INGRESADO A LOS 27 (VEINTISIETE) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL 2008 (DOS MIL OCHO) A LAS 10:06 HORAS

ESCRITURA NUMERO 57353 (CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES) DE FECHA 25 (VEINTICINCO) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL 2008 (DOS MIL OCHO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 106 (CIENTO SEIS) LICENCIADO CORTES RODRIGUEZ, MARIO ALBERTO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR HSBC MEXICO, S.A. REPRESENTADO POR ERNESTO GOMEZ PEREZ OTORGO APERTURA DE CREDITO EN SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA A ANA ELIZABETH LUNA MOLINA POR LA CANTIDAD DE \$1,000,000.00 (UN MILLON 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE ULTIMO DIA DEL MES DE JUNIO DEL 2023 CON CAUSA DE INTERESES DEL 11.95% ANUAL FIDA CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTIA DEL PAGO HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION.

---LOS EFECTOS DE LA PRESENTE INSCRIPCION SE RETROTRAEN A LA FECHA DE PRESENTACION DEL AVISO PREVENTIVO SEGUN FOLIO 1657526 INGRESADO A LOS 27 (VEINTISIETE) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL 2008 (DOS MIL OCHO) A LAS 10:06 HORAS

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 14 (CATORCE) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2008 (DOS MIL OCHO) A LAS 12:11 HORAS.

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 1680660 (P23,G05) DERECHOS PAGADOS \$ 1588. CEDULA: 42120 DEL 14/08/08 (-) (RMPF20-RMPF20) DON FE.

ROSA MARIA PEREDO FONSECA

califico

ERIKA LILIANA HERNANDEZ ZAVALA

registro

APENDICE CORRESPONDIENTE  
ESCRITURA No. 57353  
DEL TOMO 1468  
ANEXO 13

20 1929593

YO, LICENCIADO MARIO ALBERTO CORTES RODRIGUEZ  
NOTARIO PUBLICO NUMERO (106) CIENTO SEIS,  
con ejercicio en esta Ciudad de León, Guanajuato,  
**CERTIFICO** Que la presente copia fotostática  
que consta de 8 hoja(s) útil(es) por  
X cara(s) ~~contiene una(s)~~ fiel y exactamente  
con su original que tuvo a la vista y con el cual  
confronté, cotejé y cotejé. Lo que **HAGO** CONSTAR  
para los efectos legales a que haya lugar. DOY FE.  
León, Gto. A 22 de Octubre de 2014

LIC. MARIO ALBERTO CORTES RODRIGUEZ  
NOTARIO PUBLICO No. 106

