



TOMO 244 DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO.

NUMERO 41,046 CUARENTA Y UN MIL CUARENTA Y SEIS.

EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 14 CATORCE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2003 DOS MIL TRES, YO, J. FRANCISCO FERNÁNDEZ REGALADO, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 32 TREINTA Y DOS DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, HAGO CONSTAR LOS SIGUIENTES ACTOS JURÍDICOS:

A).- COMPRAVENTA QUE CELEBRAN: DE UNA PARTE, LA SEÑORA SARA GARCÍA CORTÉS, EN LO SUCESIVO "EL TRABAJADOR", Y DE OTRA PARTE, "ACOLEON" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representado en este acto por su Administrador Unico el señor Arquitecto RICARDO ACOSTA PEREZ, EN LO SUCESIVO "EL VENDEDOR".

B).- OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, QUE CELEBRAN: POR UNA PARTE, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO "EL INFONAVIT", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR LICENCIADO CARLOS NIETO PEREZ ARCE, Y, DE OTRA PARTE, LA SEÑORA SARA GARCIA CORTES, EN LO SUCESIVO "EL TRABAJADOR", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "EL VENDEDOR", bajo protesta de decir verdad:

a).- Que mediante Escritura Pública número 2102 dos mil ciento dos, de fecha 14 catorce de febrero del año 2002 dos mil dos, inscrito en el Registro Público de este Partido, bajo el folio número R20.117143, adquirió por compra a CONSTRUCTORA ACORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el Inmueble marcado con el número 120 ciento veinte, de la Privada San Martín Norte, construido sobre el lote 10 diez, de la manzana 46 cuarenta y seis, de la Colonia Barrio Arriba, de esta Ciudad, marcado con el número 119 de la calle San Martín, con superficie: de 90.26 noventa metros cuadrados veintiséis decímetros cuadrados, y la siguientes medidas y colindancias: al Norte, en 6.89 seis metros ochenta y nueve centímetros cuadrados, con varios propietarios; al Sur, en 7.00 siete metros, con calle de acceso; al Oriente, en 13.00 trece metros, con el lote número 9 nueve, y, al Poniente, en 13.00 trece metros, con varios propietarios.

b).- Que el Inmueble mencionado en el Inciso que antecede se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, según certificado expedido por el Ciudadano Director General del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de León, que se anexa al presente con la letra "A".

c).- Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y de derechos por consumo de agua potable, según consta

en las boletas que se anexan, así como cualquier otro adeudo de índole fiscal.

d).- Que manifiesta bajo su estricta, exclusiva y personal responsabilidad que el inmueble objeto de este instrumento no es objeto de contrato de arrendamiento alguno.

II.- BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S.N.C., en fecha 7 siete de octubre del año 2002 dos mil dos, practicó avalúo sobre el inmueble materia de la presente operación asignándole un valor comercial de \$375,000.00 trescientos setenta y cinco mil pesos 00/100, Moneda Nacional.

III.- Que tiene capacidad jurídica para obligarse en relación con el objeto del presente contrato.

IV.- DECLARA EL TRABAJADOR

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

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

c).- Régimen matrimonial: **Declara que se encuentra casada bajo el Régimen de Separación de Bienes.**

V.- DECLARA "EL INFONAVIT":

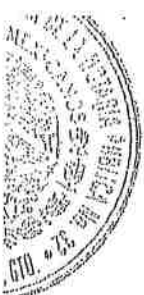
a).- Que es un organismo de interés social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el día veinticuatro de abril de mil novecientos setenta y dos, y entre cuyos objetivos se encuentra el otorgamiento de créditos a los derechohabientes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

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

c).- Que por saldo de la subcuenta de vivienda deberá entenderse la suma al momento del otorgamiento del crédito, del saldo del Fondo del Ahorro de "EL TRABAJADOR", constituido hasta el primer bimestre de mil novecientos noventa y dos por la cantidad de \$0.00, más el saldo de la Subcuenta de Vivienda de la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro por la cantidad de \$4,642.60 cuatro mil seiscientos cuarenta y dos pesos 60/100 Moneda Nacional..

d).- Que se entrega a "EL TRABAJADOR" la cantidad de \$4,642.60 cuatro mil seiscientos cuarenta y dos pesos 60/100 Moneda Nacional, suma de los conceptos señalados en el inciso c) anterior, que se aplicará junto con su monto de crédito a la adquisición de la vivienda objeto de este contrato.

VI.- "EL TRABAJADOR" y "EL INFONAVIT" manifiestan que para todos los efectos



de este Contrato se entenderá por "Salario Mínimo Mensual", el salario mínimo general diario del Distrito Federal, multiplicado por treinta punto cuatro.

Yo el Notario certifico

VII.- Que la vivienda antes mencionada se encuentra libre de gravamen y limitación de dominio, según certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad, que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "A".

VIII.- Que con la letra "B", agrego al apéndice de esta escritura avalúo formulado por **BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S.N.C.**, que atribuye al inmueble de esta escritura un valor de **\$375,000.00** trescientos setenta y cinco mil pesos 00/100, Moneda Nacional.

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

CLAUSULAS COMPRVENTA

OBJETO

PRIMERA.- "EL VENDEDOR", vende libre de todo gravamen y limitación de dominio y "EL COMPRADOR" compra y adquiere el inmueble marcado con el número 120 ciento veinte de la Privada San Martín, de la Colonia Barrio Arriba, de esta Ciudad ubicada en el 119 de la calle San Martín, y terreno sobre el cual está construido, que ha quedado descrito en la declaración primera inciso a), de este instrumento, con la superficie medidas y linderos que en el mismo se indican, dándose aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra.

PRECIO

SEGUNDA.- La contraprestación pactada por la enajenación que formaliza "EL VENDEDOR" a favor del "COMPRADOR", es la cantidad de **\$375,000.00** trescientos setenta y cinco mil pesos 00/100, Moneda Nacional, que la parte COMPRADORA paga en este acto a la parte VENDEDORA, por lo cual ésta otorga al COMPRADOR el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda.

SANEAMIENTO

TERCERA.- El inmueble vendido pasa a su nuevo dueño libre de todo gravamen y limitación de dominio, con todo cuanto de hecho y por derecho le toque y corresponda al citado inmueble, obligándose "EL VENDEDOR" a responder por el saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley y a responder por los vicios ocultos.

TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD

CUARTA.- "EL VENDEDOR" transmite la propiedad y dominio del inmueble vendido a la parte compradora al corriente en el pago de sus impuestos y contribuciones, sin ninguna responsabilidad para con el fisco ni para con terceras personas, en la inteligencia de que todos los pagos que "EL COMPRADOR" hiciere por concepto de impuestos, derechos, cooperaciones y demás contribuciones, que recaigan sobre dicho inmueble y que tuvieren como origen hechos, situaciones o circunstancias

anteriores a la presente fecha, serán de la exclusiva cuenta de "EL VENDEDOR", el que en sus respectivos casos se obliga a reintegrar a "EL COMPRADOR" las sumas que este hubiere pagado por tales conceptos, sirviéndole a "EL COMPRADOR" como título ejecutivo para el cobro de las mismas el presente instrumento.

IMPUESTOS

QUINTA.- "EL COMPRADOR" acepta cubrir a la autoridad administrativa correspondiente, en un plazo no mayor de tres días hábiles, contados a partir de que reciba la notificación correspondiente, las posibles diferencias que por concepto del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, genere la presente operación, una vez que la propia autoridad efectúe el cálculo de dicha carga fiscal.

PAGOS DE DERECHOS

SÉXTA.- "EL COMPRADOR", acepta que el pago que se efectúe por concepto de derechos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente sea a su costa.

OTORGAMIENTO DE CREDITO

OBJETO

PRIMERA.- DEL CREDITO.- "EL INFONAVIT", en este acto otorga a "EL TRABAJADOR" un crédito por la cantidad de **135.1843** veces el "Salario Mínimo Mensual" del Distrito Federal, que equivale en esta fecha a un monto de **\$179,384.15** **ciento setenta y nueve mil trescientos ochenta y cuatro pesos 15/100, Moneda Nacional**, que "EL TRABAJADOR" destina para el pago del precio de la operación de compraventa a que se refiere la cláusula segunda del capítulo de compraventa de este instrumento, así como al costo de los gastos de titulación, financieros y de operación que comprenden el 5% del crédito otorgado. "EL TRABAJADOR" por su parte, reconoce deber y se obliga a pagar a "EL INFONAVIT", el monto del crédito otorgado en este acto, en los términos y condiciones que se precisan en la cláusula quinta de este capítulo, aceptando que el saldo del crédito se reconocerá en veces salarios mínimos, por lo que el saldo insoluto en monetario se incrementará en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal.

TRATAMIENTO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA

SEGUNDA.- "EL TRABAJADOR" acepta que cuando el saldo de la subcuenta de vivienda que le es entregado junto con su monto de crédito, resulte mayor al que realmente le corresponde, una vez hecha la conciliación con la AFORE después del otorgamiento del crédito, "EL INFONAVIT" amplíe el monto del crédito que en este acto se hace constar y efectúe un cargo al saldo del crédito por la diferencia identificada, expresando el valor monetario en veces el "Salario Mínimo Mensual" del Distrito Federal, vigente a la fecha del otorgamiento.

En caso de que la cantidad entregada a "EL TRABAJADOR", fuera menor a la que corresponde recibir, la diferencia que resulte se aplicará como abono al saldo del



crédito, expresando el valor monetario en veces el "Salario Mínimo Mensual" del Distrito Federal, vigente a la fecha en que se efectúe la transferencia del saldo de la subcuenta de vivienda de la AFORE al INFONAVIT.

INTERÉS

TERCERA.- EL TRABAJADOR se obliga a cubrir una tasa de interés fija del 5.6000% cinco punto seis por ciento anual sobre saldos insolutos, misma que ha sido determinada en función de su salario integrado al momento del otorgamiento del crédito.

TASAS DE INTERÉS APLICABLES EN RAZÓN DEL SALARIO INTEGRADO DEL TRABAJADOR			
SALARIO (VSM)	TASA DE INTERÉS %	SALARIO (VSM)	TASA DE INTERÉS %
1.0 A 1.5	4.00 %	3.3	6.90 %
1.6	4.20 %	3.4	7.00 %
1.7	4.40 %	3.5	7.30 %
1.8	4.60 %	3.6	7.50 %
1.9	4.80 %	3.7	7.70 %
2.0	5.00 %	3.8	7.90 %
2.1	5.10 %	3.9	8.00 %
2.2	5.20 %	4.0	8.00 %
2.3	5.30 %	4.1	8.10 %
2.4	5.40 %	4.2	8.20 %
2.5	5.50 %	4.3	8.30 %
2.6	5.60 %	4.4	8.40 %
2.7	5.70 %	4.5	8.50 %
2.8	5.80 %	4.6	8.50 %
2.9	5.90 %	4.7	8.60 %
3.0	6.00 %	4.8	8.70 %
3.1	6.30 %	4.9	8.80 %
3.2	6.60 %	5.0 A 10.0	9.00 %

PLAZO PARA LA AMORTIZACION

CUARTA.- El plazo para cubrir el crédito a que se refiere la cláusula primera que antecede, se contará a partir de la fecha en que se celebre este acto. Si transcurrido un plazo de 30 treinta años de pagos efectivos, o sea de 360 trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales para la amortización del crédito otorgado, existiere todavía algún saldo insoluto a cargo de "EL TRABAJADOR", siempre y cuando éste se encuentre al corriente en la amortización,