

Lic. Daniel F. Cabeza de Vaca H.

Notario Público 58

León, Gto.



ESCRITURA NUMERO 13,535 TRECE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO
TOMO 168 CIENTO SESENTA Y OCHO

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 22 veintidós días del mes de Marzo de 1999 mil novecientos noventa y nueve, Yo Licenciado DANIEL FRANCISCO CABEZA DE VACA HERNÁNDEZ, Notario Público número 58 cincuenta y ocho, en legal ejercicio en este Partido Judicial,

HAGO CONSTAR:

A).- LA COMPRA-VENTA, que otorga la Empresa Mercantil denominada CONSTRUCTORA FLOHER, S.A. DE C.V., representada por su Apoderado el señor Ingeniero ÓSCAR FLORES PÉREZ, a quien en lo sucesivo se le denominará como EL VENDEDOR, y de otra parte PEDRO LEDEZMA SALDIVAR, en lo sucesivo EL TRABAJADOR.

B).- EL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran de una parte en su carácter de ACREEDOR, el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo EL INFONAVIT, representado en este acto por su Apoderado General el señor Licenciado CARLOS NIETO PÉREZ ARCE, y de otra parte en su calidad de DEUDOR EL TRABAJADOR, de conformidad con las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL VENDEDOR:

a).- Que su representada es la legítima propietaria y poseedora de la Finca sujeta a Régimen de Propiedad en Condominio marcada con el número 110 ciento diez, de la calle Ramada, construida sobre el lote número 11 once, de la Manzana "D" letra "de", de la Tercera Sección o Sección Ramada, del Fraccionamiento Mezquital de Jerez, de la ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una superficie privativa de 75.00 M², setenta y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos:

AL NORTE 15.00 Mts. quince metros con casa 108 ciento ocho.

AL SUR 15.00 Mts. quince metros con casa 110-A ciento diez guión A.

AL ORIENTE 5.00 Mts. cinco metros con calle Ramada.

AL PONIENTE 5.00 Mts. cinco metros con casa 109 ciento nueve

b).- ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.- Mediante Escritura Pública número 29522 veintinueve mil quinientos veintidós, de fecha 26 veintiséis de Marzo de 1996 mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la Fe del Licenciado FRANCISCO FERNÁNDEZ REGALADO, Notario Público número 32 treinta y dos de este Partido Judicial, la empresa vendedora adquirió por compra que le hizo a la sociedad mercantil denominada INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FLOHER, S.A., DE C.V., la fracción de terreno que formó parte del predio SANTA JULIA, ubicada en la ciudad de León, Guanajuato, sobre el cual la vendedora tramitó la traza para llevar a cabo el fraccionamiento denominado "MEZQUITAL DE JEREZ", de esta ciudad. El cual tiene una superficie de 74,348.00 M² setenta y cuatro mil trescientos cuarenta y ocho metros cuadrados.

SU REGISTRO. La escritura de referencia se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de León, Guanajuato, bajo el número 452 cuatrocientos cincuenta y dos, del Tomo número 499 cuatrocientos noventa y nueve, del libro Primero de Propiedad, de fecha 14 catorce de Mayo de 1996 mil novecientos noventa y seis.

c).- LOTIFICACIÓN DEL PREDIO.- Que sobre una fracción se tramitó y obtuvo autorización ante el Gobierno del Estado para la lotificación y venta de los lotes que integran la "TERCERA SECCION" del Fraccionamiento denominado "MEZQUITAL DE JEREZ", de la ciudad de León, Guanajuato, la cual se consignó en la Escritura Pública número 14607 catorce mil seiscientos siete, de fecha 29 veintinueve de Octubre de 1998 mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la Fe del Licenciado ENRIQUE MACÍAS CHÁVEZ, Notario Público número 47 cuarenta y siete, de este Partido Judicial.

SU REGISTRO.- La escritura de referencia se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de León, Guanajuato.

d).- RÉGIMEN EN CONDOMINIO. Que sobre el inmueble que se describe en el inciso anterior se llevó

INFONAVIT procederá a la adjudicación del inmueble en favor de las personas que haya designado el **TRABAJADOR** como beneficiarios, de conformidad al Artículo 40 cuarenta de la Ley del **INFONAVIT** y en los términos previstos por el Artículo 51 cincuenta y uno de este ordenamiento legal. El costo de dicho seguro quedará a cargo del Instituto.

El Seguro se hará efectivo, solamente si el **TRABAJADOR** se encuentra al corriente en el pago de sus amortizaciones, al momento en que suceda cualquiera de los supuestos antes señalados.

No procederá el Seguro, cuando los trabajadores beneficiados con los créditos, hayan sufrido un siniestro preexistente, o tenga secuela de padecimientos generados manifiesta y prolongadamente, causados por enfermedades o riesgos de trabajo, con anterioridad al otorgamiento de crédito.

SÉPTIMA.- PROTECCIÓN O SEGURO CONTRA DAÑOS EN LA VIVIENDA.- El **TRABAJADOR** autoriza al **INFONAVIT** para que con cargo al monto del crédito otorgado, se constituya una protección contra daños en la vivienda que en este acto se hipoteca, o que contrate con una Institución un Seguro a favor de **INFONAVIT**, que cubra los riesgos de incendio, terremoto e inundación, por el valor que se estime para la parte destructible del inmueble, exceptuando de esta cobertura los efectos personales, enseres y muebles contenidos en la vivienda. Esta protección contra daños en la vivienda estará en vigor por todo el tiempo en que permanezca insoluto los adeudos en favor del **INFONAVIT**.

Dicha protección o Seguro por cualquiera de los riesgos cubiertos a que se refiere el párrafo anterior, tendrá los siguientes alcances:

a). Si la vivienda sufre daño parcial, el **INFONAVIT**, con cargo a la reserva correspondiente, o en su caso con cargo al seguro contratado, indemnizará al **TRABAJADOR** el valor destructible de la vivienda, hasta por el saldo del crédito por amortizar, traducido en múltiplos de "Salario Mínimo Mensual", vigente a la fecha en que se haga el pago de la indemnización.

b). Si la destrucción es total o la vivienda se tornare inhabitable, el **INFONAVIT** se obliga a cancelar el adeudo, liberando al **TRABAJADOR** del pago del mismo, con cargo a la reserva o, en su caso, al Seguro mencionado. En todo caso, esta protección solo se hará efectiva si el acreditado se encuentra al corriente en el pago de sus amortizaciones, al momento de formular la solicitud, salvo por causas no imputables al **TRABAJADOR** acreditado y, si la reclamación se hace dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que ocurra el siniestro.

OCTAVA.- A partir del momento de la firma del presente instrumento el **TRABAJADOR** se obliga a cubrir los adeudos que a su cargo se deriven por concepto de impuesto predial, derechos por servicio de agua y otras cooperaciones, cuando sea requerido para ello.

NOVENA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.- El **INFONAVIT**, sin necesidad de declaración judicial dará por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que concede al **TRABAJADOR** por este acto; por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y, en su caso, hará efectiva la garantía hipotecaria en los supuestos siguientes:

1). Si el **TRABAJADOR** deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de las prórrogas previstas en la Cláusula Quinta del presente Capítulo.

Sin perjuicio de lo anterior, el **INFONAVIT** requerirá al **TRABAJADOR** el pago de las amortizaciones omisas, más intereses moratorios en los términos que han quedado precisados en las Estipulaciones 3 tres y 4 cuatro de la Cláusula Tercera de este capítulo, así como los gastos de cobranza, en caso de ser procedentes.

2). Si el **TRABAJADOR** no habita, grava, enajena, permuta, arrienda o por cualquier otro título transmite el uso o algún otro derecho real sobre el inmueble materia de esta operación.

3). Si el **TRABAJADOR** altera o modifica sustancialmente la construcción o bien destina la vivienda total o parcialmente a un fin distinto al de habitación familiar, salvo el consentimiento expreso del **INFONAVIT** dado por escrito.

4). Si el **TRABAJADOR** no da aviso por escrito al **INFONAVIT** en el caso de que cambie de patrón o deje de percibir su salario por cualquier causa, dentro de los 15 quince días siguientes a aquél en que se de el hecho.

5). Si durante la vigencia de este contrato aparece que el **TRABAJADOR** proporcionó datos falsos para

liberará al TRABAJADOR del pago de dicho saldo, cancelando en consecuencia los gravámenes que se tengan constituidos sobre la vivienda objeto del crédito.

El número de pagos que deberá realizar el TRABAJADOR para la liberación total de su crédito, será de 360 trescientos sesenta pagos mensuales efectivos por el equivalente al porcentaje de descuento que corresponda a su salario. Cuando existan pagos por un monto menor, se acumularán hasta que la suma de ellos resulte igual al importe de una mensualidad.

TERCERA.- AMORTIZACIÓN.- El TRABAJADOR se obliga en este acto a amortizar el monto del crédito a que se refiere la cláusula Primera de este capítulo, de conformidad a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

1.- En cumplimiento a lo establecido por los Artículos 97 noventa y siete, Fracción III tercera y 110 ciento diez de la Ley Federal del Trabajo, el TRABAJADOR acepta y autoriza expresamente a su patrón para que, a partir del día siguiente al que reciba el Aviso para Retención de Descuentos, que gire el INFONAVIT, empiece a realizar los descuentos de su salario integrado en forma semanal, quincenal o según la periodicidad con que se pague el salario, para cubrir los abonos correspondientes a la amortización del crédito otorgado.

El monto por amortizar del crédito otorgado se irá requiriendo en la medida de los pagos que se vayan recibiendo y que el INFONAVIT traducirá a múltiplos del "Salario Mínimo Mensual", vigente a la fecha de realización del pago.

El saldo del Fondo de Ahorro del TRABAJADOR constituido hasta el primer bimestre de 1992 mil novecientos noventa y dos, se aplicará como pago inicial junto con el saldo de la Subcuenta de vivienda de la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Hogar al momento del otorgamiento del crédito. Asimismo durante la vigencia del crédito concedido al TRABAJADOR, las aportaciones del 5 (cinco) por ciento sobre el salario base de cotización a su favor se aplicarán a reducir el saldo insoluto a cargo del propio TRABAJADOR.

2. El TRABAJADOR se obliga a amortizar el crédito que se le ha concedido mediante los descuentos que su patrón habrá de efectuar a su salario, mismos que serán calculados a razón del 25% veinticinco por ciento del salario integrado que perciba.

Tratándose de trabajadores que perciban una vez el Salario mínimo, el descuento a que alude esta estipulación, será del 20% veinte por ciento. Los porcentajes de descuento para la amortización de créditos referidos anteriormente, podrán reducirse en los casos en que el trabajador acreditado reciba créditos adicionales de Instituciones de Crédito o de los desarrolladores de vivienda tanto en el sistema de paquetes como en el de subastas, siempre que ambos créditos se apliquen a una misma vivienda y al monto de crédito otorgado por el INFONAVIT sea menor al monto o máximo a que tenga derecho el TRABAJADOR con base en su salario. Dicha reducción se hará en la misma proporción que signifique la diferencia entre el monto máximo del crédito y el monto otorgado al TRABAJADOR.

Los pagos que por concepto de amortización del crédito realiza el INFONAVIT, incluyen los intereses a que se refiere el Artículo 44 cuarenta y cuatro de su propia Ley, así como el costo de protección o seguro contra daños de la vivienda.

3. Si el TRABAJADOR deja de cubrir por causas imputables a él, algún pago para la amortización de su crédito, hecha la salvedad de las prórrogas a que se refiere la Cláusula Quinta de este capítulo, el INFONAVIT le requerirá y el TRABAJADOR se obliga a pagarle las amortizaciones omisas, mismas que se traducirán en múltiplos del Salario Mínimo Mensual vigente durante el período al que corresponda la omisión. Una vez traducidas éstas en múltiplos del Salario Mínimo Mensual vigente a la fecha del pago y la cantidad que resulte, será la que deberá liquidar el TRABAJADOR.

El TRABAJADOR acepta en caso de omisión del pago de sus amortizaciones, cubrir al INFONAVIT un interés moratorio del 9 nueve por ciento anual. Dicho interés quedará expresado en múltiplos de Salario Mínimo Mensual vigente durante el período al que corresponde la omisión, que se traducirá en términos monetarios, tomando como base el Salario Mínimo Mensual vigente a la fecha del pago.

4. Si el TRABAJADOR deja de percibir su salario por cualquier causa, salvo lo previsto en los Artículos 41 cuarenta y uno y 51 cincuenta y uno de la Ley del INFONAVIT, tendrá la obligación de seguir amortizando el crédito que le ha sido otorgado. Dichos pagos se calcularán aplicando el 35 % treinta

promoción, dar o tomar en arrendamiento o subarrendamiento, adquisición, desarrollo, lotificación, urbanización, poseer, gravar, explotar y en general negociar con toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como con maquinaria y materiales eléctricos y para construcción.-N).- En general, la realización de todas las operaciones comprendidas en el ramo de las Inmobiliarias y Constructoras.-

..... Dicha escritura en su parte conducente textualmente dice: Cláusulas:-DECIMO:-

FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES:- El Consejo de Administración o el Administrador Unico, según el caso, tendrán respecto a los negocios de la sociedad las mas amplias facultades para actos de administración, para ejercer actos de dominio y para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato y su correlativo el 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal. En forma enunciativa y no limitativa, el Consejo o el Administrador Unico podrán: 1.- Realizar y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Accionistas.- 2.- Otorgar y revocar poderes generales o especiales con las facultades o alcances que estimen convenientes. 3.- Celebrar operaciones activas y pasivas de crédito con instituciones de crédito o con particulares, constituyendo en caso necesario garantías reales.- 4.- En los términos del Artículo 9o. Noveno la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, suscribir con cualquier carácter, incluyendo el de aval, toda clase de títulos de crédito.- 5.- Hacer la emisión de los certificados provisionales y de las acciones de la Sociedad, fijando el número de éstas que cada título deba amparar.- 6.- Representar a la sociedad ante toda clase de autoridades con el poder mas amplio que en derecho proceda, inclusive recusar, interponer recursos, desistirse de acciones y procedimientos, aún del Juicio de Amparo, transigir, comprometer en árbitros firmando la escritura de compromiso, pactar procedimientos convencionales y hacer sumisiones de jurisdicción, articular y absolver posiciones, hacer puges y mejoras, pedir adjudicación de bienes y en general ejercitar cualquier acto para el que la ley exija cláusula especial.- **CLAUSULAS TRANSITORIAS.**

..... SEGUNDA.- Los comparecientes, constituidos en primera asamblea, resuelven que la sociedad sea administrada, hasta nueva designación por un Administrador Unico, designándose para que desempeñe dicho cargo al señor Ingeniero OSCAR FLORES PÉREZ, a quien en el ejercicio de su cargo se le confieren todas las facultades a que se refiere el estatuto décimo de esta escritura constitutiva social.-

IV.- DEL INFONAVIT.- El Licenciado CARLOS NIETO PÉREZ ARCE, acredita su personalidad como apoderado del "INFONAVIT" con la Escritura Pública número 32,676 treinta y dos mil seiscientos setenta y seis, de fecha 26 veintiséis de abril de 1990 mil novecientos noventa ante la fe del LICENCIADO EMILIANO ZUBIRIA MAQUEO. Notario Público número 25 veinticinco del Distrito Federal, y declara que el poder que le fue otorgado no le han sido revocado ni limitado.

GENERALES

El Licenciado CARLOS NIETO PÉREZ ARCE, mexicano, mayor de edad, casado, originario de Culiacán, Sinaloa, con R.F.C. NIPC 530104, y con domicilio en calle Plan de San Luis número 103 ciento tres, de León, Guanajuato.

El señor Ingeniero ÓSCAR FLORES PÉREZ, mexicano por nacimiento, nacido el 13 trece de Julio de 1954 mil novecientos cincuenta y cuatro, casado, profesionista, vecino de esta ciudad, con domicilio en Avenida Guanajuato número 908 novecientos ocho, de la colonia Jardines del Moral.

El señor PEDRO LEDEZMA SALDÍVAR, mexicano por nacimiento, mayor de edad, casado, originario de León, Guanajuato, con domicilio en Costa Azul número 212- 2 doscientos doce guión dos, de la colonia Paseos del Maurel.

CERTIFICACIÓN

YO, EL NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO:

I.- De la certeza del acto.

II.- De que lo relacionado e inserto concuerda con los originales a que me remito.

III.- De que el Licenciado CARLOS NIETO PÉREZ ARCE y el señor Ingeniero ÓSCAR FLORES PÉREZ, son de mi personal conocimiento; el señor PEDRO LEDEZMA SALDÍVAR se identificó con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número de Folio 016646797; y a quienes considero

Lic. Daniel F. Cabeza de Vaca H.

Notario Público 58

León, Gto.



y cinco por ciento sobre el salario integrado que hubiese percibido el TRABAJADOR durante los últimos meses en que prestó sus servicios a un patrón o sobre el monto de la última pensión en efectivo que disfrute como jubilado, sin que en ningún caso el pago resulte inferior al 35 % treinta y cinco por ciento del Salario Mínimo Mensual vigente en el área geográfica respectiva.

CUARTA.- PAGOS ANTICIPADOS.- El INFONAVIT acepta, siempre y cuando el TRABAJADOR no haya incurrido en alguna de las causales de rescisión contempladas en el presente instrumento, en recibir el pago anticipado de todo o parte del importe del crédito concedido, mismo que tendrá efectos a partir del mes siguiente a aquel en que se realice. Para el caso de pagos anticipados a cuenta del principal durante la vigencia del crédito, los anticipos se traducirán a múltiplos del Salario Mínimo Mensual vigente a la fecha en que se efectúe dicho pago, y en esa medida se disminuirá el saldo. En caso de pago total, el TRABAJADOR deberá cubrir el saldo pendiente por amortizar más, los intereses ordinarios previamente pactados y, en su caso, los intereses moratorios que se hubieren generado por omisiones imputables al TRABAJADOR, expresado en múltiplos del Salario Mínimo Mensual vigente a la fecha en que se efectúe el pago.

QUINTA.- PRÓRROGA.- Cuando el TRABAJADOR deje de prestar sus servicios a un patrón, independientemente de que exista litigio en trámite sobre la subsistencia de la relación de trabajo, el INFONAVIT, a petición expresa del propio TRABAJADOR, le otorgará a partir de esa fecha prórrogas para los pagos de amortización que tenga que cubrir por concepto de capital e intereses. Para tal efecto, el TRABAJADOR acreditado deberá dar aviso por escrito al INFONAVIT en un plazo de 30 treinta días a partir de la fecha en que deje de prestar sus servicios, acompañando a la solicitud copia del "Aviso de Baja del TRABAJADOR" y copia de la "Baja del Seguro Social", o cualquier otro documento que acredite lo anterior. Dichas prórrogas tendrán un plazo máximo de doce meses cada una sin exceder en su conjunto más de 24 veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando el TRABAJADOR inicie una nueva relación de trabajo.

Durante el término en que el TRABAJADOR goce de cualquiera de las prórrogas a que hace referencia la presente estipulación, los pagos del principal y los intereses ordinarios que se generen se capitalizarán al saldo insoluto del crédito.

El tiempo transcurrido durante la vigencia de cualquiera de las prórrogas aquí previstas, no se tomará en cuenta para los efectos de la liberación del saldo al término de 30 treinta años de pagos efectivos o 360 trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales a que se refiere la cláusula segunda de este capítulo.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 51 cincuenta y uno de la Ley del INFONAVIT, el trabajador no haya solicitado prórroga, o al término de esta, deberá realizar directamente los pagos de su crédito hasta en tanto no se encuentre sujeto a una nueva relación laboral, dando aviso de ello al Instituto de esta última situación.

Si al trabajador le es dictaminada una incapacidad parcial permanente del 50% cincuenta por ciento o más, o por invalidez definitiva en los términos de la Ley del Seguro Social, la liberación del adeudo y la cancelación de gravámenes sobre el inmueble, sólo procederán cuando el acreditado no sea sujeto de una relación de trabajo en un período mínimo de 2 dos años a partir de la fecha del dictamen respectivo. El Trabajador deberá acreditar ante el INFONAVIT su estado de incapacidad o invalidez dentro del mes siguiente a la fecha en que se tenga el dictamen correspondiente, para que el INFONAVIT registre la prórroga respectiva.

SEXTA.- CAJA DE SEGUROS.- En cumplimiento a los Artículos 145 ciento cuarenta y cinco de la Ley Federal del Trabajo y 51 cincuenta y uno de la Ley del INFONAVIT, y en los términos establecidos en dichos preceptos, el TRABAJADOR o sus beneficiarios quedarán liberados de las obligaciones y gravámenes que se constituyen en este acto a favor del INFONAVIT y, por tanto, del saldo insoluto del crédito a que se refiere este instrumento en los casos de muerte, incapacidad total permanente, incapacidad parcial permanente del 50% cincuenta por ciento o más o por invalidez definitiva del TRABAJADOR. Asimismo en caso de fallecimiento, además de la liberación del crédito mencionado, el



la obtención del crédito que se formaliza en el presente.

6). Si el TRABAJADOR no paga por dos bimestres consecutivos el impuesto predial o los derechos por el servicio de agua de la vivienda materia de esta operación, o no paga dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que sea exigible cualquier otro adeudo fiscal a cargo del inmueble, obligándose a exhibir los comprobantes de pago cuando se los requiera el INFONAVIT.

7). Si el TRABAJADOR incumple cualquiera otra de las obligaciones que contrae en este acto, que se contienen en el presente instrumento, así como cualquier otra causa señalada en la Ley y Reglamentos del INFONAVIT.

DÉCIMA.- El TRABAJADOR queda obligado durante la vigencia del crédito que por este instrumento se le otorga, a no enajenar, gravar, permutar, ceder los derechos o transmitir el inmueble materia de esta operación a persona alguna, salvo previa conformidad del INFONAVIT dada por escrito.

El incumplimiento por parte del TRABAJADOR a la presente estipulación traerá como consecuencia la rescisión del contrato de otorgamiento de crédito formalizado en este instrumento.

Los notarios a quienes hagan sus veces y demás fedatarios públicos deberán vigilar, en las operaciones en que intervengan, el cumplimiento de la estipulación contenida en esta cláusula.

CLÁUSULAS DE LA HIPOTECA

ÚNICA. El TRABAJADOR, para garantizar el pago del crédito que reconoce deber, en los términos que han quedado precisados en la Cláusula Primera del Capítulo "Otorgamiento de Crédito", hipoteca en primer grado a favor del INFONAVIT la vivienda a que se hace referencia en la Cláusula Primera del Capítulo "Compraventa" de este instrumento, aceptándola éste último en garantía.

El TRABAJADOR por su propio derecho, acepta hipotecar los derechos que tiene o pudiera tener sobre el inmueble materia de este contrato, con motivo de sus capitulaciones matrimoniales o por su régimen matrimonial.

Convienen las partes: En que la hipoteca estará vigente por un plazo de 30 treinta años, contados a partir de la firma del presente instrumento, pudiéndose cancelar ésta previamente si el TRABAJADOR termina de cubrir al INFONAVIT el crédito al que se refiere la Cláusula Primera del Capítulo "Otorgamiento de Crédito", antes del mencionado término.

ESTIPULACIONES COMUNES

PRIMERA. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de León, Guanajuato, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del presente contrato.

PERSONALIDAD

I.- El señor Ingeniero ÓSCAR FLORES PÉREZ, me acredita la legal existencia de la Sociedad CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER, S.A. DE C.V., que representa y su calidad de Administrador Único de la misma con la exhibición de una copia fotostática certificada del primer testimonio de la Escritura Pública número 44,503 cuarenta y cuatro mil quinientos tres de fecha 30 treinta de Mayo de 1995 mil novecientos noventa y cinco, otorgada ante la fe del Suscrito Notario, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo el número 469 cuatrocientos sesenta y nueve del Tomo 015 quince del Libro I Primero de Comercio de fecha 13 trece de Julio de 1995 mil novecientos noventa y cinco, mediante la cual, previo permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores se constituyó la Sociedad Mercantil Denominada CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA FLOPER, S.A. DE C.V., con domicilio en la ciudad de León, Guanajuato, duración 99 noventa y nueve años, capital social variable siendo su mínimo fijado sin derecho a retiro la cantidad de N\$50,000.00 CINCUENTA MIL NUEVOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, (\$50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL VIGENTE) y su máximo limitado, cuyo objeto es entre otros; A).- La construcción, proyección, dirección, estructura, ejecución, instalación, reparación, administración de toda clase de obras de ingeniería en general y que en forma enunciativa más no limitativa se mencionan: Edificaciones en general, obras hidráulicas, obras sanitarias, obras marítimas y pluviales, obras de urbanización y en general toda clase de obras. B).- La compra, venta, administración, construcción,

Lic. Daniel F. Cabeza de Vaca H.

Notario Público 58

León, Gto.



con capacidad legal para la celebración de este acto.

IV.- De que los comparecientes manifestaron estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta sin que me lo acrediten, por lo que les hice saber las penas en que incurre quien declara con falsedad.

V.- Que les leí y di a leer la presente Escritura, explicándoles su valor y fuerza legal de la misma, advirtiéndoles de la necesidad de inscribirla en el Registro Público de la Propiedad y costumbres con el contenido de la misma la firman conjuntamente con el suscrito el día de su fecha.

VI.- En la presente escritura se utilizaron los Folios del número 4,649 cuatro mil seiscientos cuarenta y nueve al número 4,652 cuatro mil seiscientos cincuenta y dos.- Doy Fe.-

Licenciado JAVIER GARCÍA PÉREZ.- Firmado.- Licenciada ASTRID REQUEJO GARCÍA.- Firmado.- Licenciado CARLOS NIETO PÉREZ

ARCE.- Firmado.- Ingeniero ÓSCAR FLORES PÉREZ.- Firmado.- PEDRO LEDEZMA SALDÍVAR.- Firmado.-

Licenciado DANIEL FRANCISCO CABEZA DE VACA HERNÁNDEZ.- Firmado.- Sello de la Notaría.- - -

AUTORIZACIÓN

Habiéndose recibido en esta Notaría el aviso del Impuesto Sobre Traslación de Dominio debidamente tramitado en la Tesorería Municipal de esta ciudad, con fecha 19 diecinueve de Mayo del 2000 dos mil;

y en virtud de haber declarado el enajenante dedicarse a actividades empresariales, con fundamento en el Artículo 125 ciento veinticinco del Reglamento del Impuesto Sobre la Renta, no se hace el cálculo, retención, ni entero del impuesto correspondiente; y se advierte al enajenante de que deberá efectuar

sus pagos en forma directa; anexo los documentos originales al apéndice, para acompañar copia certificada de los mismos a los Testimonios que de la presente se expidan.

Satisfechos los requisitos fiscales, autorizo definitivamente el presente instrumento el día 19 diecinueve de Mayo del 2000 dos mil.- Doy Fe.- Licenciado DANIEL FRANCISCO CABEZA DE VACA HERNÁNDEZ.-

Firmado.- Sello de Autorizar.-

ES PRIMER TESTIMONIO, SACADO DE SUS ORIGINALES QUE OBRAN EN EL PROTOCOLO Y APÉNDICE DE ÉSTE, VA EN 5 CINCO FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE CORREGIDAS Y COTEJADAS, Y SE EXPIDE A FAVOR DE LA PARTE INTERESADA EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 19 DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL 2000 DOS MIL.- DOY FE.-



Handwritten signature and the number 2.

US NORMALES
UT COTIDIAN
INTER CADA EN
E AL DEL

a cabo la Constitución de varios Regímenes de Propiedad en Condominio de la Tercera Sección y que a continuación se mencionan: -----

Mediante Escritura Pública número 14634 catorce mil seiscientos treinta y cuatro, de fecha 29 veintinueve de Octubre de 1998 mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la Fe del Licenciado ENRIQUE MACÍAS CHÁVEZ, Notario Público número 47 cuarenta y siete, de este Partido Judicial, se Constituyó Régimen de Propiedad en Condominio sobre los lotes 1 uno, 2 dos, 3 tres, 4 cuatro, 5 cinco, 6 seis, 7 siete, 8 ocho, 9 nueve, 10 diez, 11 once, 12 doce, 13 trece, 14 catorce, 15 quince, 16 dieciséis, 17 diecisiete, 18 dieciocho, 19 diecinueve, 20 veinte, 21 veintiuno, 22 veintidós, 23 veintitrés, 24 veinticuatro, 25 veinticinco, 26 veintiséis, 27 veintisiete, 28 veintiocho, 29 veintinueve, 30 treinta, 31 treinta y uno y 32 treinta y dos inclusive, de la manzana letra "D". -----

SU REGISTRO. El inmueble de referencia se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de León, Guanajuato, bajo el Folio Real R20. 010038, de fecha 30 treinta de Noviembre de 1998 mil novecientos noventa y ocho. -----

e).- **LIBERTAD DE GRAVÁMENES.**- Continúa declarando el **VENDEDOR** que el inmueble de su propiedad se encuentra libre de gravamen, según lo acredita con el Certificado expedido por el Ciudadano Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de León, Guanajuato. -----

f).- Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial de acuerdo al Certificado de No Adeudo Fiscal que se anexa, así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal. -----

II.- Las partes contratantes manifiestan su estricta, exclusiva y personal responsabilidad que el inmueble objeto de este instrumento no es objeto de Contrato de Arrendamiento alguno. -----

III.- **AVALÚO.**- Declaran las partes que en los términos de los Artículos 42 cuarenta y dos y 48 cuarenta y ocho de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 24 veinticuatro de Abril de 1972 mil novecientos setenta y dos, el precio de venta de las viviendas se tendrá como valor de avalúo. -----

IV.- **DECLARA EL INFONAVIT:** -----

A). Que es un organismo de interés social con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado por Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 24 veinticuatro de Abril de 1972 mil novecientos setenta y dos, y entre cuyos objetivos se encuentran el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del Fondo para destinarlos a la adquisición de vivienda, a la construcción, a la reparación o mejoramiento de sus habitaciones y al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores. -----

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

V.- **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 30.4 treinta punto cuatro. -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

CLAUSULAS DE COMPRAVENTA

PRIMERA.- EL VENDEDOR, vende real y definitivamente, libre de todo gravamen y limitación de dominio y **EL COMPRADOR PEDRO LEDEZMA SALDÍVAR**, compra y adquiere la vivienda sujeta a Régimen de Propiedad en Condominio, marcada con el número oficial 110 ciento diez, de la calle Ramada, de la Tercera Sección o Sección Ramada, del Fraccionamiento Mezquital de Jerez, de la ciudad de León, Guanajuato, que ha quedado descrita 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. -----

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN. La contraprestación pactada por la enajenación que formaliza **EL VENDEDOR** a favor del **COMPRADOR** es la cantidad de \$157,650.00 CIENTO SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que la parte compradora paga en este acto a la parte vendedora, por lo cual éste le otorga al **COMPRADOR** el recibo mas amplio y eficaz que en derecho proceda. -----