



Lic. Xavier Tejeda Valadez
Lic. Daniel F. Cabeza de Vaca Hernández
Notarios Asociados 70 y 58
León Gto.



En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, de la República Mexicana, a los 8 ocho días del mes de Noviembre del 2016 dos mil dieciséis, Yo, Licenciado XAVIER TEJADA VALADEZ, Notario Público número 70 setenta en legal ejercicio de este Partido Judicial, actuando como suplente del Notario Público número 58 cincuenta y ocho, Licenciado DANIEL FRANCISCO CABEZA DE VACA HERNÁNDEZ, de acuerdo al convenio de suplencia que tenemos celebrado:

HAGO CONSTAR

Que en el Tomo número 217 doscientos diecisiete, de la Notaría Pública número 58 cincuenta y ocho de este Partido Judicial, de la que es titular el señor Licenciado DANIEL FRANCISCO CABEZA DE VACA HERNÁNDEZ, y bajo el instrumento número 17312 diecisiete mil trescientos doce, de fecha 14 catorce de Julio del 2000 dos mil, obra la Escritura que a continuación se transcribe literalmente:

ESCRITURA NUMERO 17,312 DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DOCE

TOMO 217 DOSCIENTOS DIECISIETE

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 14 catorce días del mes de Julio del 2000 dos mil, 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).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que otorgan, por una parte el señor MARIO GARCÍA DEL RÍO, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "VENDEDOR", y por otra parte los señores IMELDA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ y HÉCTOR ABEL MORENO OLIVARES, a quienes en lo sucesivo se les denominará en forma abreviada como el "TRABAJADOR".

B).- EL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por 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 Licenciado CARLOS NIETO PÉREZ ARCE, y de otra parte en su calidad de deudor, el "TRABAJADOR", para lo cual las partes formulan las siguientes:

DECLARACIONES:

I.- Declara el Vendedor: Que es propietario de la casa habitación ubicada en la calle Privada Jardines de Providencia marcada con el número 110 ciento diez, construida sobre el lote número 14 catorce, de la manzana número 1 uno, de la Colonia Jardines de Providencia, de la ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una superficie de 150.54 M² ciento cincuenta punto cincuenta y cuatro metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

AL NOROESTE, 7.08 Mts., siete metros ocho centímetros con la calle Privada Jardines de Providencia...

AL SURESTE, 7.07 Mts., siete metros siete centímetros con lote número 5 cinco...

AL NORESTE, 21.45 Mts., veintiún metros cuarenta y cinco centímetros con lote número 15 quince...

AL SUROESTE, 21.56 Mts., veintiún metros cincuenta y seis centímetros con lote número 13 trece...

ANTECEDENTES DE REGISTRO: Dicho inmueble lo adquirió el Vendedor MARIO GARCÍA DEL RÍO, mediante Compraventa Judicial que en Rebeldía del señor Luis Manuel González Medina, otorgó el personal de la JUNTA ESPECIAL NÚMERO 28 VEINTIOCHO DE LA FEDERAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DEL PARTIDO JUDICIAL DE GUANAJUATO, GUANAJUATO, el cual se formalizó en la Escritura Pública número 35956 treinta y cinco mil novecientos cincuenta y seis, de fecha 10 diez de Marzo de 1999 mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la fe del Licenciado J. FRANCISCO FERNÁNDEZ REGALADO, Notario Público número 32 treinta y dos de este Partido Judicial. Dicho Inmueble quedó registrado bajo el Folio Real número R20.021483, en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, Guanajuato.



II.- Continúa declarando el VENDEDOR que el inmueble de su propiedad se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, según lo acredita con el Certificado expedido por el ciudadano Director General del Registro Público de la Propiedad de León, que se anexa al presente con la letra "A". Así también declara el vendedor que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por consumo de agua, según consta en las boletas que se anexan, así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal.....

III.- AVALÚO.- Declara el VENDEDOR y el TRABAJADOR, que con fecha 22 veintidós de Mayo de 2000 dos mil, se practicó avalúo Bancario sobre el inmueble materia de la presente operación asignándole un valor comercial de **\$284,748.00 DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.**

IV.- RÉGIMEN MATRIMONIAL.- Manifiesta el VENDEDOR ser soltero, por lo que no puede acreditar su régimen matrimonial.....

V.- Declara el INFONAVIT: 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 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.

VI.- Continúa declarando el Representante del INFONAVIT: 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.....

VII.- El TRABAJADOR y el INFONAVIT manifiestan que para todos los efectos de este contrato se entenderá por "Salario Mínimo Mensual", al salario mínimo general diario del Distrito Federal, multiplicado por treinta punto cuatro.....

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

CLÁUSULAS DE LA COMPRAVENTA

PRIMERA.- El VENDEDOR MARIO GARCÍA DEL RÍO, vende real y definitivamente, libre de todo gravamen y responsabilidad, sin ninguna limitación de dominio al COMPRADOR los señores IMELDA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ y HÉCTOR ABEL MORENO OLIVARES, quienes adquieren en mancomún y pro indiviso, la señora IMELDA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ adquiere el 76.15 % setenta y seis punto quince por ciento de los derechos de copropiedad y el señor HÉCTOR ABEL MORENO OLIVARES adquiere el 23.85 % veintitrés punto ochenta y cinco por ciento también de los derechos de copropiedad, de la casa habitación ubicada en la calle Privada Jardines de Providencia marcada con el número 110 ciento diez, construida sobre el lote número 14 catorce, de la manzana número 1 uno, de la Colonia Jardines de Providencia, de la ciudad de León, Guanajuato, y el terreno sobre el cual está construida, que ha quedado descrito en la Declaración Primera, 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.- El precio de la Compraventa que otorga el VENDEDOR a favor del COMPRADOR es la cantidad de **\$250,000.00 DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, que la parte COMPRADORA paga en este acto a la parte VENDEDORA, por lo cual ésta le otorga al COMPRADOR el recibo más amplio y eficaz que en Derecho proceda.

TERCERA.- SANEAMIENTO.- El inmueble vendido lo adquiere el COMPRADOR 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.....

CUARTA.- EL VENDEDOR transmite la propiedad y dominio del inmueble vendido a la parte Adquirente 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 hiciera por concepto de impuestos, derechos, cooperaciones y demás contribuciones que recaigan sobre dicho inmueble y que tuviesen como origen hechos, situaciones o circunstancias anteriores a la presente fecha, serán de la



Lic. Xavier Tejeda Valadez
Lic. Daniel F. Cabeza de Vaca Hernández
Notarios Asociados 70 y 58
León Gto.



exclusiva cuenta del **VENDEDOR**, el que en sus respectivos casos se obliga a reintegrar al **TRABAJADOR** las sumas que éste hubiese pagado por tales conceptos, sirviéndole al comprador como título ejecutivo para el cobro de las mismas el presente instrumento.

QUINTA.- Para los efectos de los artículos cuarenta y cuatro de la Ley General de Asentamientos Humanos, las partes manifiestan que la utilización del predio de que se trata, no contraría a ninguna declaración de zonificación al respecto, ni al Plan Director de Desarrollo Urbano, sin que al efecto se tramite el certificado correspondiente, ni licencia de uso especial de aprobación del plan, por no ser el caso, ya que hasta la fecha no se ha hecho declaración de zonificación alguna.

SEXTA.- EL **TRABAJADOR** se obliga a cubrir el impuesto sobre traslado de dominio que se genere por la presente operación, en los términos que señalen las disposiciones fiscales correspondientes.

SÉPTIMA.- EL **TRABAJADOR** se obliga a no subdividir el inmueble materia de la presente operación.

OCTAVA.- EL **TRABAJADOR** se obliga a dedicar el inmueble materia de la operación a uso exclusivo de casa habitación.

NOVENA.- EL **TRABAJADOR** acepta que el pago que se efectúe por concepto de derechos de inscripción sea a su costa y a sufragar las diferencias que se presenten. El **INFONAVIT** financiará dichas diferencias con la obligación del **TRABAJADOR** de cubrirlas al momento en que se le requiera, más la tasa que por financiamiento establezca el Código Fiscal de la Federación.

CLÁUSULAS DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO

PRIMERA.- El **INFONAVIT**, otorga al Trabajador un crédito por la cantidad de **\$248,396.93 DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 93/100 MONEDA NACIONAL**, cuyo monto equivale a 215.5924 doscientos quince punto cinco mil novecientos veinticuatro veces el "Salario Mínimo Mensual", correspondiendo **\$189,140.77 CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA PESOS 77/100 MONEDA NACIONAL** equivalente a 164.1619 ciento sesenta y cuatro punto mil seiscientos diecinueve salarios mínimos a la señora **IMELDA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ** y **\$59,256.16 CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 16/100 MONEDA NACIONAL** equivalente a 51.4305 cincuenta y uno punto cuatro mil trescientos cinco salarios mínimos al señor **HÉCTOR ABEL MORENO OLIVARES**, que el **TRABAJADOR** destinará para el pago del precio de la operación de la Compra-Venta de este Instrumento, así como el costo de los gastos financieros que comprenden el dos punto cinco por ciento del crédito otorgado al trabajador por aprobación técnica y el dos punto cinco por ciento por manejo de crédito. El **TRABAJADOR** por su parte, reconoce deber y se obliga a pagar al **INFONAVIT** el monto del crédito otorgado en este acto, más las anexidades descritas, en los términos y condiciones que se precisan en la cláusula tercera de este instrumento. Acepta el trabajador que el saldo del crédito se ajustará cada vez que se modifiquen los Salarios Mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo General vigente en el Distrito Federal.

La tasa de interés de los créditos a que se refiere la Regla Décimo segunda, fluctuará entre el cuatro y ocho por ciento anual sobre saldos insolutos, dependiendo del salario integrado del trabajador, conforme a la tabla anexa. Dicha tasa será variable en la medida en que se modifique el salario integrado del trabajador. El Instituto cuidará que la tasa media ponderada sea del orden del seis por ciento.

SEGUNDA.- PLAZO PARA LA AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO.- El plazo para cubrir el crédito a que se refiere la cláusula Primera que antecede, iniciará a partir del día siguiente a aquel en que el patrón haya recibido el aviso de retención respectivo. Si transcurrido un plazo de treinta años de **pagos efectivos**, o sea de trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales para la amortización del crédito otorgado, existiera todavía algún saldo insoluto a cargo del **TRABAJADOR**, siempre y cuando éste se



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

TERCERA.- AMORTIZACIÓN.- EL TRABAJADOR se obliga en este acto a pagar al INFONAVIT 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 noventa y siete, fracción III, y 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 del crédito otorgado se irá reduciendo en la medida de los pagos que se vayan recibiendo y que el INFONAVIT traducirá a múltiplos del "Salario Mínimo Mensual", vigente durante el período al que corresponde la amortización.

El saldo del Fondo de Ahorro del TRABAJADOR constituido hasta el primer bimestre de 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 Retiro 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 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 veinte por ciento.

En ningún caso el importe del descuento destinado al pago de abonos para la amortización del crédito, podrá ser inferior al equivalente al veinte por ciento del salario mínimo general vigente para el área geográfica respectiva.

Los pagos que por concepto de amortización del crédito reciba el INFONAVIT, incluyen los intereses a que se refiere el artículo 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 la prórroga 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 calculadas éstas en múltiplos de 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 en el 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 corresponda 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 cuarenta y uno y 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 treinta y cinco por ciento sobre el salario integrado que hubiese percibido el TRABAJADOR durante el último mes en que prestó sus servicios a un patrón o sobre el monto de la última pensión en efectivo que disfrutó como jubilado, sin que en ningún caso el pago resulte inferior al 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

CONSTANCIA REGISTRAL

+++FOLIO REAL :R20*021483 CASA HABITACION EN PRIVADA JARDINES DE PROVIDENCIA
 NUMERO 110 (CIENTO DIEZ) DE LA COLONIA JARDINES DE PROVIDENCIA PRIMERA ETAPA
 LETRA B, LOTE 14 (CATORCE) MANZANA 1 (UNO) CON SUPERFICIE 150.54 M2 (CIENTO---
 CINCUENTA 54/100 METROS CUADRADOS)
 QUE MIDE Y LINDA: AL NORESTE 21.45 M (VEINTIUNO 45/100 METROS LINEALES) CON LOTE
 15 (QUINCE) AL SUROESTE 21.56 M (VEINTIUNO 56/100 METROS LINEALES) CON LOTE 13--
 (TRECE) AL SURESTE 7.07 M (SIETE 7/100 METROS LINEALES) CON LOTE 5 (CINCO) AL---
 NOROESTE 7.08 M (SIETE 8/100 METROS LINEALES) CON PRIVADA DE SU UBICACION
 HISTORIA REGISTRAL: 812677, 794363, 758959, 447494, 380075, 375215, 372393,
 286945, 51316, 39869-

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO., A LOS 29 (VEINTINUEVE) DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL---
 2001 (DOS MIL UNO), EL SUSCRITO LICENCIADO JUAN GABRIEL GUTIERREZ, REGISTRADOR--
 PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO:

ESCRITURA NUMERO 17,312 (DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DOCE) DE FECHA 14 (CATORCE)-
 DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2000 (DOS MIL) ANTE EL NOTARIO NUMERO 58 (CINCUENTA Y
 OCHO) LICENCIADO CABEZA DE VACA HERNANDEZ, DANIEL FCO. CON JURISDICCION EN LEON,
 GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL MARIO GARCIA DEL RIO VENDE A
 IMELDA GONZALEZ HERNANDEZ QUIEN ADQUIERE EL 76.19 POR CIENTO DE LOS DERECHOS DE-
 COPROPIEDAD Y HECTOR ABEL MORENO OLIVARES EL 23.85 POR CIENTO DE LOS DERECHOS--
 RESTANTES EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE-
 \$\$ 250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL)

ESCRITURA NUMERO 17,312 (DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DOCE) DE FECHA 14 (CATORCE)-
 DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2000 (DOS MIL) ANTE EL NOTARIO NUMERO 58 (CINCUENTA Y
 OCHO) LICENCIADO CABEZA DE VACA HERNANDEZ, DANIEL FCO. CON JURISDICCION EN LEON,
 GUANAJUATO. EL ACREEDOR INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS---
 TRABAJADORES REPRESENTADO POR CARLOS NIETO PEREZ ARCE OTORGO APERTURA DE CREDITO
 EN SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA A IMELDA GONZALEZ HERNANDEZ POR LA CANTIDAD--
 DE \$\$ 59,256.00 (CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS 0/100 PESOS--
 MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL COMO SE-----
 ESTIPULA EN CLAUSULAS DEL CONTRATO CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTIA DEL PAGO-
 HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE--
 INSCRIPCION.

ESCRITURA NUMERO 17,312 (DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DOCE) DE FECHA 14 (CATORCE)-
 DIAS DEL MES DE JULIO DEL 2000 (DOS MIL) ANTE EL NOTARIO NUMERO 58 (CINCUENTA Y
 OCHO) LICENCIADO CABEZA DE VACA HERNANDEZ, DANIEL FCO. CON JURISDICCION EN LEON,
 GUANAJUATO. EL ACREEDOR INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS---
 TRABAJADORES REPRESENTADO POR CARLOS NIETO PEREZ ARCE OTORGO APERTURA DE CREDITO
 EN SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA A HECTOR ABEL MORENO OLIVARES POR LA CANTIDAD
 DE \$\$ 189,141.00 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y UNO 0/100 PESOS--
 MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL COMO SE-----
 ESTIPULA EN CLAUSULAS DEL CONTRATO CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTIA DEL PAGO-
 HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE---



SIN TEXTO