



===== **TOMO 455 CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO** =====
NUMERO 44,235 CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO. =====

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato a los 19 diecinueve días del mes de Septiembre del año 2005 dos mil cinco, Yo, JOSE CIRO GUERRERO G., Titular de la Notaria Pública número 107 ciento siete, en legal ejercicio en este Partido Judicial, hago constar los siguientes actos: -----

I.- CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA, que otorga "BANCO DEL BAJIO" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, por conducto de su apoderado el señor Licenciado JUAN CARLOS SANCHEZ CASTELLANOS. -----

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte la señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ**, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA", y de otra parte la empresa mercantil denominada "**CASAS YES**", S.A. DE C.V., representada por su Apoderada la señorita **GRACIELA DE LOS DOLORES AGUILERA RODRÍGUEZ**, en lo sucesivo como "EL VENDEDOR". -----

III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo "EL INFONAVIT", representado por el señor Licenciado **ROQUE ADRIANO GONZALEZ TONIN** y por otra parte la señora **MARTHA RAMIREZ LOPEZ**, en lo sucesivo "EL TRABAJADOR", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

===== **ANTECEDENTES** =====

I.- DECLARA EL VENDEDOR: -----

Ser propietario de la Vivienda en condominio marcada con el numero oficial **211-A DOSCIENTOS ONCE LETRA "A"**, de la calle circuito **BOSQUES BRASILEÑOS**, lote de terreno 29 veintinueve, manzana 3 tres, ubicado en el FRACCIONAMIENTO "**BOSQUES DE LA PRADERA**", 1ER PRIMER SECCIÓN, de esta ciudad, con una **AREA CONSTRUIDA** de 61.60 sesenta y un metros sesenta decímetros cuadrados, sobre la fracción oriente del lote 29 veintinueve, con una **SUPERFICIE DE TERRENO DE 75.00** setenta y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NORTE.- en 5.00 cinco metros con lote 6 seis. -----

AL SUR.- en 5.00 cinco metros con calle Circuito Bosques Brasileños. -----

AL ORIENTE.- en 15.00 quince metros con vivienda marcada con el número oficial 213 de la calle Circuito Bosques Brasileños. -----

AL PONIENTE.- en 15.00 quince metros con vivienda marcada con el número oficial 211 de la calle Circuito Bosques Brasileños. -----

Esta vivienda le corresponde un **50.00 %** de indiviso respecto del lote 29 veintinueve. -----

REGISTRO.- Este inmueble esta registrado bajo el folio real número **R20*213360** Registro Público de esta ciudad. -----

ANTECEDENTES DE REGISTRO.- Este Inmueble es propiedad de "CASAS YES", S.A. DE C.V., según consta en la escritura pública número 40,776 cuarenta mil setecientos setenta y seis del día 19 diecinueve de Julio del año 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la Fe del Notario Público número 107 ciento siete de esta ciudad, Licenciado JOSE CIRO GUERRERO G. -----

II.- CERTIFICADO DE GRAVAMENES.- Continúan declarando las partes de este contrato, que el inmueble arriba mencionado se encuentra gravado, según certificado expedido por el Registrador Público de la Propiedad de este Partido Judicial y que se anexa al apéndice de esta escritura, donde consta el gravamen a favor de "BANCO DEL BAJIO S.A.", hipoteca que se cancela a la firma de este instrumento y que consta en el folio real **R20* 213360**. -----

III.- IMPUESTO ESPECIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA -----

===== DECLARACIONES =====

I.- DE "EL TRABAJADOR":

- a).- Que sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad por parte de "EL INFONAVIT" sin tener derecho a ello, mediante engaño, simulación o sustitución de persona, se comete un delito.
- b).- Que eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de tipo jurídico que presente la misma, es única y exclusiva de "LA PARTE VENDEDORA", sin que le asista razón alguna para tomar acción en contra de "EL INFONAVIT" en esta materia, en virtud de que este último sólo le otorgó el crédito para adquirirla.
- c).- Que sabe puede recibir por una sola vez crédito de "EL INFONAVIT" por lo que a la fecha de firma de la presente escritura, manifiesta bajo protesta de decir verdad que no ha tenido, ni tiene crédito otorgado por éste.
- d).- Que en virtud de lo declarado en el inciso anterior, ha solicitado de "EL INFONAVIT" la apertura de un crédito simple para la adquisición del inmueble a que se refiere el antecedente I uno, de esta escritura. Marcado con la letra "a" y número de la presente escritura, se agrega al apéndice la solicitud de crédito.
- e).- Que para los efectos del inciso anterior "EL TRABAJADOR" entrega carta de certificación de ingresos. Dicho documento se agrega al apéndice de la presente escritura marcado con la letra "b".
- f).- Que la información, datos y documentación proporcionados a "EL INFONAVIT" para obtener el crédito son verdaderos y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia adversa hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera alterar o modificar las condiciones de aprobación del mismo.
- g).- Que a la fecha de firma de la presente escritura tiene relación laboral vigente y que no presenta padecimientos generados de forma manifiesta y prolongada causados por enfermedades o riesgos de trabajo que pudieran derivar en incapacidad total o parcial permanente y que tampoco las está tramitando, ante el Instituto Mexicano del Seguro Social.
- h).- Que el precio de la compraventa determinada en la cláusula correspondiente del capítulo de la compraventa, es el precio total que paga con el importe del crédito que se otorga en esta escritura, más el saldo de la subcuenta de vivienda y la diferencia en su caso, la paga con su ahorro voluntario o con dinero de su propio peculio, que es la cantidad de **\$44,623.95 (CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 95/100 M.N.)**, sin que exista pago adicional alguno.

II.- DE "EL INFONAVIT":

- a).- Que es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la 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 encuentra el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del fondo para destinarlo a la adquisición de vivienda, a la construcción, a la reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones o al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores.
- b).- Que en cumplimiento a sus fines, previstos en el artículo tercero, fracción II (dos romano) de su Ley y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado "EL TRABAJADOR", ha sido aprobada su solicitud de crédito.
- c).- Que para todos los efectos del presente contrato se entenderá por salario mínimo mensual, al salario mínimo general diario del Distrito Federal, multiplicado por treinta punto cuatro.

III.- DECLARACIONES COMUNES QUE DERIVAN DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO:

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo noveno de la Ley citada y a sus Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, las partes declaran:

- a).- Que no existió oferta vinculante previa a la celebración de este contrato.
- b).- Que el representante de "EL INFONAVIT" explicó a "EL TRABAJADOR" los términos y condiciones definitivos de las "CLAUSULAS FINANCIERAS", así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, manifestando "EL TRABAJADOR" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- c).- Que han sido informadas por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los quince días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

EXPUESTO LO ANTERIOR, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:



==== CLAUSULAS DE CANCELACION PARCIAL DE LA HIPOTECA =====

PRIMERA.- "BANCO DEL BAJIO" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, representada en este acto por el señor Licenciado. JUAN CARLOS SANCHEZ CASTELLANOS, CANCELA, en este acto única y exclusivamente la hipoteca que recae sobre la finca identificada en el antecedente I uno de esta escritura, materia de esta operación contenida en la escritura número 40,019 cuarenta mil diecinueve del día 6 seis de Mayo del año 2004 dos mil cuatro, otorgada ante la fe del suscrito Notario, quedando inscrita bajo el mismo folio real que le corresponde a esta finca. -----

SEGUNDA.- Los comparecientes están de acuerdo en que se tome nota de la presente cancelación en el Registro Público y se cancele dicho gravamen, mismo que no implica novación o modificación alguna al contrato de apertura de crédito, celebrado con "CASAS YES" S.A. DE C.V., como la acredita y "POLILOSA DEL BAJIO" S.A. DE C.V., así como en lo personal y por su propio derecho el Ingeniero JESÚS AGUILERA RODRÍGUEZ, por lo que la garantía otorgada que a la fecha no ha sido materia de la liberación, continúa vigente.-----

TERCERA.- Los gastos que se originen con motivo de la presente cancelación, serán por cuenta de "CASAS YES", S.A. DE C.V. -----

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

===== C L A U S U L A S =====

===== CAPITULO PRIMERO DE LA COMPRAVENTA =====

PRIMERA.- "EL VENDEDOR", "CASAS YES" S.A. DE C.V., por conducto de su Apoderado, vende la finca que fue identificada en el antecedente I uno, de este instrumento, libre de todo gravamen y limitación de dominio a "EL TRABAJADOR", quien la adquiere y la recibe de conformidad. -----

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACIÓN.- La contraprestación pactada es por la cantidad de **\$292,000.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que paga el comprador en este acto con el producto del crédito que le otorga el INFONAVIT, por lo que el vendedor le otorga al comprador el recibo más eficaz que en derecho proceda y yo el Notario, hago constar que el vendedor, manifiesta haber recibido de conformidad la contraprestación. -----

TERCERA.- SANEAMIENTO.- El inmueble vendido pasa a su nuevo dueño 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 "EL TRABAJADOR", al corriente en el pago de sus impuestos y sin ninguna responsabilidad para con el fisco, ni para con terceras personas, en la inteligencia de que todos los pagos que "EL TRABAJADOR" hiciere 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 de "EL VENDEDOR", el que en sus respectivos casos se obliga a reintegrar a "EL TRABAJADOR" las sumas que este hubiere pagado por tales conceptos, sirviéndole a "EL TRABAJADOR" como título ejecutivo para el cobro de las mismas, el presente instrumento.-----

QUINTA.- "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. -----

SEXTA.- "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 de "EL TRABAJADOR" de cubrirlas al momento de que se le requiera, más la tasa que por financiamiento establezca el Código Fiscal de la Federación. -----

===== CAPITULO SEGUNDO =====

DE LA APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA. -----

===== C L A U S U L A S F I N A N C I E R A S =====

PRIMERA.- IMPORTE DEL CREDITO Y SU FORMA DE ENTREGA.- "EL INFONAVIT" otorga a "EL TRABAJADOR" un crédito simple por el equivalente a **177.5876** veces salarios mínimos mensuales del Distrito Federal que a la fecha de firma de la presente escritura

equivalen a la cantidad de **\$252,657.43 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 43/100 M.N.).** -----

"EL TRABAJADOR" reconoce deber y se obliga a pagar a "EL INFONAVIT" el monto del crédito otorgado en este acto, en los términos y condiciones pactadas en esta escritura, aceptando que el saldo del crédito se incrementará en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario general que rija en el Distrito Federal. -----

"EL TRABAJADOR" dispone del importe del crédito a que se refiere el párrafo primero de esta cláusula, en la fecha de firma de este instrumento, por lo que en este acto extiende mediante este documento el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la cantidad dispuesta antes mencionada. -----

"EL INFONAVIT" y "EL TRABAJADOR" convienen expresamente en que la presente escritura, hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del crédito y entrega de la suma dispuesta. - Para efectos administrativos el presente crédito quedará identificado con el número de crédito **1105125611.** -----

SEGUNDA.- SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA.- El saldo de la subcuenta de vivienda se constituye con la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro que es la cantidad de **\$9,284.49 (NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 49/100 M.N.).** -----

"EL TRABAJADOR" autoriza y faculta a "EL INFONAVIT" de manera expresa e irrevocable para que la cantidad antes señalada, la entregue a "LA PARTE VENDEDORA" o se la deposite vía electrónica en la cuenta de ésta, señalada en este Capítulo, como parte del pago del inmueble descrito en el antecedente de esta escritura. -----

Además, "EL TRABAJADOR" acepta que cuando el saldo de la subcuenta de vivienda que le es entregado junto con su monto de crédito resulte mayor al que realmente le corresponde, una vez hecha la conciliación con la AFORE que administra su cuenta individual, después del otorgamiento del crédito, "EL INFONAVIT" amplíe el monto de crédito que en este acto se hace constar y efectúe un cargo al saldo del crédito por la diferencia identificada, expresado el valor monetario en veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, que rija a la fecha del otorgamiento. -----

En caso de que la cantidad entregada a "EL TRABAJADOR" fuera menor a la que le corresponde recibir, la diferencia que resulte se aplicará como abono al saldo del crédito, expresado el valor monetario en veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, vigente a la fecha en que se efectúe la transferencia del saldo de la subcuenta de vivienda de la AFORE, que administra su cuenta individual a "EL INFONAVIT". -----

TERCERA.- AHORRO VOLUNTARIO.- "EL TRABAJADOR" no entregó a "EL INFONAVIT" con anterioridad a la firma de esta escritura cantidad alguna por concepto de ahorro voluntario. -----

CUARTA.- GASTOS.- Del monto del crédito otorgado en la cláusula primera, "EL TRABAJADOR" pagará en la fecha de firma de esta escritura: -----

1.- La cantidad de **\$1,013.00 (MIL TRECE PESOS 00/100 M.N.),** por concepto de impuestos y derechos por la adquisición del inmueble objeto de esta escritura. -----

2.- La cantidad de **\$12,632.87 (DOCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 87/100 M.N.)** por concepto de gastos de titulación, financieros y de operación del propio crédito, y; la cantidad de **\$920.00 (NOVECIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de avalúo. -----

"EL TRABAJADOR" autoriza y faculta a "EL INFONAVIT" de manera expresa e irrevocable para que del crédito otorgado, las cantidades señaladas en los puntos 1 y 2 (y 3 en su caso) anterior, los aplique a los conceptos mencionados. -----

QUINTA.- DESTINO DEL CREDITO.- "EL TRABAJADOR" se obliga a destinar el importe del crédito obtenido por este contrato, a la adquisición del inmueble a que se refiere el antecedente de esta escritura y al pago de los conceptos señalados en el presente contrato. ----

Por lo anterior "EL TRABAJADOR" autoriza y faculta a "EL INFONAVIT" de manera expresa e irrevocable para que la cantidad de **\$247,376.05 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 05/100 M.N.),** la entregue a "LA PARTE VENDEDORA" o se la deposite vía electrónica en la cuenta número **030225066039901011** que "LA PARTE VENDEDORA" tiene contratada en la institución de crédito "**BANCO DEL BAJO**", S.A., como concepto del pago correspondiente por la compraventa a que se refiere esta escritura. -----

SEXTA.- PLAZO DEL CREDITO.- El plazo para el pago de este crédito será de treinta años contados a partir del día siguiente a aquel en que el patrón haya recibido el aviso de retención respectivo. -----