



LIBRO DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE.....MPBA/LMC/MPBA....."VEINTIUNO"  
INSTRUMENTO DIEZ MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS. ....  
MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a veinticinco de julio del dos mil trece.....

RAÚL RODRÍGUEZ PIÑA, titular de la notaría número doscientos cuarenta y nueve del Distrito Federal, hago constar:.....

I.- LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA que otorga "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, representada por la señorita Karina Ivet Salas Ricardez, a favor de la señora OLIVIA KARINA ISLAS LICONA. ....

II.- LA COMPRAVENTA que celebran de una parte el señor VIRGILIO BUCIO RETA, como "COMPRADOR" y de otra la señora OLIVIA KARINA ISLAS LICONA, como "VENDEDORA"; y.....

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO que celebran de una parte "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, en lo sucesivo "BANORTE", representado en este acto por los señores Feliciano García Álvarez y José Luis Padilla Barrera, y de otra parte el señor VIRGILIO BUCIO RETA, en lo sucesivo "LA PARTE ACREDITADA", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, capítulos y cláusulas: .....

-----**ANTECEDENTES**-----

I.- TÍTULO DE PROPIEDAD.- Por instrumento número veinticinco mil trescientos cincuenta, de fecha quince de diciembre del dos seis, ante el licenciado Uriel Oliva Sánchez, titular de la notaría número doscientos quince del Distrito Federal, que certifico tener a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, en el folio real número un millón doscientos cincuenta y nueve mil novecientos cuarenta y cuatro auxiliar cuatro, la señora OLIVIA KARINA ISLAS LICONA, adquirió por compraventa, en precio de DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, la casa número cuatro, del Condominio número cincuenta y tres, de la Calle de Carracci, en la Colonia Barrio de San Juan, Delegación Benito Juárez, en este Distrito Federal, código postal número cero tres mil setecientos veinte, con la superficie, colindancias, medidas, linderos e indiviso que se describen en la cláusula primera del capítulo de compraventa de este instrumento. ....

II.- APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA.- En el mismo instrumento que se relaciona en el antecedente anterior, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, en el folio real número un millón doscientos cincuenta y nueve mil novecientos cuarenta y cuatro auxiliar cuatro, se hizo constar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebraron de una parte "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, como acreditante y de otra la señora OLIVIA KARINA ISLAS LICONA, como la parte deudora, hasta por la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, y para garantizar el pago de la expresada cantidad más sus accesorios legales, la mencionada señora constituyó hipoteca en primer lugar y grado sobre el inmueble relacionado en el antecedente primero de este instrumento. ....

III.- RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO DE LA "VENDEDORA".- Declara la señora OLIVIA KARINA ISLAS LICONA, que al momento de la adquisición del inmueble objeto de este instrumento se encontraba casada con el señor Germán Medina González, bajo el régimen de sociedad conyugal, el matrimonio se celebró en México, Distrito Federal, el día nueve de agosto de mil novecientos noventa y uno, según consta de la copia certificada del acta de matrimonio, con la respectiva anotación de cambio de régimen patrimonial, a SEPARACIÓN DE BIENES, marcada con el número mil cuatrocientos setenta y cuatro, del libro seis del juzgado vigésimo tercero, de México Distrito Federal, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número "UNO", certificando que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su copia certificada con la que la cotejé. ....

COTEJADO

**IV.- REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.-** En términos del artículo once de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda, se realizó la consulta en la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el que consta inscrito el inmueble objeto de este instrumento, la que agrego al apéndice de este instrumento con el número "DOS". ----

-----**DECLARACIONES**-----

Bajo protesta de decir verdad, después de que el suscrito les hubo advertido de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad, los comparecientes declaran lo siguiente:-----

**A.- DE LA COMPRAVENTA.**-----

**I.- CERTIFICADO DE GRAVÁMENES.-** Declara la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de este instrumento no reporta más gravamen que la hipoteca a favor de "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, hasta por la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, misma que será cancelada en este mismo instrumento, lo que justifica con el certificado de gravámenes, presentado en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, el día veintiséis de junio del dos mil trece, que agrego al apéndice de este instrumento con el número "TRES".-----

**II.- CONTRIBUCIONES.-** Declara la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto del presente instrumento se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones fiscales y que las cubre con los siguientes números de cuenta: -----

A. Predial: -----

"039-062-18-004-5".-----

(cero treinta y nueve guión cero sesenta y dos guión dieciocho guión cero cero cuatro guión cinco).-----

B. Agua: -----

"18-37-256-896-01-000-1".-----

(dieciocho guión treinta y siete guión doscientos cincuenta y seis guión ochocientos noventa y seis guión cero uno guión cero cero cero guión uno).-----

**III.- CUOTAS DE CONDOMINIO.-** Declara la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que no existen adeudos por concepto de cuotas de los fondos de administración y mantenimiento, de reserva y extraordinarias del Régimen de Propiedad y Condominio, al cual pertenece el inmueble objeto de este instrumento. -----

**IV.- REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO.-** El señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, declara que obra en su poder el Reglamento de Condominio y Administración del inmueble objeto de este instrumento, mismo que declara conocer en todas y cada una de sus partes y que se compromete a cumplirlo.-----

**V.- AREAS COMÚNES.-** Declara el señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, conocer la descripción de las áreas comunes del condominio al que pertenece el que es objeto de este instrumento.-----

**VI.- OBLIGACIONES CONDOMINALES.-** El señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, se obliga a cumplir todas y cada una de las declaraciones y cláusulas respecto al inmueble objeto de este instrumento, contenidas en la escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio del que forma parte el mencionado inmueble. ---- Asimismo declara que obra en su poder copia del mencionado instrumento.-----

**VII.- ARRENDAMIENTO.-** Declara la señora **OLIVIA KARINA ISLAS LICONA**, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de este instrumento, no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno y el señor **VIRGILIO BUCIO RETA**, que no tiene conocimiento de que el inmueble objeto de este instrumento se encuentre sujeto a contrato de arrendamiento alguno. -----

**B.- DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO.**-----

I.- Expresa "LA PARTE ACREDITADA":-----

a.- Que es propietaria y se encuentra en posesión y pleno dominio del siguiente inmueble:-----



La casa número cuatro, del Condominio número cincuenta y tres, de la Calle de Carracci, en la Colonia Barrio de San Juan, Delegación Benito Juárez, en este Distrito Federal, código postal número cero tres mil seiscientos veinte.

Que el inmueble antes descrito lo adquirió "LA PARTE ACREDITADA", mediante el contrato de compraventa otorgado en este instrumento.

c.- Que el relacionado inmueble reporta hipoteca a favor de "HSBC MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, misma que será cancelada de conformidad al capítulo primero de este instrumento, lo que se justifica con el Certificado de Gravámenes, que ha quedado agregado en el apéndice de este instrumento con el número "TRES".

d.- Que está al corriente en el pago del impuesto predial que le corresponde.

II.- Manifiesta "LA PARTE ACREDITADA" que ha solicitado a "BANORTE", un crédito por la cantidad de \$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), cuyo importe lo destinará para la adquisición del inmueble relacionado en el antecedente primero de este instrumento, que se ofrece en garantía.

III.- ESTADO CIVIL DE "LA PARTE ACREDITADA".- Declara el señor VIRGILIO BUCIO RETA, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que se encuentra casado con la señora ANA MARÍA BUSTAMANTE RIVAS, bajo el régimen de separación de bienes, habiéndose celebrado dicho matrimonio en Tuxpan, Estado de Michoacán, el día veintiséis de mayo de mil novecientos noventa, según consta de la copia certificada del acta marcada con el número ciento veintitrés, libro cuatro, juzgado primero del Registro Civil de Tuxpan, Estado de Michoacán, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con el número "CUATRO", certificando que dicha copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su copia certificada con la que la cotejé.

IV.- En cumplimiento a lo dispuesto en 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 los representantes de "BANORTE" explicaron al "LA PARTE ACREDITADA" los términos y condiciones definitivas 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.

c) Que ha sido informado por el suscrito Notario, que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual le será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

d) Que "BANORTE" le proporcionó a "LA PARTE ACREDITADA" un listado de peritos valuadores, de entre los cuales escogió al que practicó el avalúo del bien inmueble materia del crédito.

V.- VALOR COMERCIAL.- El valor comercial del inmueble objeto de este instrumento, es la cantidad de TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, según el avalúo formulado por "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, el día veintiséis de abril del dos mil trece, que agrego al apéndice de este instrumento con el número "CINCO".

Dicho Avalúo se relaciona únicamente para los efectos del crédito que en este instrumento se otorga.

VI.- En razón de lo expuesto, "BANORTE", está de acuerdo en conceder a "LA PARTE ACREDITADA" el crédito solicitado, por lo que de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, en lo sucesivo "La Ley"; y en las Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en lo sucesivo "Las Reglas", acuerdan otorgar las cláusulas financieras que más adelante se indican.

COTEJADO