



ESCRITURA NÚMERO.- 9,232 NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS.

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato a los 9 nueve días del mes de Marzo del año 2004 dos mil cuatro, ante mí, Licenciado JOSE LOMELI ORIGEL, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 19 DIECINUEVE, ubicada en calle Venecia número 325-A trescientos veinticinco letra "A" de la colonia Andrade con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, HAGO CONSTAR EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA, que celebran por una parte los señores LICENCIADOS ARACELI OCAMPO RAMIREZ Y CESAR ENRIQUE MEDINA BARAJAS, en representación, de BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, a quien en lo sucesivo se le denominará como EL BANCO y por la otra parte el señor el señor ROBERTO ALFONSO HOYO DIAZ, a quien en lo sucesivo se le denominará como EL CLIENTE, de acuerdo con los siguientes, Antecedentes y Cláusulas: -----

----- A N T E C E D E N T E S: -----

I.- Manifiesta el señor ROBERTO ALFONSO HOYO DIAZ, que por Escritura Pública Número 9,231 nueve mil doscientos treinta y uno, de fecha 9 nueve de Marzo del año 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la Fe del suscrito Notario, adquirió por compraventa que hizo al señor FRANCISCO AGUILAR HERNANDEZ, la propiedad consistente en LA CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO 103 CIENTO TRES, UBICADA EN LA PRIVADA HACIENDA BUGAMBILIAS, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NUMERO 2 DOS, DE LA MANZANA 1 UNO, DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO HACIENDA BUGAMBILIAS, DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO, inmueble que consta de una superficie de 93.00 M2., noventa y tres metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: -

AL NORESTE, 15.50 quince metros cincuenta centímetros con el lote numero 3 tres. -----

AL SUROESTE, 15.50 quince metros cincuenta centímetros con lote número 1 uno. -----

AL SURESTE, 6.00 seis metros con PRIVADA HACIENDA BUGAMBILIAS. -----

AL NOROESTE, 6.00 seis metros con limite del Fraccionamiento. -----

SU REGISTRO.- La Escritura de referencia se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de este Partido Judicial de León, Guanajuato, por razón de su fecha. -----

II.- El suscrito Licenciado José Lomelí Origel, Notario Público número 19 diecinueve, de éste Partido Judicial, solicitó y obtuvo un CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES CON ANOTACION PRE-PREVENTIVA, en el cual se hace constar que el inmueble descrito en el punto I primero de Antecedentes, se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad, tal como se desprende del contenido de dicho documento, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de este Partido Judicial, según solicitud número 1056461 de fecha 4 cuatro de Marzo del 2004 dos mil cuatro, cuyo original tengo a la vista y anexo al apéndice de la presente Escritura bajo su número de orden.-----

III.- EL CLIENTE manifiesta que el mismo inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, que no adeuda al fisco ninguna otra cantidad por ningún concepto en relación con dicho inmueble, como lo acredita con la boleta de pago y demás documentación que a continuación se transcribe: -----

a).- Recibo oficial número **RA 2840824** emitido por el MUNICIPIO DE LEON, a través de la TESORERIA MUNICIPAL - DIRECCION DE INGRESOS, por concepto de pago de Impuesto Predial en relación al inmueble ubicado en **HACIENDA BUGAMBILIAS M1 L2, HACIENDA BUGAMBILIAS**, de ésta ciudad de León, Guanajuato, dentro del cual se hace constar que se encuentra cubierto el pago de dicho concepto hasta el primer bimestre del presente año 2004 dos mil cuatro. -----

IV.- EL CLIENTE ha solicitado a EL BANCO el otorgamiento de un Crédito con garantía hipotecaria a lo que ha accedido EL BANCO, en virtud de haber comprobado fehacientemente su capacidad de pago, un historial crediticio satisfactorio y demás requisitos establecidos por EL BANCO. -----

V.- EL CLIENTE manifiesta que el Avalúo practicado al inmueble descrito en el antecedente II segundo, de la presente escritura, fue realizado por el Perito Valuador que en forma voluntaria él mismo eligió, ya sea de manera directa o mediante instrucción dada a EL BANCO para que él lo eligiera en su nombre, de entre de la Lista de Peritos Valuadores que EL BANCO puso oportunamente a su disposición. -----

VI.- Las partes declaran que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente contrato. -

VII.- EL CLIENTE manifiesta que EL BANCO le explicó a su entera satisfacción, los términos y condiciones definitivos de las Cláusulas Financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales, en su caso, contenidas en las Cláusulas Financieras de este instrumento. -----

Una vez expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes: -----

C L A U S U L A S: -----

PRIMERA.- DEFINICION DE TERMINOS.- Los términos que se utilizan en el texto de este contrato y cuya inicial se escribe con mayúscula, tendrán los significados siguientes que serán aplicables a las formas singular o plural de dichos términos: -----

CLAUSULAS FINANCIERAS.- Significan las cláusulas de la segunda a la décima quinta inclusive, del presente contrato, y que son pactadas por las Partes de conformidad con lo ordenado en el artículo octavo de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. -----

CLAUSULAS NO FINANCIERAS.- Significan todas las cláusulas comprendidas en el presente contrato con excepción de las Cláusulas Financieras. -----

COSTO ANUAL TOTAL.- Significa el cálculo, que para efectos informativos, anualiza los costos directos inherentes al Crédito, incluyendo los seguros que se le exijan contratar a EL CLIENTE pero excluyendo las contribuciones federales y locales y costos



correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros. -----

COSTO EFECTIVO REMANENTE DEL CREDITO.- Significa el cálculo del Costo Anual Total que para efectos informativos deberá realizarse para el resto de la vigencia del Crédito y que EL BANCO comunicará a EL CLIENTE en los meses de enero y julio de cada año en los estados de cuenta del Crédito, de conformidad con lo establecido en el numeral XI de la Resolución que Establece los Componentes, la Metodología de Cálculo y la Periodicidad del Costo Anual Total, emitida por el Banco de México. -----

CREDITO.- Significa el Crédito señalado en la Cláusula Segunda de este contrato. -----

DIA HABIL.- Significa cualquier día en que los bancos estén abiertos para realizar operaciones con el público dentro de la República Mexicana excepto sábados y domingos.

EROGACION MENSUAL.- Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula séptima del presente contrato. ----

OFERTA VINCULANTE.- Es el documento que, conforme a lo establecido en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, EL BANCO pudo o no haber entregado a EL CLIENTE con anterioridad a la firma de la presente escritura, el cual, en su caso, se envía al apéndice de este instrumento. -----

PERIODO DE INTERESES.- Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula quinta del presente contrato. ----

TASA DE INTERES MORATORIA.- Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula cuarta del presente contrato. --

TASA DE INTERES ORDINARIA ANUAL.- Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula cuarta del presente contrato. -----

----- **CLAUSULAS FINANCIERAS** -----

SEGUNDA.- IMPORTE Y DESTINO DEL CREDITO. EL BANCO abre a EL CLIENTE un Crédito hasta por la cantidad de **\$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, en la cual no se encuentran comprendidos los intereses, comisiones y gastos que se originen en virtud de este contrato, cantidad que EL CLIENTE se obliga a destinar a la adquisición del inmueble descrito en los Antecedentes de este instrumento. -----

TERCERA.- FORMA DE DISPOSICION DEL CREDITO. EL CLIENTE, sin condición alguna que deba cumplir, dispone en este acto del Crédito abierto mediante la entrega que EL BANCO le hace de los cheques de caja, expedidos uno a favor del señor **FRANCISCO AGUILAR HERNANDEZ**, y el otro a favor de **BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA**. Por la entrega de los cheques respectivos EL CLIENTE otorga a EL BANCO en este acto, con la firma del presente instrumento, el recibo más eficaz que en derecho corresponda, sin reserva ni limitación alguna. -----

CUARTA.- TASAS DE INTERES. La Tasa de Interés Ordinaria Anual que se utilizará para calcular los intereses ordinarios que generará el Crédito; así como la Tasa de Interés Moratoria que se utilizará para calcular los Intereses Moratorios que se generarán sobre las cantidades vencidas y no pagadas por EL CLIENTE y, en su caso, sobre el saldo total del Crédito al vencimiento natural o

anticipado del plazo, conforme a lo establecido en el presente contrato, serán las siguientes: -----

a) Tasa de Interés Ordinaria Anual: 13.00% (trece por ciento) -----

b) Tasa de Interés Moratoria: 26.00% (veintiséis por ciento) -----

EL BANCO se obliga a proporcionar a EL CLIENTE, para efectos informativos, el Costo Anual Total del Crédito en los Estados de Cuenta que le envíe mensualmente de conformidad con lo establecido en la cláusula décima primera del presente contrato, así como el Costo Efectivo Remanente del Crédito en los propios estados de cuenta que le envíe en los meses de enero y julio de cada año.-----

QUINTA.- PERIODOS DE INTERESES.- El primer período con base en el cual se calcularán los intereses que devengará el saldo insoluto de la suma principal del adeudo, empezará el día en que se lleve a cabo la firma de este instrumento y terminará el día anterior a la fecha en que se cumpla un mes de dicha firma, y cada período de intereses subsiguiente comenzará el día siguiente al último día del período de intereses anterior y terminará en los mismos términos del primer período. -----

SEXTA.- PLAZO DE DURACION. El pago del Crédito, y sus respectivos intereses y demás accesorios, deberá hacerse en un plazo de **15 (quince) años**, contados a partir de la fecha de firma de este contrato, siempre y cuando se encuentre al corriente en los pagos y no se haya dado por vencido anticipadamente el Crédito. -----

SEPTIMA.- FORMA DE AMORTIZACION DEL CREDITO. El capital del Crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagados mediante 180 (ciento ochenta) Erogaciones Mensuales iguales y sucesivas por la cantidad de **\$4,431.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que se aplicarán a intereses ordinarios y el sobrante a capital, y que EL CLIENTE se obliga a cubrir a EL BANCO durante el plazo de duración de este contrato, y mientras se encuentre al corriente. La cantidad que corresponde a las Erogaciones Mensuales es el resultado de multiplicar el factor de 12.66 por cada mil pesos de Crédito. -----

OCTAVA.- PAGOS. EL CLIENTE se obliga a cubrir a EL BANCO en la **sucursal Centro Financiero La Torre (568)** del mismo, ubicada en **Boulevard Adolfo López Mateos 1750 mil setecientos cincuenta Oriente de la Colonia Los Gavilanes, de ésta ciudad**, o en cualquiera de sus Sucursales, Centros financieros, u oficinas autorizadas para recibir pagos, o por los medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología que éste ponga a su disposición, en horas y Días Hábiles, las cantidades siguientes: -----

a) Una comisión por apertura de Crédito por una sola vez del 2.5% (dos punto cinco por ciento), del importe del Crédito, la cual paga EL CLIENTE en este acto, al momento de firmar el presente instrumento. -----

b) Intereses ordinarios sobre saldos insolutos vigentes al inicio de cada Período de Intereses, a razón de la Tasa de Interés Ordinaria Anual pactada en la cláusula cuarta del presente instrumento. -----

Secretaría
de Gobierno



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

FOJA REGISTRAL
CONSTANCIA REGISTRAL

--- FOLIO REAL R20*190416 CASA HABITACION EN PRIVADA HACIENDA BUGAMBILIAS NUMERO
1019 (CIENTO TRECE) , FRACCIONAMIENTO HACIENDA BUGAMBILIAS EN ZONA URBANA EN LOTE-
2 (DOS) MANZANA 1 (UNO) CON SUPERFICIE 93M2 , CUENTA PREDIAL 01-A-C32590-001----

1) R20*190416--
EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 14 (CATORCE) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE 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 9,232 (NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS) DE FECHA 9 (NUEVE)--
DIAS DEL MES DE MARZO DEL 2004 (DOS MIL CUATRO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 19-----
(DIECINUEVE) LICENCIADO LOMELI ORIGEL, JOSE CON JURISDICCION EN LEON,-----
GUANAJUATO. EL ACREEDOR BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. DE CV. PRESENTADO POR ARACELI
CAMPO RAMIREZ Y CESAR ENRIQUE MEDINA BARRAJAS OTORGO APORTA DE CREDITO EN-----
GARANTIA HIPOTECARIA A ROBERTO ALFONSO HOYO DIAZ POR LA CANTIDAD DE \$ 350,000.00
(TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 0/100 MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 15 AÑOS--
CON CAUSA DE INTERES DEL 13 POR CIENTO ANUAL 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 10 (DIEZ) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL--
2004 (DOS MIL CUATRO) A LAS 15:35 HORAS.---

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APERDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO-----
NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 1,116,560 (G-5) DE DERECHOS PAGADOS \$ 673.-----
CEDULA: C DEL 10.09.04 (10) (01120-G2320)-----
HOY FE.-----

autor
GERARDO VILLALBA GONZALEZ

registrador
SILVIA ADRIANA LOPEZ PADILLA



PARTIDO JUDICIAL
LEON, GTO.

20 352542



SIN TEXTO

SIN TEXTO