

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.

07877



1

-- ESCRITURA TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE \_\_\_\_\_  
-- VOLUMEN MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE \_\_\_\_\_  
-- FOLIO CIENTO VEINTE \_\_\_\_\_

-- QUE CONTIENE: EL PAGO DE CREDITO Y CANCELACION DE HIPOTECA, EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, LOS CONTRATOS DE APERTURAS DE CREDITOS SIMPLES CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA Y CLAUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS, EN LA QUE INTERVIENEN: LOS SEÑORES CARLOS MENDEZ ALVARADO Y MARIA EUGENIA GILES MENDOZA, "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, "HIPOTECARIA NACIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, "CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

-- EN LA CIUDAD DE NAUCALPAN, Estado de México, a los siete días del mes de febrero de dos mil siete, yo licenciado ALVARO VILLALBA VALDES, Notario Público número sesenta y cuatro del Estado de México y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en Naucalpan, HAGO CONSTAR los siguientes actos: -----

-- I.- EL PAGO DE CREDITOS Y LA CANCELACION DE HIPOTECA, que otorgan "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, representado por los señores FRANCISCO ARMANDO PRADOS CARRASCO y JOSE FRANCISCO LOPEZ GARCIA.

-- II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que otorgan como "PARTE VENDEDORA", "CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor GREZEMKOVSKY ZILBER, y como "PARTE COMPRADORA", LOS SEÑORES CARLOS MENDEZ ALVARADO Y MARIA EUGENIA GILES MENDOZA con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, para efectos de la cláusula segunda de este capítulo, en lo sucesivo el "INFONAVIT", representado por el licenciado LUIS GERMAN SAHAGUN GUADARRAMA.

-- III.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA que celebran por una parte HIPOTECARIA NACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, representada por el ingeniero GONZALO ENRIQUE COSGALLA ZARATE y el licenciado EDUARDO LINARES TORRES y de una segunda parte, LOS SEÑORES CARLOS MENDEZ ALVARADO Y MARIA EUGENIA GILES MENDOZA, a quienes en lo sucesivo se les denominara conjuntamente como "EL ACREDITADO".

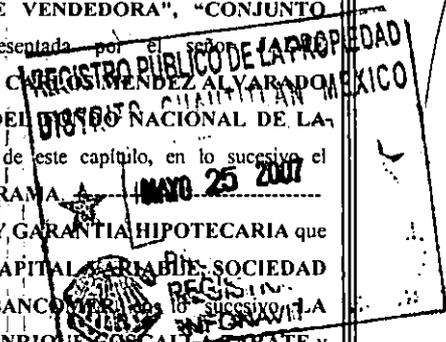
-- IV.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO EL INFONAVIT, representado por el licenciado LUIS GERMAN SAHAGUN GUADARRAMA y por otra parte LOS SEÑORES CARLOS MENDEZ ALVARADO con el consentimiento de su cónyuge señora MARIA EUGENIA GILES MENDOZA, en lo sucesivo "EL TRABAJADOR".

-- V.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA, que otorgan LOS SEÑORES CARLOS MENDEZ ALVARADO Y MARIA EUGENIA GILES MENDOZA, a quienes en lo sucesivo se le denominará como EL ACREDITADO / EL TRABAJADOR en primer lugar y grado a favor de HIPOTECARIA NACIONAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER representada como ha quedado dicho y a favor, en el mismo lugar y grado, del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, representado como ha quedado dicho.

-- VI.- CLAUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS que convienen por una parte HIPOTECARIA NACIONAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, representada como ha quedado dicho, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, representado como ha quedado dicho, y por otra parte LOS SEÑORES CARLOS MENDEZ ALVARADO Y MARIA EUGENIA GILES MENDOZA, en lo sucesivo EL ACREDITADO y/o EL TRABAJADOR, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones, y cláusulas: -----

## ANTECEDENTES

-- Declara la parte "VENDEDORA", por medio de su representante, bajo protesta de decir verdad y apercibida de las penas en que incurren quiénes declaran falsamente: -----



- - I.- **TITULO DE PROPIEDAD.**- Que por escritura treinta y dos mil novecientos ochenta y cinco, otorgada el veintitrés de junio del dos mil cinco, ante el licenciado José Daniel Labardini Schettino, notario ochenta y seis del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán, Estado de México, bajo la partida tres mil novecientos setenta y siete, del volumen quinientos setenta y nueve, libro primero, sección primera, el once de agosto del dos mil cinco; **"CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, compró **"AD-CORPUS"**, al señor **JOSE SANTOS ZANELLA ZICHINELLI**, quien también acostumbra usar el nombre de **SANTOS ZANELLA ZICHENELLI**, en precio de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL**, el predio rústico y derecho de uso de agua consistente en el lote de terreno en los que se dividió la Hacienda Jaltipa, Municipio de Tultepec, Distrito de Cuautitlán, Estado de México, con superficie de **CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS**, y las medidas y linderos descritos en dicha escritura.-----

- - II.- **APERTURA DE CREDITO E HIPOTECA.**- Que por escritura número treinta y cinco mil trescientos cuarenta y uno, otorgada el treinta y uno de agosto del año dos mil seis, ante el mismo notario que la anterior, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán, Estado de México, bajo la partida número quinientos, volumen doscientos noventa y seis, libro segundo, sección primera, el dieciséis de octubre del dos mil seis, **"BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, abrió a **"CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, un crédito simple con garantía hipotecaria hasta por la cantidad de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS, MONEDA NACIONAL**, para destinar su importe a la terminación de la construcción de **CUATROCIENTOS VEINTISIETE** Viviendas del proyecto denominado **"EL BOSQUE TULTEPEC"**, en el inmueble relacionado en el antecedente anterior, quedando garantizado el crédito con hipoteca en primer lugar a favor de la acreditante sobre dicho inmueble.-----

- - III.- **AUTORIZACION DEL CONJUNTO URBANO.**- Que por escritura dieciséis mil doscientos treinta y nueve, otorgada el veintisiete de septiembre del dos mil seis, ante el Licenciado **JUAN JOSE RUIZ ORTEGA**, Notario noventa y nueve del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán, Estado de México, bajo las partidas número uno a ciento veintidós, volumen seiscientos diez, libro primero, sección primera, el treinta de octubre del dos mil seis, se hizo constar la protocolización del acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, publicado en la Gaceta del Gobierno número veintiséis, del siete de agosto del dos mil seis, que autoriza el Conjunto Urbano de tipo habitacional popular denominado **"EL BOSQUE TULTEPEC"**, localizado en Avenida Toluca número cuatro, antes Rancho Tecompa, Fracción resultante de la Ex Hacienda de Jaltipa, Municipio de Tultepec, Estado de México, para desarrollar en etapas **MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS** Viviendas, quedando autorizada en la primera etapa la Lotificación de **CIENTO VEINTIDOS** lotes pertenecientes a las Manzana **UNO, DOS, CUATRO y CINCO**, donde se desarrollarán **CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE** Viviendas.-----

- - IV.- **CONDominio Y DIVISION DE HIPOTECA.**- Que por escritura dieciséis mil trescientos, otorgada el veinticuatro de octubre del dos mil seis, ante el mismo notario que la anterior, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cuautitlán, Estado de México, por lo que se refiere al condominio, bajo las partidas quinientos cuarenta y dos a novecientos noventa, volumen seiscientos diez, libro primero, sección primera y por lo que se refiere a la división de hipoteca, bajo la partida ciento treinta y tres, volumen doscientos noventa y nueve, libro segundo, sección primera, ambas el diez de noviembre del dos mil seis.

- - A).- **"CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por declaración unilateral de voluntad y con la comparecencia y consentimiento de **"BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, constituyó el Régimen de propiedad en condominio sobre **CIENTO VEINTIDOS** lotes pertenecientes a las manzana **UNO, DOS, CUATRO y CINCO**, del Conjunto Urbano mencionado y las **CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE** Viviendas construidas en dichos lotes.-----

- - y B).- **"BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** y **"CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, convinieron en dividir el crédito y la hipoteca relacionada en el antecedente segundo en **CUATROCIENTOS VEINTISIETE** gravámenes particulares sobre las **CUATROCIENTOS VEINTISIETE** Viviendas construidas en los lotes **UNO al DIECIOCHO** de la Manzana **UNO**, **UNO al DIECISIETE** y **VEINTIUNO** al **TREINTA Y OCHO** de la Manzana **DOS**, **UNO** al **TREINTA Y NUEVE** de la Manzana **CUATRO** y **UNO** al **VEINTICUATRO** de la Manzana **CINCO**, a las cuales se fijó el valor de liberación en dicha escritura consignado quedando libres de gravámenes las **VEINTIDOS** Viviendas construidas en los lotes **VEINTICINCO** al **TREINTA** de la Manzana **CINCO**.-----

- - V.- **MATERIA DE ESCRITURA.**- Del condominio relacionado en el antecedente cuarto es materia de las operaciones consignadas en esta escritura, la casa ubicada en **BOSQUES DE ABEDUL NUMERO SEIS, LOTE DOS, MANZANA UNO, TAMBIÉN IDENTIFICADA CATASTRALMENTE COMO VIVIENDA " C "**, cuya descripción, superficies,

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



3

medidas, fondos y dividendos aparecen en el anexo que en tres hojas agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A" y anexaré a los testimonios que expida.

-- VI.- GRAVÁMENES Y SITUACION FISCAL.- Que el inmueble descrito: -----

-- A).- Únicamente reporta la hipoteca a que se refieren los antecedentes dos y cuatro, la cual se cancela en este instrumento; el certificado lo agrego al apéndice del mismo con la letra "B" y anexaré a los testimonios que expida. -----

-- B).- Según el certificado mencionado en el inciso anterior, a la fecha no existe inscrita, respecto del inmueble, declaratoria alguna que establezca sobre el mismo, provisiones, usos, reservas o destinos. -----

-- C).- Está al corriente en pago del impuesto predial, de derechos por consumo de agua y no tiene adeudos fiscales como aparece de los recibos oficiales que en unión de las certificaciones de no adeudo de impuesto predial, aportación de mejoras y consumo de agua y clave catastral, agrego al apéndice de esta escritura con las letras "C", "D", "E", "F" y "G". -----

-- D).- AVALUO.- Para efectos del Crédito, se practicó al inmueble materia de esta escritura, el avalúo que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "H". -----

## DECLARACIONES

-- I. Declaran las partes bajo protesta de decir verdad y apercibida de las penas en que incurrirán quienes declaran falsamente: ---

-- A. A "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT". -----

-- A.1. Que la información, datos y documentación proporcionados a "LA ACREDITANTE" y al "INFONAVIT" para obtener los créditos que ha solicitado son verdaderos y auténticos, manteniéndose a esta fecha como verdaderos los hechos manifestados en la solicitud de crédito presentada ante "LA ACREDITANTE" y en la solicitud de inscripción de crédito presentada ante el "INFONAVIT", y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera considerarse adversa a "LA ACREDITANTE" y al "INFONAVIT" y, por consiguiente, alterar o modificar las condiciones de aprobación de dichos créditos. -----

-- A.2. Que sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad por parte de "LA ACREDITANTE" y del "INFONAVIT" sin tener derecho a ello, mediante engaño, simulación o sustitución de persona, se comete un delito. -----

-- A.3. Que sabe y acepta que recibe los dos créditos objeto de este instrumento como cofinanciamiento que otorgan "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT", motivo por el cual quedará obligado con cada uno en los términos y condiciones que en este instrumento se pactan. -----

-- A.4. Que a la fecha de firma de la presente escritura tiene relación laboral vigente, que no está tramitando su jubilación o pensión, que no presenta padecimientos de forma manifiesta y prolongada o causados por enfermedades o riesgos de trabajo que pudieran derivar en incapacidad total o parcial permanente, que no está tramitando estas incapacidades ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, y que tampoco está tramitando ante la administradora de fondos para el retiro correspondiente la devolución parcial o total del saldo de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro. -----

-- A.5. Que eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de índole jurídica que presente la misma, es única y exclusiva de la "PARTE VENDEDORA", sin que le asista derecho alguno para ejercer acción legal en contra del "INFONAVIT" y de "LA ACREDITANTE" por esta causa, en virtud de que estos últimos sólo le otorgan los créditos para adquirir tal vivienda. -----

-- A.6. Que escogió al perito valuador que realizó el avalúo del inmueble objeto de esta escritura de entre el listado que le presentaron "LA ACREDITANTE" o el "INFONAVIT". -----

-- A.7. Que el precio de la compra-venta que se conviene en este instrumento es el precio total que paga con la parte del importe de los créditos que proceda que "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT" le otorgan mediante esta escritura y, en su caso, con su ahorro voluntario, y que la diferencia a cubrir o ya cubierta del precio la paga o ha pagado directamente a la "PARTE VENDEDORA" con dinero de su propio peculio, misma que es la cantidad de CERO PESOS MONEDA NACIONAL, sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la "PARTE VENDEDORA". -----

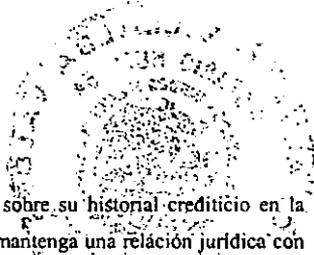
-- A.8. Que no está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme. -----

-- A.9. Que conoce las "Reglas para el otorgamiento de créditos al amparo del artículo 43 (cuarenta y tres) Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en adelante las "Reglas"), publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 19 (diecinueve) de agosto de 2004 (dos mil cuatro). -----

-- B. A "LA ACREDITANTE": -----

-- B.1. 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 y se comprometen que en el futuro no provengan de actividades ilícitas que tengan o puedan representar la comisión de cualquier delito. -----





-- B.2. (i) Autoriza a "LA ACREDITANTE" a llevar a cabo investigaciones periódicas sobre su historial crediticio en la Sociedad de Información Crediticia que estime conveniente, durante todo el tiempo en que mantenga una relación jurídica con "LA ACREDITANTE", (ii) conoce la naturaleza y el alcance de la información que proporcionan las Sociedades de Información Crediticia, (iii) está consciente de la trascendencia que tiene el hecho de ser registrado en las Sociedades de Información Crediticia y las implicaciones que el incumplimiento en el pago del crédito otorgado le puede generar, así como que dicho historial crediticio podrá servir de base para la aprobación de futuros créditos con "LA ACREDITANTE" o con alguna otra entidad crediticia.-----

-- C. AL "INFONAVIT":-----

-- C.1. Que sabe puede recibir por una sola vez crédito del "INFONAVIT", por lo que manifiesta que a la fecha de firma de la presente escritura no ha tenido, ni tiene crédito otorgado por éste.-----

-- C.2. Que, en virtud de lo declarado en el inciso anterior, ha solicitado al "INFONAVIT" el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria para la adquisición del inmueble a que se refiere el antecedente relativo de esta escritura. Marcado con la letra "I" y número de la presente escritura, se agrega al apéndice de ésta la solicitud de inscripción de crédito presentada al "INFONAVIT".-----

-- C.3. Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 (cuarenta y tres) Bis de la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en adelante "Ley del INFONAVIT") y en la regla décima de las "Reglas", es su interés y voluntad destinar el importe de su Fondo de Ahorro INFONAVIT y el saldo de su Subcuenta de Vivienda, según se definen en las propias "Reglas", al pago inicial del crédito que le otorgue el "INFONAVIT".-----

-- C.4. Que, de conformidad con lo dispuesto en la regla vigésima primera de las "Reglas", es su voluntad que, cuando el crédito que otorga el "INFONAVIT" en los términos de este instrumento sea liquidado, las subsecuentes aportaciones patronales que se realicen a su Subcuenta de Vivienda de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro, se apliquen a reducir el saldo insoluto del crédito simple que por este instrumento contrata con "LA ACREDITANTE".-----

-- II. Declara "LA ACREDITANTE":-----

-- A. Que es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la legislación mexicana, y que está debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como Sociedad Financiera de Objeto Limitado.-----

-- B. Su objeto social prevé la posibilidad de otorgar créditos hipotecarios.-----

-- C. Sus representantes cuentan con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato, las cuales no les han sido revocadas o limitadas de forma alguna.-----

-- D. Es su voluntad otorgar el crédito hasta por el equivalente a **CIENTO TREINTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y SEIS Salarios Mínimos Mensuales** que a la fecha de firma de la presente escritura equivalen a la cantidad de **DOSCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS TREINTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA NACIONAL**.-----

-- III. Declara el "INFONAVIT":-----

-- a) Que es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en lo sucesivo "Ley del INFONAVIT"), entre cuyos objetivos se encuentra administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para establecer y operar un sistema de financiamiento que le permita el otorgamiento de créditos a sus derechohabientes destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, o al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores.-----

-- b) Que con fecha 6 (seis) de enero de 1997 (mil novecientos noventa y siete) fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", con el objeto de incorporar mecanismos que permitan potenciar los recursos financieros administrados por el "INFONAVIT", a fin de estar en condiciones de atender a un mayor número de trabajadores, así como instrumentos que faciliten a los trabajadores que así lo deseen el acceso al crédito de las entidades financieras.-----

-- c) Que en las "Reglas" se establecen los procedimientos por los cuales los trabajadores pueden destinar el saldo de su Fondo de Ahorro INFONAVIT y el saldo de su Subcuenta de Vivienda al pago inicial de los créditos que otorgue el "INFONAVIT".-----

-- d) Que, conforme a lo dispuesto en el artículo sexto transitorio del "Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación del 6 (seis) de enero de 1997 (mil novecientos noventa y siete), la periodicidad de pago de las aportaciones y descuentos a que se refieren los artículos 29 (veintinueve), en sus fracciones II (dos romano) y III (tres romano), y 35 (treinta y cinco) de la "Ley del INFONAVIT" transitoriamente será bimestral y el plazo de pago vencerá el día 17 (diecisiete) del mes siguiente al bimestre al que corresponda el pago de que se trate.-----

-- e) Que en cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de su Ley, y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado el "TRABAJADOR", ha aprobado el otorgamiento del crédito solicitado por éste.-----

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



5

-- IV- Declaran conjuntamente "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT":

-- a) Que a la fecha tienen celebrado, en los términos previstos en las "Reglas", convenio por el que han acordado otorgar conjuntamente financiamiento a los trabajadores derechohabientes del "INFONAVIT" y por el que "LA ACREDITANTE" ha aceptado expresamente regirse por dichas "Reglas".

-- b) Que "LA ACREDITANTE" ha entregado al "INFONAVIT" y éste ha recibido de aquélla un ejemplar de la autorización de crédito que "LA ACREDITANTE" ha emitido para el otorgamiento del crédito solicitado por el "ACREDITADO", en la que se consignan las condiciones financieras relativas al monto, plazo, tasa y demás relativas del crédito autorizado y por otorgar al "ACREDITADO". Marcado con la letra "J" y número de la presente escritura se agrega al apéndice de ésta, la referida autorización de crédito.

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

-- a) Que no existió oferta vinculante del "INFONAVIT" antes de la celebración de este instrumento.

-- b) Que los representantes del "INFONAVIT" explicaron al "ACREDITADO" o "TRABAJADOR" los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este instrumento, manifestando el "ACREDITADO" o "TRABAJADOR" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

-- c) Que han sido informados por el suscrito notario de que una copia simple de esta escritura se encontrará a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

-- VI- DECLARACIONES DE "LA ACREDITANTE" Y EL "ACREDITADO", 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 (noveno) de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público las partes declaran que:

-- A) No existió oferta vinculante previa a la celebración de este contrato.

-- B) "LA ACREDITANTE" ha explicado al "ACREDITADO" los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este contrato, manifestando el "ACREDITADO" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

-- C) "LA ACREDITANTE" ha explicado al "ACREDITADO" la información relativa al crédito otorgado en este instrumento, con relación a las posibles variaciones en tasas de interés e inflación, manifestando el "ACREDITADO" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

-- D) El "ACREDITADO" tiene conocimiento del contenido que deriva de la información, advertencias y documentación señalada en la pizarra de anuncios, relativa al Costo Anual Total (CAT), al Costo Efectivo Remanente (CER), así como las demás mencionadas en los artículos 4 (cuatro) y 5 (cinco) de la LTCG y en las REGLAS DE LA SHCP Y BM, son para fines informativos y de comparación exclusivamente, por lo que no forman parte de los términos y condiciones del presente crédito y en consecuencia la información referida no es vinculante para la formalización del mismo.

-- E) Han sido notificados por el suscrito notario, de que una copia simple de esta escritura se encuentra a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este instrumento.

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

## CLÁUSULAS

### CAPITULO PRIMERO

#### DEL PAGO DE CREDITO Y CANCELACION DE HIPOTECA

-- PRIMERA.- "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, representado como ha quedado dicho, en virtud de haber recibido con anterioridad a este acto de "CONJUNTO PARNELLI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cantidad de DOSCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS MONEDA NACIONAL, importe del crédito relacionado en los antecedentes dos y cuatro de esta escritura CANCELA y deja sin efecto legal alguno, la hipoteca constituida a su favor, relacionada en dichos antecedentes, ÚNICAMENTE por lo que respecta al inmueble materia de este instrumento, descrito en el antecedente cinco del mismo subsistiendo las demás hipotecas en todo su vigor y fuerza legal respecto de los inmuebles que no hayan sido expresamente liberados y consiente en que en su oportunidad, se hagan las anotaciones y tildaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Cuautitlán, Estado de México.



*[Handwritten signature or mark]*

- - SEGUNDA.- Los gastos y derechos que se originen por la cancelación de hipoteca son a cargo de "CONJUNTO PARNELLI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE".

----- CAPÍTULO SEGUNDO -----

----- DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA -----

- - PRIMERA.- "CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, V E N D E y LOS SEÑORES CARLOS MENDEZ ALVARADO Y MARIA EUGENIA GILES MENDOZA, COMPRAN, la casa ubicada en BOSQUES DE ABEDUL NUMERO SEIS, LOTE DOS, MANZANA UNO, TAMBIÉN IDENTIFICADA CATASTRALMENTE COMO VIVIENDA " C ", que forma parte del Conjunto Urbano de tipo Habitacional popular denominado "EL BOSQUE TULTEPEC", localizado en Avenida Toluca número cuatro, antes rancho Tecompa, Fracción resultante de la Ex Hacienda de Jaltipa, Municipio de Tultepec, Estado de México, descrita en el antecedente cinco de esta escritura, con todo cuanto de hecho y por derecho le toque y corresponda sin reserva ni limitación alguna.

- - SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA NACIONAL que la "PARTE COMPRADORA" paga a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de CIENTO VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS SESENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, misma que el "INFONAVIT", conforme a las instrucciones de la "PARTE COMPRADORA", se obliga a entregar a la "PARTE ACREEDORA" dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de dicha suma, que el "INFONAVIT" realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la "PARTE ACREEDORA" señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 021180040130160504 (CERO DOS UNO UNO OCHO CERO CERO CUATRO CERO UNO TRES CERO UNO SEIS CERO CINCO CERO CUATRO), de la que la "PARTE VENDEDORA" es titular en HSBC, Sociedad Anónima, (ii) con la parte que proceda del importe del crédito otorgado por "LA ACREDITANTE", y, en su caso, (iii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó con anterioridad a la firma de esta escritura a la misma "PARTE VENDEDORA", quien manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.

- - La "PARTE VENDEDORA" asimismo acepta recibir, en concepto de pago del precio de la compraventa y en el término antes indicado, la cantidad dineraria que se señala en el párrafo anterior, mediante el depósito que el "INFONAVIT" realice de la misma en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula.

- - Con base en lo estipulado en el párrafo primero de esta cláusula, la "PARTE VENDEDORA" manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el "INFONAVIT" realice la entrega de la suma a que se refiere el párrafo primero antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la "PARTE COMPRADORA", mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la "PARTE VENDEDORA" reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la "PARTE COMPRADORA" cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

- - La "PARTE COMPRADORA" y la "PARTE VENDEDORA" manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el primer párrafo, este contrato es perfecto y, por tanto, las obliga en sus términos.

- - TERCERA.- La parte vendedora transmite en este acto la propiedad y la posesión del inmueble:

- - a).- Libre de responsabilidad o gravamen.

- - b).- Al corriente en el pago de sus Impuestos y Derechos, por lo que todos los adeudos fiscales anteriores a la fecha de esta escritura son a su cargo;

- - c).- Obligándose al saneamiento para el caso de evicción.

- - y d).- Haciendo constar que nunca fue rentado.

- - CUARTA.- La parte compradora manifiesta ser sabedora de que el pago del impuesto sobre traslación de dominio está sujeto a revisión por las autoridades fiscales, por lo que si existiera alguna diferencia a su cargo, se obliga a cubrirla tan pronto como sea notificada, inclusive con los recargos y multas que se impongan por falta de pago oportuno, liberando al suscrito notario de cualquier responsabilidad por tal concepto.

- - QUINTA.- Los gastos y honorarios que cause la presente compraventa serán a cargo de la parte "COMPRADORA".

----- CAPÍTULO TERCERO -----

----- DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y -----

----- GARANTÍA HIPOTECARIA ENTRE "LA ACREDITANTE" Y "EL ACREDITADO" -----

----- CLÁUSULAS FINANCIERAS -----

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



-- **PRIMERA.- DEFINICIONES.-** Para efectos del presente contrato, las partes convienen en definir el significado de los siguientes términos:-----

-- **ACCESORIOS.-** Cualquiera de las prestaciones, gastos, comisiones, primas de seguros y/o demás erogaciones en que incurra el "ACREDITADO" con relación a este contrato.-----

-- **CAT.-** Costo Anual Total.- El que para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al crédito garantizado que otorga "LA ACREDITANTE", 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 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 Crédito.-----

-- **DIA HABIL.-** Significa, en singular o en plural, según corresponda, excepto sábados, domingos o días festivos, cualquier día en el cual las oficinas principales de las instituciones de crédito del país en la Ciudad de México, Distrito Federal, estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias.-----

-- **EL INMUEBLE.-** Significa la vivienda objeto del presente instrumento que se describió en el apartado de antecedentes.-----

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

-- **REGLAS DE LA SHCP Y BM.-** 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 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 Banco de México, ambas publicadas en el Diario Oficial de la Federación.-----

-- **SALARIO MINIMO MENSUAL.-** Significa el salario mínimo general diario del Distrito Federal multiplicado por treinta punto cuatro, con independencia de que este concepto se señale en singular o plural.-----

-- **SEGUNDA.- APERTURA DE CRÉDITO.-** "LA ACREDITANTE" abre y pone a disposición de "EL ACREDITADO" un crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por el equivalente a **CIENTO TREINTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y SEIS Salarios Mínimos Mensuales** que a la fecha de firma de la presente escritura equivalen a la cantidad de **DOSCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS TREINTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA NACIONAL**, que lo destinará a la adquisición de EL INMUEBLE.-----

-- En el importe del crédito no quedan comprendidos los intereses, comisiones, gastos, primas de seguros y demás accesorios legales que "EL ACREDITADO" deba cubrir a "LA ACREDITANTE", conforme a lo pactado en este contrato.-----

-- En el registro interno de "LA ACREDITANTE", corresponde a este crédito el número **NOVENTA Y NUEVE GUION CINCO CERO DOS CERO CUATRO SEIS**; "LA ACREDITANTE" podrá modificar el número de crédito mencionado, el cual dará a conocer a "EL ACREDITADO" en los estados de cuenta que en su caso emita.-----

-- Las partes convienen en que el crédito que en este instrumento se otorga, se considerará operado a partir del día de firma de la presente escritura.-----

-- **TERCERA.- COMISIÓN.-** El "ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE" la cantidad equivalente al **DOS PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO** calculada sobre el monto del crédito por concepto de comisión por apertura, que se paga por una sola vez a la fecha de firma de este contrato.-----

-- **CUARTA.- DISPOSICIÓN.-** A la fecha de firma de este contrato el "ACREDITADO" dispone del importe total del crédito señalado en la cláusula denominada APERTURA DE CRÉDITO, extendiendo para tal efecto, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda, facultando expresa e irrevocablemente a "LA ACREDITANTE" para que la cantidad que constituye el importe del crédito se entregue a LA PARTE VENDEDORA para que por su conducto y sin su responsabilidad, se cumpla con la obligación de pago que se contrae en el contrato de compraventa, conforme a la liquidación que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "K".-----

-- El "ACREDITADO" acepta expresamente en que la presente escritura, hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del crédito y entrega de la suma dispuesta.-----

-- **QUINTA.- INTERESES ORDINARIOS.-** El "ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE", intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del **DIEZ PUNTO VEINTINUEVE POR CIENTO**.-----

-- Los intereses ordinarios serán pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la MENSUALIDAD en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de ésta, con excepción del primer pago de intereses que deberá realizarse el último día hábil del mismo mes en que se firme esta escritura, considerando los días naturales transcurridos a partir de la fecha de firma de este instrumento al día último del mismo mes.-----

-- Las partes acuerdan que los intereses se calcularán dividiendo la tasa anual de interés ordinaria entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado obtenido por 30 (treinta).-----

- - **SEXTA.- PENALIDADES POR RETRASO EN EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES.**- En el evento de que el "ACREDITADO" no cubra oportunamente cualquiera de las cantidades a su cargo, se aplicarán las siguientes sanciones:-----

- - A) **PENA POR MORA.**- Si por cualquier causa, no liquidare íntegramente en forma oportuna el pago de las MENSUALIDADES a su cargo, por cada incumplimiento estará obligado a pagar, además de la o las MENSUALIDADES no pagadas, por concepto de pena por mora la cantidad equivalente hasta por un 10% (diez por ciento) del importe de la MENSUALIDAD vencida y no pagada. A la cantidad resultante se le adicionará el Impuesto al Valor Agregado o las contribuciones que determine la legislación aplicable o las autoridades competentes. Esta sanción operará mientras "LA ACREDITANTE" no ejerza la facultad prevista en el párrafo siguiente.-----

- - B) **INTERESES MORATORIOS.**- A partir de que "LA ACREDITANTE" deje de aplicar la sanción señalada en el párrafo precedente y tomando en cuenta la facultad de "LA ACREDITANTE" que tiene para dar por vencido anticipadamente el plazo de este contrato, el "ACREDITADO" estará obligado a pagar, en sustitución de los intereses ordinarios, intereses moratorios a "LA ACREDITANTE" a la tasa que resulte de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato, por todo el tiempo que dure la mora, que se computará sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito.-----

- - **SÉPTIMA.- PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS.**- El capital del crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagaderos mediante **DOSCIENTOS CUARENTA PAGOS MENSUALES REGULARES MAS UN PAGO MENSUAL IRREGULAR** que se aplicarán a intereses ordinarios y el sobrante al capital, a más tardar el último día hábil de cada mes a partir del siguiente mes al de la firma del presente instrumento, sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno. ---

- - Cada uno de los pagos mensuales que debe realizar "EL ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE" para efectos de este contrato, será denominado como MENSUALIDAD, misma que será el equivalente en pesos moneda nacional de **UNO PUNTO CUARENTA Y CUATRO** Veces el Salario Mínimo Mensual general vigente en el Distrito Federal de acuerdo a la tabla de amortización.-----

- - La MENSUALIDAD se integra por: i) amortización de capital e intereses ordinarios y ii) primas de seguro a que se refiere la cláusula denominada **SEGUROS** del presente contrato. El monto de cada uno de los conceptos antes indicados se refleja en la tabla de amortizaciones con excepción de la prima de seguros cuyo monto se reflejará en el estado de cuenta mensual que se le enviará al "ACREDITADO", dicha tabla de amortización debidamente aceptada y firmada por el "ACREDITADO" se agrega al presente contrato con la letra "L".-----

- - Sin perjuicio de lo anterior, "LA ACREDITANTE" podrá adecuar las fechas de pago durante la vigencia del crédito. En este caso "LA ACREDITANTE" dará a conocer al "ACREDITADO", las nuevas fechas de pago en el estado de cuenta del mes inmediato anterior a aquel en que surtirá efectos la modificación, entendiéndose por aceptada en el momento en que el "ACREDITADO" realice el pago correspondiente.-----

- - Todos los pagos que el "ACREDITADO" deba realizar con motivo de este instrumento, deberán efectuarse en el domicilio que corresponde a "LA ACREDITANTE", mismo que se establece en la cláusula denominada **DOMICILIOS** del capítulo relativo a cláusulas no financieras del presente instrumento. Sin perjuicio de lo anterior, el "ACREDITADO" podrá realizar sus pagos en cualquiera de las sucursales de la Institución que para dichos efectos designe "LA ACREDITANTE" mediante el envío mes a mes, de la ficha de pago correspondiente, siempre y cuando el "ACREDITADO" pague la MENSUALIDAD del mes a liquidar en tiempo, es decir, a más tardar en la fecha límite de pago que contiene la propia ficha de pago.-----

- - El "ACREDITADO" autoriza a la Institución de Crédito que en su caso haya designado ó designe en el Formato de Domiciliación para que realice a su nombre y por su cuenta los cargos que representen los pagos de la MENSUALIDAD y ACCESORIOS que se describen en el presente contrato, con cargo a la cuenta bancaria identificada y relacionada en las declaraciones de este instrumento, que quedó designada como la "Cuenta Vinculada". A efecto de lo anterior y con el fin de que "LA ACREDITANTE" esté en posibilidad de solicitar los cargos mencionados, el "ACREDITADO" autoriza expresamente a "LA ACREDITANTE" a proporcionar a la Institución de Crédito designada la información contenida en el mencionado formato. Sin embargo, la falta de fondos necesarios para cubrir los pagos exigibles a cargo del "ACREDITADO" o el que no se tenga la domiciliación antes mencionada, de ninguna forma lo libera de las obligaciones que en este acto asume el "ACREDITADO" frente a "LA ACREDITANTE".-----

- - El pago del capital por parte del "ACREDITADO" no lo exime de pagar los intereses devengados y no pagados.-----

- - **OCTAVA.- PAGOS ANTICIPADOS.**- El "ACREDITADO" podrá pagar por anticipado, total o parcialmente el saldo insoluto del crédito, sin cargo o penalización, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos mensuales y no exista algún adeudo pendiente a su cargo. Todo pago parcial anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito, repercutiendo en el plazo para la amortización del crédito.-----

- - Los pagos anticipados parciales de que se trate, se aplicarán el día en que se realicen.-----

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



9



-- **NOVENA.- APLICACIÓN DE PAGOS.-** Todo pago que realice el "ACREDITADO" se aplicará en el orden siguiente: (i) gastos de cobranza, (ii) intereses por mora, (iii) intereses moratorios, (iv) primas de seguros, (v) intereses ordinarios y (vi) y el sobrante si lo hubiere se aplicará al capital. -----

-- **DÉCIMA.- SEGUROS.-** El "ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta contrate a su nombre y por su cuenta, un seguro contra daños por una suma asegurada igual al valor de la parte destructible del INMUEBLE, pudiendo incluir el menaje de casa. Igualmente, el "ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta contrate a su nombre y por su cuenta, un seguro de vida e invalidez total y permanente, por una suma que asegure el equivalente del saldo insoluto del crédito a que se refiere este contrato, designando en ambos seguros a "LA ACREDITANTE" como beneficiaria en primer lugar con carácter irrevocable. -----

-- Estos seguros estarán vigentes durante el tiempo que permanezca insoluto en todo o en parte el saldo del crédito. Las pólizas deberán hacer mención a la hipoteca constituida para la seguridad del crédito en términos de lo dispuesto por el artículo 109 (ciento nueve) de la Ley del Contrato de Seguro, las cuales deberán obrar en poder de "LA ACREDITANTE" mientras existan adeudos insolutos a cargo del "ACREDITADO". -----

-- "LA ACREDITANTE" queda facultada para pagar por cuenta del "ACREDITADO" las primas correspondientes, pagos que no podrán realizarse con cargo al importe del crédito y deberán liquidarse en las mismas fechas en que sean exigibles las MENSUALIDADES. -----

-- Dentro de cada una de las MENSUALIDADES que debe cubrir, el "ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE" en términos de lo pactado en este instrumento, se incluye el monto de las primas de seguros. -----

-- En virtud de que "LA ACREDITANTE" tiene contratados con las compañías aseguradoras seguros colectivos no es procedente la expedición de pólizas individuales. -----

-- Asimismo, el "ACREDITADO" se sujetará a las Condiciones Generales de las Pólizas expedidas al efecto por la compañía aseguradora correspondiente. -----

-- Asimismo, el "ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que en su caso ésta contrate a su nombre y por su cuenta un seguro de desempleo. -----

-- El seguro de desempleo será contratado a nombre del "ACREDITADO" y cubrirá la pérdida del empleo sin causa justificada, por una suma asegurada equivalente hasta por el importe de 6 (seis) pagos mensuales fijos conforme a lo estipulado en el presente contrato. -----

-- "LA ACREDITANTE" deberá quedar designada como beneficiaria de la póliza de seguro de desempleo y los importes pagados por la compañía aseguradora se aplicarán como pago de las cantidades adeudadas por el "ACREDITADO" a los pagos mensuales fijos que se adeude a "LA ACREDITANTE". -----

-- El pago de la suma asegurada se hará mediante la aplicación de cada uno de los pagos mensuales fijos estipulados en el presente contrato por cada mes que transcurra a partir de la fecha en que el "ACREDITADO" demuestre la pérdida del empleo y hasta que él mismo obtenga un nuevo empleo o hasta cumplir el sexto pago, lo que ocurra primero. -----

-- En el supuesto de que el "ACREDITADO" obtuviera nuevamente empleo y se mantenga laborando al menos 12 (doce) meses continuos, se reinstalará la cobertura del seguro de desempleo la cual cubrirá hasta 6 (seis) MENSUALIDADES adicionales. ---

-- Las partes acuerdan que durante la vigencia del crédito sólo habrá un máximo de 2 (dos) reinstalaciones de la cobertura del seguro de desempleo. Si posteriormente el "ACREDITADO" volviera a quedar sin empleo, el seguro sólo responderá por los pagos que hayan faltado de aplicar hasta completar los 6 (seis) pagos mensuales fijos y/o los 6 (seis) pagos adicionales que cubre la reinstalación de la cobertura del seguro de desempleo. -----

-- El pago de la suma asegurada procederá únicamente en el caso de que el "ACREDITADO" se encuentre al corriente en sus pagos mensuales fijos hasta antes de la pérdida del empleo. -----

-- El "ACREDITADO" reconoce expresamente que el seguro de desempleo se sujetará a los términos y condiciones que rijan de acuerdo a lo convenido en la póliza correspondiente y sin ninguna responsabilidad para "LA ACREDITANTE". -----

-- Asimismo el "ACREDITADO" reconoce que queda a su cargo la obligación de notificar por escrito, que sufrió la pérdida del empleo y entregar la documentación que se requiera a "LA ACREDITANTE" para que ésta realice el trámite de reclamación y cobro del seguro ante la compañía aseguradora correspondiente, por lo que acepta que el tiempo que tarde en tramitar el cobro del seguro, no lo libera de su obligación de cumplir con sus pagos conforme a las fechas de vencimiento pactadas en este instrumento, y en caso de no hacerlo, se actualizará el vencimiento anticipado del crédito, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y demás obligaciones aquí pactadas. -----

-- **DÉCIMA PRIMERA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del "ACREDITADO", se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital

adeudado, así como sus intereses y demás ACCESORIOS previstos en el presente contrato o derivados de él; y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos: -----

- - A).- Si el "ACREDITADO" deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato. -----

- - B).- Si el "ACREDITADO" deja de declarar por escrito a la empresa aseguradora todos los hechos importantes para la apreciación del riesgo que asume con los contratos de seguro a que se refiere la cláusula denominada SEGUROS del presente contrato que puedan influir en las condiciones convenidas con la aseguradora, tales como los conozca y deba conocer en el momento de la celebración del presente contrato y de los contratos de seguro, particularmente por lo que se refiere al conocimiento de un padecimiento o enfermedad preexistente, y en general cualquier omisión o inexacta declaración de los referidos hechos para la apreciación del riesgo. -----

- - C).- Si el "ACREDITADO" deja de comunicar por escrito a la empresa aseguradora las agravaciones esenciales que tenga el riesgo que se asume en los contratos de seguro referidos en la cláusula denominada SEGUROS de este contrato de crédito, dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes al momento en que las conozca. -----

- - D).- Si cualquiera de las declaraciones hechas por el "ACREDITADO" en la solicitud de crédito o en este instrumento fuesen falsas. -----

- - E).- Si se presentan demandas o reclamaciones de cualquier tipo en contra del "ACREDITADO", que afecten las garantías del crédito o el cumplimiento de las obligaciones a cargo del "ACREDITADO" conforme a este instrumento. -----

- - F).- Si el "ACREDITADO" no liquida el impuesto predial o los derechos por servicio de agua o cualquier otro impuesto o gravamen a su cargo por EL INMUEBLE, dentro de los 10 (diez) días siguientes a que sean exigibles dichas obligaciones fiscales. -----

- - G).- Si el "ACREDITADO" da en arrendamiento o concede su uso o goce a terceros bajo cualquier título jurídico. -----

- - H).- Si el "ACREDITADO" realiza sin previa autorización por escrito de "LA ACREDITANTE" ampliaciones, adiciones y/o mejoras a la vivienda que hipoteca por este instrumento, sin apego a las especificaciones técnicas y estructurales autorizadas por "LA ACREDITANTE". -----

- - I).- Si el "ACREDITADO" no cubre las cuotas de mantenimiento del desarrollo habitacional. -----

- - J).- Si el "ACREDITADO" grava, limita o afecta jurídicamente en forma alguna EL INMUEBLE, sin la previa autorización de "LA ACREDITANTE". -----

- - K).- Si el "ACREDITADO" destina EL INMUEBLE a un fin distinto al convenido en este instrumento. -----

- - L).- Si el "ACREDITADO" vende o enajena bajo cualquier título, incluyendo el fideicomiso traslativo de dominio o de garantía, EL INMUEBLE sin la autorización previa y por escrito de "LA ACREDITANTE". -----

- - M).- En cualquier otro caso que la Ley establezca como causa de rescisión o de terminación, aplicable a este contrato. -----

- - DÉCIMA SEGUNDA.- ESTIPULACIONES PARA EL CASO DE EJECUCIÓN.- Las partes convienen en que "LA ACREDITANTE" podrá exigir judicialmente el cumplimiento de las obligaciones a cargo del "ACREDITADO" y podrá optar por cualquiera de los procedimientos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal o del Código de Procedimientos Civiles para los demás Estados de la República Mexicana, así como por cualquiera de los procedimientos establecidos por el Código de Comercio o por los procedimientos establecidos por la Ley de Instituciones de Crédito, en la inteligencia de que el "ACREDITADO" desde ahora conviene: -----

- - A).- Que "LA ACREDITANTE" señale los bienes que deban embargarse, sin sujetarse al orden establecido en la legislación procesal aplicable. -----

- - B).- En renunciar al derecho de ser depositario del bien hipotecado y de los bienes que se embarguen. -----

- - C).- En que "LA ACREDITANTE" o el depositario que ésta nombre, tomará inmediata posesión de EL INMUEBLE y/o de los bienes que se embargaren. -----

- - En virtud de lo anterior, el "ACREDITADO" se obliga a entregar a "LA ACREDITANTE", o al depositario que ésta designe, la posesión de EL INMUEBLE. No obstante lo anterior, el "ACREDITADO" será responsable de cualquier daño que sufra EL INMUEBLE mientras el depositario no tome posesión de éste. -----

- - D).- En que el emplazamiento, envío de estados de cuenta y cualquiera otra notificación se realizará en EL INMUEBLE o en el lugar en el que habitualmente trabaje, o bien en el lugar donde habite o se encuentre; dicha notificación surtirá plenamente sus efectos legales. -----

- - E).- En ejecución de sentencia, "LA ACREDITANTE" podrá elegir entre adjudicarse el inmueble hipotecado sin necesidad de venta judicial o bien proceder al remate del mismo, sirviendo como valor de adjudicación o, en su caso, de base para la venta o remate judicial, la cantidad que se determine por medio del avalúo que en la fecha de ejecución de sentencia se practique por perito autorizado, por lo que "LA ACREDITANTE" y el "ACREDITADO" designarán de común acuerdo al citado perito y se someten expresamente al resultado de dicho avalúo, otorgándole plena validez para los efectos citados en esta cláusula. -----

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



11

-- **DÉCIMA TERCERA.- ESTADOS DE CUENTA.-** Las partes acuerdan que "LA ACREDITANTE" podrá enviar mensualmente el estado de cuenta al domicilio del "ACREDITADO", en todo caso, convienen en que, de requerirlo, éste podrá acudir a las sucursales de "LA ACREDITANTE" para su solicitud. En el estado de cuenta podrá conocer su saldo, así como los cargos y abonos efectuados.

-- Las partes convienen, que la falta de recepción del estado de cuenta por el "ACREDITADO", no exime ni excusa a éste de sus obligaciones de pago en los términos pactados en el presente instrumento.

-- En caso de inconformidad, "EL ACREDITADO" contará con un plazo de diez días hábiles para objetarlo a partir de la fecha de vencimiento del pago mensual de que se trate.

-- **DÉCIMA CUARTA.- OTRAS OBLIGACIONES DEL "ACREDITADO".-** Además el "ACREDITADO" se obliga a:---

-- A) Mejorar la garantía si a juicio de "LA ACREDITANTE", el valor de EL INMUEBLE sufre demérito o resultare insuficiente para respaldar las obligaciones que en este acto asume el "ACREDITADO".

-- B) Dar aviso a la compañía aseguradora, con copia para "LA ACREDITANTE" en caso de ocurrir algún siniestro.

-- C) Permitir a "LA ACREDITANTE" la inspección por sí o por terceros, en cualquier momento, de la documentación objeto de financiamiento y de EL INMUEBLE.

-- **DÉCIMA QUINTA.- GASTOS DE COBRANZA.-** El "ACREDITADO" queda obligado a pagar a "LA ACREDITANTE" los gastos que ésta erogue, con motivo de la cobranza del crédito que tenga que llevar a cabo ante el eventual atraso o incumplimiento puntual de los pagos mensuales en que incurra el "ACREDITADO", conforme al contrato, consistente en gestiones de carácter extrajudicial que realice a través de sus áreas de cobranza interna o por la contratación de Empresas o Despachos externos por los servicios profesionales que efectúen, sin que esto obste para que "LA ACREDITANTE" pueda reclamarle judicialmente los gastos y costas judiciales de los juicios correspondientes, así como el pago de los intereses moratorios.

-- "LA ACREDITANTE" informará al "ACREDITADO" los gastos de cobranza erogados en el estado de cuenta del crédito, a efecto de que los cubra de inmediato en el lugar establecido para el cumplimiento de las demás obligaciones de pago estipuladas en el presente contrato.

-- Para efecto del pago de los gastos de cobranza, dichos pagos serán exigibles al momento de que "LA ACREDITANTE" le informe al "ACREDITADO" el importe de los mismos, por cualquier medio, incluso mediante la entrega de los estados de cuenta de su crédito.

-- **DÉCIMA SEXTA.- SUSTITUCIÓN DE DEUDOR.-** Las partes convienen en que el "ACREDITADO" podrá vender o enajenar EL INMUEBLE por cualquier título jurídico sin incurrir en alguna causal de vencimiento anticipado, y ceder las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato, siempre y cuando obtenga previamente autorización de "LA ACREDITANTE".

-- Además, dicha autorización de sustitución estará condicionada a que el deudor sustituto, se obligue en los mismos términos que el "ACREDITADO" original, lo que manifestará plenamente en el momento en que se dé dicha sustitución en el instrumento jurídico correspondiente, en el cual los pactos y estipulaciones contenidos en la escritura se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen, y presente a "LA ACREDITANTE" una solicitud de crédito debidamente requisitada, cumpla los requerimientos para ser considerado como sujeto de crédito y dé el debido cumplimiento a los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 (seis) de la LTCG y a las REGLAS DE LA SHCP Y BM.

-- El deudor sustituto deberá cubrir todos los gastos y pagar las comisiones que se originen con motivo de la sustitución.

-- **DÉCIMA SÉPTIMA.- SUBROGACIÓN DE ACREEDOR.-** "LA ACREDITANTE" está obligada a recibir por adelantado el pago total del crédito que comprenda capital, intereses y demás accesorios legales, por parte de cualquier otra Entidad o con dinero que un tercero le preste con ese objeto al "ACREDITADO", la Entidad o el tercero quedarán subrogados por Ministerio de Ley en los derechos de "LA ACREDITANTE", en los términos del Código Civil vigente en el Distrito Federal y las disposiciones relativas de los Códigos Civiles de las demás Entidades Federativas, así como lo que dispone la LTCG y sus REGLAS DE LA SHCP Y BM, siempre y cuando la nueva Entidad se subrogue a su vez en los términos y condiciones originales del contrato de conformidad con el artículo 17 (diecisiete) de la LTCG.

-- **DÉCIMA OCTAVA.- CESIÓN DE DERECHOS.-** El "ACREDITADO" faculta expresamente a "LA ACREDITANTE" a que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones, derivados del presente contrato y su garantía hipotecaria; esta última sin necesidad de notificarlo, ni de hacer dicha cesión mediante escritura pública, y en consecuencia, sin necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, siempre y cuando "LA ACREDITANTE" conserve la administración de los créditos. En el supuesto de que "LA ACREDITANTE" deje de llevar la administración de los créditos, bastará con la notificación por escrito que "LA ACREDITANTE" dirija al "ACREDITADO". En el supuesto anterior la inscripción de la hipoteca hecha a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de él o los cesionarios referidos quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de ésta.





- - **DÉCIMA OCTAVA BIS.- SOLIDARIDAD PASIVA DE LOS COACREDITADOS.-** Los señores **CARLOS MENDEZ ALVARADO Y MARIA AUGENIA GILES MENDOZA** en su carácter de coacreditados y deudores solidarios expresamente se obligan cada uno en forma solidaria, tanto para el cumplimiento exacto, completo y en tiempo de las obligaciones que contraen en este contrato, así como para el pago puntual del capital, intereses, comisiones y de cualquier otra cantidad que deba pagarse a "LA ACREDITANTE", incluyendo accesorios, gastos y costas en caso de juicio. -----

- - La solidaridad que adoptan es pasiva, por cuanto que cada uno de ellos reporta la obligación de cumplir con todas y cada una de las obligaciones que se consignan en este instrumento. "LA ACREDITANTE" podrá exigir, indistintamente, de cualquiera de los deudores solidarios, el cumplimiento de las obligaciones convenidas y en especial, el pago total o parcial del crédito y sus accesorios. -

- - **DÉCIMA NOVENA.- AUTORIZACIONES.-** El "ACREDITADO", en este acto otorga su consentimiento y autoriza de manera expresa a "LA ACREDITANTE", para que en nombre propio o a través de la persona que ésta designe, a partir de la fecha de firma del presente contrato y por todo el tiempo de vigencia que tenga el crédito, sin necesidad de una nueva autorización, pueda realizar los siguientes actos: -----

- - **A.- INFORMACIÓN CREDITICIA.-** Investigar, consultar, tramitar, obtener y revisar el historial crediticio del "ACREDITADO" a través de las Sociedades de Información Crediticia que estime conveniente. Para ello el "ACREDITADO" autoriza al Buró de Crédito a entregar a "LA ACREDITANTE" la información solicitada respecto de su historial crediticio en cualquier momento, desde la fecha de firma del presente contrato y por todo el tiempo de vigencia del crédito que por esta escritura se otorga; -----

- - **B.- DEPÓSITOS A TRAVES DE TRANSFERENCIAS ELECTRONICAS.-** Entregar a LA PARTE VENDEDORA el saldo del precio de la compraventa consignada en esta escritura, a través del sistema de transferencias electrónicas de fondos, en la cuenta número 4015602600 (CUATRO CERO UNO CINCO SEIS CERO DOS SEIS CERO CERO de la que la "PARTE VENDEDORA" es titular en HSBC Sociedad Anónima, en la sucursal número 0949 (CERO NUEVE CUATRO NUEVE) CENTRO SANTA FE, con clabe bancaria estandarizada número (CLABE) 021180040156026004 (CERO DOS UNO UNO OCHO CERO CERO CUATRO CERO UNO CINCO SEIS CERO DOS SEIS CERO CERO CUATRO). -----

- - **C.- PAGO A TERCEROS.-** Liquidar al Notario que formaliza el crédito, los conceptos que se mencionan en la liquidación por concepto de gastos notariales; del importe del crédito que le fue otorgado; -----

- - **D.- INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN.-** Efectuar por sí o mediante tercero, cualquier tipo de investigación presente y futura, en lo que respecta a sus relaciones financieras particularmente crediticias, con Sociedades Financieras de Objeto Limitado, Instituciones de Crédito, Organizaciones Auxiliares de Crédito, Casas Comerciales y en general con cualquier persona física o moral, nacional o extranjera. Por lo anterior y derivado de las reciprocidades que pudieran existir el "ACREDITADO", autoriza de igual manera a "LA ACREDITANTE", a proporcionar la misma información a las empresas que en ejercicio de sus funciones así lo soliciten liberando en ambos casos a "LA ACREDITANTE", de cualquier clase de responsabilidad de orden civil o penal, por lo que a mayor abundamiento, el "ACREDITADO" declara bajo protesta de decir verdad que conoce la naturaleza y consecuencias que la investigación e información de los datos a que se refiere esta cláusula puedan derivar; y -----

- - **E.- CARGOS POR CHEQUES DEVUELTOS.-** Cobrar el cargo correspondiente que se genere por la devolución del (los) cheque(s) en caso de que el pago de las MENSUALIDADES se realice con dicho título de crédito. -----

- - **VIGÉSIMA.- CASO FORTUITO.-** El "ACREDITADO" se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas en este contrato, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y acepta esta responsabilidad. -----

- - **VIGÉSIMA PRIMERA.- APORTACIONES PATRONALES.-** Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 43 (cuarenta y tres) Bis de la "Ley del INFONAVIT" y en la regla vigésima primera de las "Reglas", el "ACREDITADO" instruye irrevocablemente al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en adelante "INFONAVIT") para que, cuando el crédito que le otorgue el "INFONAVIT" conforme a este instrumento sea liquidado y exista un saldo insoluto del crédito otorgado por "LA ACREDITANTE", las subsecuentes aportaciones patronales que se realicen a su subcuenta de vivienda de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro sean entregadas a "LA ACREDITANTE" para que esta última las aplique directa y exclusivamente a la amortización del principal del crédito que otorgó. -----

- - Para efectos de lo estipulado en el párrafo anterior, el "INFONAVIT" notificará por escrito a "LA ACREDITANTE" que el "TRABAJADOR ha realizado, el pago total del crédito otorgado por el propio "INFONAVIT" y asimismo le requerirá para que le informe si existe un saldo insoluto del crédito otorgado por "LA ACREDITANTE" al "ACREDITADO". El "INFONAVIT" estará obligado a entregar las subsecuentes aportaciones patronales a "LA ACREDITANTE", siempre que recibiere notificación por escrito de "LA ACREDITANTE" de que existe un saldo insoluto de dicho crédito. -----

- - "LA ACREDITANTE" se obliga a notificar por escrito al "INFONAVIT" (i) el pago total o extinción del crédito que hubiere otorgado a las personas físicas que han asumido el carácter de "ACREDITADO" frente a "LA ACREDITANTE", (ii) la subrogación por un tercero de los derechos y obligaciones del "ACREDITADO", conforme a lo previsto en el artículo 13 (trece) de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, o (iii) la adquisición en propiedad por un

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



13

tercero del inmueble objeto de esta escritura, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que ocurriere el pago total o extinción del crédito otorgado o a la fecha en que tomare conocimiento de las señaladas subrogación o adquisición por un tercero, al efecto de que el "INFONAVIT" cese de entregar a "LA ACREDITANTE" las subsecuentes aportaciones que el patrón de cada una de las personas que forman parte del "ACREDITADO" realizare por cuenta de éste al propio "INFONAVIT".

-- En caso de que "LA ACREDITANTE" recibiere del "INFONAVIT", con posterioridad a la fecha en que ocurriere el pago total o extinción del crédito otorgado o a la fecha en que tomare conocimiento de las señaladas subrogación o adquisición por un tercero, sumas de dinero que correspondan a las aportaciones patronales realizadas por el patrón de la persona física de que se trate que forme parte del "ACREDITADO" por cuenta de éste, estará obligado a restituir al "INFONAVIT" las sumas de dinero que indebidamente hubiere recibido del mismo "INFONAVIT" en pago del crédito otorgado al "ACREDITADO", dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que recibiere dichas sumas.

-- Sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo anterior, la o las personas físicas que formen parte del "ACREDITADO", se obligan a notificar al "INFONAVIT" la realización del pago íntegro del principal del crédito otorgado por "LA ACREDITANTE", dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de extinción del Crédito, al efecto de que el Instituto requiera a "LA ACREDITANTE" para que le confirme que el principal del Crédito ha quedado íntegramente liquidado, y, en su caso, proceda a mantener en depósito y a abonar en la subcuenta de vivienda de dichas personas físicas, las subsecuentes aportaciones que realice el patrón por cuenta de éste al propio "INFONAVIT". El "INFONAVIT" no tendrá responsabilidad alguna en caso de que el "ACREDITADO" no le notificare en los términos antes estipulados y, como consecuencia de ello, el "INFONAVIT" continuare entregando las aportaciones subsecuentes a "LA ACREDITANTE".

-- **VIGÉSIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.** Las partes podrán convenir libremente cualquier modificación al presente contrato, misma que surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscriba dicha modificación o la que de común acuerdo convengan las partes.

-- **VIGÉSIMA TERCERA.- HIPOTECA.** El "ACREDITADO", sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros, en garantía del pago preferente y puntual del crédito, sus intereses y, en su caso, los accesorios materia del presente contrato, así como 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, constituye hipoteca en los términos a que se refiere el capítulo de constitución de garantía hipotecaria de este instrumento.

## CAPÍTULO CUARTO

### DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE

### Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

### CLÁUSULAS FINANCIERAS

-- **PRIMERA. DEFINICIONES.** Para los efectos de lo estipulado en los contratos de apertura de crédito simple y de hipoteca consignados en este capítulo, los siguientes términos y expresiones escritos con mayúscula inicial, sea que se utilicen en singular o en plural, tendrán el significado que enseguida se conviene:

-- 1. **Carta de Autorización de Crédito:** es la carta por la que el "INFONAVIT" comunica al "TRABAJADOR" que ha cumplido los requisitos exigidos para el otorgamiento del crédito solicitado y que ha registrado su solicitud de inscripción de crédito en sus bases de datos para la asignación de los recursos financieros para el otorgamiento de dicho crédito. La misma se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "M".

-- 2. **Costo Anual Total:** es el importe total anualizado de los costos directos inherentes al crédito simple que el "INFONAVIT" otorga al "TRABAJADOR" mediante este instrumento, así como de los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros, según lo establece la vigente "Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado" en la fracción I (uno romano) de su artículo 3 (tres).

-- 3. **Costo Efectivo Remanente:** es el cálculo del Costo Anual Total que corresponda al resto de la vigencia del Crédito Otorgado.

-- 4. **Crédito Neto:** es la cantidad de **CIENTO VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS SESENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL** que resulta de restar del importe del Crédito Otorgado el importe total de Gastos y el importe de la prima del seguro de protección de pagos.

-- 5. **Crédito Otorgado:** es el crédito simple que mediante esta escritura el "INFONAVIT" otorga al "TRABAJADOR" por la cantidad de **CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS NOVENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA NACIONAL**, misma que es equivalente a **OCHENTA Y CUATRO PUNTO SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES Salarios Mínimos Mensuales** a la fecha de firma de esta escritura, para la adquisición en propiedad del inmueble objeto de la compraventa convenida en este instrumento y el pago de la prima del seguro de protección de pagos.



- - 6. **Cuota Mensual de Amortización Especial:** es la cuota fija mensual de **CERO PUNTO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA** veces el Salario Mínimo Mensual cuando el "TRABAJADOR" se encuentre en el supuesto estipulado en el apartado "B" de la cláusula octava del presente contrato. La Cuota Mensual de Amortización Especial es equivalente a **CINCO PUNTO NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA** veces el Salario Mínimo General Diario que rija en el Distrito Federal.----
- - 7. **Fecha de Pago:** es el último día de cada Período Mensual, sin perjuicio de lo estipulado en el último párrafo del apartado "C" de la cláusula octava.-----
- -8.**Fondo de Ahorro INFONAVIT:** es la suma total de las aportaciones realizadas al Fondo Nacional de la Vivienda a favor del "TRABAJADOR" hasta el primer bimestre de 1992 (mil novecientos noventa y dos), según el registro que hubiere en la contabilidad que de dicho fondo lleva el "INFONAVIT".-----
- - 9. **Gastos:** son las cantidades de:-----
- - a. **TRES MIL PESOS MONEDA NACIONAL,** por concepto de impuestos y derechos que se causan por la adquisición del inmueble objeto de esta escritura y por el registro de la compraventa de este mismo inmueble, de la garantía hipotecaria que se constituye para garantizar el pago del Saldo de Capital y de la garantía hipotecaria que se constituye para garantizar el pago del crédito otorgado conforme a lo estipulado en el capítulo anterior.-----
- - b. **SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA NACIONAL,** por concepto de gastos de titulación, financieros y de operación del Crédito Otorgado.-----
- - 10. **Ley del INFONAVIT:** es la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores".-----
- - 11.**Línea de Captura:** es el conjunto seriado de números y, en su caso, letras que expide el "INFONAVIT", en forma codificada, para identificar una amortización mensual a cuyo pago está obligado el "TRABAJADOR" en los términos de este contrato, y para especificar los datos de la cuenta bancaria del "INFONAVIT" y del Número de Crédito, así como del importe y Período Mensual que corresponden a dicha amortización.-----
- - 12. **Número de Crédito:** es el número **CERO NUEVE CERO SIETE CERO DOS TRES CERO NUEVE DOS** con el que se identifica el Crédito Otorgado, para efectos de su administración por el "INFONAVIT".-----
- - 13. **Parte Vendedora:** es la persona física o moral que enajena al "TRABAJADOR" el inmueble que es objeto del contrato de compraventa que se consigna en esta misma escritura.-----
- - 14.**Período Mensual:** es cada mes natural por el cual deben pagarse intereses sobre el Saldo de Capital y debe amortizarse éste conforme a lo convenido en este contrato, mismo que corre del día primero al día último de ese mes. Como excepción, se entenderá que el primer Período Mensual es irregular, toda vez que inicia el día en que se efectúa la disposición del Crédito Otorgado y termina el último día del mismo mes en que se realizó dicha disposición.-----
- - 15. **Salario Mínimo General Diario:** es el salario mínimo general diario que, conforme a la Ley Federal del Trabajo, fija periódicamente la Comisión Nacional de Salarios Mínimos para regir en el Distrito Federal, y que en la fecha de firma de esta escritura es la suma de **CINCUENTA PESOS CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA NACIONAL.**-----
- - 16. **Salario Mínimo Mensual:** es el salario mensual que asciende a la cantidad que resulta de multiplicar por 30.4 (treinta punto cuatro) el Salario Mínimo General Diario que rige en el Distrito Federal.-----
- - 17. **Saldo de Capital:** es el importe de la suerte principal del crédito y que el "TRABAJADOR" adeuda al "INFONAVIT", sin incluir intereses devengados y no pagados, ni cualquier otro accesorio, excepto los intereses ordinarios que se devenguen en caso de prórroga que se conceda según lo estipulado en la cláusula décima cuarta de este contrato.-----
- - 18. **Saldo de la Subcuenta de Vivienda:** es la suma de dinero que está registrada, por la administradora de fondos para el retiro que administra la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro del "TRABAJADOR", como saldo en la Subcuenta de Vivienda en la fecha de expedición de la Carta de Autorización de Crédito, misma que asciende a **CIENT MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS DOCE CENTAVOS MONEDA NACIONAL.**-----
- - 19. **Saldo del Crédito o Saldo Insoluto:** es el importe del Saldo de Capital que el "TRABAJADOR" adeuda al "INFONAVIT", más los intereses devengados y no pagados y cualquier otro accesorio.-----
- - 20. **Seguro de protección de pagos:** es el seguro contratado por el "INFONAVIT" que otorga cobertura contra el riesgo de incumplimiento de pago de las amortizaciones mensuales a que se obliga el "TRABAJADOR" conforme a lo estipulado en el apartado "B" de la cláusula octava, cuando dicho riesgo resulte de la pérdida involuntaria de su relación laboral, al pago de cuya prima se obliga el "TRABAJADOR", misma que importa la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS SETENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA NACIONAL.**-----
- -21. **Subcuenta de Vivienda:** es la subcuenta de vivienda que integra la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro del "TRABAJADOR".-----
- - 22. **Tasa Anual de Interés Moratorio:** es la tasa anual fija de interés moratorio de **NUEVE POR CIENTO**.-----
- - 23. **Tasa Anual de Interés Ordinario:** es la tasa anual fija de interés ordinario de **OCHO POR CIENTO**.-----

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



15



-- SEGUNDA. SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA Y FONDO DE AHORRO INFONAVIT. En este acto el "TRABAJADOR" manifiesta su voluntad de ejercer el derecho que le confiere el artículo 43 (cuarenta y tres) Bis de la "Ley del INFONAVIT", y destina el saldo de su Fondo de Ahorro INFONAVIT y el Saldo de la Subcuenta de Vivienda al pago inicial del Saldo de Capital. -----

- - Por consiguiente, el "TRABAJADOR" autoriza e instruye al "INFONAVIT", de manera expresa e irrevocable, para que aplique el saldo del Fondo de Ahorro INFONAVIT y el Saldo de la Subcuenta de Vivienda al pago inicial del Saldo de Capital. Asimismo se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "N", la carta de instrucción irrevocable que el "TRABAJADOR" ha dado al "INFONAVIT" para este mismo efecto. -----

-- TERCERA. AHORRO VOLUNTARIO. El "TRABAJADOR" declara y reconoce que no entregó al "INFONAVIT" con anterioridad a la firma de esta escritura cantidad alguna por concepto de ahorro voluntario. -----

- - CUARTA. IMPORTE Y DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO. El "INFONAVIT" otorga al "TRABAJADOR" un crédito simple por la cantidad que se señala en la cláusula primera como el importe del Crédito Otorgado. -----

- - En el Crédito Otorgado no quedan comprendidos los intereses ordinarios, intereses moratorios, gastos de cobranza y demás accesorios que deba cubrir el "TRABAJADOR" a favor del "INFONAVIT" conforme al presente contrato, excepto los Gastos estipulados en la cláusula quinta y la prima del Seguro de Protección de Pagos. -----

- - El "TRABAJADOR" dispone del importe del Crédito Otorgado en la fecha de firma de este instrumento, por lo que en este acto extiende al "INFONAVIT" el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la cantidad dispuesta del Crédito Otorgado. Asimismo el "INFONAVIT" y el "TRABAJADOR" convienen expresamente en que la presente escritura hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del Crédito Otorgado y la entrega al "TRABAJADOR" de la suma dispuesta del mismo. -----

- - El "TRABAJADOR" reconoce deber y se obliga a pagar al "INFONAVIT" el monto del Crédito Otorgado y dispuesto en este acto, en los términos y condiciones pactados en esta escritura, la Ley del INFONAVIT y las vigentes Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. -----

- - Las partes convienen que el Crédito Otorgado se identificará con el Número de Crédito que se indica en la cláusula primera de este capítulo. -----

- - QUINTA. GASTOS. El "TRABAJADOR" se obliga a pagar en la fecha de firma de esta escritura, con el monto dinerario dispuesto del Crédito Otorgado y por conducto del "INFONAVIT", las cantidades señaladas en la cláusula primera como Gastos. -----

- - El "TRABAJADOR" autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al "INFONAVIT" para que de la suma dispuesta del Crédito Otorgado entregue, por cuenta suya, las cantidades dinerarias que correspondan en concepto de pago de los Gastos, precisamente a quienes tuvieren derecho a obtener el pago de éstos y en las fechas en que los mismos deban cubrirse. -----

- - El "TRABAJADOR" acepta y reconoce que la determinación o cálculo de los impuestos y derechos que se causan con motivo de esta escritura ha sido realizada por el notario público ante cuya fe se otorga el presente instrumento. Por consiguiente, el "INFONAVIT" no será responsable en ningún caso si, con posterioridad a la fecha de firma de esta escritura, resultare una diferencia a cubrir por concepto de impuestos y derechos, como consecuencia de un error en la determinación o cálculo de los impuestos o derechos a pagar en que hubiere incurrido el mismo notario público o de la determinación de éstos que hiciere la autoridad tributaria competente. -----

- - SEXTA. DESTINO DEL CRÉDITO. El "TRABAJADOR" se obliga a destinar, en la fecha de firma de esta escritura, el importe dispuesto del Crédito Otorgado a la adquisición en propiedad del inmueble que es objeto de la compraventa convenida en esta escritura, al pago de la prima del Seguro de Protección de Pagos y al pago de los demás conceptos de Gastos estipulados en el presente contrato. -----

- - Por consiguiente, el "TRABAJADOR" autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al "INFONAVIT" para que, por cuenta suya, entregue la cantidad dineraria que importa el Crédito Neto a la Parte Vendedora o, en su caso, a la persona señalada por ésta en la cláusula segunda del contrato de compraventa consignado en esta escritura, en concepto de pago parcial del precio por la compraventa del inmueble que es objeto de esta escritura. -----

- - Asimismo el "TRABAJADOR" autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al "INFONAVIT" para que de la suma dispuesta del Crédito Otorgado entregue, por cuenta suya, la cantidad dineraria que corresponda en concepto de pago de la prima del Seguro de Protección de Pagos que solicite y obtenga, conforme a lo estipulado en la cláusula décima octava, precisamente en la fecha en que la misma deba cubrirse a la compañía aseguradora. -----

- - El "TRABAJADOR" libera al "INFONAVIT" de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya a la Parte Vendedora o, en su caso, a la persona señalada por ésta conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del "INFONAVIT". -----

- - SÉPTIMA. PLAZO DEL CRÉDITO. El plazo para el pago del Saldo de Capital será de 30 (treinta) años contados a partir de la fecha de firma de este contrato. El "TRABAJADOR" se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se

devenquen en los términos de este contrato y cualquier otro adeudo, mediante el pago de 360 (trescientas sesenta) amortizaciones mensuales y consecutivas conforme a lo estipulado en la cláusula octava siguiente.

- - Para efectos de lo antes estipulado, las partes convienen expresamente que el cómputo del transcurso de dicho plazo sólo comprenderá los Periodos Mensuales respecto de los que el "TRABAJADOR" tenga la obligación de pago de las amortizaciones mensuales correspondientes y haya efectivamente pagado éstas.

- - Los meses de las prórrogas que se le concedieren, no se computarán como parte del tiempo transcurrido del plazo que se pacta para el pago del Saldo de Capital.

- - Por consiguiente, no obstante que hubieren transcurrido 30 (treinta) años naturales a partir de la fecha de firma de esta escritura, mientras el "TRABAJADOR" no se encontrare al corriente en el pago de sus obligaciones mensuales de amortizar el Saldo de Capital y de cubrir los intereses que se causen o si se le hubieren otorgado prórrogas, este contrato continuará surtiendo plenamente sus efectos legales y las obligaciones de pagar las amortizaciones mensuales estipuladas en la cláusula octava seguirán vigentes hasta que el "TRABAJADOR" haya dado cumplimiento a las mismas.

- - Si transcurrido el plazo de (30) treinta años, conforme a lo estipulado en esta cláusula, existiere cualquier saldo pendiente a cargo del "TRABAJADOR", el "INFONAVIT" lo liberará del pago de dicho saldo pendiente, y cancelará en consecuencia el gravamen que se tenga constituido sobre el inmueble objeto de esta escritura, siempre y cuando el "TRABAJADOR" hubiera cumplido con todas sus obligaciones y en especial con la de pago, en los términos pactados en este contrato.

- - **OCTAVA. AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO. A. RÉGIMEN ORDINARIO DE AMORTIZACIÓN.** Mientras que el "TRABAJADOR" se encuentre vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de la Ley del INFONAVIT, éste se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se devenguen en los términos de este contrato y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas, cada una de las cuales será por el mismo importe en pesos al de la aportación mensual del 5% (cinco) por ciento sobre el salario base de aportación del "TRABAJADOR" que el patrón de éste deba enterar al Fondo Nacional de la Vivienda, para abono a su Subcuenta de Vivienda, por el mismo Periodo Mensual al que corresponda la amortización mensual de que se trate. Cada amortización mensual se pagará por su correspondiente Periodo Mensual y deberá cubrirse a más tardar en la Fecha de Pago de su respectivo Periodo Mensual.

- - La primera amortización mensual a cuyo pago está obligado el "TRABAJADOR" será la que corresponda al Periodo Mensual siguiente al mes en que se firme la presente escritura.

- - El "TRABAJADOR" se obliga a pagar las amortizaciones mensuales con las correspondientes aportaciones mensuales del 5% (cinco) por ciento sobre el salario base del "TRABAJADOR" que su patrón entere al "INFONAVIT" con posterioridad a la fecha de firma de esta escritura para abono en su Subcuenta de Vivienda, de conformidad con la Ley del INFONAVIT.

- - En consecuencia, el "TRABAJADOR" manifiesta su conformidad para que el "INFONAVIT" aplique el importe de las aportaciones mensuales subsecuentes que su patrón entere, con posterioridad a la fecha de firma de esta escritura, al pago de las correspondientes amortizaciones mensuales, mientras el Saldo de Capital y los demás adeudos que tuviere el "TRABAJADOR" con el "INFONAVIT" no hayan sido íntegramente pagados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 (cuarenta y tres) Bis de la Ley del INFONAVIT.

- - El "INFONAVIT" aplicará las aportaciones mensuales subsecuentes al pago de las respectivas amortizaciones mensuales, obligándose a reconocer sus efectos de pago precisamente a partir de la Fecha de Pago que corresponda a los Periodos Mensuales por los que se realice el pago de las amortizaciones mensuales de que se trate, con independencia de la fecha en que dichas aportaciones sean enteradas por el patrón del "TRABAJADOR".

- - **B. RÉGIMEN ESPECIAL DE AMORTIZACIÓN.** Si el "TRABAJADOR" por cualquier causa dejare de estar vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de la Ley del INFONAVIT o si se suspendieren los efectos de la relación laboral del "TRABAJADOR", éste se obliga a cubrir directamente al "INFONAVIT" el Saldo de Capital, los intereses que se devenguen y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas, cada una de las cuales importará la cantidad en pesos que sea equivalente a la Cuota Mensual de Amortización Especial, salvo en los casos que se prevén en los artículos 41 (cuarenta y uno) y 51 (cincuenta y uno) de la misma Ley del INFONAVIT. Para efectos de lo antes estipulado, el importe en pesos de cada amortización mensual se calculará multiplicando la Cuota Mensual de Amortización Especial por el importe del Salario Mínimo General Diario vigente en el Distrito Federal en el día de pago de la amortización mensual de que se trate.

- - El "TRABAJADOR" tendrá la obligación de continuar pagando las amortizaciones mensuales según lo convenido en el párrafo anterior a partir de la fecha en que dejare de percibir ingresos salariales y mientras no se encuentre sujeto a una relación laboral o no se reanuden los efectos de su relación laboral.

- - Si el "TRABAJADOR" obtuviere la jubilación, si se le determinare incapacidad parcial permanente menor al 50% (cincuenta por ciento) o si cambiare de empleo y estuviere sujeto a una relación laboral regida por el apartado "B" del artículo 123 (ciento veintitrés) de la Constitución Federal, también estará obligado a cubrir directamente al "INFONAVIT" el Saldo de Capital y el

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



17

saldo insoluto de los intereses devengados y de cualquier otro adeudo, mediante el pago de las amortizaciones mensuales que se estipula en el primer párrafo de este apartado "B" de la presente cláusula, mientras se encontrare en los supuestos previstos en este párrafo.-----

-- La obligación de pago de amortizaciones mensuales que se estipula en los tres párrafos inmediatamente anteriores será exigible al "TRABAJADOR" sin necesidad de previo cobro, requerimiento o recordatorio alguno por parte del "INFONAVIT", y el "TRABAJADOR" deberá cubrir directamente las amortizaciones mensuales al "INFONAVIT" en el domicilio convencional señalado por éste en este contrato o en el que señalare substitutivamente en el futuro por escrito. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el "TRABAJADOR" podrá realizar el pago de las amortizaciones mensuales (i) mediante depósito del importe correspondiente a las mismas en la cuenta bancaria que el "INFONAVIT" le indique a través del estado de cuenta mensual correspondiente al Período Mensual inmediato anterior al que corresponda la amortización mensual de cuyo pago se trate, con el señalamiento de la Línea de Captura y de la institución de crédito en que esté abierta dicha cuenta, o (ii) mediante cualquier otra forma de pago que el "INFONAVIT" indique al "TRABAJADOR" mediante la previa notificación que deberá realizar en el domicilio convencional del "TRABAJADOR" de la nueva forma de pago que establezca.-----

-- C. Estipulaciones Comunes. Las amortizaciones mensuales estipuladas en esta cláusula se pagarán por su correspondiente Período Mensual y deberán cubrirse a más tardar en la Fecha de Pago de su respectivo Período Mensual, o, en caso de que la Fecha de Pago sea día inhábil, en el día hábil inmediato anterior a la misma.-----

-- El "INFONAVIT" se reserva el derecho de señalar un día distinto del mes natural como nueva Fecha de Pago durante el plazo estipulado para el pago del Saldo de Capital, los intereses devengados y cualquier otro adeudo. En este caso, el "INFONAVIT" dará a conocer al "TRABAJADOR" la nueva Fecha de Pago en el estado de cuenta del mes o semestre inmediato anterior a aquel en que surtirá efectos el señalamiento de esa nueva Fecha de Pago, entendiéndose por aceptada ésta en el momento en que el "TRABAJADOR" realice el pago de la amortización mensual que deba cubrirse en la nueva Fecha de Pago.-----

-- NOVENA. TASA DE INTERÉS ORDINARIO. El Saldo de Capital causará intereses ordinarios por cada Período Mensual, los cuales se determinarán aplicando la Tasa Anual de Interés Ordinario sobre el Saldo de Capital que hubiere en la Fecha de Pago. Los intereses ordinarios se devengarán a partir de la fecha de disposición del Crédito Otorgado, conforme a lo pactado en este contrato, y hasta la fecha en que el "TRABAJADOR" pague totalmente el Saldo de Capital.-----

-- El "TRABAJADOR" pagará los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual precisamente en la Fecha de Pago correspondiente a ese Período Mensual.-----

-- Los intereses ordinarios devengados en el primer Período Mensual irregular, que corre desde la fecha de disposición del Crédito Otorgado y hasta el último día del mes en que se realizó dicha disposición, se pagarán a más tardar en la Fecha de Pago del Período Mensual que corresponda al mes siguiente al en que se realizó esa disposición.-----

-- Para calcular los intereses ordinarios correspondientes a cada Período Mensual, la tasa anualizada de interés aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado se multiplicará por 30 (treinta). La tasa resultante se multiplicará por el Saldo de Capital, el producto obtenido se dividirá entre 100 (cien) y el cociente resultante será la cantidad que por concepto de intereses ordinarios deberá pagar el "TRABAJADOR" al "INFONAVIT" en la Fecha de Pago que corresponda.-----

-- DÉCIMA. ACTUALIZACIÓN DEL SALDO DEL CRÉDITO. El "TRABAJADOR" acepta en este acto que el Saldo del Crédito se incrementará en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo General Diario que rija en el Distrito Federal, a partir de la fecha en que entre en vigor en el Distrito Federal el aumento de que se trate de dicho salario, y, por consiguiente, el "TRABAJADOR" se obliga a pagar al "INFONAVIT" el Saldo del Crédito que resultare del ajuste que se hiciere conforme a lo antes estipulado.-----

-- DÉCIMA PRIMERA. TASA DE INTERÉS MORATORIO. En caso que el "TRABAJADOR" no realice íntegramente el pago de una amortización mensual a más tardar en la Fecha de Pago pertinente, conforme a lo estipulado en la cláusula octava, pagará al "INFONAVIT", en adición a los intereses ordinarios devengados, intereses moratorios sobre el saldo de la amortización mensual no cubierta por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de la obligación de pago de dicha amortización. Los intereses moratorios se calcularán aplicando la Tasa Anual de Interés Moratorio sobre el saldo de la amortización mensual no cubierta, por el tiempo que dure la mora.-----

-- El "TRABAJADOR" pagará los intereses moratorios devengados en el Período Mensual de que se trate, precisamente en la Fecha de Pago correspondiente a ese Período Mensual.-----

-- Para calcular los intereses moratorios que se causen, la tasa anualizada de interés aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) días y el resultado se multiplicará por el número de días que hubiere transcurrido desde la fecha en que debió cubrirse íntegramente la amortización mensual de que se trate y hasta la fecha en que se realice el pago de ésta. La tasa resultante se multiplicará por el importe de la amortización mensual de que se trate, el producto obtenido se dividirá entre 100 (cien) y el cociente resultante será la cantidad que por concepto de intereses moratorios deberá pagar el "TRABAJADOR" al "INFONAVIT".-----



*[Handwritten signature]*

- - **DÉCIMA SEGUNDA. APLICACIÓN DE PAGOS.** Los pagos que el "TRABAJADOR" realizare conforme a lo pactado en este contrato y las aportaciones patronales que el patrón de éste realizare a la Subcuenta de Vivienda del "TRABAJADOR" según lo dispuesto en la Ley del INFONAVIT, se aplicarán al pago del Saldo del Crédito conforme a lo siguiente: en primer lugar, al pago de la prima del seguro de daños contratado y, en segundo lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual correspondiente. La cantidad que resultare como remanente, luego de efectuar la aplicación anterior, se aplicará a amortizar hasta donde alcance el Saldo de Capital. -----

- - Cuando existan adeudos vencidos y no cubiertos conforme a lo establecido en el presente instrumento y el "TRABAJADOR" realizare cualesquiera pagos al "INFONAVIT", éstos se aplicarán a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden de adeudos: (i) gastos de cobranza; (ii) intereses moratorios; (iii) primas del seguro de daños contratado; (iv) intereses ordinarios; y (v) Saldo de Capital. -----

- - **DÉCIMA TERCERA. PAGOS ANTICIPADOS.** El "TRABAJADOR" podrá pagar por anticipado total o parcialmente el Saldo de Capital a cuyo pago estuviere obligado, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las amortizaciones mensuales a que esté obligado y no exista algún adeudo pendiente a su cargo, conforme a lo estipulado en la presente escritura. -----

- - Los pagos anticipados parciales podrán realizarse en cualquier momento y por cualquier cantidad y serán aplicados a la amortización del Saldo de Capital en las respectivas fechas en que el "TRABAJADOR" efectúe los pagos de que se trate. -----

- - El "TRABAJADOR" deberá realizar los pagos anticipados en los términos estipulados en el último párrafo del apartado "B" de la cláusula octava de este contrato. -----

- - **DÉCIMA CUARTA. PRÓRROGA EN EL PAGO DEL CRÉDITO.** El "TRABAJADOR" manifiesta su voluntad de ejercer en este acto el derecho que le confiere el segundo párrafo del artículo 41 (cuarenta y uno) de la Ley del "INFONAVIT" y solicita desde ahora al "INFONAVIT" que le otorgue la prórroga prevista en el precepto legal antes citado para pagar las amortizaciones mensuales que se estipulan en el apartado "B" de la cláusula octava de este contrato, en el caso de que deje de prestar sus servicios personales subordinados a un patrón y, por consiguiente, deje de percibir ingresos salariales. El "INFONAVIT" se obliga a otorgar ipso iure la prórroga solicitada en este acto, cuando tuviere conocimiento de que el "TRABAJADOR" ha dejado de percibir ingresos salariales. -----

- - En este caso la prórroga se entenderá otorgada desde el día siguiente al en que dejare de percibir ingresos salariales y hasta el día anterior al en que quedare sujeto a una nueva relación de trabajo con un patrón, salvo lo estipulado en el párrafo siguiente, y con independencia de que exista litigio laboral pendiente sobre la subsistencia de la relación de trabajo del "TRABAJADOR" cuya terminación dé lugar a su otorgamiento. -----

- - Las partes convienen en que el "INFONAVIT" no otorgará ni considerará otorgada la prórroga conforme a lo estipulado en el primer párrafo de esta cláusula, (i) si el "TRABAJADOR" le manifiesta por escrito su voluntad de revocar esta solicitud de otorgamiento de la prórroga dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en que dejare de percibir ingresos salariales, (ii) si el "TRABAJADOR" pagare puntualmente las amortizaciones mensuales según lo estipulado en el apartado "B" de la cláusula octava de este contrato, o (iii) si la compañía aseguradora pagare al "INFONAVIT" las sumas aseguradas conforme al Seguro de Protección de Pagos contratado para cubrir las amortizaciones mensuales a cuyo pago el "TRABAJADOR" está obligado conforme a lo estipulado en el citado apartado "B" de la cláusula octava. En estos últimos dos casos, no se otorgará ni se considerará otorgada la prórroga durante el Período Mensual por el cual se pagare o se hubiere pagado la amortización mensual correspondiente. -----

- - Durante el tiempo en que el "TRABAJADOR" goce de cualquiera de las prórrogas que el "INFONAVIT" le concediere, los intereses ordinarios que se generen se capitalizarán en el Saldo de Capital. -----

- - Las prórrogas que el "INFONAVIT" otorgue al "TRABAJADOR" no podrán ser mayores a 12 (doce) meses cada una, ni exceder en su conjunto más de 24 (veinticuatro) meses. -----

- - Las prórrogas terminarán cuando el "TRABAJADOR" inicie una nueva relación laboral o empezare de nueva cuenta a percibir ingresos salariales, sin necesidad de que el "INFONAVIT" notifique al "TRABAJADOR" sobre la terminación de la prórroga concedida. -----

- - Cuando el "TRABAJADOR" no gozare del beneficio de prórroga conforme a lo estipulado en esta cláusula, deberá realizar directamente al "INFONAVIT" los pagos de las amortizaciones mensuales conforme a lo convenido en el apartado "B" de la cláusula octava de este contrato, hasta en tanto no se encuentre sujeto a una nueva relación laboral o no se reanuden los efectos de su relación laboral. En el caso de no realizar el pago de las amortizaciones mensuales, el "INFONAVIT" podrá iniciar las acciones de cobro que le asistan en términos de lo dispuesto en el presente instrumento. -----

- - **DÉCIMA QUINTA. ESTADOS DE CUENTA.** Si el "TRABAJADOR" estuviere sujeto a una relación laboral, el "INFONAVIT" enviará semestralmente al mismo un estado de cuenta en el que se registren los movimientos habidos en el último semestre transcurrido en la cuenta del Crédito Otorgado. -----

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



19



- - Si el "TRABAJADOR" no percibiere ingresos salariales, estuviere en jubilación, se le hubiere determinado incapacidad parcial permanente superior al 50% (cincuenta por ciento) o estuviere sujeto a una relación laboral regida por el apartado "B" del artículo 123 (ciento veintitrés) de la Constitución Federal, el "INFONAVIT" enviará mensualmente al mismo un estado de cuenta en el que se registren los movimientos habidos en el último mes transcurrido en la cuenta del Crédito Otorgado. -----

- - El "INFONAVIT" enviará el estado de cuenta por correo ordinario, por correo electrónico, por mensajería privada o por cualquier otro medio que determine al domicilio convencional señalado por el "TRABAJADOR" en esta escritura. En el caso a que se refiere el párrafo anterior, será enviado asimismo, adjunto al estado de cuenta, el talón de pago que contenga la Línea de Captura con la que el "TRABAJADOR" podrá realizar el pago de la subsecuente amortización mensual por vencer. -----

- - En caso de que el "TRABAJADOR" no recibiere en su domicilio el estado de cuenta dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes al mes al que el mismo corresponda, deberá solicitar al "INFONAVIT" la expedición de un duplicado de dicho estado de cuenta y del talón de pago que contenga la Línea de Captura y los datos relativos a la institución de crédito en que esté abierta la cuenta de depósito del "INFONAVIT". El "INFONAVIT" expedirá y entregará al "TRABAJADOR", sin costo alguno, el duplicado del estado de cuenta y del talón de pago solicitados. En este caso, quedará bajo la exclusiva responsabilidad del "TRABAJADOR" solicitar la expedición de duplicado de cualquier estado de cuenta y talón de pago, por lo que éste no podrá alegar desconocimiento del importe de la amortización mensual a cuyo pago esté obligado conforme a lo estipulado en el apartado "B" de la cláusula octava de este contrato, ni podrá eximirse del cumplimiento de dicha obligación. -----

- - En el estado de cuenta se expresarán el Crédito Otorgado, el Saldo de Capital, los intereses devengados, los pagos realizados y cualesquiera otros movimientos habidos en la cuenta del Crédito Otorgado en veces el Salario Mínimo Mensual, por lo que el "TRABAJADOR" acepta desde ahora que la equivalencia en pesos de las cantidades expresadas en el estado de cuenta en veces el Salario Mínimo Mensual se obtendrá multiplicando el importe del Salario Mínimo Mensual, calculado dicho importe considerando el Salario Mínimo General Diario que rija en el día que se tome como referencia para realizar el cálculo, por el número de veces el Salario Mínimo Mensual. -----

- - **DÉCIMA SEXTA. SEGURO POR FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD.** El Saldo Insoluto que tuviere el "TRABAJADOR" con el "INFONAVIT" estará cubierto por un seguro: -----

- - a) Para el caso de fallecimiento o incapacidad total permanente del "TRABAJADOR", que liberará a éste o a sus beneficiarios (i) de la obligación de pago del Saldo Insoluto a favor del "INFONAVIT" y (ii) del gravamen hipotecario a favor del "INFONAVIT". -----

- - b) Para el caso de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% (cincuenta por ciento) o más, o invalidez definitiva en los términos previstos por la Ley del Seguro Social; que liberará al "TRABAJADOR" o a sus beneficiarios (i) de la obligación de pago del Saldo de Capital y de los demás adeudos y (ii) del gravamen hipotecario a favor del "INFONAVIT", siempre y cuando el "TRABAJADOR" no sea sujeto de una nueva relación de trabajo durante un período mínimo de 2 (dos) años continuos, contados éstos a partir de la fecha del dictamen respectivo, lapso durante el cual el "TRABAJADOR" gozará de una prórroga, sin causa de intereses, para el pago del Saldo de Capital e intereses ordinarios devengados. -----

- - Los hechos que realicen cualquiera de los supuestos antes señalados deberán ser notificados y acreditados fehacientemente al "INFONAVIT" por el "TRABAJADOR" o sus causahabientes; dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se determinen o declaren por el Instituto Mexicano del Seguro Social. Será de la exclusiva responsabilidad del "TRABAJADOR" o de sus causahabientes realizar la notificación y acreditamiento de estos hechos ante el "INFONAVIT", quedando éste liberado de cualquier responsabilidad en caso de que dichos hechos no le sean notificados ni acreditados plenamente dentro del plazo antes estipulado. -----

- - El seguro a que se refiere esta cláusula se hará efectivo, solamente si el "TRABAJADOR" se encuentra al corriente en el pago de sus amortizaciones mensuales al momento en que se realice cualquiera de los supuestos antes señalados. En caso de haber amortizaciones mensuales pendientes de pago, éstas deberán cubrirse previamente por el "TRABAJADOR" o sus causahabientes para tener derecho a la aplicación del seguro, en el entendido de que dichas amortizaciones no podrán cubrirse en ningún caso cuando el "INFONAVIT" haya demandado previamente por la vía judicial al "TRABAJADOR" el pago del Saldo de Capital y de los demás adeudos insolutos que éste tuviere con el "INFONAVIT", habiendo dado por vencido anticipadamente el plazo para el pago del Saldo de Capital conforme a lo estipulado en la cláusula vigésima primera. -----

- - El "TRABAJADOR" no tendrá derecho a ninguna liberación de las que se estipulan en esta cláusula, cuando el mismo "TRABAJADOR" haya sufrido un siniestro preexistente al otorgamiento del crédito, o tenga una secuela de padecimientos generados manifiesta y prolongadamente o causados por enfermedades o riesgos de trabajo con anterioridad al otorgamiento del crédito. -----

- - Mientras al "INFONAVIT" no le sea acreditado fehacientemente la realización de los casos contemplados en los incisos "a" y "b" del primer párrafo de esta cláusula, el "TRABAJADOR" deberá continuar realizando los pagos de las amortizaciones mensuales estipulados en la cláusula octava. -----

- El costo de este seguro quedará a cargo del "INFONAVIT". -----
- **DÉCIMA SEPTIMA. SEGURO DE DAÑOS.** El "TRABAJADOR" autoriza al "INFONAVIT" para que contrate, por orden y cuenta suya, con cualquier compañía aseguradora autorizada una "Póliza de Todo Riesgo de Pérdida o Daño Físico" que cubra, el valor que se estime para la parte destructible de la vivienda objeto de esta escritura, pero sin exceder la suma asegurada que determine discrecionalmente el propio "INFONAVIT" por vivienda, exceptuando de esta cobertura los efectos personales y cualesquiera bienes muebles contenidos en la vivienda, así como los riesgos resultantes de reacción nuclear o contaminación radioactiva, demora y pérdida de mercado, guerra y aquellos otros riesgos que en la póliza de seguro se excluyan de la cobertura. Esta protección contra daños en la vivienda estará en vigor durante todo el tiempo en que permanezcan insolutos el Saldo de Capital y los demás adeudos a favor del "INFONAVIT". -----
- El seguro tendrá los siguientes alcances: -----
- a) Si la vivienda sufre daño parcial, el "INFONAVIT" con cargo al seguro contratado entregará al "TRABAJADOR" la indemnización cobrada, sin exceder ésta de la suma asegurada por vivienda establecida en la póliza vigente, y con la misma el "TRABAJADOR" reparará la vivienda. -----
- b) Si la destrucción de la vivienda es total o ésta se tornare inhabitable, según lo determine el dictamen pericial de la compañía aseguradora, el "INFONAVIT" con cargo al seguro contratado entregará al "TRABAJADOR" el remanente de la indemnización cobrada, sin exceder ésta de la suma asegurada por vivienda establecida en la póliza vigente, deduciendo y reteniendo primeramente de la indemnización obtenida el importe del Saldo Insoluto que tenga el "TRABAJADOR" a la fecha valor del siniestro, en concepto de pago de aquél. -----
- El derecho del "TRABAJADOR" a obtener las cantidades a que se refieren los incisos anteriores, en caso de daño parcial o total del inmueble objeto de esta escritura, se hará efectivo, sólo si el "TRABAJADOR" se encuentra al corriente en el pago de sus amortizaciones mensuales, a la fecha en que ocurra el siniestro, salvo por causas no imputables al "TRABAJADOR", y si el "TRABAJADOR" informa al "INFONAVIT" del riesgo realizado, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que éste se produzca, para proceder a hacer la reclamación dentro de los 3 (tres) meses siguientes a la fecha del siniestro. -----
- El "INFONAVIT" no asume responsabilidad alguna si, por el incremento del valor de la parte destructible del inmueble hipotecado, el valor del seguro no fuere suficiente para reparar o indemnizarle por el mismo valor de los daños total o parcialmente causados por el siniestro. -----
- El "TRABAJADOR" manifiesta su conformidad de que el "INFONAVIT" contratará la póliza correspondiente a su discreción, procurando pactar con la compañía aseguradora los términos y condiciones más favorables al "TRABAJADOR" por cuanto respecta al costo y cobertura del seguro. Las coberturas y condiciones del seguro se regirán de acuerdo a lo convenido en la póliza correspondiente, sin ninguna responsabilidad para el "INFONAVIT" que resulte del acto de la contratación del seguro o de los términos y condiciones que el "INFONAVIT" conviniere al contratar el seguro con la compañía aseguradora. -----
- La determinación de la suma asegurada y el importe a pagar de la prima del seguro, se revisará y ajustará anualmente, en forma conjunta con la aseguradora con que se contrate el seguro, y el "INFONAVIT" informará con oportunidad al "TRABAJADOR" sobre lo anterior, mediante comunicación escrita enviada por correo ordinario o por mensajería privada al domicilio convencional de éste, por correo electrónico o por cualquier otro medio que determine el "INFONAVIT". -----
- Será obligación del "TRABAJADOR" pagar las primas correspondientes al seguro contratado, cuyo importe estará incorporado en el pago de las amortizaciones mensuales que el mismo deba cubrir conforme a lo estipulado en la cláusula octava de este contrato. -----
- Será causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del Saldo de Capital y de los demás adeudos a favor del "INFONAVIT", en los términos estipulados en la cláusula vigésima primera de este capítulo, el incumplimiento por el "TRABAJADOR" de las obligaciones de pagar las correspondientes primas del seguro contratado y de aplicar el importe de la indemnización obtenida a reparar el inmueble objeto de esta escritura. -----
- **DÉCIMA OCTAVA. SEGURO DE PROTECCIÓN DE PAGOS.** El "TRABAJADOR" instruye al "INFONAVIT" para que, por orden y cuenta suya, solicite y obtenga de la compañía aseguradora contratada al efecto la cobertura de una póliza de Seguro de Protección de Pagos que cubra al "TRABAJADOR" contra el riesgo de incumplimiento de su obligación de pago de las amortizaciones mensuales que se estipulan a su cargo en el apartado "B" de la cláusula octava, cuando dicho riesgo sea consecuencia de la pérdida involuntaria de su relación laboral. -----
- El Seguro de Protección de Pagos que el "INFONAVIT" solicite y obtenga para el "TRABAJADOR" deberá de tener los siguientes alcances: -----
- 1. El seguro deberá cubrir contra el incumplimiento de la obligación de pago de hasta seis amortizaciones mensuales en que incurra el "TRABAJADOR" durante un término de cinco años contados a partir de la fecha de celebración de este instrumento. El incumplimiento de pago que se cubra con el seguro podrá ser respecto de amortizaciones mensuales sucesivas o no sucesivas, a cuyo pago esté obligado el "TRABAJADOR" en los términos estipulados en el apartado "B" de la cláusula octava. -----

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



21

-- 2. El seguro deberá cubrir sólo contra el incumplimiento de pago que sea consecuencia de la terminación de la relación laboral del "TRABAJADOR" por causas que no sean imputables al propio "TRABAJADOR" y mientras éste no tenga una nueva relación laboral.-----

-- 3. El "INFONAVIT" será designado el beneficiario del seguro que se contrate.-----

-- 4. La prima del seguro no deberá ser mayor al 1.5 % del importe del Crédito Otorgado y deberá pactarse que se cubra a la compañía aseguradora en una sola exhibición.-----

-- 5. No deberá pactarse el pago de deducible a favor de la compañía aseguradora como comisión o contraprestación complementaria que sea condición para el pago de la indemnización en caso de realizarse el riesgo cubierto.-----

-- El "TRABAJADOR" conviene en que el "INFONAVIT" podrá solicitar y obtener la cobertura del Seguro de Protección de Pagos a su discreción, obligándose éste a procurar pactar con la compañía aseguradora los términos y condiciones más favorables al "TRABAJADOR" por cuanto respecta al costo y cobertura del seguro. La cobertura, costo y demás condiciones del seguro se regirán de acuerdo a lo convenido en la póliza correspondiente, sin ninguna responsabilidad para el "INFONAVIT" que resulte del acto de la contratación del seguro o de los términos y condiciones que el "INFONAVIT" conviniere al contratar el seguro con la compañía aseguradora.-----

-- El "TRABAJADOR" reconoce y acepta que tendrá, en caso de pérdida involuntaria de su relación laboral, la carga de solicitar personal y directamente a la compañía aseguradora el pago de la indemnización correspondiente al seguro, en los términos previstos en la póliza del seguro contratado, cuyo certificado o endoso recibe en este acto.-----

-- El "TRABAJADOR" se obliga a pagar la prima correspondiente al Seguro de Protección de Pagos que obtenga, la cual será cubierta con los recursos dinerarios dispuestos del Crédito Otorgado, en los términos estipulados en las cláusulas cuarta y sexta.-----

-- **DÉCIMA NOVENA. GASTOS DE COBRANZA.** El "TRABAJADOR" queda obligado a reembolsar al "INFONAVIT" los gastos que éste erogue, con motivo de la cobranza judicial o extrajudicial que tenga que llevar a cabo al efecto de gestionar, requerir o demandar el pago al "TRABAJADOR" de las amortizaciones mensuales o de cualquier otra obligación que tuviere a su cargo, conforme a lo convenido en esta escritura, en caso de cualquier incumplimiento por el "TRABAJADOR" de dichas obligaciones.-----

-- Para efectos de lo estipulado en el párrafo anterior, por cobranza extrajudicial se entenderá las gestiones de requerimiento y cobro extrajudiciales que realice el "INFONAVIT" por conducto de sus empleados o a través de gestores, cobradores, abogados o empresas de cobranza que sean contratados por el propio "INFONAVIT" para tal efecto.-----

-- El "TRABAJADOR" acepta y manifiesta su conformidad para que el "INFONAVIT" determine el costo de las gestiones de cobranza extrajudicial que realice, conforme a las reglas y criterios que establezca para tal efecto, y cargue al "TRABAJADOR" el costo correspondiente en el Saldo Insoluto, debiendo notificar oportunamente al "TRABAJADOR" de lo anterior mediante los estados de cuenta que expida y le remita.-----

-- Queda convenido que, no obstante que el "INFONAVIT" realice gestiones de cobranza extrajudicial, éste podrá además reclamar judicialmente al "TRABAJADOR" el pago de los gastos y costas judiciales del juicio que entablare para el cobro judicial de los adeudos insolutos.-----

-- **VIGÉSIMA. COSTO ANUAL TOTAL.** El "INFONAVIT" se obliga a proporcionar al "TRABAJADOR", con fines de información exclusivamente, el Costo Anual Total y el Costo Efectivo Remanente en los estados de cuenta.-----

-- **VIGÉSIMA PRIMERA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.** Además de los casos en que la ley así lo ordene, el "INFONAVIT" podrá dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al "TRABAJADOR", ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del Crédito Otorgado y exigir el pago total del Saldo de Capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos de este contrato, si:-----

-- a) El "TRABAJADOR" le diera al Crédito Otorgado un fin distinto del convenido.-----

-- b) Los datos proporcionados por el "TRABAJADOR" en la solicitud de inscripción de crédito o los documentos presentados al "INFONAVIT" son falsos.-----

-- c) El "TRABAJADOR" no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él, 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (uno) año de las amortizaciones mensuales del Saldo de Capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso en que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el "INFONAVIT" podrá asimismo requerir al "TRABAJADOR" el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorios en los términos convenidos en este instrumento, así como los gastos de cobranza que se causaren.-----

-- d) El "TRABAJADOR" no paga los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por más de 2 (dos) bimestres continuos o 3 (tres) discontinuos en el curso de 1 (uno) año.-----

-- e) El "TRABAJADOR" grava o transmite, total o parcialmente, la propiedad del inmueble hipotecado sin permiso previo y por escrito del "INFONAVIT".-----

-- f) El inmueble hipotecado fuere objeto de embargo por un acreedor del "TRABAJADOR", o de limitación, afectación o gravamen decretado por cualquier autoridad.-----



- g) "EL TRABAJADOR" faltare al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones convenidas en este instrumento.-----
- h) "EL TRABAJADOR" no mantiene en buen estado el inmueble objeto de la garantía hipotecaria que por este instrumento se constituye, no impide cualquier daño, deterioro, menoscabo o afectación a dicho inmueble, y no repara y restaura éstos incluso cuando se produzcan por hecho fortuito o causa de fuerza mayor, debiendo actuar para estos efectos con diligencia.-----
- i) "EL TRABAJADOR" fuere demandado judicialmente por la entidad financiera que le otorgo el crédito conforme a lo estipulado en el capítulo anterior.-----
- **VIGÉSIMA SEGUNDA. DENUNCIA.** En términos de lo dispuesto en el artículo 294 (doscientos noventa y cuatro) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, expresamente se conviene que el "INFONAVIT" se reserva el derecho de denunciar el presente contrato, en cualquier momento y mediante aviso por escrito que entregue al "TRABAJADOR".-----
- **VIGÉSIMA TERCERA. ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE.** El "TRABAJADOR" queda obligado, durante la vigencia del presente contrato y aun después de terminada ésta, mientras no saldare al "INFONAVIT" todos los adeudos liquidados y exigibles que tuviere con éste, (i) a no enajenar, transmitir, gravar o ceder por cualquier título el derecho de propiedad del inmueble que es objeto de esta escritura a favor de persona alguna, (ii) a otorgar poder general o especial para actos de dominio respecto del mismo inmueble, salvo con la previa autorización del "INFONAVIT" dada por escrito, y (iii) a no ceder a terceros los derechos y obligaciones derivados de este contrato. El "TRABAJADOR" acepta que el "INFONAVIT" sólo otorgará la autorización para que el "TRABAJADOR" enajene, transmita o ceda a terceros la propiedad del mismo inmueble u otorgue poder, siempre que le sean cubiertos previa y totalmente el Saldo de Capital y los demás adeudos que éste tuviere con el propio "INFONAVIT".-----
- El incumplimiento por parte del "TRABAJADOR" a esta obligación acarreará como consecuencia el derecho del "INFONAVIT" a dar por vencido anticipadamente el presente contrato, en los términos estipulados en la cláusula vigésima primera de este contrato.-----
- **VIGÉSIMA CUARTA. HIPOTECA.** El "TRABAJADOR", 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 del Crédito Otorgado, de 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, constituye hipoteca en los términos que se convienen en el capítulo de constitución de garantía hipotecaria de este instrumento.-----
- **VIGÉSIMA QUINTA. CESIÓN DE DERECHOS.** Conforme a lo estipulado en el primer párrafo del artículo 299 (doscientos noventa y nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el "TRABAJADOR" faculta expresamente al "INFONAVIT" para que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones, derivados del presente contrato y su garantía hipotecaria, sin necesidad de notificar la cesión, ni de formalizar la cesión mediante escritura pública y, en consecuencia, sin necesidad de inscribirla en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, siempre y cuando el "INFONAVIT" conserve la administración del crédito. En el supuesto anterior la inscripción de la hipoteca hecha a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de él o los cesionarios referidos quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de ésta, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2030 (dos mil treinta), 2032 (dos mil treinta y dos), y 2926 (dos mil novecientos veintiséis), del Código Civil vigente para el Distrito Federal o de sus correlativos en los Códigos Civiles de los Estados de la República. En el supuesto de que el "INFONAVIT" deje de llevar la administración del crédito, bastará con la notificación por escrito que se haga al "TRABAJADOR" ya sea por el "INFONAVIT" o por el cesionario.-----
- **VIGÉSIMA SEXTA. CONVENIO MODIFICATORIO.** El "INFONAVIT" y el "TRABAJADOR" convienen que el primero podrá proponer a este último la celebración de convenios modificatorios al presente contrato mediante la notificación por escrito de la oferta en el domicilio convencional de éste. El "TRABAJADOR" conviene en reconocer su aceptación de la oferta recibida ya sea por escrito o de manera tácita, entendiéndose que es tácita si realizare cualesquiera actos que presupongan o que autoricen presumirlo conformes con los términos de las estipulaciones que hayan resultado de la aceptación tácita de la oferta propuesta.-----

#### CAPÍTULO QUINTO

##### CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

- **PRIMERA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DE "LA ACREDITANTE" Y DEL INFONAVIT.** Atendiendo a lo estipulado en los contratos que se hacen constar en los capítulos de la presente escritura, el sujeto de crédito, denominado como el "ACREDITADO" o el "TRABAJADOR" respectivamente, y su cónyuge, señora MARIA EUGENIA GILES MENDOZA, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el "ACREDITADO" o el "TRABAJADOR" contrae por virtud del presente contrato, constituye(n) hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor de "LA ACREDITANTE" y del "INFONAVIT" sobre el inmueble relacionado en los antecedentes de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.-----

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



23



-- Esta hipoteca se constituye en primer lugar y grado sobre el inmueble aludido y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los demás Estado de la República, y, por lo tanto, se extiende a las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y, en general, todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan al momento de requerirse el pago.-----

-- La hipoteca se constituye:-----

-- (i) Hasta por el importe en pesos del crédito otorgado por "LA ACREDITANTE", el cual es equivalente en la fecha de firma de esta escritura, a **CIENTO TREINTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y SEIS** veces el Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal, y se incrementará en los términos estipulados en el presente instrumento; y-----

-- (ii) Hasta por el importe en pesos del Crédito Otorgado por el "INFONAVIT", según se define en este instrumento, el cual es equivalente en la fecha de firma de esta escritura, a **OCHENTA Y CUATRO PUNTO SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES** veces el Salario Mínimo Mensual, según se define este término en este instrumento, vigente en el Distrito Federal, y se incrementará en los términos estipulados, por lo que esta hipoteca se constituye hasta por el importe total de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS TREINTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA NACIONAL** para garantizar ambos créditos otorgados.-----

-- El "TRABAJADOR", en su caso, su cónyuge, "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT" conviene(n) en que esta garantía hipotecaria garantiza, además del pago del saldo insoluto del principal de ambos créditos, el pago de los gastos de cobranza extrajudicial y de todos los accesorios, gastos y costas en caso de juicio, el pago de los intereses ordinarios y moratorios que se causen con motivo de los contratos de apertura de crédito consignados en este instrumento, aunque éstos excedan de (3) tres años, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de acuerdo con el artículo 2915 (dos mil novecientos quince) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República, de lo que se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, y el pago de los demás accesorios que se causen en los términos de estos mismos contratos de apertura de crédito.-----

-- La hipoteca constituida subsistirá mientras se encuentren insolutos el principal de los créditos otorgados por "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT", sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo del "ACREDITADO" y el "TRABAJADOR". Una vez cubiertos los créditos otorgados y los demás adeudados en su totalidad, "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT" autorizarán respectivamente la liberación de la hipoteca.-----

-- "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT" aceptan la hipoteca en primer lugar constituida en su favor, misma que estará en vigor conforme a lo convenido en esta cláusula.-----

-- Al efecto son aplicables los artículos que enseguida se transcriben:-----

-- "Artículo dos mil ochocientos noventa y seis.- La hipoteca se extiende aunque no se exprese: I. A las accesiones naturales del bien hipotecado; II. A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados; III. A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos; IV. A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.-----

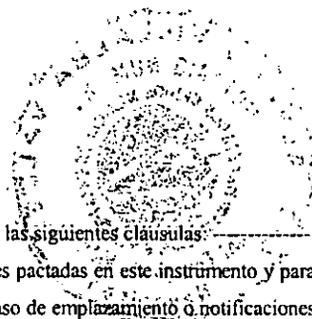
-- "Artículo dos mil ochocientos noventa y siete.- Salvo pacto en contrario, la hipoteca no comprenderá: I. Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito; II. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada."-----

-- "Artículo dos mil novecientos quince.- La hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue intereses, no garantiza en perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de tres años; a menos que se haya pactado expresamente que garantizará los intereses por más tiempo, con tal que no exceda del término para la prescripción de los intereses, y de que se haya tomado razón de esta estipulación en el Registro Público."-----

-- **SEGUNDA. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA.** Las partes convienen que en caso de incumplimiento a cualquiera de los dos contratos convenidos en este instrumento, el acreedor del contrato incumplido, "LA ACREDITANTE" o el "INFONAVIT", ejercerá la acción de recuperación, en la vía especial hipotecaria, ordinaria o ejecutiva, sea ésta civil o mercantil, o la que corresponda, de manera independiente, sin que obste o condicione el ejercicio de dicha acción el hecho de que el contrato del otro acreedor no se haya incumplido o, incluso en el caso de que habiéndose incumplido, este último acreedor decida no presentar su demanda, en virtud de que se trata de contratos de créditos distintos.-----

## -----CAPÍTULO SEXTO-----

### -----CLÁUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS-----



- Serán aplicables a todos y cada uno de los actos jurídicos contenidos en este instrumento, las siguientes cláusulas:-----
- **PRIMERA. DOMICILIOS.** Para todo lo relacionado al cumplimiento de las obligaciones pactadas en este instrumento y para toda clase de avisos y notificaciones que deban hacerse las partes entre sí, así como para el caso de emplazamiento o notificaciones judiciales a las partes, éstas convienen en señalar los siguientes domicilios:-----
- **LA HIPOTECARIA:** Calle de Liverpool número ochenta y ocho, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal cero seis mil seiscientos, México, Distrito Federal.-----
- El "INFONAVIT": Avenida Poniente ciento treinta y cuatro número ciento veintiuno, Colonia Industrial Vallejo, Distrito Federal.-----
- **EL ACREDITADO:** El inmueble objeto de la hipoteca.-----
- Las partes podrán cambiar el domicilio convencional antes señalado, en cuyo caso la parte interesada notificará a la otra parte el nuevo domicilio convencional que señale para los efectos estipulados en esta cláusula. Mientras una parte no notifique a la otra parte por escrito el cambio del domicilio convencional señalado por ella en esta cláusula o en un tiempo posterior a la fecha de esta escritura, con cuando menos una antelación de 15 (quince) días naturales a la fecha en que pretenda que se produzca o haya de producirse el cambio de su domicilio convencional, los avisos, notificaciones, comunicaciones extrajudiciales y cualesquiera notificaciones, emplazamientos y comunicaciones judiciales que las otras partes hagan o pidan que se hagan a esa parte en el domicilio convencional que previamente ella les hubiere señalado en esta cláusula o en un tiempo posterior a la fecha de esta escritura, surtirán plenamente sus efectos.-----
- El "TRABAJADOR", a requerimiento del "INFONAVIT", proporcionará a éste su dirección personal de correo electrónico para recibir avisos y comunicaciones electrónicas, para los efectos de este contrato.-----
- **SEGUNDA. GASTOS Y HONORARIOS.** Los impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, así como los de inscripción de la hipoteca que se constituye mediante este contrato, serán por cuenta exclusiva del "ACREDITADO" o "TRABAJADOR".-----
- Los derechos y honorarios que se causen con motivo de la cancelación de la hipoteca constituida en esta escritura, serán asimismo por cuenta exclusiva del "ACREDITADO" o "TRABAJADOR".-----
- **TERCERA. 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 y, 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.-----
- **CUARTA. JURISDICCIÓN.** Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que el "ACREDITADO" o "TRABAJADOR" y en su caso su cónyuge, renuncia(n) a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de este instrumento o de su nacionalidad pudiera corresponderle(s).-----

#### PERSONALIDAD

- Los representantes de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, "CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "HIPOTECARIA NACIONAL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, Y "EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", manifiestan bajo protesta de decir verdad, que las personalidades que ostentan no les han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, y que sus respectivas representadas cuentan con la capacidad legal necesarias para obligarse en este acto, y lo acreditan con los documentos que marcados con las letras "Ñ", "O", "P" y "Q" agrego al apéndice de esta escritura y copiaré en los testimonios que expida.-----
- Las partes contratantes manifiestan y hacen constar:-----
- a).- Que con anterioridad a este acto han examinado a su entera satisfacción los documentos con que acreditan su personalidad, las han encontrado ajustadas a derecho y suficiente para el otorgamiento y firma de esta escritura.-----
- b).- Que por lo tanto convienen en reconocerse recíprocamente su personalidad y en no controvertirla.-----

#### GENERALES

- Los comparecientes declaran ser: de nacionalidad mexicana por nacimiento e hijos de padres mexicanos:-----
- El señor FRANCISCO ARMANDO PRADOS CARRASCO, nació en México, Distrito Federal, el quince de noviembre de mil novecientos sesenta y uno, soltero, Funcionario Bancario, con domicilio en Avenida Universidad número mil doscientos, Colonia Xoco, México, Distrito Federal.-----

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



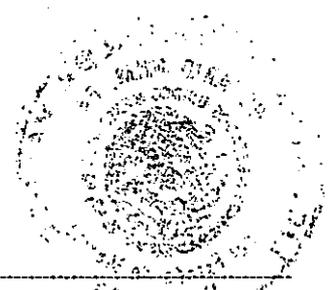
25

- - El señor FRANCISCO LOPEZ GARCIA, nació en Tlacotepec, Puebla, el nueve de marzo de mil novecientos cuarenta y nueve, casado, Funcionario Bancario, con igual domicilio que el anterior compareciente.-----
- - El señor JAIME GREZEMKOVSKY ZILBER, nació en México, Distrito Federal, el veintiséis de enero de mil novecientos sesenta y nueve, casado, empresario y con domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma número mil doscientos treinta y seis, piso once, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, en México, Distrito Federal.-----
- - El señor EDUARDO LINARES TORRES, nació en México, Distrito Federal, el nueve de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, funcionario financiero y con domicilio en Liverpool número ochenta y ocho, octavo piso, colonia Juárez, código postal cero seis mil seiscientos, Delegación Cuauhtémoc, en México, Distrito Federal, y de paso en esta ciudad .
- - El señor GONZALO ENRIQUE COSGALLA ZARATE, nació en México, Distrito Federal, el quince de julio de mil novecientos setenta y dos, casado, gerente y con igual domicilio que el anterior. -----
- -El señor LUIS GERMAN SAHAGUN GUADARRAMA, nació en México, Distrito Federal, el tres de agosto de mil novecientos sesenta y dos, casado, licenciado en administración de empresas, con domicilio en Avenida Poniente ciento treinta y cuatro número ciento veintiuno, Colonia Industrial Vallejo, Distrito Federal, y de paso en esta Ciudad .-----
- -El señor CARLOS MENDEZ ALVARADO, nació en La Joya, Michoacan, el trece de febrero de mil novecientos sesenta, casado, empleado, y con domicilio en el inmueble que adquiere.-----
- -La señora MARIA EUGENIA GILES MENDOZA, nació en México, Distrito Federal, el dieciséis de septiembre de mil novecientos sesenta y ocho, casada, empleada y con igual domicilio que el anterior. -----
- - Ambos declaran estar casados entre sí bajo el régimen de SOCIEDAD CONYUGAL como lo acreditan con la copia certificada de su acta de matrimonio, celebrado en Ecatepec de Morelos, Estado de México, el treinta de julio de mil novecientos noventa y seis, asentada con el número mil cuarenta y cuatro, del libro seis, de la oficialía dos, del Registro Civil de ese lugar, y que exhiben en este acto. -----

## GERTIFICACIONES

- - YO, EL NOTARIO, DOY FE:-----
- - I.- De que para los efectos previstos en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado:-----
- - a) Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del "ACREDITADO" o "TRABAJADOR" que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras en el contrato de crédito simple consignado en este instrumento.-----
- - b) Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante de "LA ACREDITANTE" y del "INFONAVIT" explicaron al "ACREDITADO" o "TRABAJADOR", respectivamente, los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales pactadas en las mismas.-----
- - c) Que por las declaraciones del representante de "LA ACREDITANTE" y del "INFONAVIT" y el "ACREDITADO" o "TRABAJADOR", contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración del contrato de crédito simple consignado en el presente instrumento. -----
- - II.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que tengo a la vista.-----
- - III.- Que los representantes de las sociedades que intervienen en esta escritura declaran que sus representadas tienen capacidad legal, que las facultades que ostentan son suficientes para el acto en que comparecen, tal y como las asienta el suscrito y que dichas facultades no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna hasta esta fecha y manifiestan tanto la parte vendedora como la parte adquirente, que conocen entre ellos la personalidad y facultades con que comparecen los representantes de las sociedades, misma (s) que hacen saber al notario y reconocen suficiente para este acto. -----
- - IV.- Respecto de los comparecientes.-----
- - a).- Que acreditan su identidad con el documento que marcado con la letra " R ", agrego al apéndice de esta escritura y a mi juicio tienen capacidad legal. -----
- - y b).- Que les leí en voz alta esta escritura, les expliqué el valor y consecuencias legales del contenido de la misma y habiendo leído también los comparecientes este instrumento, manifiestan su conformidad, firmándolo ante mí, el día catorce del mes de febrero de dos mil siete. -----gch\*
- - OCHO FIRMAS ILEGIBLES - - RUBRICAS.- ANTE MI.- FIRMA DEL LICENCIADO ALVARO VILLALBA VALDES. - - RUBRICA.- SELLO DE AUTORIZAR.-----





-----AUTORIZACION DEFINITIVA-----

- - **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE** la anterior escritura cubiertos que fueron los impuestos.- Naucalpan, Estado de México, a diecisiete de marzo de dos mil siete.- **DOY FE.**- Firma del licenciado **ALVARO VILLALBA VALDES.**- Rúbrica.- Sello de autorizar.-----

-----NOTAS COMPLEMENTARIAS-----

- - **NOTA PRIMERA.**- La vivienda a que se refiere este instrumento es de **INTERES POPULAR**, ya que el valor del inmueble no excede de **\$395,324.00**, y causa los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad establecidos; por lo que se refiere a la compraventa artículo 77, Fracción I, inciso "c" en relación con el artículo tercero Fracción LX del Código Financiero del Estado de México y por lo que se refiere al crédito Artículo 77 fracción II último párrafo del mismo Código.- **DOY FE.- 14 DE FEBRERO DE 2007.**- Rúbrica del Licenciado **ALVARO VILLALBA VALDES.**-----

- - **NOTA SEGUNDA.**- Hoy se dio al Registro Público de la Propiedad, el Aviso Definitivo a que se refiere el artículo 8.19 del Código Civil del Estado de México, el cual agrego al apéndice de esta escritura con la letra "S".- **DOY FE.- 16 DE FEBRERO DE 2007.**- Rúbrica del licenciado **ALVARO VILLALBA VALDES.**-----

- - **NOTA TERCERA.**- Hoy presenté la declaración para el pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio, que en copia agrego al apéndice de esta escritura con la letra "T" e hice el pago correspondiente.- **DOY FE.- 17 DE MARZO DE 2007.**- Rúbrica del licenciado **ALVARO VILLALBA VALDES.**-----

-----DOCUMENTOS DEL APENDICE-----

-----PERSONALIDAD-----

- - **YO, LICENCIADO ALVARO VILLALBA VALDES, NOTARIO PUBLICO NUMERO SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO DE MEXICO Y NOTARIO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, CON RESIDENCIA EN NAUCALPAN,**-----

-----CERTIFICO:-----

- - 1.- Que los señores **FRANCISCO ARMANDO PRADOS CARRASCO Y JOSE FRANCISCO LOPEZ GARCIA,** justifican su personalidad y la legal constitución y existencia de su representada "**BBVA BANCOMER**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.**-----

- - El primero.- Con la escritura sesenta y ocho mil doscientos cuatro, otorgada el tres de julio del dos mil uno, ante el Licenciado **CARLOS DE PABLO SERNA**, Notario ciento treinta y siete del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de ese lugar, en el folio mercantil sesenta y cuatro mil diez, el veinticuatro de julio del dos mil uno, en la que la Institución, representada por el señor **LUIS ROBLES MIAJA**, le confirió Poder General para actos de administración que ejercerán conjuntamente con otro apoderado de iguales facultades-----

- - Hago constar que en dicha escritura se justificaron por el notario autorizante la legal constitución y existencia de la Sociedad, sus reformas estatutarias y la personalidad y facultades de quienes otorgó el poder, consignadas en escritura sesenta y seis mil ochocientos veinticuatro, de veintinueve de noviembre del dos mil dos, también ante el Licenciado **Carlos de Pablo Serna**, notario ciento treinta y siete del Distrito Federal, inscrita en el citado folio mercantil, en la que se protocolizó el acta de Sesión del Consejo de Administración de la Institución que otorgó al señor **LUIS ROBLES MIAJA**, poder general para actos de administración y para sustituir, otorgar o delegar el poder que le fue conferido, acreditándose en este último instrumento citado, las facultades y designación de los Consejeros que confirieron el poder.-----

- - **El segundo.**- Con la escritura número ochenta y cinco mil quinientos cuarenta y siete, otorgada el veinticuatro de febrero del dos seis, ante el Licenciado **CARLOS DE PABLO SERNA**, Notario ciento treinta y siete del Distrito Federal la que copio en lo conducente: "..... hago constar: unos **PODERES**, como sigue: **CLAUSULA.-"BBV BANCOMER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE.- GRUPO FINANCIERO BBV BANCOMER**, representado por Don **LUIS ROBLES MIAJA**, con la comparecencia de Don **JOSE FERNANDO PIO DIAZ CASTAÑARES**, confiere:.....a Don **JOSE FRANCISCO LOPEZ GARCIA**.....para que lo representen judicial y extrajudicialmente y ante cualquier persona o autoridad, **PODER GENERAL para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin más limitaciones que las que adelante se señalan y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles Federal y de los Estados de la República Mexicana.- **LIMITACIONES.**- Las limitaciones consisten en que a).- Para ejercitar las facultades que se confieren a los apoderados del primer grupo, cualquier de los apoderados de el deberá mancomunar su firma entre si, o la de uno de ellos con la de cualquier otro apoderado que pertenezca al mismo grupo o con un apoderado con facultades suficientes; b).- Para ejercitar las facultades que se les confieren a los apoderados del segundo grupo, uno de ellos deberá mancomunar su firma con la de cualquier apoderado del primer grupo o con un apoderado con facultades suficientes, no podrán mancomunar su firma entre si dos apoderados que pertenezcan al mismo grupo....."-----

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



27



-- HAGO CONSTAR: Que en dichos instrumentos se justificaron la legal existencia de la sociedad y sus reformas y la representación y facultades de quiénes otorgaron los poderes.-----

## PERSONALIDAD

-- YO, LICENCIADO ALVARO VILLALBA VALDES, NOTARIO PUBLICO NUMERO SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO DE MEXICO Y NOTARIO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, CON RESIDENCIA EN NAUCALPAN, -----

## CERTIFICO:

-- Que el señor JAIME GREZEMKOVSKY ZILBER, justifica su personalidad y la legal constitución y existencia de "CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE:-----

-- I.- Con la escritura quince mil trescientos tres, otorgada el nueve de marzo del año dos mil cinco, ante el Licenciado JUAN JOSE RUIZ ORTEGA, notario noventa y nueve del Estado de México, de la que copio en lo conducente:- "... Hago constar: EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, ACTOS DE DOMINIO, SUSCRIPCIÓN DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, Y REPRESENTACIÓN EN MATERIA LABORAL, que otorga la sociedad denominada "CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR ISAAC METTA COHEN, en su carácter de apoderado, a favor del señor JAIME GREZEMKOVSKY ZILBER, al tenor de lo siguiente:- ... **C L A U S U L A S** ... **TERCERA.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en los términos del segundo párrafo del citado artículo siete punto seiscientos setenta y uno del Código Civil vigente en el Estado de México, su correlativo el dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente para el Distrito Federal y su correlativo en los Estados donde lo ejercite.... En el ejercicio de este mandato, el apoderado podrá realizar todos los actos y celebrar todos los convenios y contratos que sean necesarios o convenientes para la conservación, fomento y desarrollo, de la sociedad:- ... **QUINTA.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, de acuerdo con el tercer párrafo del artículo siete punto setecientos setenta y uno del Código Civil vigente del Estado de México, su correlativo el dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal y su correlativo en los Estados donde lo ejercite....

-- Hago constar, que en dicha escritura se justificaron por el notario autorizante, la legal constitución y existencia de la Sociedad, así como la personalidad y facultades de quien otorgó el poder.-----

-- 2.- Con la escritura número cuarenta mil quinientos ochenta y seis, el veintiuno de diciembre de mil novecientos setenta y nueve, otorgada ante el licenciado Julio Sentjes García, titular de la notaría número ciento cuatro del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número diecinueve mil ochocientos diecinueve, se hizo constar la constitución de **"CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANÓNIMA**, con domicilio en México, Distrito Federal, duración de cincuenta años, cláusula de admisión de extranjeros, capital social de tres millones de pesos y teniendo por objeto:- La compra-venta de bienes inmuebles, arrendamiento y explotación en cualquier forma de los mismos, construcción de casas, edificios y condominios y la celebración de todos los actos y contratos que se relacionen con su objeto.- Y de dicha en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente:- ... **ESTATUTOS** ... **DECIMO PRIMERO.-** Para la administración y dirección de la Sociedad y en todo lo que a ella se refiere directa o indirectamente el Administrador o el Consejo de Administración en su caso tendrán las más amplias facultades que les corresponden de acuerdo con las leyes, como apoderados jurídicos y representantes legales de la Sociedad, pero para mayor claridad, se les inviste expresamente de todas las correspondientes a un apoderado con:- ... II.- Poder general para administrar bienes, con la amplitud del párrafo segundo del mismo artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro precitado.- III.- Poder general para actos de dominio, sin limitación alguna, con la amplitud del tercer párrafo del mismo artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro antes mencionado, especialmente disponer, vender, hipotecar, permutar en todo o en parte bienes de la compañía; ... VI.- **Otorgar toda clase de poderes generales y especiales y revocarlos.**-----

-- 3.- Con copia certificada del segundo testimonio de la escritura número cincuenta y cuatro mil quinientos setenta y nueve, el veinte de marzo de mil novecientos ochenta y seis, ante el mismo notario que la anterior, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del distrito Federal, en el folio mercantil número diecinueve mil ochocientos diecinueve, y de la que en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente:- "... el señor Carlos Metta Abadi, en representación de **"CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANÓNIMA**, presenta para su protocolización el Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas, de fecha veintiocho de junio de mil novecientos ochenta y cinco, para que surta todos sus efectos legales particularmente por lo que se refiere a.... nombramiento de los integrantes del Consejo de Administración al tenor de los siguientes:-... II.- Presentó el Libro de Actas de la Sociedad.-... en el que obra el Acta correspondiente, a fojas de la quince a la dieciséis y que a continuación transcribo:- "En la ciudad de México, Distrito Federal, a las doce horas del día veintiocho de junio de mil novecientos ochenta y cinco, se reunieron en el domicilio social de **"CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANÓNIMA**, ubicado en las calles de Sinaloa número cuarenta y tres, en la Colonia Roma, de esta Ciudad, las personas que se

relacionan en la Lista de Asistencia que más adelante se transcribe, a efecto de celebrar ASAMBLEA ORDINARIA DE ACCIONISTAS, misma que fue convocada para este día, lugar y hora por el Consejo de Administración. Preside la Asamblea el señor Jacobo Sevilla Ner en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, actúa como Secretario el señor Carlos Metta Abadi... El Presidente de la Asamblea designa Escrutadores a los señores María Metta Hanono de Metta y Simón Metta Levy Abadi, quienes en el desempeño de su cargo verificaron la representación legal de las acciones en que se divide el capital social, por las personas y en las proporciones siguientes: ... Estando satisfechos los requisitos legales y estatutarios por estar representado la totalidad del capital social, de acuerdo al resultado del escrutinio, el Presidente de la Asamblea la declara instalada, sometiendo a la consideración de los señores accionistas el siguiente: ORDEN DEL DIA: 1.- Nombramiento de integrantes del Consejo de Administración y Comisario.... Previa la deliberación del caso, la Asamblea tomó la siguiente RESOLUCIÓN: Se nombra como integrantes del Consejo de Administración de **CONJUNTO PARNELLI, SOCIEDAD ANÓNIMA** al señor Carlos Metta Abadi como Presidente; al señor Marcos Metta Metta como Secretario y al señor José Metta Metta como Tesorero, quienes para el desempeño de su cargo gozarán, en forma individual, de todas y cada uno de los poderes que constan en el Artículo Décimo Primero del Estatuto Social..."

- - y 4).- Con la escritura veintiséis mil cuatrocientos veintiséis, el ocho de octubre del dos mil uno, otorgada ante el mismo notario que la anterior, inscrita en el mismo folio mercantil citado, en la que se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad, que se transformó a la empresa en **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, amplió su objeto social, prorrogó su duración por noventa y nueve años más, a partir del veintiocho de diciembre de mil novecientos setenta y nueve y reformó sus estatutos sociales..."

-----**PERSONALIDAD**-----

- - YO, LICENCIADO ALVARO VILLALBA VALDES, NOTARIO PUBLICO NUMERO SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO DE MEXICO Y NOTARIO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, CON RESIDENCIA EN NAUCALPAN,-----

-----**CERTIFICO:**-----

- - Que los señores licenciados **GONZALO ENRIQUE COSGALLA ZARATE Y EDUARDO LINARES TORRES**, justifican su personalidad y la legal existencia de su representada "**HIPOTECARIA NACIONAL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER:**-----

- - 1).- El primero con la escritura ochenta y tres mil ciento cuarenta y uno, otorgada el nueve de mayo de dos mil cinco, ante el licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario ciento ochenta y siete del Distrito Federal, de la que copio en lo conducente: "..... hago constar UNOS PODERES, como sigue: CLAUSULAS.- PRIMERA.- "**HIPOTECARIA NACIONAL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, representado por don VICTOR MANUEL REQUEJO HERNÁNDEZ, confiere a don ARTURO CHAVEZ SALINAS, a doña ALMA ILIANA ZALDIVAR FLORES, a don **GONZALO ENRIQUE COSGALLA ZARATE**, a don BONIFACIO MAYA IBARRA y a doña ITZHEL VARGAS MACHIAVELO como apoderados "B", para que la representen judicial y extrajudicialmente y ante cualquier persona y autoridad, PODER GENERAL para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN así como para PLEITOS Y COBRANZAS con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin más limitaciones que las que adelante se señalan y con la amplitud a que se contraen los dos primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles Federal y de los Estados de la República Mexicana.- Consecuentemente los apoderados tendrán las facultades a que se refiere el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del aludido Ordenamiento vigente y sus correlativos de los mencionados Códigos Civiles Federales y de los Estados de la República mexicana, por lo que, enunciativa y no limitativamente y sin que se encuentre conferida la facultad de hacer cesión de bienes, podrán desistirse, transigir, comprometer, absolver y articular posiciones, recusar y recibir pagos. Los apoderados podrán desistirse del juicio de amparo, presentar y ratificar querellas y denuncias de índole penal, desistirse de las primeras y otorgar perdones, constituirse en parte civil y coadyuvar con el Ministerio Público, así como SUSCRIBIR TODA CLASE DE CHEQUES.- LIMITACIONES.- Las limitaciones consisten en que; a).- Para ejercitar las facultades de administración que se les confieren los apoderados deberán mancomunar su firma con cualquier otra persona designada como apoderado "A" o "B"; b).- En que para ejercitar las facultades de pleitos y cobranzas que se les confieren, deberán mancomunar su firma con cualquier otra persona designada como apoderado "A", "B" o "C"; c).- En que para suscribir cheques deberán mancomunar su firma con cualquier otra persona designada como apoderado "A" o "B"; y d).- En que los apoderados de ninguna forma podrán suscribir avales u obligar a la sociedad poderdante como avalista u obligado solidario.- SEGUNDA.- "**HIPOTECARIA NACIONAL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de su expresado representante, confiere a los propios don ARTURO CHAVEZ SALINAS, doña ALMA ILIANA

# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



29

ZALDIVAR FLORES don GONZALO ENRIQUE COSGALLA ZARATE, don BONIFACIO MAYA IBARRA y doña ITZHEL VARGAS MACHIAVELO, como apoderados "B", PODER GENERAL para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin más limitación que la que adelante se señala y con la amplitud a que se contraen el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles Federales y de los Estados de la República Mexicana.- LIMITACION.- La limitación consiste en que el presente poder sólo podrá ser ejercido válidamente por los apoderados para que, mancomunando su firma con cualquier otra persona designada como apoderado "A", "B" o "C", ya sea que gocen de facultades generales o especiales, celebren con terceros contratos de apertura de crédito, así como para que constituyan o cancelen las garantías que en su caso se hubiesen otorgado, ya sean a favor de la propia poderdante o de terceros que la hayan facultado a cancelarlas..-----

-- II).- El segundo con la escritura treinta y un mil novecientos nueve, otorgada el diez de noviembre de dos mil cuatro, ante el licenciado José Daniel Labardini Schettino, Notario ochenta y seis del Distrito Federal, de la que copio en lo conducente: "... hago constar EL PODER que otorga "HIPOTECARIA NACIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO-LIMITADO, representada por los licenciados Enrique Ayón Hernández y Eduardo Eleuterio Gastelu Martínez, a favor de los licenciados EDUARDO LINARES TORRES y RAUL ENRIQUE GONZALEZ SUAREZ, como apoderados "B" para que lo ejerciten al tenor de las siguientes: C L A U S U L A S - P R I M E R A.- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil.- ...ESTA FACULTAD DEBERA SER EJERCITADA MANCOMUNADAMENTE POR UNO DE LOS APODERADOS CON OTRO APODERADO "A", "B" o "C".- SEGUNDA.- Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil.- ESTA FACULTAD DEBERA SER EJERCITADA MANCOMUNADAMENTE POR UNO DE LOS APODERADOS CON OTRO APODERADO "A" o "B".- TERCERA.- Poder general para actos de dominio de acuerdo con el párrafo tercero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil limitado a la enajenación por cualquier título legal, de los inmuebles propiedad de la poderdante y que hayan sido adquiridos por la misma como consecuencia de daciones en pago o adjudicaciones por remate judicial, derivados o relacionadas con los créditos que la Sociedad otorgue.- ESTA FACULTAD DEBERA SER EJERCITADA MANCOMUNADAMENTE POR UNO DE LOS APODERADOS CON OTRO APODERADO "A" o "B".- QUINTA.- Poder especial para firmar contratos de crédito, y para cancelar hipotecas de inmuebles cuyos gravámenes se hayan otorgado a favor de la poderdante, o de terceros los cuales, hayan facultado a la poderdante a cancelarlos.- ESTA FACULTAD DEBERA SER EJERCITADA MANCOMUNADAMENTE POR UNO DE LOS APODERADOS CON OTRO APODERADO "A", "B" o "C".....-----

-- Hago constar que en ambos instrumentos el notario autorizante:-----

-- A).- Acredito la legal constitución y existencia de la sociedad poderdante, con la escritura treinta y cinco mil setecientos trece, de fecha dos de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ante el licenciado Juan José Galarza Rutz, notario once del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil ciento ochenta y ocho mil ochocientos vientes, en la que se constituyó "HIPOTECARIA NACIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, con domicilio en México, Distrito Federal, duración indefinida, cláusula de extranjeros y capital social mínimo de NUEVE MILLONES DE NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, así como sus reformas y modificaciones.-----

-- B).- Justificó las facultades de los licenciados VICTOR MANUEL REQUEJO HERNÁNDEZ, ENRIQUE AYÓN HERNÁNDEZ Y EDUARDO ELEUTERIO GASTELU MARTÍNEZ, en nombre y representación de "HIPOTECARIA NACIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, quienes otorgaron los poderes de referencia con las escrituras números ochenta y tres mil ciento cuarenta y uno, otorgada el nueve de mayo de dos mil cinco, ante el licenciado Carlos de Pablo Serma, Notario ciento ochenta y siete del Distrito Federal, y la escritura treinta y un mil novecientos nueve, otorgada el diez de noviembre de dos mil cuatro, ante el licenciado José Daniel Labardini Schettino, Notario ochenta y seis del Distrito Federal, e inscritas en el Registro público de Comercio, en el Folio Mercantil ciento ochenta y ocho mil ochocientos veintitrés.-----

-- y C.- Con la escritura número ochenta y dos mil treinta y siete, otorgada el veintiséis de enero del dos mil cinco, ante el licenciado CARLOS DE PABLO SERNA, notario treinta y siete del Distrito Federal, en la que se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de "HIPOTECARIA NACIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, celebrada en el domicilio social, el seis de enero de dos mil cinco, que acordó incorporar a la sociedad de GRUPO FINANCIERO BBVÁ BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y reformar los estatutos sociales, que establecen que su denominación es "HIPOTECARIA



*[Handwritten mark]*



# Lic. Alvaro Villalba Valdés

Notario Público No. 64  
del Estado de México y  
del Patrimonio Inmueble Federal  
NAUCALPAN, MEX.



31

ES PRIMERO TESTIMONIO, SEGUNDO EN SU ORDEN, FIELMENTE SACADO DE SU ORIGINAL, QUE OBRA EN EL PROYECTO DE LA NOTARIA A MI CARGO, BAJO EL NUMERO 37,489, DEL VOLUMEN 1,149, QUE EXPIDO EN DIECISEIS HOJAS, SELLADAS Y RUBRICADAS, PROTEGIDAS CON HOLOGRAMAS, LOS CUALES PUEDEN NO TENER NUMERACIÓN SEGUIDA, PARA LA ACREEDORA "HIPOTECARIA NACIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.

-- NAUCALPAN, ESTADO DE MÉXICO, A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL SIETE.-----

rmta\*



*Alvaro*

LIC. ALVARO VILLALBA VALDES  
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 64 DEL  
ESTADO DE MÉXICO Y NOTARIO DEL  
PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



inscrito en el Registro Público de la Propiedad  
Libro, *Segundo* Sección Primera, a las *8:01* Horas,  
bajo la Partida número *426* del Volumen *303*.  
Cuautitlán, Méx., a *17* de *Junio* de *2007*

Lic. Claudia Jenny Villica



CUAUTITLAN, MEX

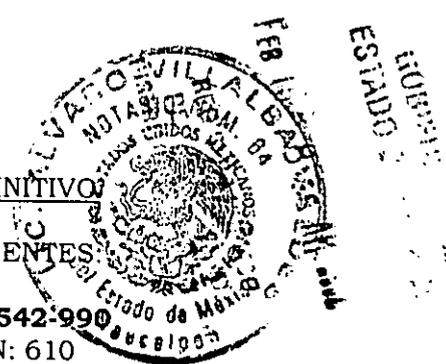
## SE TOMO RAZON EN EL FOLIO RESPECTIVO

NOTARIO SESENTA Y CUATRO  
DEL ESTADO DE MEXICO  
LIC. ALVARO VILLALBA VALDES

AVISO DEFINITIVO

ANTECEDENTES

PARTIDA: 542-990  
VOLUMEN: 610  
LIBRO: PRIMERO  
SECCION: PRIMERA  
FECHA: 10/11/2006



C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE:  
CUAUTITLAN, ESTADO DE MEXICO.  
P R E S E N T E:

LICENCIADO ALVARO VILLALBA VALDES, NOTARIO PUBLICO NUMERO SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO DE MEXICO, CON RESIDENCIA EN NAUCALPAN, MANIFIESTO PARA EFECTOS DEL ARTICULO 8.19 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, QUE HOY SE FIRMO ANTE MI, UNA ESCRITURA CON LOS SIGUIENTES DATOS:

ESCRITURA: 37,489  
FECHA DE OTORGAMIENTO: 13 DE FEBRERO DE 2007  
FECHA DE FIRMA: 14 DE FEBRERO DE 2007

6312

ADQUIRIENTE / DEUDOR CARLOS MENDEZ ALVARADO

VENDEDOR: CONJUNTO PARNELLI, S. A. DE C. V.

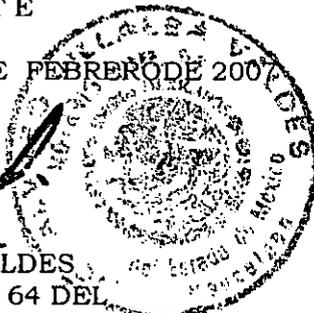
ACREEDOR: "HIPOTECARIA NACIONAL", S.A. DE C.V. S.F. DE O.L. GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.  
EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

INMUEBLE: CASA UBICADA EN BOSQUES DE ABEDUL # 6, MANZANA 1, LOTE 2, QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO RBANO HABITACIONAL POPULAR DENOMINADO "EL BOSQUE TULTEPEC", LOCALIZADO EN LA AVENIDA TOLUCA NUMERO 4, ANTES RANCHO TECOMPA, FRACCION RESULTANTE DE LA EXHACIENDA DE JALTIPA, MUNICIPIO DE TULTEPEC, ESTADO DE MEXICO.

ATENTAMENTE

NAUCALPAN, MEX., A 14 DE FEBRERO DE 2007

LIC. ALVARO VILLALBA VALDES  
NOTARIO PUBLICO NUMERO 64 DEL  
ESTADO DE MEXICO Y NOTARIO DEL  
PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL



\*gabriela calderón



EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE  
LA PRESENTE COPIA ESTA DEBIDAMENTE  
COTEJADA CON SU ORIGINAL, CON EL  
QUE CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE LO  
QUE CERTIFICO UNICAMENTE PARA LOS  
EFECTOS DEL TRAMITE ADMINISTRATIVO  
-----DOY FE -----

*Alfaro Villalba*



DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE:  
CUAUTITLAN, ESTADO DE MEXICO  
P R E S E N T E

LICENCIADO ALVARO VILLALBA VALDES, EN TERMINOS DEL ARTICULO 8.16 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, SOLICITA SE LE EXPIDA CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO, POR UN LAPSO DE VEINTE AÑOS ANTERIORES A LA FECHA, RESPECTO DEL SIGUIENTE INMUEBLE:

CASA UBICADA EN **BOSQUES DE ABEDUL** NUMERO **6** MANZANA **1**, LOTE **2**, DEL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL POPULAR DENOMINADO "EL BOSQUE TULTEPEC", LOCALIZADO EN LA AVENIDA TOLUCA NUMERO 4 ANTES RANCHO TECOMPA, FRACCION REULTANTE DE LA EXHACIENDA DE JALTIPA, MUNICIPIO DE TULTEPEC, DISTRITO DE CUAUTITLAN, ESTADO DE MEXICO, CON LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE EN HOJA ANEXA SE DESCRIBE.

CLAVE CATASTRAL: **007 03 402 02 03 000 C**

DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA REGISTRADO A NOMBRE DE: "CONJUNTO PARNELLI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

BAJO LOS SIGUIENTES DATOS: PARTIDA 542-990 VOLUMEN 610, LIBRO PRIMERO, SECCION PRIMERA, EL 10 DE NOVIEMBRE DE 2006.

ASIMISMO Y PARA LOS EFECTOS DE LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 8.17 Y 8.18 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, A CONTINUACION MENCIONO LOS DATOS NECESARIOS PARA LA ANOTACION DEL AVISO PREVENTIVO:

ACTO O CONTRATO: CANCELACIÓN, COMPRAVENTA Y CREDITO.

VENDEDOR: CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C. V.

ACREEDOR: "HIPOTECARIA NACIONAL", S.A. DE C. V.  
S. F. DE O. L. GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.  
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES

COMPRADOR/DEUDOR: MENDEZ ALVARADO CARLOS

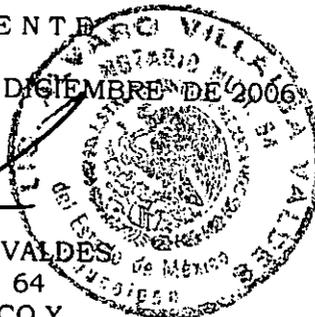
ESTE CERTIFICADO CAUSA LOS DERECHOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 83, FRACCION III, SEGUNDO PARRAFO, DEL CODIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MEXICO.

NOTARIO NUMERO SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO DE MEXICO, LICENCIADO ALVARO VILLALBA VALDES.

A T E N T A M E N T E

NAUCALPAN, MEX., A 14 DE DICIEMBRE DE 2006

  
LIC. ALVARO VILLALBA VALDES  
NOTARIO PUBLICO No. 64  
DEL ESTADO DE MEXICO Y  
NOTARIO DEL PATRIMONIO  
INMUEBLE FEDERAL.



Lic. Paloma/maru.