

Lic. José Antonio Junquera Pons
Notario Público No. 18.
León, Gto



**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 8,187 OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE
TOMO 119 CIENTO DIECINUEVE.**

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, a los 19 DIECINUEVE días del mes de OCTUBRE del año 2009 dos mil nueve, Yo, Licenciado **JOSÉ ANTONIO JUNQUERA PONS**, titular de la Notaría Pública número 18 dieciocho de esta ciudad, con domicilio en calle Farallón número 226 doscientos veintiséis de la colonia Jardines del Moral, hago constar:

I. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte, **ALEJANDRO DE LA ROSA GONZÁLEZ**, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA", y, de otra, **SUSANA DE LA ROSA GONZÁLEZ** en su carácter de Apoderada Especial de la señora **MA. ELIA GONZÁLEZ RAMÍREZ**, TAMBIÉN CONOCIDA COMO **ELIA GONZÁLEZ RAMÍREZ**, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA", con la concurrencia del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** sólo para efectos de lo estipulado en la cláusula segunda de este capítulo, en lo sucesivo mencionado como "INFONAVIT", representado por el señor Licenciado **ROQUE ADRIANO GONZÁLEZ TONIN**.

II. EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte, el **INFONAVIT**, representado como antes ha quedado dicho, y, por otra parte, **ALEJANDRO DE LA ROSA GONZÁLEZ**, en lo sucesivo el "Trabajador".

III. EL PODER ESPECIAL que otorga el mismo "Trabajador" a favor del **INFONAVIT** y el **CONTRATO DE MANDATO** que celebra el "Trabajador" con el **INFONAVIT**, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

PRIMERO. TÍTULO DE PROPIEDAD. Que por escritura pública número 37,285 treinta y siete mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 9 nueve de Julio del año 2001 dos mil uno, otorgada ante la fe del Licenciado **LUIS MARTÍN EUGENIO VÁZQUEZ HERNÁNDEZ**, Notario Público número 14 catorce en legal ejercicio en este partido judicial, se hizo constar contrato de compraventa donde adquiere la señora **ELIA GONZÁLEZ RAMÍREZ** TAMBIÉN CONOCIDA COMO **MA. ELIA GONZÁLEZ RAMÍREZ**, LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO 143 CIENTO CUARENTA Y TRES DE LA CALLE DE LAS RANAS NÚMERO 345 TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO (ANTES 143 CIENTO CUARENTA Y TRES), CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 46 CUARENTA Y SEIS, ZONA 81 OCHENTA Y UNO, MANZANA 2 DOS DE LA COLONIA LA LAGUNITA DE ESTA CIUDAD. Con la superficie, medidas y linderos siguiente:

SUPERFICIE DE: 200.00 DOSCIENTOS METROS CUADRADOS.

AL NORESTE: EN 20.09 VEINTE METROS NUEVE CENTÍMETROS CON LOTE 47 CUARENTA Y SIETE;
AL SURESTE: EN 10.00 DIEZ METROS CON LOTE 27 VEINTISIETE;
AL SUROESTE: EN 20.00 VEINTE METROS CON LOTE 45 CUARENTA Y CINCO;
AL NOROESTE: EN 9.99 NUEVE METROS NOVENTA Y NUEVE CENTÍMETROS CON CALLE DE LAS RANAS.

La cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, **BAJO EL FOLIO REAL R20*099759**, DE FECHA 3 TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2001 DOS MIL UNO.

SEGUNDO. CERTIFICADO DE GRAVÁMENES. Que la vivienda antes mencionada se encuentra libre de gravamen y limitación de dominio, según certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, **solicitud 1850798, de fecha 30 treinta de septiembre del 2009 dos mil nueve**, que se agrega al apéndice de esta Escritura.

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, y derechos por consumo de agua según consta con el recibo expedido por **SAPAL**, boletas que se anexan así como de cualquier otro adeudo de índole fiscal.

COTEJADO

CUARTO. AVALÚO. Que **AVALÚOS Y VALUACIONES, S.A. DE C.V.**, con fecha 28 veintiocho de septiembre del año 2009 dos mil nueve, practicó avalúo sobre el inmueble materia de la presente operación, asignándole un valor comercial de: \$ 549,000.00 (QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), el cual deberá agregarse al apéndice de dicha escritura.

QUINTO. RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO.

- a) **Del VENDEDOR.** Que por Acta de Matrimonio número 00097, de fecha 27 veintisiete de mayo del año 2000 dos mil, expedida por la Oficialia del Registro Civil, la cual dice: ".....ESTE CONTRATO DE MATRIMONIO SEGÚN LA VOLUNTAD EXPRESA POR LOS CONTRAYENTES ESTA SUJETO AL RÉGIMEN DE: SEPARACIÓN DE BIENES.....".
- b) **Del TRABAJADOR.** Que por Acta de Matrimonio número 01113, de fecha 20 veinte de diciembre del año 2002 dos mil dos, expedida por la Oficialia del Registro Civil, la cual dice: ".....ESTE CONTRATO DE MATRIMONIO SEGÚN LA VOLUNTAD EXPRESA POR LOS CONTRAYENTES ESTA SUJETO AL RÉGIMEN DE: SEPARACIÓN DE BIENES.....".

SEXTO. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. En el *Diario Oficial de la Federación* del 24 de abril de 2008, se publicaron las "Condiciones Generales de Contratación 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").

SÉPTIMO. 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, expidió las vigentes "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 *Diario Oficial de la Federación* del 22 de febrero de 2008, y, posteriormente resolvió reformar y adicionar diversas reglas de las Reglas antes citadas, mismas que fueron publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* del 14 de agosto de 2008. Con posterioridad, el propio Consejo de Administración, en su sesión ordinaria número 690 celebrada el 29 de octubre de 2008, resolvió asimismo reformar y adicionar las reglas sexta, décima, décima octava, vigésima sexta y trigésima primera de las Reglas de mención, mismas que están en proceso de publicarse en el *Diario Oficial de la Federación* y que, por así disponerlo la regla primera transitoria del acuerdo correspondiente de dicho Consejo de Administración, han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2009. Se agrega al apéndice de esta escritura, una copia de este último acuerdo del Consejo de Administración del INFONAVIT por el que se reforman y adicionan las reglas antes referidas.

DECLARACIONES

I. Declara el Trabajador, bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:

- a) 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 inscripción de crédito*. Se agrega al apéndice de esta escritura, la solicitud de inscripción de crédito debidamente firmada por el Trabajador.
- b) Conoce enteramente las Condiciones Generales de Contratación que se refieren en el antecedente de esta escritura, mismas que el INFONAVIT le propone para celebrar el *Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria* mediante el que le otorgará un crédito para la adquisición de vivienda; que sabe y comprende los alcances y efectos obligacionales de dichas Condiciones Generales de Contratación; y que tiene el interés y voluntad de aceptar las Condiciones Generales de Contratación antes mencionadas para celebrar el contrato que arriba se menciona. Agrego al apéndice correspondiente, debidamente firmadas por el Trabajador, un ejemplar de las citadas Condiciones Generales de Contratación que, en lo sucesivo, se identificarán como Anexo "A" del contrato de crédito que se consigna en este instrumento.



- c) Los hechos que se mencionan en el capítulo II de las Condiciones Generales de Contratación son ciertos en lo que a él conciernen y en observancia a las mismas, bajo protesta de decir verdad, reitera que: (i) Sabe que puede recibir crédito del INFONAVIT por una sola vez y, por consiguiente, manifiesta que a la fecha de firma de la presente escritura no ha tenido, ni tiene crédito otorgado a su favor por este último; (ii) 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; (iii) 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; (iv) 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; (v) 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; (vi) Conoce y entiende el contenido y forma de aplicación de la "Tabla de Tasas de Interés Ordinario" a que se refieren las cláusulas primera de esta escritura y novena de las Condiciones Generales de Contratación, por lo que está consciente que la Tasa Anual de Interés Ordinario que se refiere en la cláusula novena puede ser ajustada con posterioridad a la firma de esta escritura; y (vii) No está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme.
- d) Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la Carta de Condiciones Financieras Definitivas mediante la que éste le propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará el Crédito 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 acepta integralmente para celebrar dicho contrato. Se agrega al apéndice de esta escritura, 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 este instrumento.
- e) Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la "Tabla de Tasas de Interés Ordinario", misma que ha leído, conoce y comprende en todo su alcance, por lo que manifiesta su conformidad con dicha tabla para el efecto de celebrar el *Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria*. Se agrega al apéndice de esta escritura, debidamente firmada por el Trabajador, la "Tabla de Tasas de Interés Ordinario" correspondiente al crédito que se consigna en este instrumento que, en lo sucesivo, se identificará como Anexo "C" del contrato de crédito que se consigna en este instrumento.
- f) En este acto exhibe el Aviso para Retención de Descuentos, debidamente firmado y sellado por su patrón para constancia de su recepción, el cual, se agrega al apéndice de esta escritura.
- g) Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de índole jurídica que presente la misma, es única y exclusiva de la "PARTE VENDEDORA", sin que le asista derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que este último sólo le otorga el crédito para adquirir tal vivienda.
- h) El precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total que paga con el importe que dispone del Crédito que el INFONAVIT le otorga mediante el contrato que se consigna en esta escritura, con el saldo de su Subcuenta de Vivienda y, en su caso, con su Ahorro Voluntario, y que la diferencia a cubrir o ya cubierta del

COTEJADO

precio la paga o ha pagado directamente a la "PARTE VENDEDORA" con dinero de su propio peculio, misma que es la cantidad de: \$ 56,398.86 (CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 86/100 MONEDA NACIONAL), sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la "PARTE VENDEDORA".

- i) Ha leído, conoce y comprende enteramente las vigentes Reglas a que se hace referencia en el antecedente octavo de este instrumento; que sabe que, para recibir un crédito del INFONAVIT destinado a la adquisición de una vivienda, requiere otorgar al propio INFONAVIT una cobertura a través de un **Fondo de Protección de Pagos**; que sabe que un grupo de derechohabientes del INFONAVIT que han recibido de éste diversos créditos para vivienda están en proceso de constituir un Fondo de Protección de Pagos, de conformidad con la regla sexta de las Reglas y los Lineamientos expedidos por el Consejo de Administración del INFONAVIT; y que tiene el interés y voluntad de adherirse a dicho Fondo de Protección de Pagos y obligarse a realizar las aportaciones mensuales al mismo en los términos que adelante se pactan en el *Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria*.

II. Declara el INFONAVIT que:

- a) Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en lo sucesivo "Ley del INFONAVIT"), entre cuyos objetivos se encuentra administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para establecer y operar un sistema de financiamiento que le permita el otorgamiento de créditos a sus derechohabientes destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, o al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores.
- b) En cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de la Ley del INFONAVIT, y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado el Trabajador, ha declarado procedente el otorgamiento del crédito solicitado por éste.

III. Declaran conjuntamente el INFONAVIT y el Trabajador, para efectos de lo dispuesto por el artículo 9 (nueve) de la "Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado" y por la regla octava de las "Reglas Generales" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la aplicación de la ley antes citada, publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* del 30 (treinta) de junio de 2003 (dos mil tres), que:

- a) No existió oferta vinculante del INFONAVIT antes de la celebración de este instrumento.
- b) El representante del INFONAVIT explicó al Trabajador los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este instrumento, manifestando el Trabajador que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.
- c) Han sido informados por el suscrito notario de que una copia simple de esta escritura se encontrará a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO PRIMERO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRIMERA. COMPRAVENTA. "EL VENDEDOR", vende libre de todo gravamen y limitación de dominio y "EL COMPRADOR" compra y adquiere **LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO 143 CIENTO CUARENTA Y TRES DE LA CALLE DE LAS RANAS NÚMERO 345 TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO (ANTES 143 CIENTO CUARENTA Y TRES), CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 46 CUARENTA Y SEIS, ZONA**



Guanajuato
Gobierno
del Estado

Secretaría
de Gobierno

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO

Contigo Vamos



FOJA REGISTRAL
CONSTANCIA REGISTRAL

+++Folio Real :R20*99759 CASA HABITACION EN CALLE DE LAS RANAS NUMERO 345 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO) ANTES 143, COLONIA LA LAGUNITA EN LOTE 46 (CUARENTA Y SEIS) MANZANA 2 (DOS) CON SUPERFICIE 200 M2 (DOSCIENTOS METROS CUADRADOS).
1)R20*99759

EN LA CIUDAD DE LEON, GTO, A LOS 03 (TRES) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2009 (DOS MIL NUEVE), EL SUSCRITO LICENCIADO ERIKA LILIANA HERNANDEZ ZAVALA, REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y 3 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO :
ESCRITURA NUMERO 8187 (OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE) DE FECHA 19 (DIECINUEVE) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2009 (DOS MIL NUEVE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 18 (DIECIOCHO) LICENCIADO JUNQUERA PONS, JOSE ANTONIO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL MA. ELIA GONZALEZ RAMIREZ, REPRESENTADO POR SUSANA DE LA ROSA GONZALEZ VENDE A ALEJANDRO DE LA ROSA GONZALEZ, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL)

---LOS EFECTOS DE LA PRESENTE INSCRIPCION SE RETROTRAEN A LA FECHA DE PRESENTACION DEL AVISO PREVENTIVO SEGUN FOLIO 1860316 INGRESADO A LOS 21 (VEINTIUNO) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2009 (DOS MIL NUEVE) A LAS 11:26 HORAS

ESCRITURA NUMERO 8187 (OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE) DE FECHA 19 (DIECINUEVE) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2009 (DOS MIL NUEVE) ANTE EL NOTARIO NUMERO 18 (DIECIOCHO) LICENCIADO JUNQUERA PONS, JOSE ANTONIO CON JURISDICCION EN LEON, GUANAJUATO. EL ACREEDOR INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES REPRESENTADO POR ROQUE ADRIANO GONZALEZ TONIN OTORGO APERTURA DE CREDITO EN SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA A ALEJANDRO DE LA ROSA GONZALEZ POR LA CANTIDAD DE \$248,221.91 (DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTIUNO 91/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL) A UN PLAZO DE 30 AÑOS CON CAUSA DE INTERESES DEL 8 POR CIENTO ANUAL CONSTITUYENDO EL DEUDOR EN GARANTIA DEL PAGO HIPOTECA EN FAVOR DEL ACREEDOR SOBRE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION.

---LOS EFECTOS DE LA PRESENTE INSCRIPCION SE RETROTRAEN A LA FECHA DE PRESENTACION DEL AVISO PREVENTIVO SEGUN FOLIO 1860316 INGRESADO A LOS 21 (VEINTIUNO) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2009 (DOS MIL NUEVE) A LAS 11:26 HORAS

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 23 (VEINTITRES) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2009 (DOS MIL NUEVE) A LAS 12:04 HORAS.

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 1874885 (P23,G05) DERECHOS PAGADOS \$ 882. CEDULA: 56240 DEL 23/11/09 PAGO COMPLEMENTARIO SEG. CEDULA C (-) (RMPF20-RMPF20) DOY FE.

ROSA MARIA PEREDO FONSECA

califico

ERIKA LILIANA HERNANDEZ ZAVALA

registro

PARTIDO JUDICIAL
LEON, GTO

0 2455841

**EL SUSCRITO LICENCIADO JOSE ANTONIO JUNQUERA PONS,
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 18 DIECIOCHO, EN
LEGAL EJERCICIO EN ESTA ADSCRIPCIÓN, H A C E C O N S T A R:**

Que la presente copia que consta de **11 ONCE** fojas que concuerdan con el original que tengo a la vista, según minucioso **COTEJO** hecho al efecto.- La cuál contiene la escritura pública número 8,187 ocho mil ciento ochenta y siete, de fecha 19 diecinueve de octubre del año 2009 dos mil nueve, la cuál obra en el apéndice a mi cargo.- Lo anterior se certifica a solicitud de **ALEJANDRO DE LA ROSA GONZÁLEZ**, en la ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 3 tres días del mes de diciembre del año 2009 dos mil nueve.- **DOY FE.-**



**LIC. JOSÉ ANTONIO JUNQUERA PONS.-
NOTARIO PUBLICO No. 18.
LEÓN, GUANAJUATO, MÉXICO.**