

EXP. 1742.06

TOMO 1017

NUMERO 47,705

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, siendo los 15 quince días del mes de Mayo del año 2006 dos mil seis.  
ANTE MI, LICENCIADO MARIO ALBERTO CORTES RODRIGUEZ, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 106 CIENTO SEIS, EN LEGAL EJERCICIO EN ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON DOMICILIO EN CALLE LUIS DÍAZ INFANTE NUMERO 157 CIENTO CINCUENTA Y SIETE, FRACCIONAMIENTO LOS PARAÍSO, DE ESTA CIUDAD, H A G O C O N S T A R los siguientes actos jurídicos:

I. LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA, que otorga la Empresa Mercantil denominada "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a quien se le denominará en este acto "LA HIPOTECARIA", representada por la señora LICENCIADA GLORIA TERESITA ROLDAN ARREOLA, a favor de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte EL SEÑOR J. CARMEN CAUDILLO AGUIRRE, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA", y de otra la empresa mercantil denominada "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada en este acto por sus APODERADOS LEGALES los señores ARQUITECTO MARCOS ENRIQUE BECERRA ESCARPULLI Y SEÑORA VERONICA BECERRA ESCARPULLI, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo "EL INFONAVIT", REPRESENTADO POR EL SEÑOR FIDENCIO MIGUEL CARCAMO GUZMAN, y de una ultima parte la Empresa Mercantil denominada "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, a quien se le denominará en este acto "EL ACREEDOR HIPOTECARIO", representada por la señora LICENCIADA GLORIA TERESITA ROLDAN ARREOLA.

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO "EL INFONAVIT", REPRESENTADO POR EL SEÑOR FIDENCIO MIGUEL CARCAMO GUZMAN; Y POR OTRA PARTE EL SEÑOR J. CARMEN CAUDILLO AGUIRRE, EN LO SUCESIVO "EL TRABAJADOR", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

#### ANTECEDENTES

MANIFIESTA EL VENDEDOR:

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Que su representada es la legítima propietaria y poseedora del inmueble siguiente inmueble:

CASA HABITACIÓN MARCADA CON EL NUMERO 119 CIENTO DIECINUEVE DE LA CALLE LILIS, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NUMERO 23 VEINTITRES DE LA MANZANA 4 CUATRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "LAS FLORES", DE ESTA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 68.85 M2. SESENTA Y OCHO METROS OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: EN 4.50 MTS. CUATRO METROS CINCUENTA CENTIMETROS CON LA CASA 120.

AL SUR: EN 4.50 MTS. CUATRO METROS CINCUENTA CENTIMETROS CON LA CALLE LILIS;

AL ESTE: EN 15.30 MTS. QUINCE METROS TREINTA CENTIMETROS CON LA CASA 119-A;

AL OESTE: EN 15.30 MTS. QUINCE METROS TREINTA CENTIMETROS CON LA CASA 117-A.

INDIVISO: 50.00%.

SU REGISTRO.- Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de León, Estado de Guanajuato bajo el Folio Real número R20\*213529.

a).- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.

Manifiesta el Señor INGENIERO OSCAR FLORES PEREZ, en representación de la Empresa Mercantil denominada "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que por Escritura Pública número 19,334 diecinueve mil trescientos treinta y cuatro de fecha 14 catorce de Octubre del año 2003 dos mil tres, otorgada ante la Fe del Licenciado José Antonio Torres Alvarez, Titular de la Notaría Pública número 78 setenta y ocho en Legal Ejercicio en este Partido Judicial adquirió del Señor FRANCISCO ROMERO CAMACHO con la comparecencia y consentimiento de su esposa la propiedad del predio rustico denominado "SANGRE DE CRISTO" de esta ciudad de León, Estado de Guanajuato con una superficie de 74,913.23 M2. SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TRECE METROS VEINTITRES CENTIMETROS CUADRADOS.

SU REGISTRO.- EL INMUEBLE DE REFERENCIA SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, BAJO EL FOLIO REAL.- R20\*136380.

b).- AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "COLINAS DE SANTA JULIA II".

Que sobre el predio descrito en el punto que antecede, su representada inicio el proyecto del desarrollo del Fraccionamiento denominado "LAS FLORES", de esta Ciudad de León, Estado de Guanajuato, el cual fue autorizado mediante oficio de la Dirección de Desarrollo Urbano bajo el número DU/DFR-4113/2003 (de, u, diagonal, de, efe, ere, guión, Cuatro mil ciento trece, diagonal, dos mil tres), exhibiendo copia certificada del plano de autorización correspondiente.

c).- PROTOCOLIZACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "LAS FLORES".

Que mediante la Escritura Publica número 19,572 diecinueve mil quinientos setenta y dos de fecha 17 diecisiete de Diciembre del año 2003 dos mil tres, otorgada ante la Fe del Licenciado José Antonio Torres Alvarez, Titular de la Notaría Publica número 78 setenta y ocho en Legal Ejercicio en este Partido Judicial, se llevó a cabo la protocolización de la Autorización del Fraccionamiento denominado "LAS FLORES", misma que fue autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano medite oficio número

DU/DFR-4113/2003 (de, u, diagonal, de, efe, ere, guión , cuatro mil ciento trece, diagonal, dos mil tres).-----

d).- **LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINANDO "LAS FLORES".**-----

Que mediante Escritura Publica número 19,572 diecinueve mil quinientos setenta y dos de fecha 17 diecisiete de Diciembre del año 2003 dos mil tres, otorgada ante la Fe del Licenciado José Antonio Torres Alvarez, Titular de la Notaria Pública número 78 setenta y ocho en Legal Ejercicio en este Partido Judicial, se llevó a cabo la protocolización de la Autorización del Fraccionamiento denominado "LAS FLORES", misma que fue autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano medite oficio número DU/DFR-4113/2003 (de, u, diagonal, de, efe, ere, guión , cuatro mil ciento trece, diagonal, dos mil tres), de esta Ciudad de León, Estado de Guanajuato, comprendiéndose en dicha lotificación entre otros inmuebles los lotes de terrenos del citado fraccionamiento.-

**SU REGISTRO.-** Correspondiéndole a la Fracción de Terreno materia de la presente operación el siguiente Folio Real.- R20\*227760.-----

e).- **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "LAS FLORES".**-----

Que mediante Escritura Publica número 20,563 de fecha 12 doce de Mayo del año 2005 dos mil cinco, se llevó a cabo la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, otorgada ante la Fe del Licenciado José Antonio Torres Alvarez, Titular de la Notaria Pública número 78 setenta y ocho en Legal Ejercicio en este Partido sobre el **LOTE DE TERRENO 23, DE LA MANZANA 4,** del Fraccionamiento denominado "LAS FLORES".-----

**SU REGISTRO.** LA escritura de referencia se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de León, Estado de Guanajuato, bajo el Folio Real.- R20\*213529.-----

**SEGUNDO.- APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA.-** Que mediante la Escritura Pública número 40,427 cuarenta mil cuatrocientos veintisiete de fecha 4 cuatro de Mayo del año 2004 dos mil cuatro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo el Folio Real número R20\*213529, otorgada ante la Fe del Suscrito Notario . Titular de la Notaria Pública número 106 ciento seis en legal ejercicio en este partido judicial, "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPTLA VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, que es una de las empresas Mercantiles denominadas "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, un crédito hasta por la cantidad de \$89,375,000.00 (OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) para realizar la construcción de 550 quinientas cincuenta viviendas del tipo B-5 letra "B" cinco, del Fraccionamiento denominado "Las Flores", de esta ciudad de León, Guanajuato, dicho crédito causaría interés a una tasa que resulte de multiplicar 8.00 puntos por la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE). Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del crédito que se viene relacionando el acreditado constituyo hipoteca a favor de "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO.-----

La cual tiene un valor de liberación de cada una de las 550 viviendas de \$162,500.00 (CIENTO SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----

**TERCERO.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.-** Que el inmueble mencionado en el inciso que antecede se encuentra gravado, según certificado expedido por el C. Registrador de esta ciudad.-----

**CUARTO.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.-** Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por consumo de agua, así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal.-----

**QUINTO.- AVALUO.- QUE "EL VENDEDOR", EN FECHA 18 DIECIOCHO DE ENERO DEL AÑO 2006 DOS MIL SEIS,** practicó avalúo sobre el inmueble materia de la presente operación asignándole un valor comercial de \$291,500.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).-----

#### DECLARACIONES

I. Declara el "TRABAJADOR", bajo protesta de decir verdad en los términos de ley:

- Que sabe que puede recibir crédito del "INFONAVIT" por una sola vez, por lo que manifiesta que a la fecha de firma de la presente escritura no ha tenido, ni tiene crédito otorgado a su favor por éste.
- Que sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad por parte del "INFONAVIT" sin tener derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de persona, se comete un delito.
- Que, de conformidad con lo declarado en los incisos anteriores, ha solicitado al "INFONAVIT" el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria para la adquisición del inmueble a que se refieren los antecedentes relativos de esta escritura. Marcado con la letra "\_\_\_" y número de la presente escritura, se agrega al apéndice de ésta la solicitud de inscripción de crédito presentada al "INFONAVIT".



- d) Que la información, datos y documentación proporcionados al "INFONAVIT" para obtener el crédito que ha solicitado son verdaderos y auténticos, manteniéndose a esta fecha como verdaderos los hechos manifestados en la solicitud de inscripción de crédito presentada ante el "INFONAVIT", y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera considerarse adversa al "INFONAVIT" y, por consiguiente, alterar o modificar las condiciones de aprobación del crédito.
- e) Que a la fecha de firma de la presente escritura tiene relación laboral vigente, que no está tramitando su jubilación o pensión, que no presenta padecimientos de forma manifiesta y prolongada o causados por enfermedades o riesgos de trabajo que pudieran derivar en incapacidad total o parcial permanente, que no está tramitando estas incapacidades ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, y que tampoco está tramitando ante la administradora de fondos para el retiro correspondiente la devolución parcial o total del saldo de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro.
- f) Que eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de índole jurídica que presente la misma, es única y exclusiva de la "PARTE VENDEDORA", sin que le asista derecho alguno para ejercer acción legal en contra del "INFONAVIT" por esta causa, en virtud de que este último sólo le otorga el crédito para adquirir tal vivienda.
- g) Que el precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total que paga con el importe del crédito que el "INFONAVIT" le otorga mediante esta escritura, con el saldo de su subcuenta de vivienda y, en su caso, con su ahorro voluntario, y que la diferencia a cubrir o ya cubierta del precio la paga o ha pagado directamente a la "PARTE VENDEDORA" con dinero de su propio peculio, misma que es la cantidad de \$2,194.42 (DOS MIL CIENTO NOVENETA Y CUATRO PESOS 42/100 MONEDA NACIONAL), sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la "PARTE VENDEDORA".
- h) Que escogió al perito valuador que realizó el avalúo del inmueble objeto de esta escritura de entre el listado que le presentó el "INFONAVIT".
- i) Que no está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme.

#### II. Declara el "INFONAVIT":

- a) Que es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en lo sucesivo "Ley del INFONAVIT"), entre cuyos objetivos se encuentra administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para establecer y operar un sistema de financiamiento que le permita el otorgamiento de créditos a sus derechohabientes destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, o al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores.
- b) Que, conforme a lo dispuesto en el artículo sexto transitorio del "Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" que fue publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del 6 (seis) de enero de 1997 (mil novecientos noventa y siete), la periodicidad de pago de las aportaciones y descuentos a que se refieren los artículos 29 (veintinueve), en sus fracciones II (dos romano) y III (tres romano), y 35 (treinta y cinco) de la "Ley del INFONAVIT" transitoriamente será bimestral y el plazo de pago vencerá el día 17 (diecisiete) del mes siguiente al bimestre al que corresponda el pago de que se trate.
- c) Que en cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de su Ley, y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado el "TRABAJADOR", ha aprobado el otorgamiento del crédito solicitado por éste.

III. Declaran conjuntamente el "INFONAVIT" y el "TRABAJADOR", para efectos de lo dispuesto por el artículo 9 (nueve) de la "Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado" y a la regla octava de las "Reglas Generales" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la aplicación de esta ley y publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* del 30 (treinta) de junio de 2003 (dos mil tres):

- a) Que no existió oferta vinculante del "INFONAVIT" antes de la celebración de este instrumento.
- b) Que el representante del "INFONAVIT" explicó al "TRABAJADOR" los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, manifestando el "TRABAJADOR" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- c) Que han sido informados por el suscrito notario de que una copia simple de esta escritura se encontrará a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

**EXPUESTO LO ANTERIOR, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:**

#### C L A U S U L A S

##### CAPITULO PRIMERO

##### DE LA CANCELACION DE HIPOTECA

UNICA.- "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representada por el Sr. [Nombre], en su calidad de representante legal, con el pago de la suma de [Monto] que corresponde al [Monto] de la presente operación. [Nombre] del [Nombre] de [Nombre] [Nombre]

...en el antecedente se ardo, del presente instrumento y que  
...\$162,500.00 (CIENTO SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS  
00/100 MONEDA NACIONAL), y que estando a todos los intereses causados y  
...manifiesta su conformidad para que se extingan los  
...de León, Guanajuato, liberand  
...que se ofreció en garantía y  
...antecedente primo o inciso A1.- y que es materia de la  
...antecedente.

## CAPITULO SEGUNDO

### DE LA COMPRAVENTA

**PRIMERA. COMPRA-VENTA.** La "PARTE VENDEDORA" vende al "TRABAJADOR", quien compra y adquiere conjuntamente la propiedad del inmueble, libre de todo gravamen y responsabilidad aun fiscales, sin reserva ni limitación de dominio alguna, con sus accesiones y, en general, con todo cuanto por derecho, uso y costumbre le corresponde al mismo, teniendo el inmueble la ubicación, superficie, medidas, linderos y colindancias que se describen en el antecedente **I PRIMERO** de este instrumento, y los antecedentes de propiedad ahí relacionados.

**SEGUNDA.** El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$265,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

La "PARTE COMPRADORA" y la "PARTE VENDEDORA" manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el párrafo anterior, este contrato es perfecto y, por tanto, los obliga en sus términos.

La "PARTE COMPRADORA" paga este precio a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de \$262,805.58 (DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCO PESOS 58/100 MONEDA NACIONAL) que le entregue por conducto del "INFONAVIT", en los términos estipulados en esta cláusula y en las cláusulas segunda, tercera, en su caso, y sexta del contrato uno de apertura de crédito simple y en las cláusulas tercera y quinta del contrato dos de apertura de crédito simple consignados respectivamente en este instrumento, y, en su caso, (ii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó a la misma "PARTE VENDEDORA" con anterioridad a la firma de esta escritura. La "PARTE VENDEDORA" manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.

En razón de que la "PARTE VENDEDORA" tiene un adeudo con **HIPOTECARIA SU CASITA S.A DE C.V. SOFOL**, (en adelante designado el "Acreedor Hipotecario") que está garantizado con la hipoteca que se relaciona en el antecedente respectivo de esta escritura y que en esta misma escritura se cancela, la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al "INFONAVIT" de manera expresa e irrevocable para que, con cargo a la parte del precio que reciba según lo estipulado en esta cláusula y en las cláusulas segunda, tercera, en su caso, y sexta del contrato uno de apertura de crédito simple y en las cláusulas tercera y quinta del contrato dos de apertura de crédito simple consignados respectivamente en este instrumento y en el contrato de mandato irrevocable que ella celebró con el "INFONAVIT" y con el Acreedor Hipotecario, entregue al Acreedor Hipotecario, en concepto de pago del adeudo arriba mencionado, la cantidad de \$262,805.58 (DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCO PESOS 58/100 MONEDA NACIONAL), mediante su depósito, que el "INFONAVIT" realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que el Acreedor Hipotecario señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada **012180004512992390** (CERO, UNO, DOS, UNO, OCHO, CERO, CERO, CERO, CUATRO, CINCO, UNO, DOS, NUEVE, NUEVE, DOS, TRES, NUEVE Y CERO), de la que el mismo Acreedor Hipotecario es titular en **BBVA BANCOMER** Sociedad Anónima.

El Acreedor Hipotecario acepta recibir, en concepto de pago de su crédito y en los términos establecidos en el contrato de mandato irrevocable antes mencionado, la cantidad dineraria que se indica en el párrafo anterior, mediante el depósito que el "INFONAVIT" realice de la misma en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula.

Por recibir el precio total de esta compraventa en numerario y en especie, la "PARTE VENDEDORA" manifiesta expresamente que se da por recibida del precio, a su entera satisfacción y según se estipula en esta cláusula, por lo que otorga a la "PARTE COMPRADORA", mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la "PARTE VENDEDORA" no se reserva ningún derecho o acción en contra de la "PARTE COMPRADORA".

La "PARTE VENDEDORA" libera al "INFONAVIT" de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya al Acreedor Hipotecario conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del "INFONAVIT".

## CAPITULO TERCERO

### DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA

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

**PRIMERA. DEFINICIONES.** Para los efectos de lo estipulado en los contratos de apertura de crédito simple y de hipoteca consignados en este capítulo, los siguientes términos y expresiones escritos con mayúscula inicial, sea que se utilicen en singular o en plural, tendrán el significado que enseguida se conviene:



1. **Aviso para Retención de Descuentos:** es la comunicación escrita emitida por el "INFONAVIT" mediante la cual notifica al patrón del "TRABAJADOR" que, a partir del día siguiente al de su recepción, deberá efectuar la retención y entero de los descuentos correspondientes a las amortizaciones mensuales con que el "TRABAJADOR" cubrirá al "INFONAVIT" el Crédito Otorgado, los intereses devengados y cualquier otro adeudo, en los términos convenidos en este contrato. El "TRABAJADOR" exhibe un ejemplar original del Aviso para Retención de Descuentos, el cual, debidamente fechado, sellado y firmado por el patrón en la fecha de recepción, se agrega al apéndice de esta escritura, bajo el número que le corresponda.
2. **Carta de Autorización de Crédito:** es la carta por la que el "INFONAVIT" comunica al "TRABAJADOR" que ha cumplido los requisitos exigidos para el otorgamiento del crédito solicitado y que ha registrado su solicitud de inscripción de crédito en sus bases de datos para la asignación de los recursos financieros para el otorgamiento de dicho crédito. La misma se agrega al apéndice de esta escritura, bajo el número que le corresponda.
3. **Cédula de Determinación:** es la cédula que el "INFONAVIT" directamente o por conducto del Instituto Mexicano del Seguro Social emite y entrega al patrón del "TRABAJADOR", según lo dispuesto en el artículo 24 (veinticuatro) del vigente "Reglamento de inscripción, pago de aportaciones y entero de descuentos al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" y mediante la cual el "INFONAVIT" hace la determinación de la parte del salario integrado del "TRABAJADOR" que el patrón debe retener y enterar para la amortización del crédito objeto de este contrato.
4. **Costo Anual Total:** es el importe total anualizado de los costos directos inherentes al crédito simple que el "INFONAVIT" otorga al "TRABAJADOR" mediante este instrumento, así como de los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros, según lo establece la vigente "Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado" en la fracción I (uno romano) de su artículo 3 (tres).
5. **Costo Efectivo Remanente:** es el cálculo del Costo Anual Total que corresponda al resto de la vigencia del Crédito Otorgado.
6. **Crédito Neto:** es la cantidad de \$249,966.92 (DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 92/100 MONEDA NACIONAL) que resulta de restar del importe del Crédito Otorgado el importe total de Gastos.
7. **Crédito Otorgado:** es el crédito simple que mediante esta escritura el "INFONAVIT" otorga al "TRABAJADOR" por la cantidad de \$264,999.95 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 95/100 MONEDA NACIONAL), misma que es equivalente a 179.1063 Salarios Mínimos Mensuales a la fecha de firma de esta escritura, para la adquisición en propiedad del inmueble objeto de la compraventa convenida en este instrumento, y, en su caso, por la cantidad que corresponda a la ampliación de este crédito simple, en los términos estipulados en el primer párrafo de la cláusula cuarta de este contrato.
8. **Cuota Mensual de Amortización Especial:** es la cuota fija mensual de 2.1730 veces el Salario Mínimo Mensual cuando el "TRABAJADOR" se encuentre en el supuesto estipulado en el apartado "B" de la cláusula octava del presente contrato. La Cuota Mensual de Amortización Especial es equivalente a 66.0590 veces el Salario Mínimo General Diario que rija en el Distrito Federal en la fecha en que se realice el pago de la amortización mensual de que se trate.
9. **Cuota Mensual de Amortización Ordinaria:** es la cuota fija mensual de 1.7850 veces el Salario Mínimo Mensual cuando el "TRABAJADOR" se encuentre en el supuesto estipulado en el apartado "A" de la cláusula octava del presente contrato. La Cuota Mensual de Amortización Ordinaria es equivalente a 54.2640 veces el Salario Mínimo General Diario que rija en el Distrito Federal en la fecha en que se realice el pago de la amortización mensual de que se trate.
10. **Fecha de Pago:** es el último día de cada Período Mensual, sin perjuicio de lo estipulado en el último párrafo del apartado C de la cláusula octava.
11. **Fondo de Ahorro INFONAVIT:** es la suma total de las aportaciones realizadas al Fondo Nacional de la Vivienda a favor del "TRABAJADOR" hasta el primer bimestre de 1992, según el registro que hubiere en la contabilidad que de dicho fondo lleva el "INFONAVIT".
12. **Gastos:** son las cantidades de:
  - a. \$863.04 (OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 04/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de impuestos y derechos que se causan por la adquisición del inmueble objeto de esta escritura y por el registro de la compraventa de este mismo inmueble y de la garantía hipotecaria que se constituye para garantizar el pago del Saldo del Capital.
  - b. \$13,249.99 (TRECE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 99/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de gastos de titulación, financieros y de operación del Crédito Otorgado.
  - c. \$920.00 (NOVECIENTOS VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de elaboración del avalúo del inmueble objeto de esta escritura.
13. **Ley del INFONAVIT:** es la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores".
14. **Línea de Captura:** es el conjunto seriado de números y, en su caso, letras que expide el "INFONAVIT", en forma codificada, para identificar una amortización mensual a cuyo pago está obligado el "TRABAJADOR" en los términos de este contrato, y para especificar los datos de la cuenta bancaria del "INFONAVIT" y del Número de Crédito, así como del importe y Período Mensual que corresponden a dicha amortización.

15. **Número de Crédito:** es el número 1106067315 con el que se identifica el Crédito Otorgado, para efectos de su administración por el "INFONAVIT".
16. **Parte Vendedora:** es la persona física o moral que enajena al "TRABAJADOR" el inmueble que es objeto del contrato de compraventa que se consigna en esta misma escritura.
17. **Período Mensual:** es cada mes natural por el cual deben pagarse intereses sobre el Saldo de Capital y debe amortizarse éste conforme a lo convenido en este contrato, mismo que corre del día primero al día último de ese mes. Como excepción, se entenderá que el primer Período Mensual es irregular, toda vez que inicia el día en que se efectúa la disposición del Crédito Otorgado y termina el último día del mismo mes en que se realizó dicha disposición.
18. **Salario Mínimo General Diario:** es el salario mínimo general diario que, conforme a la Ley Federal del Trabajo, fija periódicamente la Comisión Nacional de Salarios Mínimos para regir en el Distrito Federal, y que en la fecha de firma de esta escritura es la suma de **\$48.67 (CUARENTA Y OCHO PESEOS 67/100 MONEEDA NACIONAL)**.
19. **Salario Mínimo Mensual:** es el salario mensual que asciende a la cantidad que resulta de multiplicar por 30.4 (treinta punto cuatro) el Salario Mínimo General Diario que rige en el Distrito Federal.
20. **Saldo de Capital:** es el importe de la suerte principal del crédito y que el "TRABAJADOR" adeuda al "INFONAVIT", sin incluir intereses devengados y no pagados, ni cualquier otro accesorio, excepto los intereses ordinarios que se devenguen en caso de prórroga que se conceda según lo estipulado en la cláusula décima cuarta de este contrato.
21. **Saldo de la Subcuenta de Vivienda:** es la suma de dinero que está registrada, por la administradora de fondos para el retiro que administra la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro del "TRABAJADOR", como saldo en la Subcuenta de Vivienda al **31 TREINTA Y UNO DE ENERO DEL 2006 DOS MIL SEIS**, misma que asciende a **\$12,838.66 (DOCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 66/100 M.N.)**
22. **Saldo del Crédito o Saldo Insoluto:** es el importe del Saldo de Capital que el "TRABAJADOR" adeuda al "INFONAVIT", más los intereses devengados y no pagados y cualquier otro accesorio.
23. **Subcuenta de Vivienda:** es la subcuenta de vivienda que integra la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro del "TRABAJADOR".
24. **Tasa Anual de Interés Moratorio:** es la tasa anual fija de interés moratorio de **9.00%** por ciento.
25. **Tasa Anual de Interés Ordinario:** es la tasa anual fija de interés ordinario de **9.00%** por ciento.

**SEGUNDA. SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA Y FONDO DE AHORRO INFONAVIT.** El "TRABAJADOR" autoriza e instruye al "INFONAVIT" de manera expresa e irrevocable para que, por su cuenta, entregue el Saldo de la Subcuenta de Vivienda a la Parte Vendedora o, en su caso, a la persona señalada por ésta en la cláusula segunda del contrato de compraventa consignado en esta escritura, en concepto de pago parcial del precio de la compraventa por el inmueble objeto de este instrumento.

En caso de que el Saldo de la Subcuenta de Vivienda entregado a la Parte Vendedora o, en su caso, a la persona señalada por ésta en la cláusula segunda del contrato de compraventa consignado en esta escritura, resultare ser mayor al saldo que legalmente correspondía al "TRABAJADOR" en su Subcuenta de Vivienda a la fecha de expedición de la Carta de Autorización de Crédito, según la información que la correspondiente Empresa Operadora de la Base de Datos Nacional SAR proporcionare al "INFONAVIT" con posterioridad a esa misma fecha, el "TRABAJADOR" desde ahora se obliga a aceptar la ampliación del crédito simple que el "INFONAVIT" le otorga mediante este instrumento, la cual será hasta por una suma dineraria igual a la diferencia que resulte de restar al Saldo de la Subcuenta de Vivienda que el "INFONAVIT" hubiere entregado a la Parte Vendedora o, en su caso, a la persona señalada por ésta el saldo que legalmente correspondía al "TRABAJADOR" en su Subcuenta de Vivienda a la fecha de expedición de la Carta de Autorización de Crédito. De igual manera, el "TRABAJADOR" se obliga a reconocer desde ahora que dispuso, en la fecha de firma de esta escritura, de la suma dineraria que importa la ampliación del crédito simple que el "INFONAVIT" le otorga, conforme a lo estipulado en este párrafo.

En caso de que el Saldo de la Subcuenta de Vivienda entregado a la Parte Vendedora o, en su caso, a la persona señalada por ésta en la cláusula segunda del contrato de compraventa consignado en esta escritura, resultare ser menor al saldo que legalmente correspondía al "TRABAJADOR" en su Subcuenta de Vivienda a la fecha de expedición de la Carta de Autorización de Crédito, según la información que la correspondiente Empresa Operadora de la Base de Datos Nacional SAR proporcionare al "INFONAVIT" con posterioridad a esa misma fecha, el "INFONAVIT" aplicará al pago del Saldo Insoluto que tuviere el "TRABAJADOR" la suma dineraria que sea igual a la diferencia que resulte de restar al saldo que legalmente correspondía al "TRABAJADOR" en su Subcuenta de Vivienda, a la fecha de expedición de la Carta de Autorización de Crédito, el Saldo de la Subcuenta de Vivienda que el "INFONAVIT" hubiere entregado a la Parte Vendedora o, en su caso, a la persona señalada por ésta en la cláusula segunda del contrato de compraventa consignado en esta escritura.

El "TRABAJADOR" manifiesta expresamente su conformidad para que el "INFONAVIT" aplique las aportaciones patronales que se hicieren a su Subcuenta de Vivienda, con posterioridad a la fecha de expedición de la Carta de Autorización de Crédito, al pago del Saldo Insoluto, mientras éste no haya sido íntegramente pagado, de





conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 Bis de la Ley del INFONAVIT. Lo anterior se conviene sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula octava.

El "TRABAJADOR" asimismo autoriza e instruye de manera expresa al "INFONAVIT" para que aplique el Fondo de Ahorro INFONAVIT a amortizar el Saldo de Capital.

El "TRABAJADOR" libera al "INFONAVIT" de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya a la Parte Vendedora o, en su caso, a la persona señalada por ésta conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del "INFONAVIT".

**TERCERA. AHORRO VOLUNTARIO.** El "TRABAJADOR" declara y reconoce que no entregó al "INFONAVIT" con anterioridad a la firma de esta escritura cantidad alguna por concepto de ahorro voluntario.

**CUARTA. IMPORTE Y DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO.** El "INFONAVIT" otorga al "TRABAJADOR" un crédito simple por la cantidad que se señala en la cláusula primera como el importe del Crédito Otorgado. Las partes convienen además que en caso que el "INFONAVIT" ampliara este crédito simple, conforme a lo estipulado en la cláusula segunda de este contrato, se entenderá que el Crédito Otorgado comprende además el importe de la ampliación de este crédito simple.

En el Crédito Otorgado no quedan comprendidos los intereses ordinarios, intereses moratorios, gastos de cobranza y demás accesorios que deba cubrir el "TRABAJADOR" a favor del "INFONAVIT" conforme al presente contrato, excepto los Gastos estipulados en la cláusula quinta.

El "TRABAJADOR" dispone del importe del Crédito Otorgado en la fecha de firma de este instrumento, por lo que en este acto extiende al "INFONAVIT" el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la cantidad dispuesta del Crédito Otorgado. Asimismo el "INFONAVIT" y el "TRABAJADOR" convienen expresamente en que la presente escritura hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del Crédito Otorgado y la entrega al "TRABAJADOR" de la suma dispuesta del mismo.

El "TRABAJADOR" reconoce deber y se obliga a pagar al "INFONAVIT" el monto del Crédito Otorgado y dispuesto en este acto, en los términos y condiciones pactados en esta escritura, la Ley del INFONAVIT y las vigentes "Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores".

Las partes convienen que el Crédito Otorgado se identificará con el Número de Crédito que se indica en la cláusula primera.

**QUINTA. GASTOS.** El "TRABAJADOR" se obliga a pagar en la fecha de firma de esta escritura, con el monto dinerario dispuesto del Crédito Otorgado y por conducto del "INFONAVIT", las cantidades señaladas en la cláusula primera como Gastos.

El "TRABAJADOR" autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al "INFONAVIT" para que de la suma dispuesta del Crédito Otorgado entregue, por cuenta suya, las cantidades dinerarias que correspondan en concepto de pago de los Gastos, precisamente a quienes tuvieren derecho a obtener el pago de éstos y en las fechas en que los mismos deban cubrirse.

El "TRABAJADOR" acepta y reconoce que la determinación o cálculo de los impuestos y derechos que se causan con motivo de esta escritura ha sido realizada por el notario público ante cuya fe se otorga el presente instrumento. Por consiguiente, el "INFONAVIT" no será responsable en ningún caso si, con posterioridad a la fecha de firma de esta escritura, resultare una diferencia a cubrir por concepto de impuestos y derechos, como consecuencia de un error en la determinación o cálculo de los impuestos o derechos a pagar en que hubiere incurrido el mismo notario público o de la determinación de éstos que hiciere la autoridad tributaria competente.

**SEXTA. DESTINO DEL CRÉDITO.** El "TRABAJADOR" se obliga a destinar, en la fecha de firma de esta escritura, el importe dispuesto del Crédito Otorgado a la adquisición en propiedad del inmueble que es objeto de la compraventa convenida en esta escritura y al pago de los demás conceptos de Gastos estipulados en el presente contrato.

Por consiguiente, el "TRABAJADOR" autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al "INFONAVIT" para que, por cuenta suya, entregue la cantidad dineraria que importa el Crédito Neto a la Parte Vendedora o, en su caso, a la persona señalada por ésta en la cláusula segunda del contrato de compraventa consignado en esta escritura, en concepto de pago parcial del precio por la compraventa del inmueble que es objeto de esta escritura.

El "TRABAJADOR" libera al "INFONAVIT" de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya a la Parte Vendedora o, en su caso, a la persona señalada por ésta conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del "INFONAVIT".

**SEPTIMA. PLAZO DEL CRÉDITO.** El plazo para el pago del Saldo de Capital será de treinta años contados a partir de la fecha de firma de este contrato. El "TRABAJADOR" se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se devenguen en los términos de este contrato y cualquier otro adeudo, mediante el pago de 360 (trescientas sesenta) amortizaciones mensuales y consecutivas conforme a lo estipulado en la cláusula octava siguiente.

Para efectos de lo antes estipulado, las partes convienen expresamente que el cómputo del transcurso de dicho plazo sólo comprenderá los Periodos Mensuales respecto de los que el "TRABAJADOR" tenga la obligación de pago de las amortizaciones mensuales correspondientes y haya efectivamente pagado éstas.

Los meses de las prórrogas que se le concedieren, no se computarán como parte del tiempo transcurrido del plazo que se pacta para el pago del Saldo de Capital.

Por consiguiente, no obstante que hubieren transcurrido treinta años naturales a partir de la fecha de firma de esta escritura, mientras el "TRABAJADOR" no se encontrare al corriente en el pago de sus obligaciones mensuales de amortizar el

Saldo de Capital y de cubrir los intereses que se causen o si se le hubieren otorgado prórrogas, este contrato continuará surtiendo plenamente sus efectos legales y las obligaciones de pagar las amortizaciones mensuales estipuladas en la cláusula octava seguirán vigentes hasta que el "TRABAJADOR" haya dado cumplimiento a las mismas.

Si transcurrido el plazo de treinta años, conforme a lo estipulado en esta cláusula, existiere cualquier saldo pendiente a cargo del "TRABAJADOR", el "INFONAVIT" lo liberará del pago de dicho saldo pendiente, y cancelará en consecuencia el gravamen que se tenga constituido sobre el inmueble objeto de esta escritura, siempre y cuando el "TRABAJADOR" hubiera cumplido con todas sus obligaciones y en especial con la de pago, en los términos pactados en este contrato.

**OCTAVA. AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO. A. RÉGIMEN ORDINARIO DE AMORTIZACIÓN.** Mientras que el "TRABAJADOR" se encuentre vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de la Ley del INFONAVIT, el "TRABAJADOR" se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se devenguen en los términos de este contrato y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas, cada una de las cuales importará la cantidad en pesos que sea equivalente a la Cuota Mensual de Amortización Ordinaria. Para efectos de lo antes estipulado, el importe en pesos de cada amortización mensual se calculará multiplicando la Cuota Mensual de Amortización Ordinaria por el importe del Salario Mínimo General Diario vigente en el Distrito Federal en el día de pago de la amortización de que se trate.

Como excepción a lo estipulado en el párrafo anterior, si el "TRABAJADOR" sólo percibiere un salario mensual no mayor al Salario Mínimo Mensual, la amortización mensual será entonces, mientras percibiere este salario mensual, por la cantidad en pesos que represente el 20% (veinte por ciento) de dicho salario mensual.

La primera amortización mensual a cuyo pago está obligado el "TRABAJADOR" será la que corresponda al Periodo Mensual siguiente al mes en que se firme la presente escritura.

El "TRABAJADOR" se obliga a pagar las amortizaciones mensuales con las correspondientes sumas de dinero que le sean periódicamente descontadas y retenidas por su patrón de su salario mensual, y asimismo mediante el entero que su patrón realice al "INFONAVIT" de las mismas, conforme a la Ley del INFONAVIT.

El "TRABAJADOR" instruye y autoriza expresamente a sus patrones actuales o futuros para que, a partir del día siguiente al en que reciba el Aviso para Retención de Descuentos o la Cédula de Determinación, realice los correspondientes descuentos a su salario integrado en forma semanal, quincenal o según la periodicidad con que se le pague éste, al efecto de que su patrón entere al "INFONAVIT" las sumas descontadas y retenidas y así cubra, por cuenta suya, las amortizaciones mensuales convenidas en esta cláusula.

Quedará bajo la exclusiva responsabilidad del "TRABAJADOR" vigilar que en los recibos de sueldo que le entregue su patrón se consignen los descuentos que éste realice a su sueldo, cerciorarse que dichos descuentos sean por los montos correspondientes a las amortizaciones mensuales, y, en caso de que en los recibos de sueldo no se consignen los descuentos realizados, hacer del conocimiento del "INFONAVIT" esta circunstancia.

**B. RÉGIMEN ESPECIAL DE AMORTIZACIÓN.** Si el "TRABAJADOR" por cualquier causa dejare de estar vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de la Ley del INFONAVIT o si se suspendieren los efectos de la relación laboral del "TRABAJADOR", éste se obliga a cubrir directamente al "INFONAVIT" el Saldo de Capital, los intereses que se devenguen y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas, cada una de las cuales importará la cantidad en pesos que sea equivalente a la Cuota Mensual de Amortización Especial, salvo en los casos que se prevén en los artículos 41 (cuarenta y uno) y 51 (cincuenta y uno) de la misma Ley del INFONAVIT. Para efectos de lo antes estipulado, el importe en pesos de cada amortización mensual se calculará multiplicando la Cuota Mensual de Amortización Especial por el importe del Salario Mínimo General Diario vigente en el Distrito Federal en el día de pago de la amortización mensual de que se trate.

El "TRABAJADOR" tendrá la obligación de continuar pagando las amortizaciones mensuales según lo convenido en el párrafo anterior a partir de la fecha en que dejare de percibir ingresos salariales y mientras no se encuentre sujeto a una relación laboral o no se reanuden los efectos de su relación laboral.

Si el "TRABAJADOR" obtuviere la jubilación, si se le determinare incapacidad parcial permanente menor al 50% (cincuenta por ciento) o si cambiare de empleo y estuviere sujeto a una relación laboral regida por el apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Federal, también estará obligado a cubrir directamente al "INFONAVIT" el Saldo de Capital y el saldo insoluto de los intereses devengados y de cualquier otro adeudo, mediante el pago de las amortizaciones mensuales que se estipula en el primer párrafo de este apartado "B" de la presente cláusula, mientras se encontrare en los supuestos previstos en este párrafo.

La obligación de pago de amortizaciones mensuales que se estipula en los tres párrafos inmediatamente anteriores será exigible al "TRABAJADOR" sin necesidad de previo cobro, requerimiento o recordatorio alguno por parte del "INFONAVIT", y el "TRABAJADOR" deberá cubrir directamente las amortizaciones mensuales al "INFONAVIT" en el domicilio convencional señalado por éste en este contrato o en el que señalare substitutivamente en el futuro por escrito. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el "TRABAJADOR" podrá realizar el pago de las amortizaciones mensuales (i) mediante depósito del importe correspondiente a las mismas en la cuenta bancaria que el "INFONAVIT" le indique a través del estado de cuenta mensual correspondiente al Periodo Mensual inmediato anterior al que corresponda la amortización mensual de cuyo pago se trate, con el señalamiento de la Línea de





Captura y de la institución de crédito en que esté abierta dicha cuenta, o mediante cualquier otra forma de pago que el "INFONAVIT" indique al "TRABAJADOR" mediante la previa notificación que deberá realizar en el domicilio convencional del "TRABAJADOR" de la nueva forma de pago que establezca.

**C. Estipulaciones Comunes.** Las amortizaciones mensuales estipuladas en esta cláusula se pagarán por su correspondiente Período Mensual y deberán cubrirse a más tardar en la Fecha de Pago de su respectivo Período Mensual, o, en caso de que la Fecha de Pago sea día inhábil, en el día hábil inmediato anterior a la misma. El "INFONAVIT" se reserva el derecho de señalar un día distinto del mes natural como nueva Fecha de Pago durante el plazo estipulado para el pago del Saldo de Capital, los intereses devengados y cualquier otro adeudo. En este caso, el "INFONAVIT" dará a conocer al "TRABAJADOR" la nueva Fecha de Pago en el estado de cuenta del mes o semestre inmediato anterior a aquel en que surtirá efectos el señalamiento de esa nueva Fecha de Pago, entendiéndose por aceptada ésta en el momento en que el "TRABAJADOR" realice el pago de la amortización mensual que deba cubrirse en la nueva Fecha de Pago.

**NOVENA. TASA DE INTERÉS ORDINARIO.** El Saldo de Capital causará intereses ordinarios por cada Período Mensual, los cuales se determinarán aplicando la Tasa Anual de Interés Ordinario sobre el Saldo de Capital que hubiere en la Fecha de Pago. Los intereses ordinarios se devengarán a partir de la fecha de disposición del Crédito Otorgado, conforme a lo pactado en este contrato, y hasta la fecha en que el "TRABAJADOR" pague totalmente el Saldo de Capital.

El "TRABAJADOR" pagará los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual precisamente en la Fecha de Pago correspondiente a ese Período Mensual. Los intereses ordinarios devengados en el primer Período Mensual irregular, que corre desde la fecha de disposición del Crédito Otorgado y hasta el último día del mes en que se realizó dicha disposición, se pagarán a más tardar en la Fecha de Pago del Período Mensual que corresponda al mes siguiente al en que se realizó esa disposición.

Para calcular los intereses ordinarios correspondientes a cada Período Mensual, la tasa anualizada de interés aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado se multiplicará por 30 (treinta). La tasa resultante se multiplicará por el Saldo de Capital y el producto obtenido será la cantidad que por concepto de intereses ordinarios deberá pagar el "TRABAJADOR" al "INFONAVIT" en la Fecha de Pago que corresponda.

**DÉCIMA. ACTUALIZACIÓN DEL SALDO DEL CRÉDITO.** El "TRABAJADOR" acepta en este acto que el Saldo del Crédito se incrementará en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo General Diario que rijan en el Distrito Federal, a partir de la fecha en que entre en vigor en el Distrito Federal el aumento de que se trate de dicho salario, y, por consiguiente, el "TRABAJADOR" se obliga a pagar al "INFONAVIT" el Saldo del Crédito que resultare del ajuste que se hiciera conforme a lo antes estipulado.

**DÉCIMA PRIMERA. TASA DE INTERÉS MORATORIO.** En caso que el "TRABAJADOR" no realice íntegramente el pago de una amortización mensual a más tardar en la Fecha de Pago pertinente, conforme a lo estipulado en la cláusula octava, pagará al "INFONAVIT", en adición a los intereses ordinarios devengados, intereses moratorios sobre el saldo de la amortización mensual no cubierta por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de la obligación de pago de dicha amortización. Los intereses moratorios se calcularán aplicando la Tasa Anual de Interés Moratorio sobre el saldo de la amortización mensual no cubierta, por el tiempo que dure la mora.

El "TRABAJADOR" pagará los intereses moratorios devengados en el Período Mensual de que se trate, precisamente en la Fecha de Pago correspondiente a ese Período Mensual. Para calcular los intereses moratorios que se causen, la tasa anualizada de interés aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) días y el resultado se multiplicará por el número de días que hubiere transcurrido desde la fecha en que debió cubrirse íntegramente la amortización mensual de que se trate y hasta la fecha en que se realice el pago de ésta. La tasa resultante se multiplicará por el importe de la amortización mensual de que se trate y el producto obtenido será la cantidad que por concepto de intereses moratorios deberá pagar el "TRABAJADOR" al "INFONAVIT".

**DÉCIMA SEGUNDA. APLICACIÓN DE PAGOS.** Los pagos que el "TRABAJADOR" realice conforme a lo pactado en este contrato y las aportaciones patronales que el patrón de éste realice a la Subcuenta de Vivienda del "TRABAJADOR" según lo dispuesto en la Ley del INFONAVIT, se aplicarán al pago del Saldo del Crédito conforme a lo siguiente: en primer lugar, al pago de la prima del seguro de daños contratado y, en segundo lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual correspondiente. La cantidad que resultare como remanente, luego de efectuar la aplicación anterior, se aplicará a amortizar hasta donde alcance el Saldo de Capital. Cuando existan adeudos vencidos y no cubiertos conforme a lo establecido en el presente instrumento y el "TRABAJADOR" realice cualesquiera pagos al "INFONAVIT", éstos se aplicarán a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden de adeudos: (i) gastos de cobranza; (ii) intereses moratorios; (iii) primas de seguro; (iv) intereses ordinarios; y (v) Saldo de Capital.

**DÉCIMA TERCERA. PAGOS ANTICIPADOS.** El "TRABAJADOR" podrá pagar por anticipado total o parcialmente el Saldo de Capital a cuyo pago estuviere obligado, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las amortizaciones mensuales a que esté obligado y no exista algún adeudo pendiente a su cargo, conforme a lo estipulado en la presente escritura.

Los pagos anticipados parciales podrán realizarse en cualquier momento y por cualquier cantidad y serán aplicados a la amortización del Saldo de Capital en las respectivas fechas en que el "TRABAJADOR" efectuare los pagos de que se trate.

El "TRABAJADOR" deberá realizar los pagos anticipados en los términos estipulados en el último párrafo del apartado "B" de la cláusula octava de este contrato.



	<b>Municipio de León</b> Tesorería Municipal • Dirección de Ingresos	<b>RECIBO OFICIAL</b>
	PROPIETARIO: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER S A	RA 5031578
	ADQUIRENTE: CAUDILLO AGUIRRE J CARMEN	2006/08/11

COBRO IMPUESTO TRASLADO RFC. -000000- -0  
CUENTA NUEVA CUENTA CATASTRAL IMPORTE BASE  
01-A-C34166-001 11-18-004-023-000 .00  
FECHA DE MOVTO. CLAVE MOVIMIENTO FECHA DE ESCRIT.  
15/JUL/2006 CV 2006008898 #10 15/MAY/2006

DATOS DEL INMUEBLE

IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO	\$227.86
RECARGOS DE IMPTO DE TRASLACION DE DOM	\$0.00
MULTAS DE TRASLADO DE DOMINIO	\$0.00
CERTIFICACIONES	\$95.00



TOTAL → \$322.86

•CONTRIBUYENTE• EF EFECTIVO

004-OFEM

LEON

Firma y sello del cobrador

6258502



TOTAL (X )	DPTO. ( ) LOCAL ( ) HABITACION (X) COMERCIO ( )
PARCIAL ( )	INDUSTRIAL ( ) INTERES SOCIAL
LEON, GTO., A 06 DE JUNIO DEL 2006.	
DATOS	
CUENTA NUEVA	
No. DE NOTA	



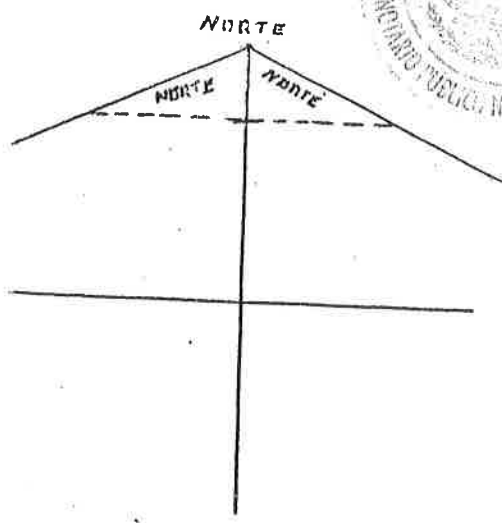
H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE LEON, GTO  
TESORERIA MUNICIPAL  
DIRECCION DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS



DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO:

En cumplimiento a lo dispuestos por los artículos 179, 180, 181, 182, 183, 184 y 185 de la Ley de Hacienda para los Municipios y artículo 6 de la Ley de Ingresos para los Municipios, se comunica a usted la operación que se ha celebrado de acuerdo con los siguientes datos:

NATURALEZA DEL ACTO ESCRITURA DE COMPRA-VENTA		No. DE CUENTA: 01-AC-34166-001 CUENTA CAT.	
NUMERO DE ESCRITURA 47,705	FECHA 15 DE MAYO DEL 2006	VALOR FISCAL \$291,500.00	
NOMBRE Y NUMERO DEL NOTARIO: LIC. MARIO ALBERTO CORTES RODRIGUEZ NO. 106		VALOR OPERACIÓN: \$265,000.00	
DOMICILIO DE LA NOTARIA: LUIS DIAZ INFANTE NO. 157 COL. LOS PARAISOS.		VALOR AVALUO \$291,500.00	
NOMBRE Y No. DEL PERITO AUTORIZADO : ING. JORGE GOROZPE FALCO		11.18.004.023.001	
ENAJENANTE NOMBRE: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER, S.A. DE C.V. DOMICILIO: PASEO DE LOS INSURGENTES NO. 210-1001 COLONIA: FRACC. JARDINES DEL MORAL LEON, GUANAJUATO.		R.F.C. CIF-959530-1X0	
ADQUIRENTE NOMBRE: J. CARMEN CAUDILLO AGUIRRE DOMICILIO: LILIS NO. 119 COLONIA: LAS FLORES LEON, GUANAJUATO.		R.F.C. CAAJ-660716 U3A	
UBICACIÓN DEL PREDIO : CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO 119 DE LA CALLE LILIS, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NUMERO 23 DE LA MANZANA 4 DEL FRACCIONAMIENTO "LAS FLORES", DE ESTA CIUDAD.			
PROPIETARIO ANTERIOR:			
FECHA TRASLACION DE DOMINIO:			
Y/O REGISTRO PUBLICO: FOLIO REAL: R20*213529			
AL NORTE.- EN 4.50 METROS CON LA CASA 120; AL SUR.- EN 4.50 METROS CON LA CALLE LILIS; AL ESTE.- EN 15.30 METROS CON LA CASA 119-A; AL OESTE.- EN 15.30 METROS CON LA CASA 117-A.			
SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO: 137.70 M2. SUPERFICIE PRIVATIVA DE 68.85 M2. SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 61.66 M2. PRO-INDIVISO DE 50.00%			
LA PRESENTE OPERACIÓN SE LLEVO A CABO A TRAVES DE INFONAVIT. SI APARECE CON PROPIEDAD HACERLA ASI POR FAVOR.			
	ENAJENACION	USO DEL PREDIO	
	TOTAL (X ) PARCIAL ( )	DPTO. ( ) LOCAL ( ) HABITACION (X) COMERCIO ( ) INDUSTRIAL ( ) INTERES SOCIAL	
LEON, GTO., A 06 DE JUNIO DEL 2006.			
DATOS			
CUENTA NUEVA			
No. DE NOTA			



CASA #120  
4.50m

15.30m CON CASA #117-A

CASA  
#119

15.30m CON CASA #119-A

4.50m

CALLE LILIS





Secretaría  
de Gobierno



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

FOJA REGISTRAL

CONSTANCIA REGISTRAL

+++Folio Real :R20\*213529 FINCA EN CONDOMINIO EN CALLE LILIS NUMERO 119 (CIENTO DIECINUEVE),  
FRACCIONAMIENTO LAS FLORES EN LOTE 23 (VEINTITRES) MANZANA 4 (CUATRO) CON SUPERFICIE 68.85 M2  
(SESENTA Y OCHO 85/100 METROS CUADRADOS). -----  
1)R20\*213529 -----

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO, A LOS 05 (CINCO) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2006 (DOS MIL SEIS), EL SUSCRITO  
LICENCIADO JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA, REGISTRADOR PÚBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE  
EL SIGUIENTE DOCUMENTO : -----

ESCRITURA NUMERO 47705 (CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCO) DE FECHA 15 (QUINCE) DIAS DEL MES DE  
MAYO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 106 (CIENTO SEIS) LICENCIADO CORTES RODRIGUEZ, MARIO  
ALBERTO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. CONSTA QUE EL ACREEDOR HIPOTECARIA SU CASITA, S.A. DE C.V.,  
S.F.O.L. RECIBIO DEL DEUDOR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER, S.A. DE C.V. LA CANTIDAD DE 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  
40427 DE FECHA 04 (CUATRO) DIAS DEL MES DE MAYO DEL 2004 (DOS MIL CUATRO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 106 DE  
LEON, GTO. LIC MARIO ALBERTO CORTES RODRIGUEZ -----

ESCRITURA NUMERO 47705 (CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCO) DE FECHA 15 (QUINCE) DIAS DEL MES DE  
MAYO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) 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 CONSTRUCTORA E  
INMOBILIARIA FLOPER, S.A. DE C.V., REPRESENTADO POR MARCOS ENRIQUE BECERRA ESCARPULLI Y VERONICA BECERRA  
ESCARPULLI VENDE A J. CARMEN CAUDILLO AGUIRRE, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN  
EL PRECIO DE \$265,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) -----

ESCRITURA NUMERO 47705 (CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCO) DE FECHA 15 (QUINCE) DIAS DEL MES DE  
MAYO DEL 2006 (DOS MIL SEIS) ANTE EL NOTARIO NUMERO 106 (CIENTO SEIS) LICENCIADO CORTES RODRIGUEZ, MARIO  
ALBERTO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES REPRESENTADO POR FIDENCIO MIGUEL CARCAMO GUZMAN OTORGO APERTURA DE CREDITO  
EN SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA A J. CARMEN CAUDILLO AGUIRRE POR LA CANTIDAD DE \$264,999.95  
(DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE 95/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN  
PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL 9 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. -----

N O T A (S) :SE CANCELA GRAVAMEN BAJO SOLICITUD NUMERO 1077174 -----

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 30 (TREINTA) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2006 (DOS MIL SEIS) A LAS  
14:02 HORAS. -----

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO.  
SOLICITUD 1399798 (G02,P23,G05) DERECHOS PAGADOS \$ 109. CEDULA: 24968 DEL 29/11/06 PAGO COMPLEMENTARIO  
SEG. CEDULA C (--) (SGNO20-SGNO20) DOY FE. -----

SABINA GISELA NICASIO ORNELAS

califico

JOSE FRANCISCO GUIDO ZAMORA

registro

5780 JUN 2007  
1700

Lugar y fecha de  
la solicitud

LEON, GTO.

28-NOV-2006

Firma del  
compareciente

Nota: Los datos asentados en esta solicitud son responsabilidad del compareciente. Esta  
solicitud se presenta en original y copia, debidamente requisitado, y no será válida si  
contiene alteraciones, tachaduras o enmendaduras.

El presente formato sustituye al la forma valorada y es de impresión libre.

20 1205890