

EXP. 3449.17
MARY

----- TOMO 2973 -----
----- INSTRUMENTO 93,197 -----

EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, SIENDO LOS 17 DIECISIETE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE,

YO, LICENCIADO MARIO ALBERTO CORTÉS RODRÍGUEZ, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 106 CIENTO SEIS, EN LEGAL EJERCICIO EN ESTA ADSCRIPCIÓN MUNICIPAL, CON DOMICILIO EN CALLE LUIS DÍAZ INFANTE NÚMERO 157 CIENTO CINCUENTA Y SIETE, FRACCIONAMIENTO LOS PARAISOS DE ESTA CIUDAD, HAGO CONSTAR: -----

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte, LA SEÑORITA CLAUDIA EDITH GODOY BONILLA, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA", y, de otra, LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "PROMOTORA SADASI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "DESARROLLADORA JESUS MARIA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ésta última a su vez representada por EL SEÑOR LICENCIADO EDUARDO ADOLFO VILLANUEVA PLASCENCIA, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA", con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES sólo para efectos de lo estipulado en la cláusula segunda de este capitulo, en lo sucesivo mencionado como "INFONAVIT", representado por LA LICENCIADA GABRIELA GUADALUPE OROZCO GUTIERREZ. -----

II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte, el INFONAVIT, representado como antes ha quedado dicho, y, por otra parte, LA SEÑORITA CLAUDIA EDITH GODOY BONILLA, en lo sucesivo el "Trabajador", y -----

III.- EL CONTRATO DE MANDATO que celebra el Trabajador con el INFONAVIT, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

ANTECEDENTES:

PRIMERO. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.-----
Manifiesta LA PARTE VENDEDORA, que es legítimo poseedor y propietario del siguiente inmueble: -----

VIVIENDA EN CALLE CIRCUITO MALBEC NÚMERO 230 (DOSCIENTOS TREINTA), FRACCIONAMIENTO LOS HEROES LEON, SECCION 16 DIECISEIS MENDOZA, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE NÚMERO 8 (OCHO) MANZANA 42 (CUARENTA Y DOS), DE ESTA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO, CODIGO POSTAL 37544, CON SUPERFICIE DE 105.00 M2 (CIENTO CINCO METROS CUADRADOS), QUE MIDE Y LINDA: -----

AL NORESTE.- 6.00 M. (SEIS METROS). CON PROPIEDAD PRIVADA.-----
AL NOROESTE.- 17.50 M. (DIECISIETE METROS CINCUENTA CENTÍMETROS). CON LOTE 7 SIETE.-----
AL SURESTE.- 17.50 M. (DIECISIETE METROS CINCUENTA CENTÍMETROS). CON LOTE 9 NUEVE.-----
AL SUROESTE.- 6.00 M. (SEIS METROS). CON CIRCUITO MALBEC.-----

SU REGISTRO.- El inmueble de referencia se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo, bajo el folio real número R20*518003.

Sigue manifestando LA PARTE VENDEDORA, que los antecedentes del fraccionamiento donde se encuentra el inmueble son los siguientes: -----

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.

A.- ADQUISICIÓN DE PREDIOS. - Que "PROMOTORA SADASI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y "DESARROLLADORA JESUS MARIA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, tienen celebrado un convenio para constituir un Desarrollo Habitacional, mediante el cual la primera de las empresas aportó el terreno y "DESARROLLADORA JESUS MARIA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE se obligó, entre otros, a llevar a cabo con recursos de la primera un Desarrollo Habitacional sobre 85 ochenta y cinco predios que pertenecieron a los Ejidos denominados "SAN JUAN DE LOS OTATES" y "LA LOZA DE LOS PADRES", de este Municipio, los cuales adquirieron mediante varias compraventas, debidamente protocolizadas ante notario público, y debidamente inscritas en el registro público de la propiedad correspondiente.-----

B.- ANTECEDENTES DE FUSIÓN.

Que mediante la Escritura Pública número 36,932 treinta y seis mil novecientos treinta y dos, de fecha 14 catorce del mes de Diciembre del año 2010 dos mil diez, otorgada ante la Fe del Licenciado Jorge Arturo Zepeda Orozco, Titular de la Notaría Pública número 100 cien, en legal Ejercicio en este Partido Judicial, la Empresa Mercantil denominada "PROMOTORA SADASI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por conducto de su Apoderado Legal antes mencionada, llevo a cabo la Escritura de Fusión sobre 85 ochenta y cinco predios que pertenecieron a los Ejidos "SAN JUAN DE LOS OTATES" y LA LOZA DE LOS PADRES, de este Municipio, los que en conjunto conforman una superficie de 1'332,472.54 (UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS, y que sobre dicho predio FUSIONADO se está llevando a cabo el

Desarrollo Mixto de Usos Compatibles denominado "LOS HEROES DE LEON", de esta Ciudad de León, Estado de Guanajuato.

SU REGISTRO.- QUE EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE REFERENCIA SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, BAJO EL FOLIO REAL.- R20*388920 y con el número de solicitud 2050786 de fecha 23 veintitrés del mes de Septiembre del año 2010 dos mil diez.

C).- LOTIFICACION Y AUTORIZACION DE VENTA.- Por escritura pública número 51,318 cincuenta y un mil trescientos dieciocho, de fecha 02 dos de Diciembre del año 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del LICENCIADO JORGE ARTURO ZEPEDA OROZCO, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 100 CIEN EN LEGAL EJERCICIO EN ESTA ADSCRIPCION MUNICIPAL, se hizo constar la lotificación de los lotes de terreno que integran el Desarrollo Mixto de Usos Compatibles denominado "LOS HEROES LEON", SECCIÓN 16 dieciséis, MENDOZA, así como la Protocolización de la AUTORIZACIÓN DE VENTA DE VIVIENDAS de dicho Desarrollo, mediante oficio de DESARROLLO URBANO Número CRDU/LV-060/2016, de fecha 01 PRIMERO DE DICIEMBRE DEL 2016 DOS MIL DIECISEIS.

SU REGISTRO.- El documento de referencia se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo, mediante solicitud 2975433 de fecha 20 VEINTE DE DICIEMBRE del año 2016 dos mil diecisiete.

SEGUNDO.- CERTIFICADO DE GRAVÁMENES.- Que el inmueble de referencia se encuentra LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y/O LIMITACIÓN DE DOMINIO, circunstancia que se acredita con el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo, documento del cual agrego una copia al apéndice de la Notaria bajo el número de orden que corresponda.

TERCERO.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.- Que el inmueble de referencia se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, situación que se acredita con pago de dicho servicio ante la autoridad municipal correspondiente, y sin adeudo por concepto de agua por tratarse de vivienda nueva.

CUARTO.- AVALUO.- Que se practicó avalúo sobre la inmueble materia de la presente operación asignándole un valor comercial de \$780,000.00 (SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

QUINTO.- RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO: -----

a) De LA PARTE VENDEDORA.- Manifiesta que es PERSONA MORAL.

b) Del TRABAJADOR. Manifiesta que su estado civil, es el de SOLTERA (O).

SÉPTIMO. REGLAS DE CRÉDITO. El Consejo de Administración del INFONAVIT, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16, fracción IX, y 47 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, expidió las "Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en adelante citadas como "Reglas"), mismas que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 05 de ABRIL de 2017.

OCTAVO. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. De conformidad con lo dispuesto en las Reglas, el INFONAVIT publicó en su sitio de internet, ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx, la oferta pública consistente en las "Condiciones Generales de Contratación número 2.01 que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda" (en lo sucesivo mencionadas como "Condiciones Generales de Contratación". Se agrega al apéndice de esta escritura, con la letra "que le corresponde" y debidamente firmado por el Trabajador, el Anexo "A" del contrato de crédito que se otorga en este instrumento, en el que se transcriben literalmente las cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.

NOVENO. FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGOS. Con fecha 18 de septiembre de 2009 el INFONAVIT constituyó el fideicomiso denominado Fondo de Protección de Pagos, de conformidad con la sexta de las Reglas antes citadas y los "Lineamientos que establecen las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de protección de pagos que, mediante un fondo, otorguen los trabajadores que reciban crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en adelante citados como "Lineamientos") expedidos por su Consejo de Administración. El contrato de fideicomiso celebrado por el INFONAVIT, como fideicomitente, y HSBC, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como fiduciario, mediante el que se constituyó el Fondo de Protección de Pagos, y los Lineamientos están publicados y son consultables en el sitio de internet del INFONAVIT ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.

DECLARACIONES:

I. Declara el Trabajador, bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:

a) Ha solicitado al INFONAVIT el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una vivienda, como consta en la solicitud de crédito. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "que le corresponde", la solicitud de crédito debidamente firmada por el Trabajador.

b) Acepta los términos y condiciones contenidos en todas las cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación, mismas que el INFONAVIT le propone, y que tiene el interés y voluntad de aceptarlas para celebrar el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria mediante el que éste le otorgará un crédito para la adquisición de una vivienda; y que sabe y comprende los alcances y efectos obligacionales de las cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.

- c) Los hechos que se mencionan en el capítulo II de las Condiciones Generales de Contratación son ciertos en lo que a él conciernen y en observancia a las mismas, bajo protesta de decir verdad, declara que: (i) Sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad del INFONAVIT, sin tener derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de persona, se comete un delito; (ii) 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 otorgamiento del crédito; (iii) 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 y 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; (iv) Escogió al perito valuador que realizó el avalúo del inmueble objeto de esta escritura, de entre el listado que le presentó el INFONAVIT para su elección; y (v) No está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme.
- d) Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la Carta de Condiciones Financieras Definitivas por la que éste le propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará el crédito, precisamente con la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que se consigna en el presente instrumento; y que ha leído, conoce y comprende, en todo su alcance, todas y cada una de las Condiciones Financieras Definitivas antes referidas, las cuales tiene la intención de aceptar integralmente para celebrar dicho contrato. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "que le corresponde" y debidamente firmada por el Trabajador, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que, en lo sucesivo, se identificarán como Anexo "B" del contrato de crédito que se consigna en esta escritura.
- e) En este acto exhibe el Aviso para Retención de Descuentos, debidamente firmado y sellado por su patrón para constancia de su recepción, el cual se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "que le corresponde".
- f) Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura, y que está conforme con el valor comercial de la vivienda que se ha determinado en el avalúo referido en el antecedente quinto de esta escritura.
- g) El precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total que paga con el importe que dispone del crédito que el INFONAVIT le otorga mediante el contrato que se consigna en 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, \$36,847.53 (TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 53/100 MONEDA NACIONAL), sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la "PARTE VENDEDORA".
- h) Sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, defecto o deterioro físico que llegare a presentar la vivienda, será única y exclusivamente de la "PARTE VENDEDORA" de la vivienda, y, por tanto, sabe que en tal caso no le asistirá derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que éste sólo le otorga el crédito para adquirir una vivienda.
- i) Sabe que, para recibir un crédito del INFONAVIT, requiere otorgar al propio INFONAVIT una cobertura a través del Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente noveno de esta escritura; y que tiene el interés y voluntad de obligarse a realizar las aportaciones mensuales a dicho Fondo de Protección de Pagos en los términos que se pactan adelante en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

II. Declara al INFONAVIT que:

- a) 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) En cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de la Ley del INFONAVIT, y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado el Trabajador, ha declarado procedente 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 por la regla octava de las "Reglas Generales" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la

4

aplicación de la ley antes citada, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 30 (treinta) de junio de 2003 (dos mil tres), que:

- a) No existió oferta vinculante del INFONAVIT antes de la celebración de este instrumento.
- b) El representante del INFONAVIT explicó al Trabajador los términos y condiciones definitivas de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este instrumento, manifestando al Trabajador que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- c) 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 Á U S U L A S:

CAPÍTULO RELATIVO

AL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

PRIMERA.- LA PARTE VENDEDORA vende AD CORPUS a LA PARTE COMPRADORA, QUIEN ACEPTA LA VENTA Y ADQUIRE PARA SI, el inmueble que ha quedado descrito e identificado en EL ANTECEDENTE I PRIMERO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, libre de todo gravamen y responsabilidad y sin reserva ni limitación alguna, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, accesiones y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda, teniendo dicho inmueble la superficie, medidas y linderos que ahí se mencionan o las que resultaron dentro de las colindancias que se precisan, las cuales se dan aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra, para que se produzcan los efectos legales a los que haya lugar. -----

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$758,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO 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, las obliga en sus términos. --

La "PARTE COMPRADORA" paga este precio a la "PARTE VENDEDORA", con la suma de \$721,152.47 (SETECIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS 47/100 MONEDA NACIONAL) que le entregará por conducto del INFONAVIT, conforme a las instrucciones de la misma "PARTE COMPRADORA", 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 SISTEMAS DE PRE PAGO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE (en adelante designada la "Acreedora"), la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, con cargo a la parte del precio que recibe según lo estipulado en esta cláusula, entregue a la Acreedora antes señalada, en concepto de pago del adeudo arriba mencionado, la cantidad de \$5,087.76 (CINCO MIL OCHENTA Y SIETE PESOS 76/100 MONEDA NACIONAL), mediante depósito que deberá realizar por transferencia electrónica de fondos, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que tiene asignado el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 014180920001707686 (CERO, UNO, CUATRO, UNO, OCHO, CERO, NUEVE, DOS, CERO, CERO, CERO, UNO, SIETE, CERO, SIETE, SEIS, OCHO SEIS), de la que la misma Acreedora es titular en SANTANDER MEXICANO, Sociedad Anónima. -----

Adicionalmente a la instrucción otorgada en el párrafo anterior, la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que le entregue el remanente dinerario que quedare de la parte del precio que deba recibir del propio INFONAVIT, según lo estipulado en el párrafo primero de esta cláusula, el cual el INFONAVIT se obliga a entregar a la "PARTE VENDEDORA" dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de la suma de \$716,064.71 (SETECIENTOS DIECISEIS MIL SESENTA Y CUATRO PESOS 71/100 MONEDA NACIONAL), que el INFONAVIT realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la "PARTE VENDEDORA" señala en esta acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 012180001744204464 (CERO UNO DOS UNO OCHO CERO CERO CERO UNO SIETE CUATRO CUATRO DOS CERO CUATRO CUATRO SEIS CUATRO) de la que la "PARTE VENDEDORA" es titular en BBVA BANCOMER, S.A. I.B.M. -----