



Lic. Erik Javier Torres Hernández
 Notario Público No. 15
 Cuauhtémoc No. 509 Interior 301
 Col. Villas del Moral • San Feo. del Rincón, Gto.
 Tels./Fax (01-476) 743-09-89, 743-57-61
 E-Mail: erikturresnotario15@hotmail.com



----- TOMO 328 TRESCIENTOS VENTIOCHO -----

----- NÚMERO 32145 TREINTA Y DOS MIL CIENTOS CUARENTA Y CINCO -----

En la ciudad de San Francisco del Rincón, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 31 treinta y un días del mes de enero del año 2019 dos mil diecinueve, ante Mí, Licenciado ERIK JAVIER TORRES HERNÁNDEZ, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 15 QUINCE, ubicada en la calle Cuauhtémoc número 509 quinientos nueve interior 301 trescientos uno de la colonia Villas del Moral, en legal ejercicio en este Partido Judicial; por medio de la presente Escritura Pública, HAGO CONSTAR LOS SIGUIENTES ACTOS JURÍDICOS: -----

I.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte, por su propio derecho el señor RAFAEL VAZQUEZ CANTERO a quien en lo sucesivo se le denominará como la "PARTE COMPRADORA", y de otra parte la señora YOLANDA VAZQUEZ CANTERO, en lo sucesivo como la parte VENDEDORA, con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, solo para efectos de lo estipulado en la cláusula segunda de este capítulo, en lo sucesivo mencionado como "INFONAVIT", representado por la licenciada GABRIELA GUADALUPE CROZCO GUTIERREZ. -----

II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte, el "INFONAVIT" representado como antes ha quedado dicho y por otra parte el señor RAFAEL VAZQUEZ CANTERO, en lo sucesivo mencionado como "TRABAJADOR". -----

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

----- ANTECEDENTES -----

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD. -----

I.- Manifiesta la parte "VENDEDORA" la señora YOLANDA VAZQUEZ CANTERO, que adquirió mediante compraventa que le hizo a la sociedad mercantil denominada "ADMINISTRADORA JASA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, protocolizada en escritura pública número 13,022 trece mil veintidos, de fecha 21 veintiuno de diciembre del año 1996 mil novecientos noventa y ocho, otorgada ante la fe del licenciado DANIEL FRANCISCO CÁBEZA DE VACA HERNÁNDEZ titular de la notaría pública número 58 cincuenta y ocho en legal ejercicio en el partido judicial de la ciudad de León, Guanajuato, registrada bajo solicitud número 381935, tres, ocho, uno, nueve, tres, cinco, RESPECTO DEL INMUEBLE: LA CASA HABITACIÓN MARCADA CON EL NÚMERO 108 CIENTO NUEVE DE LA CALLE MOSUL, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE NÚMERO 21 VEINTIUNO, DE LA MANZANA NÚMERO 29 VEINTINUEVE, DEL FRACCIONAMIENTO "AGUA AZUL" (SEGUNDA ETAPA, DE LA TERCERA SECCIÓN), DE LA CIUDAD DE LEÓN GUANAJUATO, con una superficie de 90.00 m2 noventa metros cuarenta centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NORTE: 15.00 M QUINCE METROS CON LOTE 22 VEINTIDOS, MANZANA 29 VEINTINUEVE; -----

AL SUR: 15.00 M QUINCE METROS CON LOTE 20 VEINTE, MANZANA 29 VEINTINUEVE; -----

AL ORIENTE: 6.00 M SEIS METROS CON CALLE MOSUL; Y -----

AL PONIENTE: 6.00 M SEIS METROS CON LOTE 12 DOCE MANZANA 29 VEINTINUEVE. -----

REGISTRO.- El inmueble antes mencionado se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de León Guanajuato, bajo el número FOLIO REAL, NÚMERO R20/007813 LETRA "R" VEINTE ASTERISCO, CERO, CERO, SIETE, OCHO, UNO, TRES. -----

SEGUNDO.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES. Que el inmueble descrito en el Antecedente Primero se encuentra con gravamen o afectación, lo cual me acredita con el Certificado de Libertad de Gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio al que corresponda, que yo el Notario doy fe de tener a la vista y agrego al apéndice de mi Notaría bajo el número de orden que corresponda. _____

TERCERO.- 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 así como las cuotas relativas al servicio de agua, de acuerdo con los recibos de pago expedidos por las autoridades municipales correspondientes; de los cuales se anexa una copia al apéndice de este instrumento, bajo el número que le corresponda, así mismo manifiesta EL TRABAJADOR que si posterior a la fecha de la firma de este instrumento, resultará un adeudo por concepto de Otras por Cooperación a que hace referencia el artículo 229 doscientos veintinueve y 230 doscientos treinta de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se hará responsable de dicho pago. _____

CUARTO.- AVALÚO. Declara la parte vendedora y la parte compradora que se realizó un avalúo bancario del inmueble objeto de este contrato, asignándole un valor de: \$666,000.00 (SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). _____

QUINTO.- RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO. _____

a).- DEL VENDEDOR: manifiesta la "PARTE COMPRADORA" estar actualmente soltero. _____

b).- DEL TRABAJADOR: manifiesta la "PARTE COMPRADORA" estar actualmente soltero. _____

SEXTO.- Declara la "PARTE VENDEDORA", que el inmueble materia de esta operación es su casa habitación, por lo que para los efectos de la exención fiscal prevista en el Artículo 93 noventa y tres, fracción XIX diecinueve Romano, inciso a) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como del artículo 155 ciento cincuenta y cinco del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en los términos que dispone la Regla 3.11.6 de la Resolución de Modificaciones de la Miscelánea Fiscal para el 2016 dos mil dieciséis, declara bajo protesta de decir verdad que es la Primera Enajenación, que realiza en los últimos tres años. _____

SEPTIMO.- 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, autorizó y 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 sitio de internet ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx. _____

OCTAVO.- CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. De conformidad con lo dispuesto en la regla vigésima tercera de 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 2.02" 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 corresponda" y debidamente firmado por el Trabajador, el Anexo "A" del contrato de crédito que se otorga en este instrumento, en el que se transcriben íntegramente 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 recibían 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 fiduciaria, 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: _____



Lic. Erik Javier Torres Hernández
Notario Público No. 15
Cuauhtémoc No. 509 Interior 301
Col. Villas del Moral • San Fco. del Rincón, Gto.
Tels./Fax (01-476) 743-09-89, 743-57-61
E-Mail: eriktorresnotario15@hotmail.com



a) Conoce las vigentes Reglas que el Consejo de Administración del INFONAVIT determinó, mediante su resolución RCA-6101-10/2017, emitida en su sesión 799 celebrada el 24 de octubre de 2017. _____

b) 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 "X", la solicitud de crédito debidamente firmada por el Trabajador. _____

c) 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. _____

d) (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. _____

e) 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 "X" 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. _____

f) En este acto exhibe el Aviso para Retención de Desuentos, debidamente firmado y sellado por su patrón para constancia de su recepción, el cual se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "X". _____

g) 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. _____

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO A 06 DE MAYO DE 2019 EL SUSCRITO LIC. ROSA MARIA PEREDO FONSECA REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante ERIK JAVIER TORRES HERNANDEZ

Municipio LEON, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R20*7813].

Folios electrónicos

1.- R20*7813.

CASA HABITACION EN CALLE MOSUL NUMERO 109 (CIENTO NUEVE) DE LA COLONIA AGUA AZUL, SEGUNDA ETAPA, TERCERA SECCION EN LOTE 21 (VEINTIUNO) MANZANA 29 (VEINTINUEVE) CON SUPERFICIE 90 M2 (NOVENTA METROS CUADRADOS).

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$ 135,586.09	231.00	32145	31/01/19	31*15*1
	Emisor: 15 (QUINCE) LICENCIADO TORRES HERNANDEZ, ERIK JAVIER CON JURISDICCION EN SAN FRANCISCO DEL RINCON, GUANAJUATO.					
2	G05 - APERTURA CREDITO C/ HIPOTECA (ANTE NOTARIO)	\$ 130,107.44	231.00	32145	31/01/19	31*15*1
	Emisor: 15 (QUINCE) LICENCIADO TORRES HERNANDEZ, ERIK JAVIER CON JURISDICCION EN SAN FRANCISCO DEL RINCON, GUANAJUATO.					

PARTES

Titular(es) anterior(es): YOLANDA VAZQUEZ CANTERO.

Titular(es) nuevo(s): RAFAEL VAZQUEZ CANTERO.

DATOS DE CALIFICACIÓN

DE CONFORMIDAD CON EL PARRAFO PRIMERO DEL ARTICULO 2536-A DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, LA PRESENTE INSCRIPCION CADUCARA EN UN TERMINO DE 3 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE EXTINGUE EL PLAZO CONCEDIDO AL DEUDOR PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION QUE ES DE 30 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ESCRITURA (31 DE ENERO DEL 2019), POR LO QUE LA FECHA DE CADUCIDAD DE LA INSCRIPCION SERA EL 31 DE ENERO DEL 2052. PARA CONSERVAR LA PRELACION REGISTRAL, PODRA SOLICITARSE LA PRORROGA DE LA INSCRIPCION, ANTES DE QUE CADUQUE LA EXISTENTE, POR UN PLAZO DE TRES AÑOS CADA VEZ QUE SE REQUIERA. LO ANTERIOR EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL CRITERIO REGISTRAL PARA HOMOLOGAR LA PRESTACION DEL SERVICIO REGISTRAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, MARCADO CON EL NUMERO 22, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO NUMERO 192 EN FECHA DE 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2018.

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 06/Mayo/2019

---SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD.

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

ROSA MARIA PEREDO FONSECA

**AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE
FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION**

20_3491308_c0f76f60d99665bb7982c20a937acf4f.pdf

9D0FE46CD3E86AAA5A18975EBBC7595878742143B5BE2330E5AECB280F14CF8C

Usuario: Nombre: JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTONIO Número de serie: 5881 Validez: Activo Rol: Destinatario

Usuario: Nombre: ROSA MARIA PEREDO FONSECA Número de serie: 5F3C Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 06/05/2019 15:20:42(UTC:20190506202042Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 06/05/2019 15:20:48(UTC:20190506202048Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSP/ACGTO Nombre del respondedor: SERVICIO OCSP SFA Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION Número de serie: 5F3C	TSP: Fecha: 06/05/2019 15:20:48(UTC:20190506202048.4051Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaría de Economía Secuencia: 636927528484051157 Datos estampillados: 80pDTm5mKzZKdlozZmhCSGJaMXNoZlp#UXU0PQ==

