



En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 5 cinco días del mes de Octubre del Año 2023 dos mil veintitrés, Yo, Licenciado XAVIER TEJADA VALADEZ, Notario Público número 70 setenta en legal ejercicio de este Partido Judicial, 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 17 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 1,317 mil trescientos diecisiete, de fecha 12 doce de Agosto del año 1994 mil novecientos noventa y cuatro, que obra la Escritura que a continuación se transcribe literalmente:

" PARTIDA NUMERO 1,317 MIL TRESCIENTOS DIECISIETE

VOLUMEN IX NOVENO, TOMO 17 DIECISIETE

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 12 doce días del mes de Agosto de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, Yo, Licenciado DANIEL FCO. CABEZA DE VACA HERNANDEZ, 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, RAQUEL MARTINEZ SOTO, a quien en lo sucesivo se le denominará como el "VENDEDOR", con el consentimiento de su cónyuge ALVARO MUÑOZ ALDAPE, y, por otra parte, MA. ROSARIO GUTIERREZ AMADOR, a quien en lo sucesivo se le denomina 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", con el consentimiento de su cónyuge; para lo cual las partes formulan las siguientes.....

DECLARACIONES

I.- Declara el vendedor que es propietario de la casa habitación ubicada en el número 125 ciento veinticinco de la calle Cuerno de Oro, de la Colonia "Los Angeles" de la ciudad de León, Guanajuato, la cual tiene una superficie de 90.00 M2 noventa metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 6.00Mts. seis metros con Lote número 28 veintiocho;.....

AL SUR: 6.00Mts. seis metros con Calle Cuerno de Oro;.....

AL ORIENTE: 15.00Mts. quince metros con Lote 13;.....

AL PONIENTE: 15.00Mts. quince metros con Lote 11 once;.....

ANTECEDENTES DE REGISTRO: Dicho inmueble lo adquirió mediante Contrato 16-22880-01, de fecha 5 cinco de Mayo de 1985 mil novecientos ochenta y cinco, en la ciudad de León, Guanajuato. Dicho instrumento quedó registrado bajo el número 344, del Tomo número 379 del Libro de Propiedad, en fecha 8 de Agosto de 1991 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.- AVALUO.- Declara el VENDEDOR y el TRABAJADOR, que con fecha 19 diecinueve de Enero de 1994, se practicó avalúo Bancario sobre el inmueble materia de la presente operación asignándole un valor comercial de N\$66,752.00 SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS NUEVOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.....

IV.- RÉGIMEN MATRIMONIAL.- Manifiesta el VENDEDOR que se encuentran casados bajo el Régimen de Separación de Bienes, y así lo acredita con la copia certificada del acta de su matrimonio.

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.

COTEJADO



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.

V.- 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:

CLAUSULAS DE LA COMPRAVENTA

PRIMERA.- El VENDEDOR RAQUEL MARTINEZ SOTO, vende real y definitivamente, libre de todo gravamen y responsabilidad, sin ninguna limitación de dominio a el COMPRADOR MA. ROSARIO GUTIERREZ AMADOR, quien adquiere para si la casa marcada con el número oficial 125 ciento veinticinco de la calle Cuerno de Oro, de la colonia "Los Angeles", de la ciudad de León, Guanajuato y el terreno sobre el cual está construida, 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.

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACION. El precio de la Compraventa que otorga el VENDEDOR a favor del COMPRADOR es la cantidad de N\$78,000.00 SETENTA Y OCHO MIL NUEVOS PESOS 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 tuvieren como origen hechos, situaciones o circunstancias anteriores a la presente fecha, serán de la 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 trámite 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.

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

OCTAVA.- EL TRABAJADOR se obliga a dedicar el inmueble de la materia 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 cubrir las al momento en que se le requiera, más la tasa que por financiamiento establezca el Código Fiscal de la Federación.

CLAUSULAS DEL OTORGAMIENTO DEL CREDITO

PRIMERA.- El INFONAVIT, otorga al Trabajador un crédito por la cantidad de N\$70,421.62 SETENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN NUEVOS PESOS 62/100 MONEDA NACIONAL, cuyo monto equivale a 152 ciento cincuenta y dos veces el "Salario Mínimo Mensual", 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 al 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, mas la 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.

Asimismo, el trabajador se obliga a cubrir a el INFONAVIT, por concepto de intereses, la cantidad que resulte de aplicar una tasa de interés, del 7.5 por ciento anual, sobre el monto del crédito con los ajustes que se señalan al saldo del mismo. Con fundamento en lo establecido en el artículo 44 cuarenta y cuatro de la Ley del INFONAVIT.

SEGUNDA.- PLAZO PARA LA AMORTIZACION DEL CREDITO. El plazo para cubrir el crédito a que se refiere la



QUANAJUATO

Lic. Javier Tejada Valadez
Lic. Daniel F. Calera de Vaca Hernández
Notarios Asociados 70 y 58
León Gto.



AK

COTEJADO

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.- AMORTIZACION.- EL TRABAJADOR se obliga en este acto a pagar a el 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 periodo 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 periodo 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 periodo 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 disfrute 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 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.- PRORROGA.- 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 una prórroga sin causa de intereses en 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 Instituto dentro del mes siguiente a 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. Dicha prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses y terminará anticipadamente cuando el TRABAJADOR vuelva a estar sujeto a una relación de trabajo.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo cincuenta y uno de la Ley del INFONAVIT, cuando el TRABAJADOR no haya solicitado prórroga, o al término de ésta, 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 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 nueva relación de trabajo en un periodo mínimo de dos años contados 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 obtenga el dictamen correspondiente, para que el INFONAVIT registre la prórroga respectiva.

Durante el término en que el TRABAJADOR goce de cualquiera de las prórrogas a que hace referencia la presente estipulación, el TRABAJADOR no estará obligado a efectuar los pagos para la amortización de su crédito, ni se le cargará interés moratorio alguno. 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 treinta años de pagos efectivos o trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales, a que se refiere la cláusula segunda de este capítulo.

SEXTA.- CAJA DE SEGUROS.- En cumplimiento a los artículos ciento cuarenta y cinco de la Ley Federal del Trabajo y 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 esta escritura en los casos de muerte, incapacidad total permanente, incapacidad parcial permanente del cincuenta por ciento o más por invalidez definitiva del TRABAJADOR. Asimismo en caso de fallecimiento, además de la liberación del crédito mencionado, el INFONAVIT procederá a la adjudicación del inmueble en favor de las personas que haya designado el TRABAJADOR como beneficiarios, de conformidad al artículo cuarenta de la ley del INFONAVIT, y en los términos previstos por el artículo cincuenta y uno de ese ordenamiento legal. El costo de dicho seguro quedará a cargo del Instituto.

No procederá el seguro gratuito para los trabajadores beneficiarios con los créditos que hayan sufrido un siniestro preexistente, o tengan secuela de padecimientos generados manifiesta y prolongadamente, causados por enfermedades o riesgos de trabajo, con anterioridad al otorgamiento del crédito.

SEPTIMA.- PROTECCION 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 permanezcan insolutos 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 por 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 sólo 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 contrato 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.



Lic. Javier Tejeda Valadez
Lic. Daniel F. Cabera de Vaca Hernández
Notarios Asociados 70 y 58
León, Gto.



NOVENA.- CAUSALES DE RESCISION.- 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 la prórroga prevista 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 y 4 de la cláusula tercera de este capítulo.

2).- Si el TRABAJADOR no habita, grava, enajena, 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 quince días siguientes a aquel en que se de el hecho.

5).- Si durante la vigencia de este contrato aparece que el TRABAJADOR proporciona datos falsos para 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 servicio de agua de la vivienda materia de esta operación, o no paga dentro de los quince 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 y que se contienen en el presente instrumento, así como cualquier otra causa señalada en la Ley y Reglamentos del INFONAVIT.

DECIMA.- EL TRABAJADOR queda obligado durante la vigencia del crédito que por este instrumento se le otorga, a no enajenar, gravar, ceder los derechos o transmitir el inmueble materia de esta operación a persona alguna, salvo la 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 o 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.

HIPOTECA

UNICA.- 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", constituye hipoteca en primer lugar y grado de preferencia 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.

Hipoteca que al momento de la firma ascienda a la cantidad de **N\$70,421.62 SETENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN NUEVOS PESOS 62/100 MONEDA NACIONAL**, equivalente a 152 ciento cincuenta y dos veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal, vigente a la fecha de la firma del presente. La cual se ajustará en razón directa a la variación del Salario Mínimo, en los términos que han quedado precisados en el citado Capítulo de Otorgamiento de Crédito.

El TRABAJADOR y éste por su propio derecho, aceptan hipotecar los derechos que tienen, o pudieran 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 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

UNICA.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten a las leyes y tribunales de la ciudad de León, Guanajuato, o cualquier otro que señale el INFONAVIT 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.



Handwritten signature

COTEJADO



PERSONALIDAD

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 otorgada 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 ha sido revocado ni limitado.

GENERALES

Por sus generales, los comparecientes declaran ser:

El Licenciado **CARLOS NIETO PÉREZ ARCE** mexicano, casado, originario de Culiacán, Sinaloa, con domicilio en la calle Plan de San Luis número 103 ciento tres de la ciudad de León, Guanajuato, con Registro Federal de Contribuyentes NIPC-530104.

La señora **RAQUEL MARTINEZ SOTO**, mexicana por nacimiento, mayor de edad, casada, originaria de León, Guanajuato, con domicilio en Cuerno de Oro, número 125 ciento veinticinco, de la colonia "Los Angeles".

El señor **ALVARO MUÑOZ ALDAPE**, mexicano por nacimiento mayor de edad, casado, originario de León, Guanajuato, con domicilio en Cuerno de Oro, número 125 ciento veinticinco, de la colonia "los Angeles".

La señorita **MA. ROSARIO GUTIERREZ AMADOR**, mexicana por nacimiento mayor de edad, soltera, originaria de León, Guanajuato, con domicilio en Avenida Slón número 1705 mil setecientos cinco, de la colonia "San Felipe de Jesús".

CERTIFICACION

YO, EL NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO:

I.- De la certeza del acto.

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

III.- De que los comparecientes son de mi personal conocimiento y a quienes considero 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 conformes con el contenido de la misma la firman conjuntamente con el suscrito el día de su fecha. Doy Fe.- **CARLOS NIETO PÉREZ ARCE**.- Firmado.- **RAQUEL MARTINEZ SOTO**.- Firmado.- **ALVARO MUÑOZ ALDAPE**.- Firmado.- **MA. ROSARIO GUTIERREZ AMADOR**.- Firmado.- Licenciado Xavier Tejada Valadez.- Firmado.- Sello de la Notaría.-

AUTORIZACIÓN

Habiéndose recibido en esta Notaría con fecha 17 diecisiete de Noviembre de 1994 mil novecientos noventa y cuatro aviso, la copia de la Declaración del Impuesto de Traslado de Dominio, debidamente tramitada y pagada, así como la copia del pago del Impuesto Sobre la Renta debidamente sellada de recibido en Banca SERFIN, S.A. anexo los documentos originales de la misma al Apendice, 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 a los 17 diecisiete días del mes de Noviembre de 1994 mil novecientos noventa y cuatro.- Doy Fe.- Licenciado **DANIEL FRANCISCO CABEZA DE VACA HERNANDEZ**.-Firmado.- Sello de Autorizar.-

ES PRIMER TESTIMONIO, CUARTO EN SU ORDEN, SACADO FIELMENTE DE SUS ORIGINALES, QUE OBRAN EN EL PROTOCOLO, EL CUAL ESTA DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN FECHA 16 DIECISÉIS DE FEBRERO DE 1995 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO, CON LA SOLICITUD 211724 DOS, UNO, UNO, SIETE, DOS, CUATRO, BAJO EL NUMERO 811 OCHOCIENTOS ONCE TOMO 479 CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE DEL LIBRO DE PROPIEDAD Y BAJO EL NUMERO 1236 MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS TOMO 244 DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DEL LIBRO DE HIPOTECAS, VA EN 3 TRES FOJAS UTILES DEBIDAMENTE CORREJIDAS Y COTEJADAS, Y SE EXPIDE A SOLICITUD DE MA. ROSARIO GUTIERREZ AMADOR, EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 5 CINCO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRÉS.- DOY FE.-

LICENCIADO XAVIER TEJADA VALADEZ

Titular de la Notaría Número 70

Actuando como suplente del Lic. DANIL FCO. CABEZA DE VACA HERNANDEZ

Titular de la Notaría Pública número 58

