## VOLUMEN NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE DEL PROTOCOLO ESPECIAL. --------------

**ESCRITURA NÚMERO TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE. ----------------------------------**

**TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO** a los diecinueve días de febrero del dos mil veintiuno.

**YO MAESTRO EN DERECHO MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR**, Titular de la Notaría Ciento Noventa del Estado de México, con residencia en Toluca, hago constar:

**A)**. **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** que otorgan por una parte la sociedad mercantil denominada **“DESARROLLOS INVI”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** representada en este acto por el Ingeniero **MARCO ANTONIO SABAS BRISEÑO SEGRESTE,** de cuya personalidad más adelante haré mérito**,** como **“LA PARTE VENDEDORA”** y, por otra parte, **EFRAIN SANTOS ARELLANO** como **“LA PARTE COMPRADORA”**;

**B).** **EL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA,** en lo sucesivo el **MUTUO,** que celebran por una parte el **FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO,** en lo sucesivo **“EL FOVISSSTE”**, por conducto de su representante y mandatario **“SOLUCIONES EMPRENDEDORAS DEL NORTE”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, representada en este acto por **NALLELY JAZMIN MENDOZA ORIOL**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **“EL MANDATARIO”** y por la otra **EFRAIN SANTOS ARELLANO,** por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le denominará como **ACREDITADO**;

**C). LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO** que otorga **EFRAIN SANTOS ARELLANO** a quien en lo sucesivo se le denominará como el **“GARANTE HIPOTECARIO”**, a favor de **“EL FOVISSSTE”** representado como ha quedado señalado; ------------

Dichos actos tienen lugar de conformidad con los apartados de antecedentes, declaraciones y cláusulas que a continuación se detallan:

------------------------------------------- **P R O T E S T A D E L E Y** --------------------------------------------------

Para los efectos de las declaraciones que los comparecientes harán en este instrumento, procedí a protestarlos para que se condujeran con verdad, los apercibí de las penas en que incurren los que declaran falsamente y los enteré del contenido del artículo setenta y nueve Fracción VIII (octava) de la Ley del Notariado vigente en el Estado de México y sus correlativos del Código Penal vigente en el Estado de México.---------------------------------------------------------------------------------------------------------

------------------------------------------- **AVISO DE PRIVACIDAD** ----------------------------------------------------Con fundamento en los artículos quince y dieciséis de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares vigente, hace de su conocimiento que soy responsable de recabar sus datos personales incluyendo los sensibles, del uso que se le dé a los mismos y de su protección. Su información personal será utilizada para proveer los servicios que ha solicitado a través de este instrumento. Es importante informarle que usted tiene derecho al acceso de sus datos personales. Para ello, es necesario que dirija la solicitud por escrito en los términos que marca la Ley en su Artículo veintinueve a la recepción de esta notaría. Por otra parte, hacemos de su conocimiento**,** no transfiere información personal a terceros con fines diversos a la obtención del servicio que ha solicitado. En caso de que no obtenga su oposición expresa y por escrito para que sus datos personales sean transferidos en la forma y términos antes descrita, entenderé que ha otorgado su consentimiento en forma tácita para ello, por lo que se reserva el derecho de cambiar, modificar, complementar y/o alterar el presente aviso, en cualquier momento, en cuyo caso se hará de su conocimiento a través de cualquiera de los medios que establece la legislación en la materia.

---------------------------------------- **A N T E C E D E N T ES** ----------------------------------------------------------

**I.** Por instrumento numero dos mil doscientos treinta y nueve de fecha veintidós de octubre del año dos mil veinte, otorgada ante la fe del suscrito Notario, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina de Otumba, con respecto al inmueble objeto de la presente escritura en el folio real electrónico **00191618 (cero, cero, uno, nueve, uno, seis, uno, ocho)** en el que se hizo constar **LA DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD PARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE INTERES SOCIAL DENOMINADO HACIENDA ESMERALDA, CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO MONTECARLO,** a solicitud de la sociedad denominada **DESARROLLOS INVI, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** y de dicho instrumento copio en lo conducente lo que es del tenor literal siguiente:

*------------------------------------------------- A N T E C E D E N T E S*

*I. AUTORIZACION DEL CONJUNTO. Por escritura sesenta y cuatro mil trescientos once, de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario ochenta y cinco del Estado de México cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina de Otumba, en la que se hizo constar la Protocolización del Acuerdo por el que se Autorizó el Conjunto Urbano de tipo Habitacional de Interés Social denominado “HACIENDA ESMERALDA”, ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México; autorización publicada en Gaceta del Gobierno del Estado de México, el siete de julio de dos mil dieciséis, de la cual copio en lo conducente lo que es del tenor literal siguiente:*

*“… I.- DEL ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.- Mediante escritura pública número 14,018 (catorce mil dieciocho) de fecha dos de marzo de dos mil siete, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Francisco Castro Suarez, Notario Público número ciento diez en legal ejercicio público del Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México bajo la partida 305 (trescientos cinco) del volumen 234 (doscientos treinta y cuatro), libro Primero sección Primera, el día doce de junio de dos mil siete, en la que se hizo constar el contrato de compraventa Ad-Corpus y no ad-Mesuram con reserva de domino mediante el cual DESARROLLOS Y PROMOCIONES DEL CENTRO, SOCIEDAD AANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió en precio de ochenta millones de pesos, moneda nacional, el inmueble identificado como Porción del resto de Fracción número UNO del EX RANCHO DE TENOPALA, ubicado en el municipio de Tecámac, Distrito de Otumba, Estado de México, con una superficie de 70-37-27 (siete, cero, tres, siete, dos, siete) hectáreas y las medidas y colindancias adscritas.-----------------------------------II.- CANCELACION DE RESERVA DE DOMINIO.- Que por escritura pública numero 14,091 (catorce mil noventa y uno), de fecha veintitrés de Marzo del año dos mil siete , otorgada ante la fe del licenciado Carlos Francisco Castro Suarez, Notario Público número ciento die en legal ejercicio del Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Otumba, Estado de México, el día 12 (doce) de junio de 2007 (dos mil siete), bajo la partida 305 (trescientos cinco), volumen 234 (doscientos treinta y cuatro), libro Primero de la Sección Primera, en la que se hizo constar la Cancelación de la Reserva de Dominio y Consolidación de propiedad a favor de sociedad denominada DESARROLLOS Y PROMOCIONES DEL CENTRO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.-------------------------------------------------------------------III.- DILIGENCIAS DE APEO Y DESLINDE JUDICIAL.- Que por acta número seis mil quinientos sesenta, volumen ciento treinta, otorgada el quince de julio de dos mil trece ante la fe del licenciado José Ramon Arana Pozos, Notario Público número ciento cuarenta y cinco de Estado de México, con residencia en Zinacantepec, México cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Instituto de la Función Registral de Estado de México, oficina registral de Otumba, México, el día ocho de noviembre de dos mil trece, bajo el folio real electrónico numero 00015408 (cero, cero, cero, uno, cinco, cuatro, cero, ocho)…------------------------------------------------------------------*

*… ---------------------------------------------------- DECLARACIONES… ------------------------------------------------------------..II.- ACUERDO QUE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL, DENOMINADO “HACIENDA ESMERALDA”.- Continua declarando el compareciente, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que su representada solicito y obtuvo de la dirección General de Operación Urbana, dependiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Metropolitano del Gobierno del Estado de México, AUTORIZACION DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL DENOMINADO “HACIENDA ESMERALDA” UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECAMAC, ESTADO DE MEXICO…*

*..Texto del Documento:”……..SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO------------------CIUDADANOS------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------NOELIA GOMEZ RUIZ Y----------------------------------------------------------------------------------------------------------------ALEJANDRO MORENO RICO---------------------------------------------------------------------------------------------------------REPRESENTANTES LEGALES DE LA EMPRESA------------------------------------------------------------------------------“DESARROLLOS Y PROMOCIONES DEL CENTRO” S.A. DE C.V.--------------------------------------------------------PRESENTES..*

*..PRIMERO. Se autoriza que la empresa “DESARROLLOS Y PROMOCIONES DEL CENTRO”,S.A. DE C.V. representada por ustedes , el conjunto urbano de tipo habitacional de interés social denominado “HACIENDA ESMERALDA”, como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 123,221.17 m2 (CIENTO VEINTITRES MIL DOSCIENTOS VEINTIUNO PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS), de un total de 126,096.98 (CIENTO VEINTISEIS MIL NOVENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), ubicado en Camino San Juan Teotihuacán número 62, Ex Rancho de Tenopala, Ejido de San Francisco Cuatliquixca Municipio de Tecámac, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 1,000 viviendas, conforma a los Planos de Lotificación número 1 de 2 y 2 de 2, los cuales forman parte integrante de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a las siguientes características generales:- SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE:----------------------------------------------------68,900.44 M2.--------------SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y ------------------------------------------------------------------------SERVICIOS BASICOS VENDIBLE:-------------------------------------------------------------------500.24 M2.-------------SUPERFICIE DE DONACION MUNICIPAL:----------------------------------------------------14,373.46 M2,-------------(Incluye 2,373.46 m2 de donación adicional)-----------------------------------------------------------------------------------SUPERFICIE DE DONACION ESTATAL: ---------------------------------------------------------6,001.53M2 .-----------(incluye 1.53 m2 de donación adicional)-----------------------------------------------------------------------------------------SUPERFICIE DE VIAS PUBLICAS-------------------------------------------------------------33,445.50 M2:---------------SUPERFICIE TOTAL DEL CONJUNTO URBANO-------------------------------123,221.17 M2:-----------------------SUPERFICIE FUERA DE AUTORIZACION.------------------------------------------2,875.81 M2:------------------------SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:---------------------------------------------------126,096.98 M2:------------------NUMERO DE MANZANAS:------------------------------------------------------------------ 6-------------------NUMMERO DE LOTES:---------------------------------------------------------------------- 22-------------------NUMERO DE VIVIENDAS:------------------------------------------------------------------- 1,000-----------------------En términos de lo dispuesto por el articulo 5.38 fracción VIII del Código Administrativo del Estado de México, el presente Acuerdo por el que se autoriza el Conjunto Urbano denominado “HACIENDA ESMERALDA”, incluye como autorizaciones del mismo, la subdivisión del predio, la apertura de vías públicas, la Subdivisión en lotes y condominio, mismos que se expresan gráficamente en los Planos de Lotificación 1 de 2 y 2 de 2, anexos a esta autorización…*

*…III.- SUBDIVISION RESULTANTE DEL ACUERDO QUE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO “HACIENDA ESMERALDA”.- Que en los planos que forman para integrante de la autorización del Conjunto Urbano “Hacienda Esmeralda”, se describe la SUBDIVISION del inmueble descrito en los antecedentes del presente instrumento, para quedar integrado por CUATRO LOTES numerados progresivamente y que se describen a continuación:…*

|  |
| --- |
| *-------------------------------------------------------------- … LOTE DOS … -------------------------------------------------------* |
| *SUPERFICIE 126,096.98 CIENTO VEINTI SEIS MIL NOVENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS… ----------------------------------------------------------------------------------------------------------* |

*… IV.- MANZANAS Y LOTES RESULTANTES (QUE INCLUYEN APERTURA DE VIAS PUBLILCAS) POR LA SUBDIVISION DEL LOTE NUMERO DOS.-De acuerdo con la autorización transcrita en la declaración dos (romano) que procede, y sus planos anexos, el Conjunto Urbano denominado “HACIENDA ESMERALDA” se ubica dentro del LOTE NUMERO DOS (resultante de la subdivisión descrita en la declaración que procede) que conforma una unidad espacial integral de 123,221.17 M2 (CIENTO VEINTITRES MIL DOSCIENTOS VEINTIUNO PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS) de un total de 126,096.98 M2 (CIENTO VEINTI SEIS MIL NOVENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); en la que se ubica una SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL de 68,900.44 M2 (SESENTA Y OCHO MIL NOVENCIENTOS PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) integrada por SEIS MANZANAS, VEINTIDOS LOTES y MIL VIVIENDAS, que se observan en el registro cuadro resumen:*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *M-1* | *25,934.24* |  |  | *-* | *388* | *7* |
| *M-2* | *29,439.54* |  |  | *-* | *384* | *7* |
| *M-3* | *13,526.66* |  |  | *-* | *228* | *4* |
| *M-4* | *-* | *13,463.32* |  | *500.24* | *0* | *2* |
| *M-5* | *-* | *909.94* |  | *-* | *0* | *1* |
| *M-6* | *-* |  | *6,001.53* | *-* | *0* | *1* |
| *6* | *68,900.44* | *14,373.46* | *6,001.53* | *500.24* | *1,000* | *22* |

*Al apéndice del presente instrumento, marcas con la letra “C”, se agrega la memoria descriptiva que contiene superficie, medidas y colindancias de los inmuebles mencionados en el cuadro que procede.*

*Expuesto lo anterior, el compareciente otorga las siguientes:--------------------------------------------------------*

*------------------------------------------------------------- CLAUSULAS ------------------------------------------------------------------*

*PRIMERA.- A solicitud de la sociedad denominada DESARROLLOS Y PROMOCIONES DEL CENTRO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor MARACO ANTONIO SANCHEZ MENA, para todos los efectos legales a que haya lugar y en especial para su inscripción el instituto de la de la Función Registral del Estado de México, queda PROTOCOLIZADO EL ACUERDO QUE AUTORIZA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO “HACIENDA ESMERALDA” RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN Y LA LOTIFICACIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO PORCIÓN DEL RESTO DE LA FRACCION NÚMERO UNO DEL EX RANCHO DE TENOPALA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC, DISTRITO DE OTUMBA, ESTADO DE MÉXICO.*

*SEGUNDA.- Como resultante del Acuerdo, el inmueble descrito en los antecedentes del presen te instrumento queda integrado de la siguiente manera.*

*A) SUBDIVIDIDO EN CUATRO LOTES numerados progresivamente y que se describen a continuación:…----*

|  |
| --- |
| *----------------------------------------------------------- LOTE DOS ------------------------------------------------------------------* |
| *SUPERFICIE 126,096.98 CIENTO VEINTI SEIS MIL NOVENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS… ---------------------------------------------------------------------------------------------------------* |

*…B) A SU VEZ SUBDIVIDIDO Y LOTIFICADO EL LOTE NUMERO DOS (resultante de la subdivisión descrita en el inciso que procede) que conforma una unidad espacial integral de 123,221.17 M2 (CIENTO VEINTITRES MIL DOSCIENTOS VEINTIUNO PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS) de un total de 126,096.98 (CIENTO VEINTI SEIS MIL NOVENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); en la que se ubica una SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL de 68,900.44 (SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) integrada por SEIS MANZANAS, VEINTIDOS LOTES Y MIL VIVIENDAS, que se observan en el siguiente cuadro resumen:*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *M-1* | *25,934.24* |  |  | *-* | *388* | *7* |
| *M-2* | *29,439.54* |  |  | *-* | *384* | *7* |
| *M-3* | *13,526.66* |  |  | *-* | *228* | *4* |
| *M-4* | *-* | *13,463.32* |  | *500.24* | *0* | *2* |
| *M-5* | *-* | *909.94* |  | *-* | *0* | *1* |
| *M-6* | *-* |  | *6,001.53* | *-* | *0* | *1* |
| *6* | *68,900.44* | *14,373.46* | *6,001.53* | *500.24* | *1,000* | *22* |

*II. SUBROGACION TOTAL DEL CONJUNTO URBANO Y COMPRAVENTA DE LOTES PERTENECIENTES AL CONJUNTO URBANO. Por escritura sesenta y cuatro mil ochocientos setenta y cinco, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario ochenta y cinco del Estado de México, se hizo constar, la Subrogación Total del Conjunto Urbano de tipo Habitacional de Interés Social denominado “HACIENDA ESMERALDA”, ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, y COMPRAVENTA, en favor de la sociedad DESARROLLOS INVI, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que adquirió, entre otros, el inmueble objeto de la presente escritura, EL LOTE TRES DE LA MANZANA UNO, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina de Otumba, en el folio real electrónico “00150033” (cero, cero, uno, cinco, cero, cero, tres, tres).*

*III. CAMBIO DE NOMBRE COMERCIAL. Por escritura sesenta y seis mil ciento catorce, de fecha veintiséis de junio de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario ochenta y cinco del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina de Otumba, se hizo constar el cambio de nombre de dicho Conjunto para ser conocido comercialmente como “MONTECARLO”.*

*IV. OFICIO QUE AUTORIZA ENAJENAR. Por escritura sesenta y siete mil ochenta, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario ochenta y cinco del Estado de México, en la que se hizo constar entre otros, la primera enajenación de lotes del Conjunto urbano denominado Hacienda Esmeralda conocido comercialmente como Montecarlo, de dicho instrumento copio en lo conducente lo siguiente:*

*“…ANTECEDENTES-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------*

*IV.- OFICIO DE AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRAS, PRIMERA ENAJENACIÓN DE LOTES Y LA PROMOCIÓN DEL CONJUNTO URBANO DENOMIANDO “HACIENDA ESMERALDA”, CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO “MONTECARLO”.- que con fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, la Dirección General de Operación Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano, en el Estado de México, de acuerdo con el oficio número 224020000/0235/2017 (dos, dos, cuatro, cero, dos, cero, cero, cero, cero, diagonal, cero, dos, tres, cinco, diagonal, dos ,cero, uno ,siete), otorgo la AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRAS,PRIMERA ENAJENACIÓN DE LOTES Y LA PROMOCIÓN DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO “HACIENDA ESMERALDA”,CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO “MONTECARLO”, ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, mismo que consta de diez fojas útiles tamaño carta y escritas solo por el anverso, el cual agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra “B” y copia a los testimonio que de la misma se expiden, documento que se transcribe literalmente a continuación:…--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------*

*----------------------------------------------------------------- …A C U E R D O… --------------------------------------------------------*

*…SEGUNDO: Se autoriza a la empresa “DESARROLLOS INVI” S. A DE C.V, representada por usted, la primera Enajenación de Lotes, del Conjunto Urbano de tipo Habitacional de Interés Social denominado “HACIENDA ESMERALDA”, conocido comercialmente como “MONTECARLO” ubicado en el municipio de Tecámac, Estado de México conforme a su solicitud, al plano 1 de 2 y 2 de 2 de lotificación autorizados y a la tabla siguiente:------------------------------------------------------------ LOTES HABITACIONALES QUE SE AUTORIZA ENAJENAR-------------------------------*

*--------------------------------------- Manzana ----------------------------- Lote ----------------------------------- No de Viviendas ----*

*---------------------------------------------------------- 1… ------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------- …3 ---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------30 de 48----------------------------------------------------------------------------------------------------(Desplante edificio ---habitacional 1 y 4) …“ --------------------------------------------*

*V. OFICIO QUE AUTORIZA ENAJENAR. Por escritura sesenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y ocho, de fecha seis de agosto de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario ochenta y cinco del Estado de México, en la que se hizo constar, el complemento a la primera enajenación de lotes del Conjunto urbano denominado Hacienda Esmeralda conocido comercialmente como Montecarlo, de dicho instrumento copio en lo conducente lo siguiente:*

*“…ANTECEDENTES…----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------*

*…V.- OFICIO DE AUTORIZACIÓN AL COMPLEMENTO A LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE LOTES Y LA PROMOCIÓN DEL CONJUNTO URBANO DENOMIANDO “HACIENDA ESMERALDA”, CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO “MONTECARLO”.- Que con fecha veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, la Dirección General de Operación Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano, en el Estado de México, de acuerdo con el oficio número 224020000/1378/2018 (dos, dos, cuatro, cero, dos, cero, cero, cero, cero, diagonal, uno, tres, siete, ocho, diagonal, dos ,cero, uno, ocho), otorgo la AUTORIZACIÓN DEL COMPLEMENTO A LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE LOTES DEL CONJUNTO URBANO DENOMINADO “HACIENDA ESMERALDA”, CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO “MONTECARLO”, ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, mismo que consta de cuatro fojas útiles tamaño carta y escritas solo por el anverso, el cual agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra “B” y copia a los testimonio que de la misma se expiden, documento que se transcribe literalmente a continuación:…--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------*

*--------------------------------------------------------- …A C U E R D O --------------------------------------------------------------------*

*PRIMERO: Se autoriza a la empresa “DESARROLLOS INVI” S. A DE C.V, el complemento a la primera enajenación de Lotes, del Conjunto Urbano de tipo Habitacional de Interés Social denominado “HACIENDA ESMERALDA”, conocido comercialmente como “MONTECARLO” ubicado en el municipio de Tecámac, Estado de México; conforme a su solicitud, al plano 1 de 2 y 2 de 2 de lotificación autorizados y a la tabla siguiente:-------------------------------------------------------------------------------------LOTES HABITACIONALES QUE SE AUTORIZA ENAJENAR----------------------------------------------*

*-------------------------------------- Manzana ----------------------------- Lote ----------------------------------- No de Viviendas -----*

*--------------------------------------------- 1… ----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------- …3 -----------------------------------------------------------------18 de 48--------------------------------------------------------------------------------------(Desplante edificio ------------------------------------------------------------------------------------------------------------------- habitacional 2 y 3) …“ ------------------------------------------------*

*X.- REGLAMENTO.- La administración del condominio que en este acto se constituye, estará sujeta al reglamento interior del condominio que se agrega al apéndice con la letra “E”, por lo que los propietarios de los inmuebles resultantes se obligan a cumplir con el mismo en términos de la Ley de Propiedad en Condominio vigente en la Entidad, por lo que entre otros actos, se obligan a realizar los pagos y cuotas de administración, en cuanto a los servicios exclusivos de mantenimiento de áreas comunes y jardinadas, vigilancia y demás servicios que establezcan. ---------------------------------------------------------------------------------------------------------------*

*Expuesto lo anterior el compareciente otorga las siguientes: ­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­-------------------------------------------------------------------*

*---------------------------------------------------------- CLAUSULAS ---------------------------------------------------------------------*

*PRIMERA. DESARROLLOS INVI, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada como ha quedado dicho, CONSTITUYE el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DEL LOTE TRES, DE LA MANZANA I (UNO ROMANO), EN LA CALLE SALVATORE, COMPUESTO POR CUATRO EDIFICIOS, RESULTANDO 48 (CUARENTA Y OCHO) DEPARTAMENTOS DEL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO HACIENDA ESMERALDA, CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO MONTECARLO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO. ------------------------------------------------------*

*Por tal motivo queda compuesto por CUATRO EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS, IDENTIFICADOS CON LOS NUMEROS UNO, DOS, TRES Y CUATRO, DE LOS CUALES LOS EDIFICIOS UNO Y CUATRO SE ENCUENTRAN DESARROLLADOS EN TRES NIVELES, CON CINCO DEPARTAMENTOS POR NIVEL; LOS EDIFICIOS DOS Y TRES SE ENCUENTRAN DESARROLLADOS EN TRES NIVELES, CON TRES DEPARTAMENTOS POR NIVEL HACIENDO UN TOTAL DE CUARENTA Y OCHO DEPARTAMENTOS EN LA PRIVADA CIRCULACION VEHICULAR (PRIVADA SALVATORE), CIRCULACION PEATONAL, AREA VERDE UNO, AREA VERDE DOS, AREA VERDE TRES, AREA VERDE CUATRO, AREA VERDE CINCO, AREA VERDE SEIS, AREA VERDE SIETE, AREA VERDE OCHO, AREA VERDE NUEVE, AREA VERDE DIEZ, UN CAJON DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS (PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES) MARCADO CON EL NUMERO CINCO EVG, CUATRO CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS MARCADOS CON LOS NUMEROS UNO EVG, DOS EVG, TRES EVG Y CUATRO EVG, VEINTIDOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO GRANDES DE USO EXCLUSIVO, MARCADOS CON LOS NUMEROS UNO G AL DOS G, TRECE G, DEL VEINTISIETE G AL TREINTA Y OCHO G Y DEL CUARENTA Y DOS G AL CUARENTA Y OCHO G Y VEINTISEIS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CHICOS DE USO EXCLUSIVO, MARCADOS CON LOS NUMERO DEL TRES CH AL DOCE CH, DEL CATORCE CH AL VEINTISEIS CH, Y DEL TREINTA Y NUEVE CH AL CUARENTA Y UNO CH. ---------------------------------------------------------------------DEPARTAMENTO TIPO FORTEZZA EL DEPARTAMENTO TIPO EN PLANTA BAJA TIENE LA SIGUIENTE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA: ACCESO, ESTANCIA, COMEDOR, SANITARIO, COCINA, PATIO DE SERVICIO, JARDIN POSTERIOR RECAMARA CERO UNO Y RECAMARA CERO DOS. ---------------------------EL DEPARTAMENTO TIPO UNO EN PLANTA PRIMER Y SEGUNDO NIVEL TIENE LA SIGUIENTE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA: ACCESO, BALCON, ESTANCIA, COMEDOR, SANITARIO, COCINA, PATIO DE SERVICIO, RECAMARA CERO UNO Y RECAMARA CERO DOS. -------------------------------------------EL DEPARTAMENTO TIPO DOS EN PLANTA PRIMER Y SEGUNDO NIVEL TIENE LA SIGUIENTE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA: ACCESO, ESTANCIA, COMEDOR, SANITARIO, COCINA, PATIO DE SERVICIO, RECAMARA CERO UNO Y RECAMARA CERO DOS. ----------------------------------------------------------*

**II. INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO.-** LA VIVIENDA SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO IDENTIFICADA COMO **CALLE SALVATORE DEPARTAMENTO 1 UNO “C”,** SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL **LOTE 3 TRES,** DE LA **MANZANA 1 UNO, EDIFICIO 1** UNO PERTENECIENTE AL LOTE 2 DOS DENTRO DEL CUAL SE ENCUENTRA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO HACIENDA ESMERALDA CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO **MONTECARLO,** UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO, la cual para efectos del crédito que otorga FOVISSSTE y única y exclusivamente para la CLAVE ÚNICA DE VIVIENDA se identifica como la ubicada en “*PRIVADA SALVATORE NO. 1 INT. 1 C MZA. 1 LOTE 3 EDIFICIO 1 NIVEL PLANTA BAJA ENTRE CALLE BOULEVARD DE LA PAIX Y CALLE CALLE CAMINO VECINAL, POSTERIOR A PRIVADA GIUSEPE, COLONIA MONTECARLO C.P. 55749 OJO DE AGUA, MUNICIPIO TECAMAC, MEXICO”* cuya descripción, superficie, medidas, colindancias y porcentaje de indiviso, se dejan agregadas al apéndice de este Instrumento marcadas con la letra **“A”.**-

**III. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN. -**Declara la parte vendedora, que el inmueble objeto del presente instrumento se encuentra libre de todo Gravamen o limitación de Dominio, según se acredita con el Certificado de Libertad de Gravámenes que se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra **“B”**. ----------------------------------------------------------------------------------------------- **IV. CONTRIBUCIONES MUNICIPALES.-** Por lo que respecta a sus contribuciones de pago predial, aportaciones de mejoras, agua y clave y valor catastral se acreditan con las certificaciones mismas que agrego al apéndice de documentos bajo la letra **“C”**.---------------------------------------------------------

**V. AVALÚO VIGENTE.** Se solicitó un avalúo practicado por la institución denominada **2YK AVALÚOS CONSULTORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con fecha once de febrero del dos mil veintiuno, fijándole un valor comercial de **$681,000.00 (SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL),** mismo que agrego al apéndice de documentos bajo la letra **“D”.**

**VI.** Manifiesta **“EL ACREDITADO”** bajo protesta de decir verdad que su estado civil es **SOLTERO.**

**VII. CARTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA.** Suscrita por **EFRAIN SANTOS ARELLANOY DESARROLLOS INVI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** en la cual **“LA PARTE COMPRADORA”** manifiesta su aceptación de la vivienda en condiciones de habitabilidad y servicios, que cumplan con lo dispuesto en las normatividad vigente y aplicable de **“EL FOVISSSTE”** al otorgamiento del **MUTUO**, misma que agrego al apéndice de documentos bajo la letra **“E”.**

**VIII.** **CARTA DE CONOCIMIENTO.** De **“EL ACREDITADO”** referente al apoyo que otorga **“EL FOVISSSTE”**, correspondiente al 50% de los gastos de escrituración por la formalización del contrato de **MUTUO**, la constitución de hipoteca ante notario público y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a lo previsto en el artículo 186 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y la normatividad vigente y aplicable al otorgamiento del crédito autorizada por **“EL FOVISSSTE”**, misma que agrego al apéndice de documentos bajo la letra **“F”.**  .-------------------------------------------------------------------------------------------**IX.-CARTA DE INSTRUCCIÓN DE PAGO.** En que **“LOS ACREDITADOS”** manifiesten su deseo de que la dispersión de los recursos de su crédito se realice directamente a la cuenta bancaria a nombre del propietario y enajenante del inmueble objeto de la Compraventa, en que indique además sus datos bancarios, agregándola al apéndice de la escritura.--------------------------------------------------------

Enterados de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad ante notario, en términos del artículo 79 Fracción VIII, en relación con el artículo 101 Fracción VI, de la Ley del Notariado del Estado de México, así como el articulo 247 y demás aplicables del Código Penal Federal, bajo protesta de decir verdad, en lo que a cada uno corresponde, los comparecientes expresan las siguientes:----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-------------------------------------- **D E C L A R A C I O N E S**

**I. Declara la parte VENDEDORA:**

**a)** No le ha sido notificada afectación alguna por las autoridades competentes.

**b)** El inmueble no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno.

**II**. Las partes, manifiestan bajo protesta de decir verdad y apercibidos por el suscrito Notario de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad ante Notario que: ---------------------------------------------------

**a)** Que la descripción del inmueble, la superficie del terreno y las edificaciones, así como las características de estas, y estado de conservación coinciden con la descripción que se hace en los antecedentes a que se refiere este instrumento.

**b)** **PARA EFECTOS FISCALES**. El inmueble por su naturaleza y uso está destinado a uso habitacional, y manifiestan su conformidad con las siguientes liquidaciones: ------------------------------------------------------

**c)** **Impuesto Sobre la Renta por Enajenación:**

Por parte del vendedor, se hace constar que se causa, pero no se retiene en virtud de que la parte vendedora es una persona moral, obligada al pago de dicho de impuesto. ----------------------------------

**Adquisición:** No retiene en virtud de encontrarse en el supuesto del articulo doscientos diecisiete, fracción primera, del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. -----------------------------------

**------------------------------------------------ D E C L A R A C I O N E S ----------------------------------------------**

1. **DECLARA “EL FOVISSSTE” POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE Y MANDATARIO QUE:-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**I.1.** El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en lo sucesivo **“ISSSTE”**, es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propios, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 3 fracción I y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; y 5, 207 y 228 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, así como 5, 14 y 15 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.------------------------------------------------------------------------------------------

**I.2.** Que tiene por objeto la administración de los seguros, prestaciones y servicios del régimen obligatorio de seguridad social establecidos en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**I.3.** El **“ISSSTE”** para el ejercicio de sus funciones y atribuciones, en los términos establecidos por los artículos 207 y 208 fracción X de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, podrá celebrar toda clase de actos jurídicos o contratos para el cumplimiento de sus fines. ------------------------------------------------------------------------------------------------

**I.4.** **“EL FOVISSSTE”** es una unidad administrativa desconcentrada del **“ISSSTE”**, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 123 apartado B, fracción XI, inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 y 167 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; artículo 1, 2 fracciones II, V, IX, XI, XII, XIII, XVII, artículo 1, 3 fracciones II apartado a) y 4 fracciones I, III del Estatuto Orgánico del **“ISSSTE”**; del Estatuto Orgánico del **“ISSSTE”**; y 2 del Reglamento Orgánico de **“EL FOVISSSTE”**, el cual tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria, en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva y que dichos préstamos se harán hasta por dos ocasiones, una vez que el primer crédito se encuentre totalmente liquidado bajo los términos establecidos en la normatividad aplicable.------------------------------------------------------------------------------------------------------

**I.5.** De conformidad con lo dispuesto por las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en lo sucesivo **“LAS REGLAS”**, aprobadas por la Comisión Ejecutiva mediante el Acuerdo número 6844.912.2020 de fecha 26 de junio de 2020, ratificadas por la Junta Directiva del **“ISSSTE”** mediante Acuerdo 28.1371.2020 de fecha 13 de agosto de 2020, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 2021;así como su modificación aprobada mediante el acuerdo de la Comisión Ejecutiva número 6885.914.2020 de fecha 20 de octubre de 2020, ratificado por la Junta Directiva mediante el Acuerdo número 34.1372.2020 de fecha 26 de noviembre de 2020, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 2021; **“EL FOVISSSTE”** está en aptitud de celebrar el presente contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria que contiene éste instrumento.--------------------------------------**I.6.** De acuerdo al Convenio de Concertación de Acciones suscrito el 17 (diecisiete) de Febrero de 2010 (dos mil diez), sus anexos (y en su caso sus convenios modificatorios y adendas), para dar cumplimiento a los Programas de Crédito y Financiamiento del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado vigentes y aplicables, así como en el mandato otorgado en fecha 11 (once) de marzo de 2010 (dos mil diez), su representante cuenta con las facultades suficientes para la celebración del presente contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. **DECLARA “EL MANDATARIO” Y REPRESENTANTE DE “EL FOVISSSTE”, POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES LEGALES QUE:** --------------------------------------------------------------------

**II.1.** Es una **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en términos de la escritura número cinco mil trescientos veinte, de fecha catorce de Febrero de dos mil siete, pasada ante la fe de la Licenciada Karla Alejandra Prieto Carrillo, adscrita a la Notaria Pública número nueve del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones del titular Francisco de Asís García Ramos, documento que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta capital en el folio mercantil electrónico número 23433\*10 de fecha veintiuno de Febrero.

**II.2.** Conoce y manifiesta su conformidad de sujetar su intervención a lo dispuesto en el “Programa de Financiamiento 2021” del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, aprobado por la Comisión Ejecutiva mediante Acuerdo 6871.913.2020 del 25 de agosto de 2020, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por la Junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 36.1372.2020 del 26 de noviembre de 2020, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2020; así como el “Programa de Crédito 2021” aprobado por la Comisión Ejecutiva mediante el Acuerdo 6867.913.2020 del 25 de agosto de 2020, ratificado por Junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 35.1372.20 del 26 de noviembre de 2020, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 2020, respectivamente.--------------------------------------------------------------------------------------------

Lo anterior, con la finalidad de operar dichos Programas bajo los esquemas de financiamiento “Tradicional 1er crédito”, “FOVISSSTE en Pesos 1er crédito”, “FOVISSSTE en Pesos Pagos Crecientes 1er crédito”, “Crédito con Subsidio”, “Crédito a Pensionados”, “Crédito FOVISSSTE-INFONAVIT Conyugal”, “Crédito FOVISSSTE-INFONAVIT Individual” y “FOVISSSFAM Conyugal”, conforme a las políticas y lineamientos del citado Programa, mismo que fue instaurado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de la Vivienda, con el propósito de satisfacer la demanda de vivienda por parte de sus trabajadores derechohabientes, quienes finalmente serán los titulares últimos de los derechos de crédito respectivos.----------------------

**II.3.** Cuentan con facultades suficientes para la originación y formalización de los instrumentos en los que se haga constar el otorgamiento de créditos hipotecarios para vivienda a los trabajadores afiliados al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en cumplimiento a los esquemas de financiamiento autorizados por **“EL FOVISSSTE”**.

**II.4.** Suscribirá el presente contrato de conformidad con lo establecido en el Convenio de Concertación de Acciones, sus anexos (y en su caso sus convenios modificatorios y adendas) celebrados con **“EL FOVISSSTE”**, el “Programa de Financiamiento 2021” del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, aprobado por la Comisión Ejecutiva mediante Acuerdo 6871.913.2020 del 25 de agosto de 2020, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por la Junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 36.1372.2020 del 26 de noviembre de 2020, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2020; así como el “Programa de Crédito 2021” aprobado por la Comisión Ejecutiva mediante el Acuerdo 6867.913.2020 del 25 de agosto de 2020, ratificado por Junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 35.1372.20 del 26 de noviembre de 2020, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 2020. --------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**II.5.** Comparece a la celebración de este acto debidamente representado por **NALLELY JAZMIN MENDOZA ORIOL**, como lo acredita con la escritura número cinco mil cuatrocientos treinta y seis, de fecha diecinueve de enero del dos mil veintiuno, otorgada ante la Fe del licenciado Alberto Jú Armendáriz Domínguez, titular de la notaria número dos del Estado de Chihuahua, manifestando bajo protesta de decir verdad que las facultades con que comparece no le han sido modificadas o revocadas en forma alguna a la fecha de la presente escritura.

**II.6.** Previo a la suscripción de este instrumento, ha verificado que la ubicación de **“EL INMUEBLE”** materia de la adquisición con recursos del **MUTUO** objeto del contrato que se consignan en éste instrumento, corresponde a los datos consignados en el avalúo de **“EL INMUEBLE”** y en el Sistema Integral de Originación de **“EL FOVISSSTE”**; y que dicho **“EL INMUEBLE”** así como el **ACREDITADO** cumplen con los requisitos establecidos en **“LAS REGLAS”**, la Comisión Ejecutiva mediante el Acuerdo número 6844.912.2020 de fecha 26 de junio de 2020, ratificadas por la Junta Directiva del **“ISSSTE”** mediante Acuerdo 28.1371.2020 de fecha 13 de agosto de 2020, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 2021; así como su modificación aprobada mediante el acuerdo de la Comisión Ejecutiva número 6885.914.2020 de fecha 20 de octubre de 2020, ratificado por la Junta Directiva mediante el Acuerdo número 34.1372.2020 de fecha 26 de noviembre de 2020, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 2021.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**II.7** Manifiesta que se ha cerciorado que el **ACREDITADO** se encuentra en pleno uso de sus capacidades y cumple con los requisitos para el otorgamiento del **MUTUO** previstos por **“EL FOVISSSTE”**,verificando que a la fecha de suscripción del presente instrumento, el **ACREDITADO** no se encuentra tramitando ante el **“ISSSTE”**, dictamen de invalidez o incapacidad total permanente generado por un padecimiento de forma manifiesta y prolongada causados por enfermedades o riesgos de trabajo.------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**III.- DECLARA EL ACREDITADO QUE**: -----------------------------------------------------------------------------

**III.1.** Es su intención adquirir **“EL INMUEBLE”** a que se hace referencia en el antecedente uno de este instrumento y que sabe y le consta que el mismo, está completamente terminado y que cuenta con todos los servicios de habitabilidad. -------------------------------------------------------------------------------

**III.2.** A la fecha de celebración del presente contrato, es derechohabiente de **“EL FOVISSSTE”**, presentó la documentación relativa para ser sujeto de crédito de acuerdo con las disposiciones reglamentarias vigentes y aplicables de **“EL** **FOVISSSTE”** y que cuenta con más de dieciocho meses de aportaciones realizadas a su favor en la Subcuenta del Fondo de la Vivienda. -------------------------

**III.3.** Expresamente reconoce que el presente **MUTUO** se otorga en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y demás normatividad que rige a **“EL FOVISSSTE”** y está de acuerdo en que el monto del mismo se constituya en función de su sueldo básico reportado por la dependencia o entidad en la que presta sus servicios a la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR). -----------------------------------

**III.4.** Asimismo, manifiesta que conoce el contenido del “Programa de Financiamiento 2021” del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, aprobado por la Comisión Ejecutiva mediante Acuerdo 6871.913.2020 del 25 de agosto de 2020, emitido por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, ratificado por la Junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 36.1372.2020 del 26 de noviembre de 2020, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2020; así como el “Programa de Crédito 2021” aprobado por la Comisión Ejecutiva mediante el Acuerdo 6867.913.2020 del 25 de agosto de 2020, ratificado por Junta Directiva del ISSSTE mediante Acuerdo 35.1372.20 del 26 de noviembre de 2020, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 2020.---------

Además, manifiesta que conoce y está conforme con el contenido y alcance de **“LAS REGLAS”**, aprobadas por la Comisión Ejecutiva mediante el Acuerdo número 6844.912.2020 de fecha 26 de junio de 2020, ratificadas por la Junta Directiva del **“ISSSTE”** mediante Acuerdo 28.1371.2020 de fecha 13 de agosto de 2020, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 2021;así como su modificación aprobada mediante el acuerdo de la Comisión Ejecutiva número 6885.914.2020 de fecha 20 de octubre de 2020, ratificado por la Junta Directiva mediante el Acuerdo número 34.1372.2020 de fecha 26 de noviembre de 2020, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 2021,**“EL FOVISSSTE”** está en aptitud de celebrar el presente contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria que contiene éste instrumento.-----------------

**III.5.** Tiene conocimiento de que obtiene un **MUTUO** de **“EL FOVISSSTE”**, reconociendo en este acto que comprende y está conforme con las condiciones de financiamiento expuestas en el presente. -----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**III.6.** A la fecha de firma de la presente escritura tiene relación laboral vigente, la cual acredita a través de su **(comprobante de pago original correspondiente a la quincena inmediata anterior o de la quincena de la fecha de firma del presente instrumento,** misma que agrego al apéndice de documentos bajo la letra **“H”**, y no presenta padecimiento generado de forma manifiesta y prolongada causado por enfermedades o por riesgos de trabajo que pudieran derivar en invalidez o incapacidad total permanente, manifestando que tampoco la está tramitando ante el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.------------------------------------------------

Específicamente **reitera** que no está en proceso de dictamen para el otorgamiento de pensión temporal o definitiva por invalidez o incapacidad total, parcial o temporal o bien para los casos de retiro voluntario conforme a la ley, en virtud de que no padece ningún síntoma producto de alguna enfermedad que pudiera originar un padecimiento de gravedad o terminal que limite o imposibilite continuar su actividad laboral, ni alguno generado por riesgos de trabajo. -----------------------------------

En caso de actuar en forma dolosa y, si con posterioridad a la firma del **MUTUO**, promueve el trámite de aplicación del seguro del crédito por invalidez o incapacidad total permanente con la finalidad de que se le beneficie con la liberación del pago del **MUTUO**, reconoce que **“EL FOVISSSTE”** dictaminará la improcedencia de la solicitud mediante el dictamen jurídico respectivo, y se obliga a continuar amortizando el **MUTUO** hasta su total liquidación, en los términos y condiciones pactados en el presente instrumento; en adición a las penas y sanciones que se pudieran imponer a quien incurre en declaraciones en falsedad ante fedatarios públicos.---------------------------------------

Asimismo, manifiesta que no se encuentra BAJO ningún procedimiento jurisdiccional que pudiese determinar la aplicación de descuentos vía nómina por concepto de pensión alimenticia, por lo que, está en condiciones de obligarse a la amortización del **MUTUO** hasta su total liquidación, en los términos y condiciones pactados en el presente instrumento. --------------------------------------------------

**III.7.** Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y sabe y le consta que la obligación de responder de cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad que presente **“EL INMUEBLE”**, **ES ÚNICA Y EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE “LA PARTE VENDEDORA”**, sin que le asista razón alguna para ejercer acción legal en contra de **“EL MANDATARIO”** y/o de **“EL FOVISSSTE”**, toda vez que el primero únicamente formaliza el **MUTUO** y el segundo sólo autoriza el otorgamiento del **MUTUO** destinado para la adquisición de la vivienda.------------------------------------

**III.8.** Acepta que en caso de despojo o invasión de **“EL INMUEBLE”**, le corresponderá en exclusiva la interposición y seguimiento de las acciones civiles y/o penales respectivos, teniendo la obligación de realizar todas y cada una de las acciones legales procedentes para garantizar el resguardo de **“EL INMUEBLE”,** dado en garantía hipotecaria con el fin de salvaguardar su valor, debiendo de notificar tal hecho a **“EL FOVISSSTE”,** en su carácter de **“GARANTE HIPOTECARIO”**. --------------

**III.9.** Previo a la firma del presente instrumento, ha liquidado a **“LA PARTE VENDEDORA”**, todos los gastos que se obligó a cubrir con motivo de la compraventa de **“EL INMUEBLE”** que adquiere, incluyendo la cantidad que por concepto de enganche hubiese entregado a **“LA PARTE VENDEDORA”**, conforme se establece en las condiciones de financiamiento y las políticas de crédito de **“EL FOVISSSTE”** y, en consecuencia de lo anterior, en este acto libera a **“EL MANDATARIO”** y a **“EL FOVISSSTE”** de cualquier responsabilidad de toda índole en la que pudieran incurrir en caso de que **“LA PARTE VENDEDORA”** no haya cobrado a **“LA PARTE COMPRADORA”** el enganche respectivo.-----------------------------------------------------------------------------

**III.10.** Tiene conocimiento del contenido y alcance del artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito, manifestando que todas las transacciones, depósitos y demás actos que se llegaren a realizar al amparo de este instrumento, han sido y serán con dinero producto del desarrollo normal de sus actividades y que tales recursos en ningún caso han provenido de actividades ilícitas que tengan, o puedan representar la comisión de cualquier delito y en especial de los previsto en el artículo 400 BIS del Código Penal Federal.----------------------------------------------------------------------------

**III.11.** Que la información que ha presentado a **“EL FOVISSSTE”**, para el otorgamiento del **MUTUO**, refleja de manera exacta y fiel su situación económica, por lo cual, no se ha incurrido en ninguno de los supuestos del artículo 112 de la Ley de Instituciones de Crédito, que se refiere a las sanciones aplicables a las personas que, con el propósito de obtener créditos, proporcionen datos falsos a las instituciones de crédito, manifestando que conoce el texto y alcance legal del precepto citado. -------

**III.12.** Manifiesta que a la celebración del presente instrumento, **“EL FOVISSSTE”** le ha informado el contenido y alcance del mismo, los cargos, comisiones o gastos que se generarán por el **MUTUO** que, en su caso se otorgue, los descuentos o bonificaciones a los que tendrá derecho, así como el Costo Anual Total (CAT) correspondiente, el cual se proporciona para fines informativos y de comparación exclusivamente.---------------------------------------------------------------------------------------------

**III. 13** Manifiesta que está enterado y conforme con los procedimientos de contratación del seguro de daños.

**III. 14** Señala la dirección de **“EL INMUEBLE”** como domicilio para recibir toda clase de notificaciones LA VIVIENDA SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO IDENTIFICADA COMO **CALLE SALVATORE DEPARTAMENTO 1 UNO “C”,** SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL **LOTE 3 TRES,** DE LA **MANZANA 1 UNO, EDIFICIO 1** UNO PERTENECIENTE AL LOTE 2 DOS DENTRO DEL CUAL SE ENCUENTRA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO HACIENDA ESMERALDA CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO **MONTECARLO,** UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO, para que de manera conjunta o separada se realicen, así como el correo electrónico e.frankiejr@hotmail.com**.** ---------------------------------------------

**IV.- 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 9° de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran: ------------------------------------------------------------------------------------

**A)** Que no existió oferta vinculante previa a la celebración del **MUTUO** consignado en este instrumento. ------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**B)** Que **“EL FOVISSSTE”** ha explicado a **“EL ACREDITADO”**, los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en el **MUTUO** que se consignan en este instrumento, manifestando **“EL ACREDITADO”** que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción. -----------------------------------------------------------

**C)** Que **“EL FOVISSSTE”** ha explicado a **“EL ACREDITADO”** la información relativa al **MUTUO** otorgado y que se formaliza en este instrumento, manifestando **“EL ACREDITADO”** que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción. -------------------------------------------------------------------------

**D)** Que **“EL FOVISSSTE”** ha informado a **“EL ACREDITADO”** y éste tiene conocimiento del contenido que deriva de la información, advertencias y documentación relativa a la pizarra de anuncios, al Costo Anual Total (CAT), al Costo o Coste Efectivo Remanente (CER), así como las demás mencionadas en el artículo cinco de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y en las Reglas Generales a que se refiere dicha Ley, emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Resolución que establece los componentes, la metodología de cálculo y periodicidad del Costo Anual Total que emitió el Banco de México, ambas publicadas en el Diario Oficial de la Federación y que las mismas son para fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte de los términos y condiciones del **MUTUO** que se contiene en este instrumento y, en consecuencia, la información referida no es vinculante para la formalización del mismo. -----------------------------------------------------------------------------------------

**E)** Que han sido notificadas por el suscrito notario, que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual será entregada después de los 15 días naturales siguientes a la firma del presente instrumento. --------------------------------------

**F)** Que el avalúo d**e “EL INMUEBLE”** objeto de los actos que se contienen en esta escritura fue emitido por perito valuador o Unidad de Valuación facultada por la autoridad correspondiente y con convenio de colaboración vigente con **“EL FOVISSSTE”.** -------------------------------------------------------

**V.- DECLARAN “LA PARTE VENDEDORA” y “LA PARTE COMPRADORA**”: que para efectos del crédito que otorga FOVISSSTE y única y exclusivamente para la CLAVE ÚNICA DE VIVIENDA se identifica como la ubicada en “*PRIVADA SALVATORE NO. 1 INT. 1 C MZA. 1 LOTE 3 EDIFICIO 1 NIVEL PLANTA BAJA ENTRE CALLE BOULEVARD DE LA PAIX Y CALLE CALLE CAMINO VECINAL, POSTERIOR A PRIVADA GIUSEPE, COLONIA MONTECARLO C.P. 55749 OJO DE AGUA, MUNICIPIO TECAMAC, MEXICO”* sin que esta descripción implique alguna variación en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de los siguientes capítulos y cláusulas: ----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**---------------------------------------------- CAPÍTULO PRIMERO**

**------------------------------------- A) CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**-------------------------------------------------C L Á U S U L A S----------------------------------------------------------**

**PRIMERA.-** La sociedad denominada **“DESARROLLOS INVI”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** representada por el Ingeniero **MARCO ANTONIO SABAS BRISEÑO SEGRESTE,** vendea **EFRAIN SANTOS ARELLANO,** quien adquiere para sí, LA VIVIENDA SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO IDENTIFICADA COMO **CALLE SALVATORE DEPARTAMENTO 1 UNO “C”,** SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL **LOTE 3 TRES,** DE LA **MANZANA 1 UNO, EDIFICIO 1** UNO PERTENECIENTE AL LOTE 2 DOS DENTRO DEL CUAL SE ENCUENTRA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO HACIENDA ESMERALDA CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO **MONTECARLO,** UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO, la cual para efectos del crédito que otorga FOVISSSTE y única y exclusivamente para la CLAVE ÚNICA DE VIVIENDA se identifica como la ubicada en “*PRIVADA SALVATORE NO. 1 INT. 1 C MZA. 1 LOTE 3 EDIFICIO 1 NIVEL PLANTA BAJA ENTRE CALLE BOULEVARD DE LA PAIX Y CALLE CALLE CAMINO VECINAL, POSTERIOR A PRIVADA GIUSEPE, COLONIA MONTECARLO C.P. 55749 OJO DE AGUA, MUNICIPIO TECAMAC, MEXICO”* con la superficie medidas y colindancias descritas en el antecedente segundo de la presente.-----------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDA**. El precio pactado por ambas partes como el justo y legítimo de la compraventa consignada en la cláusula anterior es la cantidad de **$681,000.00 (SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que la parte vendedora recibe de la parte compradora a través de transferencia electrónica de fondos de los recursos proporcionados por el **“INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, A TRAVÉS DE SU FONDO DE LA VIVIENDA”** y la diferencia la cantidad de **$43,658.32 (CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 32/100 MONEDA NACIONAL)** que pago en efectivo, por lo que el presente instrumento, constituye el recibo más eficaz que en derecho proceda.

**TERCERA.** Las partes quienes otorgan el presente instrumento; manifiestan que no tienen conocimiento de la existencia de dueño beneficiario alguno. ----------------------------------------------------

**CUARTA.** “LA PARTE COMPRADORA” se da por recibida de la posesión material y jurídica “EL INMUEBLE”, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, libre de gravamen y al corriente en el pago de impuestos y derechos. -----------------------------------------------------------------------------------

**QUINTA**. “LA PARTE VENDEDORA” se obliga al Saneamiento para el caso de evicción en términos de Ley. --------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTA**. El uso de “EL INMUEBLE” objeto de esta operación será el de casa habitación.

**SEPTIMA**. Manifiestan las partes que en este contrato no hay error o vicio alguno de la voluntad que pudiera invalidarlo, sometiéndose para todo lo relacionado con el mismo a los tribunales y leyes del Estado de México, renunciando expresamente a cualquier fuero de domicilio presente o futuro que pudiera corresponderles.

**--------------------------------------------CAPÍTULO SEGUNDO----------------------------------------------------------------------- B) DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**

**-----------------------------------------------C L Á U S U L A S------------------------------------------------------------**

## ----------------------------------------CLÁUSULAS FINANCIERAS----------------------------------------------------

**PRIMERA**. **DEFINICIONES Y REFERENCIAS**. Para efectos del presente contrato, las partes convienen en ceñirse al significado de los siguientes términos:

**ACREDITADO:** El trabajador que haya ejercido el derecho de un crédito hipotecario o **MUTUO** en cualquiera de los esquemas de financiamiento que autoriza **“EL FOVISSSTE”**.

**ADEUDO VENCIDO:** Se generará adeudo vencido cuando existan omisiones, totales o parciales, en el cumplimiento de la obligación de pago del **MUTUO** suscrito con **“EL FOVISSSTE”**. Dicho adeudo vencido formará parte del saldo insoluto del crédito y es independiente del estatus laboral del **ACREDITADO**. ----------------------------------------------------------------------------------------------------------

**AFILIADAS:** Las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal que por ley, acuerdos o decretos del Ejecutivo Federal o convenios de incorporación se encuentren sujetas a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**APORTACIONES:** Los enteros de recursos que cubran las **AFILIADAS** en cumplimiento de las obligaciones que respecto de sus trabajadores les impone la Ley.

**BAJA DEL SECTOR PÚBLICO:** Se considera la situación de separación de un trabajador de la administración pública federal o de alguna dependencia o entidad que sujeta al régimen del **“ISSSTE”.** ---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CAPACIDAD DE CRÉDITO:** La capacidad de endeudamiento con base en el sueldo básico y conforme a las tablas de montos máximos de crédito, contenidas en el Programa de Financiamiento vigente y aplicable, aprobado por la Comisión Ejecutiva de **“EL FOVISSSTE”** y la Junta Directiva del **“ISSSTE”**. -----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**“CAT ” (COSTO ANUAL TOTAL):** El que para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al **MUTUO** que otorga **“EL FOVISSSTE”**, incluyendo los seguros que se contraten y excluyendo las contribuciones locales y federales, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros, de acuerdo con los componentes, metodología de cálculo y periodicidad que el Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación.------------------------------------------------------------------------------------

**“CER” (COSTO EFECTIVO REMANENTE):** El cálculo del costo anual total que corresponde al resto de la vigencia del **MUTUO** y se calcula tomando exclusivamente en cuenta el plazo pendiente de amortización y los conceptos que queden por pagar si el **MUTUO** sigue su curso normal pactado.

**COFINANCIADOR**: Los institutos de vivienda de carácter federal, estatal o municipal, las instituciones de crédito del Sistema Financiero Mexicano, las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas y no reguladas y las sociedades anónimas promotoras de inversión que funjan como mandatarias del FOVISSSTE, de conformidad con los lineamientos establecidos por la Junta Directiva, cuyo objeto sea compatible con el FOVISSSTE, que cuenten con recursos para otorgar complementariamente créditos a los cotizantes y hayan celebrado convenio con el ISSSTE, a través del FOVISSSTE.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**COTIZANTE:** El trabajador derechohabiente que presta sus servicios en alguna Afiliada en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**CRITERIOS:** Los Criterios para la operación del esquema de crédito denominado Nuevo FOVISSSTE en Pesos y los Criterios para la aplicación del esquema crediticio denominado FOVISSSTE en Pesos Pagos Crecientes. ----------------------------------------------------------------------------

**CRÉDITO:** El préstamo hipotecario otorgado por **“EL FOVISSSTE”** con base en lo establecido en los artículos 169, fracción I y 176 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y los Acuerdos de la Comisión Ejecutiva de **“EL FOVISSSTE”** y la Junta Directiva del **“ISSSTE”**, para efectos del presente instrumento se entenderá como **MUTUO.**

**ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO:** Los tipos de créditos que otorga **“EL FOVISSSTE”** a los trabajadores al servicio del Estado. --------------------------------------------------------------------------------------

**EL INMUEBLE:** La casa habitación, construcciones y terreno que se describió en el antecedente **quinto** del presente instrumento, que adquiere el **ACREDITADO** cuyo precio de la operación se salda con el **MUTUO** que en este instrumento se formaliza y que reúne todos los requerimientos a que aluden **“LAS REGLAS”** y la demás normatividad que resulte vigente y aplicable al otorgamiento del crédito.

**ÓRGANOS DE GOBIERNO:** La Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE y la Junta Directiva del Instituto.

**FOVISSSTE:** El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. --------------------------------------------------------------------------------------------------

**ISSSTE:** El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.-----------------

**LAS REGLAS:** Las Reglas para el Otorgamiento Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**LEY:** La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. ----------

**LTCG:** La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. ----------

**MANDATARIAS:** Las instituciones de crédito del sistema financiero mexicano y las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas y no reguladas, denominadas entidades financieras y las sociedades anónimas promotoras de inversión, cuyo objeto social incluya la originación de créditos o la intermediación para la colocación de créditos que hayan celebrado convenio de concertación de acciones con **“EL FOVISSSTE”**, para participar en el procedimiento de otorgamiento de créditos mediante mandato expreso del mismo.---------------------------------------------------------------------------------

**MONTO DEL MUTUO:** Es la cantidad en Unidad de Medida de Actualización otorgado al tenor del **MUTUO**, para la adquisición de la vivienda nueva o usada que autorizó **“EL FOVISSSTE”** a favor del **ACREDITADO**. ----------------------------------------------------------------------------------------------------------

**MONTO MÁXIMO DE CRÉDITO:** Aquel que otorgue **“EL FOVISSSTE”** en función de la capacidad de pago de los trabajadores. ----------------------------------------------------------------------------------------------

**ÓRGANOS DE GOBIERNO:** La Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE y la Junta Directiva del Instituto.

**OTORGAMIENTO:** El proceso administrativo y financiero mediante el cual se otorga un crédito, que inicia con la solicitud de crédito del cotizante y culmina con la recepción por parte del FOVISSSTE, del testimonio notarial en el que consta el otorgamiento del crédito y la constitución de la respectiva garantía hipotecaria, inscrito en el Registro Público de la Propiedad. -----------------------------------------

**OFERTA VINCULANTE:** El documento extendido por **“EL FOVISSSTE”** a petición del **ACREDITADO**, que contenga los términos y condiciones mediante las cuales **“EL FOVISSSTE”** estaría dispuesto a otorgar un financiamiento garantizado con la vivienda. ----------------------------------

**PORTAL DE INTERNET DEL FOVISSSTE:** El sitio electrónico de **“EL FOVISSSTE”**, cuya dirección es [**www.gob.mx/fovissste**](http://www.gob.mx/fovissste).-----------------------------------------------------------------------------------------------

**REGLAS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y BANCO DE MÉXICO:** Conjunta o indistintamente a las reglas generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que emite la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y la resolución que establece los componentes, la metodología de cálculo y periodicidad del costo anual total que emitió Banco de México, ambas publicadas en el Diario Oficial de la Federación.

**SALDO DE LA SUBCUENTA:** El saldo en la Subcuenta del Fondo de la Vivienda que corresponde a la aportación del cinco por ciento del sueldo básico del trabajador **COTIZANTE.** ------------------------

**SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO:** Es el resultado de la cantidad pendiente de amortizar del **MONTO DEL MUTUO** ajustado con las actualizaciones, los intereses, primas de seguros y demás cantidades que resulten de la devengación y que permanezca adeudado. ----------------------------------

**TRABAJADOR EN ACTIVO:** La persona que presta sus servicios en alguna dependencia o entidad Afiliada al **FOVISSSTE** en los términos de la Ley. ------------------------------------------------------------------

**VIVIENDA NUEVA:** La edificada al cien por ciento que nunca haya sido habitada que tenga como máximo tres años de construcción y que satisfaga los requisitos de habitabilidad. ------------------------

**UMA:** Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. El valor mensual de la "**UMA**" se calcula multiplicando su valor diario por 30.4 veces. -------------------------------------------------------------------------------------------------------

**VIVIENDA USADA:** La que haya sido habitada o que tenga más de tres años de construida y cuente con la constancia de terminación de obra, emitida por la autoridad competente, y que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, libre de gravamen; que adicionalmente reúna condiciones de calidad y habitabilidad y tenga una vida útil remanente de al menos 30 años, señalada en avalúo comercial.---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDA**. **OBJETO.** En este acto, **“EL FOVISSSTE”** da en calidad de **MUTUO** al **ACREDITADO**, la cantidad de **233.93** **(DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PUNTO NOVENTA Y TRES)** veces la Unidad de Medida de Actualización, que al momento de la suscripción del presente contrato equivalen a **$637,341.68 (SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 68/100 MONEDA NACIONAL)** con el exclusivo objeto de destinar su totalidad a **cubrir el precio de la adquisición de “EL INMUEBLE”** a que se refiere el antecedente **segundo romano** de este instrumento, de acuerdo a las especificaciones presentadas por el **ACREDITADO** y autorizadas por **“EL FOVISSSTE”**.

En tal virtud, **“EL FOVISSSTE”** otorga el **MONTO DEL MUTUO** autorizado al **ACREDITADO** a que se refiere el párrafo anterior, mediante los mecanismos de dispersión de recursos que **“EL FOVISSSTE”** determine.---------------------------------------------------------------------------------------------------

Derivado de lo anterior, la firma del presente instrumento constituye el recibo más eficaz que en derecho proceda y el **ACREDITADO**, al manifestar su conformidad con su celebración y firmarlo, se da por recibido a su entera satisfacción del importe total de la cantidad antes señalada, teniéndose, en consecuencia, totalmente dispuesto el **MONTO DEL MUTUO**. -----------------------------

El **MONTO DEL MUTUO** no incluye las actualizaciones, intereses, gastos e impuestos que más adelante se señalan.---------------------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERA. OBLIGACIÓN DE PAGO.** El **ACREDITADO** reconoce que la cantidad que se compromete a aportar de manera quincenal durante la vigencia del **MUTUO** corresponde a **$1,540.49** **(MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS 49/100 MONEDA NACIONAL)**, el cual equivale a **.57 (PUNTO CINCUENTA Y SIETE)** veces la Unidad de Medida y Actualización. Esto sin menoscabo de que la cantidad del **MONTO DEL MUTUO** se incrementará de conformidad con las actualizaciones y los intereses que se detallan en las cláusulas subsecuentes.

**CUARTA. ACTUALIZACIONES.** El **ACREDITADO** acepta que el **SALDO TOTAL DEL MONTO DEL** **MUTUO** se incremente en la misma proporción en que aumente la **“UMA”.**

**QUINTA. INTERESES ORDINARIOS.** El **MUTUO** devengará intereses ordinarios quincenalmente sobre el saldo insoluto del **MONTO DEL MUTUO** del mismo a la tasa del **4.5 %** (cuatro punto cinco por ciento) anual, de conformidad con el artículo 185 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y Vigésima de “**LAS REGLAS”.**

Los intereses ordinarios serán equivalentes al producto de la multiplicación del saldo insoluto del **MONTO DEL MUTUO** y el resultado de dividir la tasa aplicable entre trescientos sesenta multiplicado por los días efectivos de la quincena correspondiente. ------------------------------------------------------------

Para los efectos de esta cláusula, el periodo para el cómputo de los intereses ordinarios sobre el **MONTO DEL MUTUO** iniciará el día en que se disponga el mismo, es decir, que sea entregado el importe del **MUTUO** y terminará el día quince o último del mismo mes, según se trate de la primera o segunda quincena.----------------------------------------------------------------------------------------------

Los subsecuentes periodos de intereses iniciarán el mismo día en que termine el periodo inmediato anterior y concluirán el día quince o último del mismo mes, según sea el caso. --------------------

**SEXTA**. **INTERESES MORATORIOS**. Si el **ACREDITADO** deja de cubrir algún abono para el pago del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO**, hecha la salvedad de la prórroga a que se refiere la cláusula Décima Tercera del presente contrato, se obliga a liquidar los pagos omitidos y el interés moratorio respectivo por los abonos vencidos, este interés será igual a la tasa de interés pactada en la cláusula Quinta del presente **MUTUO** por todo el período en que incurra en mora. -----------

**SÉPTIMA**. **FORMA DE PAGO**. El **ACREDITADO** se obliga a pagar la cantidad correspondiente a su **OBLIGACIÓN DE PAGO,** descrita en la cláusula Tercera de este contrato, mediante descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) de su sueldo básico realizados vía nómina por cualquier **AFILIADA** en la que preste sus servicios. -----------------------------------------------------------------------------

En el supuesto que los descuentos quincenales vía nómina no alcancen a cubrir la **OBLIGACIÓN DE PAGO** pactada en la cláusula Tercera de este contrato, el **ACREDITADO** se obliga a pagar la cantidad restante mediante depósitos en las cuentas bancarias que para tales efectos determine **“EL FOVISSSTE”.** -----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Por lo anterior, el **ACREDITADO** autoriza en forma expresa a cualquier **AFILIADA** en la que preste sus servicios, a llevar a cabo la aplicación de dichos descuentos según orden de descuento que emita **“EL FOVISSSTE”** y a que ésta los entere al mismo. Los descuentos serán destinados en su integridad al pago del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** hasta su total liquidación, aplicándose las cantidades correspondientes primero al pago de seguro de daños, intereses ordinarios y después a capital. -------------------------------------------------------------------------------------------

Los descuentos a que se refiere esta cláusula iniciarán al formalizarse el **MUTUO** con el presente instrumento público, por lo que la obligación de pago de la primera amortización quincenal, podrá enterarse ya sea por el descuento que realice la **AFILIADA** vía nómina, o en su caso, por depósitos en las cuentas concentradoras a favor de **“EL FOVISSSTE”**, en cualquiera de las sucursales de los Bancos que para tal fin autorice, hasta en tanto la **AFILIADA** aplique los descuentos respectivos, sin necesidad de requerimientos alguno por parte de **“EL FOVISSSTE**” al **ACREDITADO.-------------**

Si el **ACREDITADO** desempeña dos o más empleos en dependencias o entidades **AFILIADAS**, se le descontará el treinta por ciento en cada uno de sus empleos sobre el sueldo básico de cada uno de éstos. ------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En caso de que el **ACREDITADO** cause baja del sector público por jubilación o pensión, los descuentos se efectuarán vía cobro de su pensión hasta por el 30% del monto reportado, sin necesidad de notificación, manteniendo en todo caso la obligación de pagar en tiempo y forma la cantidad de la **OBLIGACIÓN DE PAGO** pactada en la cláusula Tercera, por lo que, en caso de que el descuento resulte insuficiente, deberá efectuar el pago del monto faltante a través de las cuentas bancarias que se determinen en el **PORTAL DE INTERNET DEL FOVISSSTE.---------------------------**

**OCTAVA**. **SALDO DE LA SUBCUENTA DEL FONDO DE LA VIVIENDA**. En este acto, de conformidad con el artículo 176 de la Ley del **“ISSSTE”**, el **ACREDITADO** autoriza a que el saldo de su Subcuenta del Fondo de la Vivienda, sea aplicado por **“EL FOVISSSTE”** como pago inicial al **MONTO DEL MUTUO**, así como que durante la vigencia de este contrato, las aportaciones subsecuentes a dicha fecha, relativas al 5% sobre el sueldo básico que deposite en su favor la **AFILIADA** en que preste sus servicios, sean aplicadas a reducir el **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** a su cargo.----------------------------------------------------------------------------------------------------------

**NOVENA**. **PAGO A TRAVÉS DE INSTITUCIONES BANCARIAS**. El **ACREDITADO** se obliga a pagar directamente mediante depósitos realizados en las cuentas concentradoras a favor de **“EL FOVISSSTE”**, en cualquiera de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice **“EL FOVISSSTE”** en los siguientes casos:----------------------------------------------------------------------------------

**A.-** Cuando se haya formalizado el otorgamiento del **MUTUO** en escritura pública y la **AFILIADA** no le realice el descuento vía nómina a que se refiere la cláusula Séptima.---------------------------------

**B.-** Cuando realizado el descuento quincenal, la cantidad descontada no alcance a cubrir la **OBLIGACIÓN DE PAGO** pactada en la cláusula Tercera.------------------------------------------------------ **C.-** Cuando habiéndole otorgado la prórroga a que se refiere la cláusula Décima Tercera del presente contrato, finalice ésta;-------------------------------------------------------------------------------------------

**D.-** Cuando solicite una licencia sin goce de sueldo durante el tiempo que comprenda la misma;-----

**E.-** Cuando tuviere **ADEUDO VENCIDO**, independientemente de tener operando sus descuentos en la Afiliada donde presta sus servicios;-----------------------------------------------------------------------------------

**F.-** Cuandoel **ACREDITADO** cause baja del sector público por pensión, en tanto no le sea aplicado el descuento en la nómina de la pensión correspondiente;-------------------------------------------------------

**G.-** Cuando por cualquier razón y tiempo la **AFILIADA** suspenda al **ACREDITADO** los descuentos pactados en el **MUTUO** por concepto de préstamo para vivienda y aún exista **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** pendiente de cubrir.-----------------------------------------------------------------------------

Los pagos que tenga que efectuar el **ACREDITADO**, en términos de esta cláusula, deberá realizarlos los días quince y treinta de cada mes, salvo en el mes de febrero que deberá realizarse el último día del mes. En el evento de que dichos días resulten inhábiles, el pago respectivo deberá efectuarse un día hábil inmediato anterior.------------------------------------------------------------------

El **ACREDITADO** acepta que los datos de las cuentas bancarias referidas en la presente cláusula quedan a su disposición en el **PORTAL DE INTERNET DE FOVISSSTE.** En caso que las cuentas bancarias asignadas sean cambiadas o canceladas, el **ACREDITADO** se obliga a acudir ante **“EL FOVISSSTE”** para que le sea asignada la cuenta de depósito correspondiente.---------------------------

**DÉCIMA. BAJA DEL SECTOR PÚBLICO.** Si el **ACREDITADO** causa baja del sector público por cualquier motivo ajeno a jubilación o pensión, el monto de la **OBLIGACIÓN DE PAGO** será el definido en la cláusula Tercera del presente contrato; el cual, el **ACREDITADO** se compromete a depositar en las cuentas bancarias que para tal fin autorice **“EL FOVISSSTE”**.---------------------------

Lo anterior, salvo en el caso de que el **ACREDITADO** haya solicitado la prórroga a que se hace referencia en la cláusula Décima Tercera del presente contrato, durante el tiempo en que esté vigente.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Los pagos que tenga que efectuar el **ACREDITADO**, en términos de esta cláusula, deberá realizarlos los días quince y treinta de cada mes, salvo en el mes de febrero, que deberá realizarse el último día del mes. En el evento de que dichos días resulten inhábiles, el pago respectivo deberá efectuarse un día hábil inmediato anterior.--------------------------------------------------------------------------------------------

El **ACREDITADO** acepta que los datos de las cuentas bancarias referidas en la presente cláusula quedan a su disposición en el **PORTAL DE INTERNET DE FOVISSSTE.** En caso que las cuentas bancarias asignadas sean cambiadas o canceladas, el **ACREDITADO** se obliga a acudir ante **“EL FOVISSSTE”** para que le sea asignada la cuenta de depósito correspondiente.---------------------------

Si el **ACREDITADO** regresa a laborar a la Administración Pública Federal o a alguna dependencia o entidad incorporada al régimen del **“ISSSTE”,** se obliga a reportar a la **AFILIADA** la existencia del **MUTUO** y reanudar los pagos quincenales mediante descuentos vía nómina equivalentes al 30% de su sueldo básico, con la salvedad que se prevé en el segundo párrafo de la cláusula Séptima de este contrato.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Para efectos de lo anterior, el **ACREDITADO** autoriza expresamente a **“EL FOVISSSTE”** a que una vez que este tenga conocimiento de su reingreso al sector público sujeto al régimen del **“ISSSTE”,** emita de manera automática la orden de descuento a la **AFILIADA** correspondiente, con la finalidad de que le sean retenidas las amortizaciones quincenales respectivas en los términos del presente contrato.------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA PRIMERA.** **PAGO ANTICIPADO**. El **ACREDITADO** podrá realizar, sin penalidad alguna y en cualquier tiempo, pagos anticipados a cuenta del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO.** Todo pago anticipado se aplicará a reducirlo y tendrá efecto en la fecha que se realice. El **ACREDITADO** podrá realizar los pagos mediante los depósitos bancarios, en los términos previstos en la cláusula Novena.------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA SEGUNDA**. **PLAZO**. El plazo máximo para la liquidación del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** será de treinta años o setecientas veinte quincenas de pagos efectivos, contados a partir de la liberación del importe del **MONTO DEL MUTUO** objeto del presente contrato.-----------

Si transcurrido el plazo de treinta años de pagos efectivos o setecientas veinte quincenas de pagos efectivos, existiere todavía algún **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** a cargo del **ACREDITADO,** siempre y cuando se encuentre al corriente en la amortización o forma de pago pactada en la cláusula Séptima del presente instrumento, **“EL FOVISSSTE”** liberará al **ACREDITADO** del pago de dicho adeudo.----------------------------------------------------------------------------En consecuencia, se procederá a la cancelación de la garantía hipotecaria que se tenga constituida sobre **“EL INMUEBLE”** a favor de **“EL FOVISSSTE”**.------------------------------------------------------------

**DÉCIMA TERCERA**. **PRÓRROGA.** Cuando el **ACREDITADO** deje de prestar sus servicios a la **AFILIADA** correspondiente, **“EL FOVISSSTE”** a petición expresa del **ACREDITADO**, le otorgará a partir de esa fecha una prórroga para el pago del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO**, sin causar interés ordinario en los pagos próximos, exceptuando la obligación de pago del seguro de daños de **“EL INMUEBLE”**.-----------------------------------------------------------------------------------------------

Dicha prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses por toda la vida del crédito, y terminará anticipadamente cuando el **ACREDITADO** vuelva a prestar sus servicios en alguna **AFILIADA** incorporada al régimen de seguridad social que rige la Ley del **“ISSSTE”**. Durante el tiempo que dure la prórroga, el saldo insoluto del **MUTUO** continuará actualizándose conforme a lo dispuesto en la cláusula Cuarta del presente instrumento.

Para hacer efectiva la prórroga, el **ACREDITADO** deberá dar aviso por escrito a **“EL FOVISSSTE”**, debiendo presentar la baja oficial o equivalente expedida por la **AFILIADA**, cuya fecha será la referencia para el iniciar el cómputo del período de prórroga.----------------------------------------------------

Durante el tiempo de la prórroga el **ACREDITADO** únicamente realizará el pago del seguro de dañosdirectamente en las cuentas concentradoras a favor de ***“*EL FOVISSSTE”**, en cualquiera de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice **“EL FOVISSSTE”**, mismas que deberán ser consultadas en el **PORTAL DE INTERNET DEL FOVISSSTE** o en las oficinas institucionales.--------

En caso que el **ACREDITADO** no hubiere solicitado prórroga o el término de ésta hubiere vencido, continuará realizando los pagos correspondientes, en términos de lo dispuesto en la cláusula Novena de este **MUTUO**.---------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA CUARTA. HIPOTECA.** El **ACREDITADO**, sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros y en garantía del pago preferente y puntual de este **MUTUO**, los intereses que se devenguen y, en su caso, de los accesorios a cuyo pago está obligado conforme al presente contrato, así como en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la ley o de resoluciones judiciales, constituyen una hipoteca a favor de **“EL FOVISSSTE”** en los términos que se convienen en el capítulo de constitución de garantía hipotecaria de este instrumento.----------

La hipoteca se extenderá a todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a **“EL INMUEBLE”** y permanecerá viva y subsistente mientras la obligación principal y demás prestaciones que garantiza no hayan sido totalmente cubiertas.-------------------------------------------------------------------------------------

El **ACREDITADO** se obliga a notificar a **“EL FOVISSSTE”**, o al titular de los derechos del **MUTUO** cualquier cambio en el nombre de la calle, número oficial, número interior, colonia, municipio o demarcación en que se ubique **“EL INMUEBLE”** materia de la hipoteca, en un término no mayor a cinco días hábiles a partir de que suceda; sin que esos cambios, en caso de darse, impliquen alteración o modificación en forma alguna de la citada garantía hipotecaria.---------------------------------

La sustitución de la garantía hipotecaria sólo procederá previa autorización de **“EL FOVISSSTE”**, en los siguientes casos excepcionales: --------------------------------------------------------------------------------

**I**. Cuando **“EL FOVISSSTE”** determine la existencia de un error al formalizar en escritura pública el **MUTUO** de una vivienda diferente a la que se contrató.-----------------------------------------------------------

**II.** Cuando se aplique el seguro de calidad de la vivienda y sea necesario asignar otro inmueble.----

**III**. Cuando se aplique el seguro de daños de la vivienda por pérdida total y sea necesario asignar otro inmueble que continúe garantizando el crédito hipotecario.-------------------------------------------------

**IV**. Cuando por motivo de la interposición de acciones legales en contra del constructor y/o vendedor de la vivienda, se ordene llevar a cabo la permuta de vivienda y sustitución de la garantía hipotecaria.

La vivienda en permuta será cuando menos de las mismas características, valor y dentro del entorno habitacional de la registrada en los sistemas informáticos de **“EL FOVISSSTE”** y el testimonio respectivo.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

El **ACREDITADO**, **LA PARTE VENDEDORA** y **EL MANDATARIO**, deberán requerir la autorización expresa de **“EL FOVISSSTE”**, a través de la instrucción notarial correspondiente.--------------------

En los casos antes señalados, el **ACREDITADO** deberá encontrarse al corriente de sus amortizaciones.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En el caso de la fracción I, los gastos que se generen por la escrituración de **“EL INMUEBLE”** en permuta serán sufragados por **EL MANDATARIO**, en los términos del convenio de concertación de acciones suscrito con **“EL FOVISSSTE”**.------------------------------------------------------------------------------

Si **“EL INMUEBLE”** hipotecado se hiciere, con culpa o sin culpa del **ACREDITADO**, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá **“EL FOVISSSTE”** exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal.------------------------------------------------

**DÉCIMA QUINTA. SEGURO DE DAÑOS. “EL FOVISSSTE”** contratará, en su favor y a cargo del **ACREDITADO**, con cualquiera de las compañías aseguradoras autorizadas, un seguro de daños sobre **“EL INMUEBLE”**, el cual deberá mantener vigente y actualizado durante el tiempo que esté vigente e insoluto el **MUTUO** o cualquier otra cantidad que deba liquidar el **ACREDITADO**. ---------

El pago de las primas respectivas será adicional a las obligaciones de pago o amortización establecidas en las Cláusulas Tercera y Séptima del presente contrato. -------------------------------------

Al efecto, el **ACREDITADO** faculta en este acto a **“EL FOVISSSTE”** a contratar, por su cuenta y a su nombre, el seguro de daños correspondiente y a que se le efectúe, por nómina, el descuento para el pago de las primas que se generen, en términos de lo dispuesto en el párrafo anterior. -------------

Será obligación del **ACREDITADO** pagar las primas correspondientes directamente en las cuentas concentradoras a favor de **“EL FOVISSSTE”** en cualquiera de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice, cuyos datos se encuentran a su disposición en el **PORTAL DE INTERNET DE FOVISSSTE**, cuando se presente cualquiera de las siguientes circunstancias: -----------------------

**A**. Cuando se haya formalizado el otorgamiento del **MUTUO** en escritura pública y la **AFILIADA** no le realice el descuento vía nómina. ----------------------------------------------------------------------------------

**B.** Cuando realizado el descuento quincenal, la cantidad descontada no alcance a cubrir la prima correspondiente. --------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**C.** Cuando cause baja del sector público. -----------------------------------------------------------------------------

**D.** Cuando habiéndole otorgado la prórroga a que se refiere la cláusula Décima Tercera del presente contrato. ------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**E.** Cuando solicite una licencia sin goce de sueldo durante el tiempo que comprenda la misma. -----

**F.** Cuando tuviere adeudos vencidos, por concepto de prima de seguro, independientemente de tener operando sus descuentos en la **AFILIADA** donde presta sus servicios. ------------------------------

**G.** Cuando el **ACREDITADO** cause baja del sector público por pensión, en tanto no le sea aplicado el descuento en la nómina de la pensión correspondiente. ------------------------------------------------------

**H.** Cuando por cualquier razón y tiempo la **AFILIADA** suspenda al **ACREDITADO** los descuentos pactados en el **MUTUO** y aún exista saldo a favor de **“EL FOVISSSTE”**. -----------------------------------

Será obligación del **ACREDITADO** revisar anualmente el monto que por estos conceptos deba cubrir, debiendo pagar en una sola exhibición las diferencias que resulten con motivo del incremento en las primas. --------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA SEXTA. SEGURO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 182 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, el **MUTUO** estará cubierto por un seguro que liberará el **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** a la fecha del siniestro, para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o muerte, previo dictamen jurídico que emita **“EL FOVISSSTE”** en el que declare procedente la aplicación del seguro.

En los casos de invalidez o incapacidad total y permanente el **ACREDITADO** deberá presentar copia del dictamen médico expedido por el **“ISSSTE”,** en los términos y condiciones que la normatividad prevea. --------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La aplicación del seguro será improcedente cuando la fecha del dictamen médico respectivo sea anterior a la fecha de firma del presente **MUTUO** o bien obren en el expediente elementos que permitan determinar que ya padecía su enfermedad al momento de la suscripción de este instrumento jurídico o se encontraba en proceso la dictaminación de invalidez o incapacidad total permanente correspondiente. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Para que opere el seguro, en los casos de invalidez o incapacidad total permanente, el **ACREDITADO** deberá estar al corriente en sus pagos de amortización y primas de seguro de daños y en caso de que hubiere adeudos vencidos, deberán quedar cubiertos los mismos, previo a su aplicación.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA SÉPTIMA. TITULARIDAD DE LOS DERECHOS DEL MUTUO**.- El **ACREDITADO** expresamente reconoce que **“EL FOVISSSTE”** podrá ceder los derechos derivados del **MUTUO** con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, en favor de terceros. En consecuencia, el **ACREDITADO** acepta que la persona que tenga la titularidad de los derechos del **MUTUO** estará facultada para reclamar el pago del **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO**, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones queel **ACREDITADO** asume en términos de este contrato. Por tanto, el **ACREDITADO** acepta, desde ahora, que el titular de los derechos del **MUTUO** estará procesalmente legitimado para acudir ante las instancias jurisdiccionales competentes.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Siempre que **“EL FOVISSSTE”** lleve la administración del **MUTUO**, éste podrá ser cedido sin necesidad de notificación al **ACREDITADO**, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio correspondiente. ----------------------------------------------------------

**DÉCIMA OCTAVA. PROHIBICIÓN DE CEDER LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.** El **ACREDITADO** se obliga a no ceder por ningún título, en forma parcial ni total, a favor de cualquier otra persona física o moral, los derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato. -------

**DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.** Si ocurre cualquiera de los eventos establecidos a continuación, **“EL FOVISSSTE”** dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del **MUTUO**, sin necesidad de previo aviso ni declaración judicial. --------------------------------------------------

**A.** Si el **ACREDITADO** no mantiene vigente, por todo el tiempo que exista saldo a su cargo, el seguro de daños, cuando se encuentre dentro de los supuestos a que se refiere la cláusula Décima Quinta.

**B.** Si el **ACREDITADO**, sin el consentimiento de **“EL FOVISSSTE”**, enajena o grava **“EL INMUEBLE”** que garantice el pago del **MUTUO** concedido u otorgue poder para actos de dominio irrevocable respecto de **“EL INMUEBLE”**. ---------------------------------------------------------------------------

**C.** Si el **ACREDITADO** incumpliere la obligación de pago por más de 180 (ciento ochenta) días naturales, hecha la salvedad de la prórroga prevista en la cláusula Décima Tercera del presente instrumento. -------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**D.** En general, por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el **ACREDITADO** en el presente contrato, falsedad en cualquiera de las declaraciones efectuadas en el presente instrumento, así como por la actualización de alguna de las causas que conforme a la ley hagan exigibles, anticipadamente, las obligaciones contraídas a plazo. ------------------------------

En estos supuestos, el **ACREDITADO** deberá pagar de inmediato el **SALDO INSOLUTO TOTAL DEL MUTUO** y cualquier cantidad debida conforme a este instrumento, y en su caso, los gastos y costas del procedimiento que inicie **“EL FOVISSSTE”** por el incumplimiento a lo pactado en el presente **MUTUO**. ------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**VIGÉSIMA**. **GASTOS Y DERECHOS**. El **ACREDITADO** tiene conocimiento que el 50% (cincuenta por ciento) de los honorarios de escrituración que genere la formalización del **MUTUO** ante notario público y la constitución de la hipoteca que en este mismo contrato se establece, conforme al arancel y tarifa vigentes en el Estado de México, serán cubiertos por **“EL FOVISSSTE”**. -------------------------

El **ACREDITADO** estará obligado al pago de los impuestos y derechos que se deriven del **MUTUO,** así como al pago del restante 50% (cincuenta por ciento) de los gastos de escrituración y constitución de la garantía hipotecaria. -------------------------------------------------------------------------------------------------

Dicho 50% (cincuenta por ciento) podrá ser acumulado al **MONTO DEL MUTUO,** cuando expresamente lo solicite el **ACREDITADO** y no se rebase su capacidad de crédito. ---------------------

**VIGÉSIMA PRIMERA. ESTADO DE CUENTA.** El **ACREDITADO** podrá verificar en el **PORTAL DE INTERNET DEL FOVISSSTE** o a través de los Departamentos de Vivienda o Gerencias Regionales en las Entidades Federativas, el estado de cuenta en el que se indicará datos del **ACREDITADO**, de **“EL INMUEBLE”** y del **CRÉDITO**. ------------------------------------------------------------

En virtud de lo anterior, el **ACREDITADO** exime a **“EL FOVISSSTE”** de la obligación de remitirle estado de cuenta impreso. -------------------------------------------------------------------------------------------------

**VIGÉSIMA SEGUNDA. USO DE DATOS PERSONALES.** El **ACREDITADO** brinda expresamente su consentimiento para que **“EL FOVISSSTE”** utilice, por sí o a través de terceros autorizados, los datos personales recabados en la fase de originación del crédito, los proporcionados para la realización del presente **MUTUO** y/o los otorgados en cualquier otro momento, para los efectos que resulten necesarios con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas. ------------------------

**“EL FOVISSSTE”** manifiesta que todos los datos personales recabados con motivo de la originación, formalización del presente contrato y/o los otorgados en cualquier otro momento, tendrán el carácter de confidenciales y sólo podrán ser utilizados para los fines que fueron recabados y en ejercicio de las acciones legales que resulten procedentes con motivo del incumplimiento de las obligaciones descritas.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Asimismo, **“EL FOVISSSTE”** se compromete a resguardar los datos personales recabados, en términos de lo dispuesto por las normas que en materia de transparencia y protección de datos personales resulten vigentes y aplicables. ----------------------------------------------------------------------------

**------------------------------------------------CAPÍTULO TERCERO-----------------------------------------------------**

**--------------------------- C) CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

**ÚNICA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DE “EL FOVISSSTE”** Atendiendo a lo estipulado en el capítulo segundo del presente instrumento, elACREDITADO, **CONSTITUYE HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PRELACIÓN**, a favor de **“EL FOVISSSTE”** y este, en este mismo acto acepta la garantía hipotecaria sobre **“EL INMUEBLE”** relacionado en el antecedente de este instrumento, en los términos del artículo 2893 del Código Civil vigente del Distrito Federal hoy Ciudad de México, y sus correlativos en los diferentes Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, cuyas medidas, linderos y colindancias quedaron debidamente descritas en los mencionados antecedentes del presente instrumento y que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra. -------------------------------------------------------------------------

La hipoteca que se constituye comprende todo cuanto le corresponda de hecho y por derecho a **“EL INMUEBLE”** hipotecado y se extenderá a sus accesiones naturales y a las mejoras que se hagan en el mismo, a sus frutos y productos y a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2896 y 2897 del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y sus correlativos en los diferentes Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.-----------------------------------------

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2911 y 2915 del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana, la hipoteca constituida en el presente instrumento subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantizada y garantizará además del capital, los accesorios, gastos y costas en caso de juicio, los intereses ordinarios y moratorios aunque excedan de 3 (tres) años, con tal que no excedan del término para la prescripción de éstos, de lo cual se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente.---------------------------------------------

El **ACREDITADO** se obliga a no vender, gravar y de ningún otro modo enajenar **“EL INMUEBLE”** que en este instrumento se hipoteca, mientras exista saldo insoluto. ------------------------------------------

El **ACREDITADO** está de acuerdo en que para el caso de controversia judicial no será depositario de **“EL INMUEBLE”** hipotecado o embargado, ni de los bienes que se embarguen, excepto cuando **“EL FOVISSSTE”** lo señale para tal cargo y, en su caso, el depositario que nombre **“EL FOVISSSTE”**, diferente al **ACREDITADO**, tomará inmediata posesión de los bienes hipotecados o embargados sin que el depositario otorgue caución.

**--------------------------------------------** **CAPÍTULO CUARTO**

## ---------------------------------- E) CLÁUSULAS NO FINANCIERAS

Serán aplicables a todos y cada uno de los actos jurídicos contenidos en este instrumento, las siguientes cláusulas: --------------------------------------------------------------------------------------------------------

**PRIMERA. DOMICILIOS PARA OÍR Y RECIBIR TODO TIPO DE NOTIFICACIONES.** Las partes, respecto de todos los actos jurídicos que se contienen en este instrumento, designan para los efectos legales correspondientes, los siguientes domicilios: ----------------------------------------------------------------

**“EL FOVISSSTE”:** Miguel Noreña número veintiocho, Colonia San José Insurgentes, Demarcación Territorial Benito Juárez, en ésta Ciudad, código postal cero tres mil novecientos. ------------------------

**“EL ACREDITADO”:** el domicilio en el que se ubica notificaciones LA VIVIENDA SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO IDENTIFICADA COMO **CALLE SALVATORE DEPARTAMENTO 1 UNO “C”,** SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL **LOTE 3 TRES,** DE LA **MANZANA 1 UNO, EDIFICIO 1** UNO PERTENECIENTE AL LOTE 2 DOS DENTRO DEL CUAL SE ENCUENTRA EL CONJUNTO URBANO DE TIPO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO HACIENDA ESMERALDA CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO **MONTECARLO,** UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC, ESTADO DE MÉXICO**,** e.frankiejr@hotmail.com ---------------------------------------------------------------------------------------------------

Mientras **“EL ACREDITADO”** no notifique por escrito a **“EL FOVISSSTE”** su cambio de domicilio por lo menos con quince días naturales con antelación a dicho cambio, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados surtirán plenamente sus efectos. ---------------------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.** Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas, para efectos de interpretación de cada cláusula, las partes deberán atenerse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título. -------------

**TERCERA. INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN. -** Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de los actos que se consignan en este instrumento, así como para la decisión sobre cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo de los mismos, las partes se someten con renuncia expresa del fuero que les corresponda o llegare a corresponderles por cualquier razón a las leyes y a los tribunales competentes de la Ciudad de México.

**CUARTA**. **MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD**. Las partes manifiestan que en la celebración de los actos que se contienen en el presente instrumento, no existe error, dolo, mala fe, violencia, ni lesión y que lo otorgan con plena capacidad legal. -----------------------------------------------------------------

#### ------------------------------------------------- P E R S O N A L I D A D ------------------------------------------------------

**I. “DESARROLLOS INVI”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.** El Ingeniero **MARCO ANTONIO SABAS BRISEÑO SEGRESTE,** como apoderado de la sociedad denominada **“DESARROLLOS INVI”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** manifiesta bajo protesta de decir verdad que la personalidad que ostenta no le ha sido revocada, limitada o modificada en forma alguna, y que su representada cuentan con la capacidad legal necesarias para obligarse en este acto, y lo acredita con los documentos: ------------------------------------------------------------------------- **a) CONSTITUTIVA.-** Que por escritura pública número veintidós mil novecientos cincuenta y uno, volumen seiscientos noventa y tres, otorgada el veintitrés de octubre de dos mil ocho ante la fe del licenciado Alfonso Ramírez Calvillo, notario público número treinta y siete de la Ciudad de Aguascalientes, Estado del mismo nombre; cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Aguascalientes, Aguascalientes, el día diecinueve de marzo de dos mil nueve, bajo el número veintitrés, fojas de la doscientos veintiuno a la doscientos cuarenta y dos, volumen setecientos setenta (romano), libro número tres denominado Registro de Comercio; mediante la cual y previo permiso concedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores se hizo constar la constitución de su presentada con domicilio en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, duración de noventa y nueve años, capital social mínimo de cincuenta mil pesos, y un máximo ilimitado, en la inteligencia de que siempre estará suscrito por mexicanos o por sociedades mexicanas con mayoría de capital mexicano, por lo menos el cincuenta y uno por ciento de capital social, y el cuarenta y nueve restante podrá ser pagado por sociedades mexicanas con mayoría de capital extranjero o personas físicas o morales mexicanas, y personas físicas o morales extranjeras, siempre que no se trate de gobiernos o mandatarios extranjeros y si cumplen con todas las normas legales aplicables, en especial lo dispuesto en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y su reglamento. Los porcentajes antes especificados, serán aplicables tanto para la parte fija como para la parte variable del capital. Teniendo por objeto social: a) Construir, edificar, diseñar, montar, instalar, cimentar, demoler, reparar y mantener toda clase de obras, destinadas de forma enunciativa más no limitativa, a desarrollos habitacionales, industriales, comerciales y recreativos, compra venta, comercialización, arrendamiento, permuta, promoción, intermediación y valuación de toda clase de bienes así como la construcción, proyección, desarrollo, infraestructura de toda clase de obras de ingeniería civil, desarrollos inmobiliarios, urbanización, obras hidráulicas, obras viales y obras eléctricas, la compra venta de material para la construcción, la construcción y planeación de puentes, caminos, edificaciones de todo tipo y naturaleza, ya sean comerciales, industriales o habitacionales.- La compra venta, subarrendamiento, arrendamiento y adquisición o traspaso para cualquier otro título legal de inmuebles.- b) Fraccionar y urbanizar terrenos.- c) Construcción y/o edificación de inmuebles así como también de tipo civil.- d) Compra y venta de materiales para la construcción.- e) Establecer, adquirir, poseer o administrar negociaciones industriales o mercantiles relacionadas con el objeto social.- f) Proyectos y/o diseños en general (arquitectónicos, estructurales, instalaciones, etc.).- g) Supervisión y mantenimiento de inmuebles en general y áreas exteriores (jardines etc.).- h) Fabricación y venta de productos de concreto.- i) Adquirir en propiedad, o tomar en arrendamiento, comodato, donación o por cualquier acto jurídico, los bienes muebles o inmuebles necesarios para la realización de su objeto social.- j) Gestionar y obtener créditos y toda clase de financiamientos necesarios para el cumplimiento de su objeto, así como fungir como aval de terceros y deudor hipotecarios, fiador y otorgar toda clase de garantías prendarias e hipotecarias, incluso para otras personas morales nacionales o extranjeras.- k) Fungir como representante, agente, comisionista, gestor, en la República Mexicana o en el extranjero, de toda clase de empresas industriales, comerciales y de servicios, nacionales y extranjeras.- l) Para la celebración de todo tipo de actos y contratos para el cumplimiento de su objeto social, la sociedad no cuenta con ninguna prohibición o limitación excepción hecha de la licitud en el cometido de su objeto social.- m) Ser agente o representante de sociedades nacionales o extranjeras de objeto igual o similar.- n) Dar o tomar dinero a título de préstamo, otorgando o recibiendo las garantías reales o personales que se requieran.- ñ) Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios o convenientes que se requieran para el objeto social.- o) Todo lo anexo y conexo con los fines antes mencionados.- p) La promoción, constitución, organización, explotación, administración y toma de participación en el capital y patrimonio, de toda clase de sociedades, asociaciones, fideicomisos y empresas industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas, de pesca, silvícola o de servicios.- q) Ser titular de toda clase de derechos de propiedad intelectual, a través de cualquier medio jurídico, reservándose el uso exclusivo y explotación en el país o en el extranjero, respecto de cualquier tipo de marcas que amparen productos o servicios de cualquier clase, patentes y certificados de inversión, dibujos y modelos industriales, denominaciones de origen, avisos y nombres comerciales, derechos de prioridad y derechos de autor entre otros, estando facultada para celebrar toda clase de actos, operaciones, contratos y convenios relacionados con los mismos.- r) La prestación o contratación de toda clase de servicios técnicos profesionales, administrativos, consultivos y de asesoría relacionada con los fines de la sociedad, así como la celebración de los actos y contratos necesarios para ello, de dicha escritura copio en lo conducente como sigue: “…… CLAUSULAS… ESTATUTOS… ARTICULO DECIMO SEXTO.- El Consejo de Administración o el Administrador Único, en su caso, tendrán las siguientes facultades: A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil cuatrocientos veintiséis del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, incluyendo las de los artículos dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro y dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve del mismo ordenamiento y sus correlativos en el Distrito Federal y de los demás Estados en el que se ejercite el presente poder.- … B) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil cuatrocientos veintiséis del Código Civil para el Estado de Aguascalientes y sus correlativos en el Distrito Federal y de los demás Estados en que se ejercite el poder, … C).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del párrafo tercero del artículo dos mil cuatrocientos veintiséis del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, y sus correlativos en el Distrito Federal y de los demás Estados en que se ejercite este poder, con facultades de dueño… E).- Poder para otorgar poderes generales o especiales y revocar unos y otros.- F).- Para designar y revocar los nombramientos de Gerentes Generales y Especiales y Funcionarios de la Sociedad que estime convenientes, señalando sus atribuciones, facultades, obligaciones, remuneraciones, así como las garantías que deban otorgar en su caso… DISPOSICIONES TRANSITORIAS.- PRIMERA.- Los accionistas reunidos en Asamblea General, acuerdan por unanimidad que la Sociedad sea administrada de la siguiente manera: ADMINISTRADOR ÚNICO: El señor Ingeniero FRANCISCO ALONSO BOTELLO FERNÁNDEZ.- El cual gozará de todas las facultades descritas en el ARTICULO DECIMO SEXTO de ese instrumento.- SEGUNDA.- La Asamblea General de Accionistas designa como Comisario de la sociedad al señor DANIEL DELGADO MERCADO.- ……..”.------------------------------------------------------------------------------ **b) PODER.-** Que por escritura pública número sesenta y nueve mil novecientos seis, volumen ordinario mil setecientos ochenta y seis, otorgado el veinticinco de abril del dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario Público número ochenta y cinco, del Estado de México, se hizo constar, a solicitud de la empresa denominada “DESARROLLOS INVI”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DOMINIO, a favor del señor **MARCO ANTONIO SABAS BRISEÑO SEGRESTE**, **PODER GENERAL** tan amplio y bastante como sea necesario, con las siguientes facultades: **a) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS; b) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN; c)PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO; d) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN CON FACULTADES ESPECIFICAS EN MATERIA LABORAL;**.----------------------------------------------------------------------------

**II**.-La legal existencia de el **"INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO"**, a través de su Fondo de Vivienda, se acredita como 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 encuentra 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.--------------

**III**.- La legal existencia de la sociedad denominada **“SOLUCIONES EMPRENDEDORAS DEL NORTE”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, representada **NALLELY JAZMIN MENDOZA ORIOL**, como lo acredita con la escritura número cinco mil cuatrocientos treinta y seis, de fecha diecinueve de enero del dos mil veintiuno, otorgada ante la Fe del licenciado Alberto Jú Armendáriz Domínguez, titular de la notaria número dos del Estado de Chihuahua, en el que se hizo constar **EL PODER ESPECIAL,** que otorga, **“SOLUCIONES EMPRENDEDORAS DEL NORTE”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA,** a favor de **NALLELY JAZMIN MENDOZA ORIOL** personalidad que agrego al apéndice marcada con la letra **“I”.**

Manifiestan los apoderados mencionados que la personalidad con la que comparecen no les ha sido revocada, modificada ni restringida en forma alguna y que sus representadas tienen capacidad legal.

**-----------------------------------------YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:** ----------------------------------------------------

**a).** Que tuve a la vista los documentos mencionados en la presente escritura, así como los relacionados en el apéndice de la misma.

**b).** Que los comparecientes, se identificaron con documentos oficiales recientes con fotografía y firma, los que anexo al apéndice de documentos de la presente, y a quienes considero que tienen capacidad legal para contratar y obligarse, lo mismo que la Institución y Sociedad mercantil representadas, de lo que doy fe, por no constarme lo contrario.

**c).** Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de “EL TRABAJADOR”, que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras en el contrato de crédito simple consignado en este instrumento.

**d).** Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de “EL FOVISSSTE” explicó a “EL TRABAJADOR” los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidos en las mismas.

**e).** Que por las declaraciones del representante de “EL FOVISSSTE” y “EL TRABAJADOR”, contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del presente contrato.

**f).** Que el comprador me manifestó, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble que adquiere no es colindante con otro de su propiedad; Que los otorgantes en mi concepto cuentan con plena capacidad, pues nada me consta en contrario.

**g).** Que me manifiestan los comparecientes**,** bajo protesta de decir verdad, que la personalidad con que se ostentan, no les ha sido revocada, limitada ni modificada en forma alguna.

**h).** Que hice del conocimiento de las partes que daré aviso al Sistema de Administración Tributaria.

**i).** El acto consignado en este instrumento no es objeto de dar aviso a la Secretaría de Hacienda Crédito Público, en virtud de que la presente operación se trata de las garantías que se constituyen en favor de organismos públicos de vivienda, como lo establece la LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, en su CAPITULO XVIII, artículo 17 diecisiete, fracción a).

Los comparecientes se identificaron con los documentos de identificación oficial con fotografía, asimismo, en términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y de su Reglamento, manifiestan su consentimiento expreso para la protección de sus datos personales ya que solo serán utilizados en la elaboración del presente instrumento y no serán transferidos a ningún tercero ajeno al mismo, salvo para el cumplimiento de obligaciones legales ante las autoridades competentes, firmando el contenido íntegro del aviso de privacidad; .-------------

**j)** Los comparecientes por sus generales declaran ser:

**INGENIERO** **MARCO ANTONIO SABAS BRISEÑO SEGRESTE**, originario de Distrito Federal, ahora Ciudad de México, lugar donde nació el día cinco de julio de mil novecientos setenta y uno, con domicilio en Ejercito Nacional número mil ciento treinta y seis, cuarto piso, Los Morales, México, Distrito Federal, de paso por esta ciudad para la firma del presente instrumento, con Registro Federal de Contribuyentes número BISM siete, uno, cero, siete, cero, cinco, AL ocho, con Clave Única de Registro de Población Numero BISM siete, uno, cero, siete, cero cinco, HDFRGR cero, cuatro, identificándose con credencial para votar con número de OCR: uno, ocho, dos, seis, cero, cero, tres, cuatro, nueve, uno, dos, cero, uno.-------------------------------------------------------------------------------------- **NALLELY JAZMIN MENDOZA ORIOL**, ciudadana Mexicana por nacimiento e hija de padres de igual nacionalidad, soltera, Empleada, originaria del Estado de México, lugar donde nació el día catorce de octubre de mil novecientos noventa y uno, con domicilio ubicado en Calle Sur número ciento uno, Colonia Héroes de Churubusco, Delegación Iztapalapa, Código Postal cero, nueve, cero, nueve, cero, Ciudad de México, con Registro Federal de Contribuyentes número MEOX nueve, uno, uno, cero, uno, cuatro, cuatro A tres, identificándose con credencial para votar con número de IDMEX uno, dos, cuatro, ocho, ocho, ocho, cinco, cinco, uno, seis.--------------------------------------------

**EFRAIN SANTOS ARELLANO,** originario del Estado de México, lugar donde nació el día siete de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, soltero, empleado, con domicilio en Calle Morelos número ocho, Colonia Sánchez, Código Postal cinco, uno, cuatro, cero, cero, Tejuplico, Estado de México, con Registro Federal de Contribuyentes SAAE siete, cuatro, cero, cinco, cero, siete CY seis, con Clave Única de Registro de Población número SAAE siete, cuatro, cero, cinco, cero, siete HMCNRF cero, seis, se identifica con credencial para votar con número de IDMEX uno, siete, nueve, tres, uno, ocho, cuatro, ocho, cero, uno.---------------------------------------------------------------------------------------------

**k)** De que los comparecientes por no ser del conocimiento del Suscrito Notario se identifican en términos de Ley**,** conforme al artículo 80 ochenta, fracción III tercera de la Ley del Notariado, vigente en el Estado de México y declaran los comparecientes que su identificación se encuentra vigente misma que agrego copia en el apéndice marcado con la letra **“J”**. --------------------------------------------

**l)** De que los comparecientes se encuentran de paso por esta Ciudad de Toluca, Estado de México, para el otorgamiento y firma de la presente escritura. -------------------------------------------------------------

**m)** De haber redactado personalmente la presente escritura y de que lo inserto y relacionado concuerda fiel y exactamente con sus originales que he tenido a la vista y a los que me remito. ------

**n)** Las partes contratantes manifiestan bajo protesta de decir verdad, que el dinero, bienes o valores, según sea el caso, con los que se realiza la operación objeto del presente contrato, han sido obtenidos del producto de actividades y fuentes licitas, realizadas conforme a las leyes de la República Mexicana, por lo que desde este momento el Suscrito Notario, en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo cuarenta y seis de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, les hace saber que la presente operación podrá ser sujeta a verificación de información y documentación realizada a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por si misma o por conducto de la Unidad Especializada en Análisis Financiero de la Procuraduría General de la República.----------------------------------------------------------- **ñ)** El suscrito Notario hace saber a los comparecientes que se realizó la búsqueda en la lista actualizada a que se refiere el **"Acuerdo del Titular de la Unidad de Inteligencia Financiera, por el que se da a conocer a la población en general la relación de personas y entidades que se encuentran dentro de las listas derivadas de las Resoluciones mil doscientos sesenta y siete (mil novecientos noventa y nueve) y sus sucesivas, mil trescientos setenta y tres (dos mil uno) y las demás que sean emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas con base en la Carta de las Naciones Unidas";** publicadas en el portal de prevención de lavado de dinero.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**o)** Que me identifiqué como notario ante los otorgantes; que me cercioré de su identidad; que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente la presente escritura y, especialmente, el derecho que tiene el Acreditado de leer las Condiciones Generales de Contratación, quienes así lo hicieron; que asimismo les expliqué su contenido; y que los ilustré acerca del valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento, por lo que, advertidos de las penas en que incurren los que declaran con falsedad, manifestaron su comprensión y conformidad plena con los mismos, estampando todos los comparecientes al calce su firma el día diecinueve días de febrero del dos mil veintiuno. – **DOY FE. --------------------------------------------------------------------------------------------------------MARCO ANTONIO SABAS BRISEÑO SEGRESTE. FIRMA. --------------------------------------- NALLELY JAZMIN MENDOZA ORIOL. FIRMA. ------------------------------------------------------- EFRAIN SANTOS ARELLANO. FIRMA. ------------------------------------------------------------------ ANTE MÍ. M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR. FIRMA. -----------------------**Un sello con el Escudo Nacional que dice: **“M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR, NOTARIA NO. 190 - TOLUCA DE LERDO, EDO. DE MEX**. **– ESTADOS UNIDOS MEXICANOS”**. ---------------------------------------------------------------------------------------**NOTA PRIMERA:** Con fecha 16 de abril de dos mil veintiuno, se presentó el Pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio al H. Ayuntamiento de Tecámac, Estado de México, la cual corre agregada al apéndice de documentos de esta escritura, marcada bajo el número de la presente y la letra correspondiente. ------------------------------------------------------**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR. - RUBRICA.** ------------------------------**PROCEDO A AUTORIZAR DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA CON MI FIRMA Y SELLO, EN LA CIUDAD DE TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MEXICO, DE FECHA VEINTIDOS DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO. – DOY FE. M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR. FIRMA. – EL SELLO DE AUTORIZAR**. -------------------**EL PRESENTE TESTIMONIO VA EN ONCE FOJAS ÚTILES PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS, LOS CUALES PUEDEN NO TENER UNA NUMERACIÓN SEGUIDA. ----**ES **PRIMER** **TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN**, SACADO DEL PROTOCOLO A CARGO DEL **MAESTRO EN DERECHO MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR**, TITULAR EN EJERCICIO DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO NOVENTA DEL ESTADO DE MEXICO, CON RESIDENCIA EN TOLUCA, QUE SE EXPIDE A SOLICITUD DE **EFRAIN SANTOS ARELLANO**, COMO **TITULO DE PROPIEDAD**. ------------------------------TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, A VEINTITRES DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO. - CORREGIDO. - DOY FE. -----------------------------------------------------------------------------------**NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 190.**

**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR.**

ES **PRIMER** **TESTIMONIO SEGUNDO EN SU ORDEN**, SACADO DEL PROTOCOLO A CARGO DEL **MAESTRO EN DERECHO MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR**, TITULAR EN EJERCICIO DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO NOVENTA DEL ESTADO DE MEXICO, CON RESIDENCIA EN TOLUCA, QUE SE EXPIDE A SOLICITUD DE **“SOLUCIONES EMPRENDEDORAS DEL NORTE”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, COMO **TITULO DE CREDITO**. ------------------------------------------------------------TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO, A VEINTITRES DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO. - CORREGIDO. - DOY FE. -----------------------------------------------------------------------------------**NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 190.**

**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR.**

**INGENIERO** **MARCO ANTONIO SABAS BRISEÑO SEGRESTE**

**DESARROLLOS INVI S.A. DE C.V.**

**APODERADO LEGAL**

**NALLELY JAZMIN MENDOZA ORIOL**

**APODERADA LEGAL**

**“SOLUCIONES EMPRENDEDORAS DEL NORTE”**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**

**EFRAIN SANTOS ARELLANO**

**ACREDITADA**

**ANTE MÍ**

**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR.**

**ESTANDO CUBIERTOS TODOS LOS REQUISITOS DE LEY, AUTORIZO**

**DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA, CON MI FIRMA Y SELLO**

**A LOS DIAS DEL MES DE DEL AÑO**

**DOS MIL VEINTIUNO. – DOY FE.** --------------------------------------------------------------

**M. EN D. MARIO ALFREDO JARAMILLO MANZUR.**