



INSTRUMENTO NUMERO 16- 26930

-1 CREDITO 8515138113

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO CUARENTA Y DOS DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, SE CELEBRAN LOS SIGUIENTES CONTRATOS PRIVADOS DE:

A). COMPRA-VENTA QUE OTORGAN DE UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA EL "INFONAVIT", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADO EL LICENCIADO OSCAR MIGUEL CHAVEZ RIVAS Y DE OTRA PARTE EL (LA) SENOR (SEÑORA): JOSE GUADALUPE RUIZ TOLENTINO, EN LO SUCESIVO DENOMINADO EL "TRABAJADOR".

B). RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON INTERES Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA QUE CELEBRAN DE UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO EL "INFONAVIT", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU APODERADO EL LICENCIADO OSCAR MIGUEL CHAVEZ RIVAS Y DE OTRA PARTE EL "TRABAJADOR", ANTE LOS TESTIGOS QUE AL FINAL SE MENCIONAN DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

1. DECLARA EL "INFONAVIT", QUE POR INSTRUMENTO PRIVADO NUMERO 16-00047-7 DIECISEIS GUION CERO CERO CERO CUARENTA Y SIETE GUION SIETE DE FECHA 22 VEINTIDOS DE ABRIL DE 1982 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO POR SU APODERADO, LICENCIADO FERNANDO VERDUZCO AGUILAR, DELEGADO REGIONAL EN LA ZONA XVI, ADQUIRIO MEDIANTE CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA DE LA EMPRESA MERCANTIL DENOMINADA FRACCIONAMIENTO GRANADA DE LEON, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR SU ADMINISTRADOR UNICO EL INGENIERO EDUARDO PADILLA QUIROZ, LOS LOTES QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN CORRESPONDEN AL FRACCIONAMIENTO GRANADA, UBICADO EN LA CIUDAD DE LEON, GTO.; MANZANA 2 DOS, LOTES DEL 1 UNO AL 68 SESENTA Y OCHO, CON SUPERFICIE DE 6,856.65 M2. SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS SESENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS; MANZANA 3 TRES, LOTES DEL 1 UNO AL 28 VEINTIOCHO, CON SUPERFICIE DE 3,360.26 M2. TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS; MANZANA 4 CUATRO, LOTES DEL 1 UNO AL 58 CINCUENTA Y OCHO, CON SUPERFICIE DE 6,597.20 M2. SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS; MANZANA 5 CINCO, LOTES DEL 1 UNO AL 44 CUARENTA Y CUATRO, CON SUPERFICIE DE 4,499.59 M2. CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CINCUENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS; MANZANA 6 SEIS, LOTES DEL 1 UNO AL 21 VEINTIUNO, CON SUPERFICIE DE 1,988.15 M2. MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS; MANZANA 7 SIETE LOTES DEL 1 UNO AL 26 VEINTISEIS, CON SUPERFICIE DE 2,530.79 M2. DOS MIL QUINIENTOS TREINTA METROS SETENTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS; MANZANA NUMERO 11 ONCE, LOTES DEL 1 UNO AL 63 SESENTA Y TRES, CON SUPERFICIE DE 6,713.12 M2. SEIS MIL SETECIENTOS TRECE METROS DOCE DECIMETROS CUADRADOS; MANZANA NUMERO 12 DOCE, LOTES DEL 1 UNO AL 58 CINCUENTA Y OCHO, CON SUPERFICIE DE 6,381.69 M2. SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN METROS SESENTA Y



NUEVE DECIMETROS CUADRADOS; MANZANA NUMERO 16 DIECISEIS, LOTES DEL 1 UNO AL 44 CUARENTA Y CUATRO, CON SUPERFICIE DE 5,162.73 M2. CINCO MIL CIENTO SESENTA Y DOS METROS SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS; MANZANA NUMERO 17 DIECISIETE, LOTES DEL 1 UNO AL 44 CUARENTA Y CUATRO CON SUPERFICIE DE 4,824.00 M2. CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS; MANZANA NUMERO 18 DIECIOCHO, CON LOTES DEL 1 UNO AL 44 CUARENTA Y CUATRO, CON SUPERFICIE DE 4,824.00 M2. CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS; MANZANA NUMERO 19 DIECINUEVE, LOTES DEL 1 UNO AL 44 CUARENTA Y CUATRO CON SUPERFICIE DE 4,824.00 M2. CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS; MANZANA NUMERO 23 VEINTITRES, LOTES DEL 1 UNO AL 21 VEINTIUNO, CON SUPERFICIE DE 2,334.76 M2. DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS; MANZANA NUMERO 24 VEINTICUATRO, LOTES DEL 1 UNO AL 15 QUINCE CON SUPERFICIE DE 1,611.40 M2. UN MIL SEISCIENTOS ONCE METROS CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS. LOS LOTES ANTES MENCIONADOS ARROJAN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 62,508.34 M2. SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHO METROS TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, LA CUAL SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL PARTIDO JUDICIAL DE LEON, GUANAJUATO, BAJO LA PARTIDA

BAJO PARTIDA No. 190 DEL TOMO DCCLXX ET LA SECCION DE PROPIEDAD CON FECHA 25 DE JUNIO DE 1991.

II. QUE EL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "GRANADA I" OBTUVO SU AUTORIZACION PARA LA VENTA DE LOTES MEDIANTE ACUERDO EL CUAL SE

CUBERNAMENTAL, NUMERO 234/91 DE FECHA 12 DE JULIO DE 1991, DE BIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

III. QUE AL INMUEBLE QUE SERA MATERIA DE LA PRESENTE OPERACION, LE CORRESPONDE EL: 100 % CIENTO POR CIENTO DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL LOTE NUMERO: 3 TRES DE LA MANZANA 19 DIECINUEVE DEL FRACCIONAMIENTO "GRANADA I", DE LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO.

IV. QUE EL LOTE MENCIONADO EN LA DECLARACION QUE ANTECEDE, TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 96.00 NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE 16.00 DIECISEIS METROS CON LOTE 2 DOS; AL SUR 16.00 DIECISEIS METROS CON LOTE 4 CUATRO; AL ESTE 6.00 SEIS METROS CON LOTE 46 CUARENTA Y SEIS; AL OESTE 6.00 SEIS METROS CON LAGO CUITZEO.

LOTE EN EL CUAL SE CONSTRUYO LA CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO: 106 CIENTO SEIS LETRA DE LA CALLE LAGO CUITZEO DEL MULTICITADO FRACCIONAMIENTO "GRANADA I".



V. QUE EL INMUEBLE MENCIONADO EN LA DECLARACION TERCERA DEL PRESENTE CONTRATO, SE ENCUENTRA LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y LIMITACION DE DOMINIO, Y QUE EL MISMO SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL, COOPERACIONES Y CUALQUIER OTRO ADEUDO DE CARACTER FISCAL.

VI. DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO CUARENTA Y DOS DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, SE TENDRA COMO VALOR DE AVALUO EL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE QUE EN ESTE ACTO SE TRANSMITE. EXPUESTO LO ANTERIOR, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA. TRANSMISION DE PROPIEDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES. EL "INFONAVIT" TRANSMITE AL "TRABAJADOR" LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y LIMITACION DE DOMINIO, LAS PARTES ALICUOTAS DEL TERRENO DESCRITO EN LA DECLARACION UNO DE ESTE INSTRUMENTO QUE LE CORRESPONDE A SU VIVIENDA Y LAS CONSTRUCCIONES DE LA VIVIENDA QUE HAN QUEDADO DESCRITAS EN LA DECLARACION IV, CON LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y LINDEROS QUE EN LA MISMA SE INDICAN, DANDOSE POR REPRODUCCION COMO SI SE INSERTASEN A LA LETRA.

SEGUNDA. CONTRAPRESTACION. LA CONTRAPRESTACION PACTADA POR LA ENAJENACION QUE FORMALIZA EL INFONAVIT A FAVOR DEL TRABAJADOR, ES LA CANTIDAD DE: \$2,204,000.00 DOS MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL PESOS MONEDA NACIONAL.

QUE COMPRENDE EL PRECIO DEL TERRENO, EL VALOR DE LA CONSTRUCCION Y PROTECCION CONTRA DANOS DEL INMUEBLE. DICHA SUMA SERA CUBIERTA EN LOS TERMINOS QUE SE PRECISAN EN LAS CLAUSULAS SEPTIMA, OCTAVA, NOVENA Y DECIMA DE ESTE INSTRUMENTO.

TERCERA. SANEAMIENTO. EL TRABAJADOR ACEPTA QUE EL VENDEDOR ES EL UNICO OBLIGADO AL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCION, POR LO QUE RECONOCE QUE EL "INFONAVIT" NO ASUME OBLIGACION ALGUNA RESPECTO DE LA PARTE ALICUOTA DEL TERRENO CUYA PROPIEDAD EN ESTE ACTO SE LE TRANSMITE.

CUARTA. RECONOCIMIENTO DE ADEUDO. EL TRABAJADOR, EN VIRTUD DE LA ADQUISICION DE LA VIVIENDA MATERIA DE ESTA OPERACION, RECONOCE DEBER Y SE OBLIGA A PAGAR AL INFONAVIT LA CANTIDAD DE: \$2,204,000.00 DOS MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL PESOS MONEDA NACIONAL.

MISMA QUE DEVENGARA UN INTERES DEL CUATRO POR CIENTO ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS, DESTINANDOLA A CUBRIR LOS SIGUIENTES CONCEPTOS: VALOR DEL TERRENO, VALOR DE LA CONSTRUCCION Y PROTECCION CONTRA DANOS.

QUINTA. PLAZO. EL PLAZO PARA CUBRIR LA OBLIGACION QUE CONTRAE EL TRABAJADOR, SE CONTARA A PARTIR DEL BIMESTRE DE APORTACIONES SIGUIENTE A AQUEL EN QUE EL PATRON HAYA RECIBIDO EL AVISO DE RETENCION DE DESCUENTOS RESPECTIVO HASTA LA AMORTIZACION TOTAL DEL CAPITAL, INTERESES Y CUALESQUIER OTRA PRESTACION ACCESORIA, SIN QUE PUEDA



EXCEDER DE VEINTE AÑOS.

SEXTA.- AMORTIZACION.- EL TRABAJADOR AMORTIZARA LA SUMA QUE RECONOCE DEBER Y SUS ACCESORIOS, CONFORME A LAS SIGUIENTES:

ESTIPULACIONES

A).- EL TRABAJADOR EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS NOVENTA Y SIETE FRACCION TERCERA Y CIENTO DIEZ DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, ACEPTA Y AUTORIZA EXPRESAMENTE A SU PATRON PARA QUE A PARTIR DEL MOMENTO EN QUE RECIBA EL AVISO DE RETENCION QUE GIRE EL INFONAVIT EMPIECE A HACER LOS DESCUENTOS DE SU SALARIO INTEGRADO PARA CUBRIR LOS ABONOS CORRESPONDIENTES HASTA LA TOTAL AMORTIZACION DEL CREDITO OTORGADO, Y LOS ENTERE A PARTIR DEL BIMESTRE SIGUIENTE A AQUEL EN QUE RECIBA EL AVISO DE RETENCION RESPECTIVO.

B).- EL TRABAJADOR SE OBLIGA A AMORTIZAR EL CREDITO QUE SE LE HA CONCEDIDO, MEDIANTE ABONOS MENSUALES, CALCULADOS SOBRE UN DIEZ Y SEIS POR CIENTO DEL SALARIO MENSUAL INTEGRADO QUE PERCIBE, CUANDO ESTE SEA HASTA EL 1.25 UNO PUNTO VEINTICINCO VECES EL SALARIO MINIMO DE LA ZONA DE QUE SE TRATE; UN DIEZ Y OCHO POR CIENTO SI SU SALARIO ES DE MAS DE 1.25 UNO PUNTO VEINTICINCO HASTA 2 VECES EL SALARIO MINIMO Y UN VEINTE POR CIENTO, SI SU SALARIO FUESE MAYOR DE 2 DOS VECES EL SALARIO MINIMO. EN EL SUPUESTO QUE EL TRABAJADOR AMORTICE SU CREDITO AL DIEZ Y SEIS O DIEZ Y OCHO POR CIENTO Y POSTERIORMENTE TUVIERE UN INCREMENTO EN SU SALARIO MAYOR DE 1.25 UNO PUNTO VEINTICINCO A DOS VECES DEL MINIMO, AUTOMATICAMENTE PROCEDERA DICHA AMORTIZACION AL DIEZ Y OCHO O VEINTE POR CIENTO. SI POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA, EL SALARIO DEL TRABAJADOR DISMINUYE A 2 DOS VECES O A 1.25 UNO PUNTO VEINTICINCO VECES DEL SALARIO MINIMO, PROCEDERA LA AMORTIZACION AL DIEZ Y OCHO O DIEZ Y SEIS POR CIENTO, DE CONFORMIDAD AL PARAMETRO QUE CORRESPONDA.

C).- SI EL TRABAJADOR NO SE ENCUENTRA SUJETO A UNA RELACION LABORAL, SALVO LO PREVISTO EN EL ARTICULO CUARENTA Y UNO DE LA LEY DEL INFONAVIT, TENDRA LA OBLIGACION DE SEGUIR AMORTIZANDO EL CREDITO QUE LE HA SIDO OTORGADO EN LA FORMA SIGUIENTE: BAJO EL REGIMEN ESPECIAL DE AMORTIZACION, O BIEN BAJO EL REGIMEN DE CONTINUACION VOLUNTARIA SI OPTA POR INCORPORARSE A ESTE.

D).- SI EL TRABAJADOR DEJA DE ESTAR SUJETO A UNA RELACION DE TRABAJO Y CUENTA CON CINCUENTA O MAS AÑOS DE EDAD O SI SE JUBILA, LAS CANTIDADES A QUE TUVIERE DERECHO EN LOS TERMINOS DE LAS FRACCIONES PRIMERA Y SEGUNDA DEL ARTICULO CIENTO CUARENTA Y UNO DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, SE APLICARAN A LA AMORTIZACION DEL CREDITO QUE POR ESTE INSTRUMENTO SE LE OTORGA, SI DESPUES DE APLICAR DICHAS CANTIDADES A LA AMORTIZACION DEL CREDITO, QUEDARE SALDO A FAVOR DEL TRABAJADOR, EL INFONAVIT PROCEDERA A DEVOLVERLE EL MONTO QUE LE CORRESPONDA, SI POR EL CONTRARIO EL MONTO DE LA APLICACION ALUDIDA NO ES SUFICIENTE PARA CUBRIR EL SALDO DEL MONTO DEL CREDITO OTORGADO A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA CUARTA DE ESTE INSTRUMENTO, EL TRABAJADOR SE OBLIGA A CONTINUAR SU AMORTIZACION HASTA SU TOTAL LIQUIDACION, EN LOS TERMINOS PRECISADOS EN EL INCISO C) DE ESTA CLAUSULA.