

Queretaro de Arteaga, Querétaro. México. 29 de Mayo del 2024

Unidad De Transparencia - Puerta 3
Centro Civico Municipio de Querétaro
Queretaro, Qro. Mexico
C I U D A D

Estimada Unidad de Transparencia:

El que suscribe, Mexicano de nacimiento, radicado en la Ciudad de Querétaro, con impuestos, prediales y tenencias pagados sin retraso alguno. Cumpliendo mis obligaciones tributarias de manera puntual y recurrente. Solicito amablemente se me pueda proporcionar los planos arquitectónicos digitales y editables de la construcción de mi casa bajo clave catastral **140108401131382**

Toda vez que estoy llevando un proceso de licenciamiento para una expansión de construcción en dicha propiedad.

Adjunto copia de las escrituras, así como de mi identificación oficial.

Sin más por el momento, le agradezco infinitamente la atención prestada al presente.

A disposición,



Jesús Elín Martínez Flores
442 668 0535
jelinomtzf@hotmail.com
442 668 0535

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
MARTINEZ
FLORES
JESUS ELIN
DOMICILIO
- RIFF 1020 1
COL GRAL PEDRO MARIA ANAYA 03340
BENITO JUAREZ, CDMX
CLAVE DE ELECTOR MRFLJS78021609H100
CURP MAFJ780216HDFRLS11 AÑO DE REGISTRO 1996 03
ESTADO 09 MUNICIPIO 014 SECCIÓN 4509
LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2018 VIGENCIA 2028

FECHA DE NACIMIENTO
16/02/1978
SEXO H

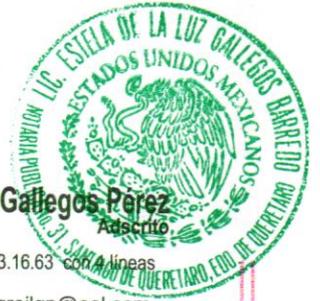



INE

Jesús Elin

EDMUNDO OCHOA MORALES
SECRETARIO GENERAL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1712794481<<4509048384760
7802166H2812313MEX<03<<10970<0
MARTINEZ<FLORES<<JESUS<ELIN<<<



Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo
Titular

Lic. José Luis Gallegos Pérez
Adscrito

Av. Ramón Rodríguez Familiar No. 37 Bosques del Acueducto C.P. 76020 Santiago de Querétaro, Qro. Tel. (442) 223.16.63 con líneas

dolly@notaria31qro.net

not31qrojgp@aol.com

EXPEDIENTE: 679.18 (DOL/JCCL/AGG) SMA
ESCRITURA: 67,389 SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE
TOMO: 1348 MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CAPITAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, a los 30 treinta días del mes de abril del año 2018 dos mil dieciocho, ante mí, Licenciada ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARREDO, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 31 treinta y uno, de este Distrito Judicial, hago constar, los siguientes actos:

I.- El CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran, de una parte, el señor JESÚS ELIN MARTÍNEZ FLORES, en lo sucesivo mencionado como "PARTE COMPRADORA", y de otra parte, la Sociedad Mercantil denominada "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el Ingeniero IVÁN ALIGHIERI VÁZQUEZ CASAS, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", quien comparece por su propio derecho; con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo mencionado como INFONAVIT, representado en este acto por el señor JUAN CARLOS HURTADO FLORES.

II.- El CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran, por una parte, el INFONAVIT, representado como antes ha quedado dicho, y, por otra parte, el señor JESÚS ELIN MARTÍNEZ FLORES, en lo sucesivo el "Trabajador".

III.- El CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE, que celebran, por una parte, BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, en lo sucesivo "LA ACREDITANTE" representada por las Licenciadas MARTHA PEREZ BLANQUET y YADIRA MARGARITA CASILLAS CHAVEZ, y, por otra parte, el señor JESÚS ELIN MARTÍNEZ FLORES, en lo sucesivo designado como "EL ACREDITADO".

IV.- LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, que realiza el señor JESÚS ELIN MARTÍNEZ FLORES, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como el "Trabajador" o "EL ACREDITADO" o "GARANTE HIPOTECARIO", en favor del "INFONAVIT" y de "LA ACREDITANTE".

V.- El CONTRATO DE MANDATO, que celebra el Trabajador con el INFONAVIT;

VI.- LAS CLAUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS, que convienen, por una primera parte, el "INFONAVIT", representado como ha quedado dicho, por una segunda parte, "LA ACREDITANTE", representada como ha quedado dicho, y, por una tercera parte, el "Trabajador" y/o "EL ACREDITADO", al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

PROTESTA DE LEY

Para los efectos de las declaraciones que los comparecientes verterán en este Instrumento, procedí a protestarlos a fin de que se condujeran con verdad, conforme al artículo 34 treinta y cuatro, de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro y los apercibí de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad, conforme al artículo 284 doscientos ochenta y cuatro, del Código Penal para el Estado de Querétaro.

ANTECEDENTES

I.- **TITULO DE PROPIEDAD.** Por escritura número cincuenta y un mil doce de fecha veintiséis de julio de dos mil dieciséis ante la fe del licenciado Enrique Burgos Hernández en ese entonces notario público adscrito a la notaría número tres de San Juan del Río Querétaro de la que era titular el Licenciado Enrique Burgos García, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el folio real número 374291/15 trescientos setenta y cuatro mil doscientos noventa y uno operación quince del día treinta y uno de agosto del dos mil dieciséis AUTOPISTA DEL OCCIDENTE SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE adquirió por compraventa de VIVEICA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, el lote de terreno marcado con el número uno de la manzana uno y construcciones habitacionales sobre el existentes, etapa uno, del fraccionamiento de tipo residencial denominado LA VISTA RESIDENCIAL en esta Ciudad.

II.- **TITULO DE PROPIEDAD POR FUSION.** Por escritura pública número 68,842 sesenta y ocho mil ochocientos cuarenta y dos, de fecha 10 diez de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Licenciado Mario Filogonio Rea Field, titular de la Notaría Pública 135 ciento treinta y cinco de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real 374291/19 (trescientos setenta y cuatro mil doscientos noventa y uno, operación diecinueve), de fecha 05 cinco de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, documento mediante el cual "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES" SOCIEDAD, adquirió por transmisión de propiedad por efecto de la fusión con "AUTOPISTA DEL OCCIDENTE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en valor de \$40'224,000.00 (cuarenta millones doscientos veinticuatro mil pesos 00/100 moneda nacional).

III.- **CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.** Por escritura pública número 184 ciento ochenta y cuatro, de fecha 9 nueve de marzo 2017 dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 38 treinta y ocho de esta Demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el Folio Real Matriz número 374291 (trescientos setenta y cuatro mil doscientos noventa y uno) y por lo que respecta al inmueble objeto del presente instrumento, en el Folio Real número 560387/1 (quinientos sesenta mil cuatrocientos trescientos ochenta y siete, operación uno), en fecha 21 veintiuno de abril de 2017 dos mil diecisiete, se hizo constar se hizo constar, entre otros actos, LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO denominado "MISION DE SANTIAGO", ubicado en Avenida La Vista, número 1001 mil uno, constituido sobre el lote de terreno número 1 uno, manzana 1 uno, Etapa 1 uno, perteneciente al Fraccionamiento denominado "La Vista Residencial", Delegación Epigmenio Gonzalez, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, que por declaración unilateral de voluntad formalizó "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, integrado por 48 cuarenta y ocho viviendas.

IV.- **OBJETO OPERACIÓN DE ESTE INSTRUMENTO.** La casa habitación marcada con el número interior 26 VEINTISEIS, sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio denominado "MISION DE SANTIAGO", ubicado en Avenida La Vista, número 1001 mil uno, constituido sobre el lote de terreno número 1 uno, manzana 1 uno, Etapa 1 uno, perteneciente al Fraccionamiento denominado "La Vista Residencial", Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, inmueble que cuenta con una superficie de 183.60 m2 ciento ochenta y tres metros con sesenta centímetros cuadrados y las medidas y colindancias siguientes:

AL NORESTE: En 9.000 nueve metros, linda con límite del condominio.

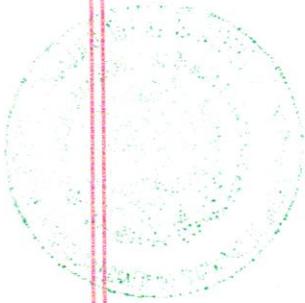
AL SURESTE: En 20.400 veinte metros con cuatrocientos milímetros, linda con vivienda 25 veinticinco.

AL SUROESTE: En 9.000 nueve metros, linda con vialidad.

AL NOROESTE: En 12.125 doce metros con ciento veinticinco milímetros, linda con vialidad y 8.275 ocho metros con doscientos setenta y cinco milímetros, linda con área verde 04 cuatro.

Inmueble que cuenta con un número indiviso de 2.082% (dos punto ochenta y dos por ciento), respecto de los bienes comunes del condominio.

V.- **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.** Declara "LA PARTE VENDEDORA", a través de su representante, que el inmueble objeto de la presente escritura se encuentra libre de gravamen, lo que justifica con el Certificado de libertad de gravamen, expedido por el Subdirector de Registro Público de la Propiedad de Santiago de



Querétaro, Estado de Querétaro, el día **12 doce de abril de 2018 dos mil dieciocho**, documento que agrego al apéndice de este instrumento.

VI.- IMPUESTO PREDIAL DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA.- El inmueble objeto de este instrumento cubre sus contribuciones fiscales con el siguiente número de cuenta predial: **140108401131382 (uno, cuatro, cero, uno, cero, ocho, cuatro, cero, uno, uno, tres, uno, tres, ocho, dos)**.

Declara "LA PARTE VENDEDORA", a través de su representante, que el inmueble se encuentra al corriente en el pago de contribuciones fiscales con el recibo número **R-3059187 (letra R- tres cero cinco nueve uno ocho siete)**, lo que acredita con el documento que en copia agrego al apéndice. Asimismo, manifiesta que dicho inmueble, cuenta con la infraestructura necesaria para contratar el servicio de agua potable, según factibilidad de agua emitida por la comisión estatal de aguas número VE/01506/2017 LETRA V E DIAGONAL CERO UNO CINCO CERO SEIS DIAGONAL DOS MIL DIECISIETE.

VII.- AVALUO FISCAL.- Agrego al apéndice de esta escritura, el avalúo fiscal al que se le atribuye al inmueble objeto de esta escritura, mismo que dio como resultado **\$3'139,000.00 (TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

VIII.- AVALUO BANCARIO.- Asimismo se realizó avalúo bancario únicamente para efectos administrativos del crédito, el cual dio como resultado un valor de **\$3'340,000.00 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

IX.- ESTADO CIVIL.- Manifiesta el señor **JESUS ELIN MARTINEZ FLORES**, bajo formal protesta de decir verdad y su más estricta responsabilidad, que su estado civil es el de **SOLTERO**, sin estar sujeto a relación de concubinato.

X.- REGLAS DE CRÉDITO. El Consejo de Administración del INFONAVIT, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16, fracción IX, y 47 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, autorizó y expidió las "Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en adelante citadas como "Reglas"), mismas que fueron publicadas en el sitio de internet, ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.

XI.- CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. De conformidad con lo dispuesto en la regla vigésima tercera de las Reglas, el INFONAVIT publicó en su sitio de internet, ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx, la oferta pública consistente en las "**Condiciones Generales de Contratación número 2.02** que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda" (en lo sucesivo mencionadas como "Condiciones Generales de Contratación". Se agrega al apéndice de esta escritura, y debidamente firmado por el Trabajador, el Anexo "A" del contrato de crédito que se otorga en este instrumento, en el que se transcriben literalmente las cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.

XII.- FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGOS. Con fecha 18 de septiembre de 2009 el INFONAVIT constituyó el fideicomiso denominado **Fondo de Protección de Pagos**, de conformidad con la sexta de las Reglas antes citadas y los "Lineamientos que establecen las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de protección de pagos que, mediante un fondo, otorguen los trabajadores que reciben crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" (en adelante citados como "Lineamientos") expedidos por su Consejo de Administración. El contrato de fideicomiso celebrado por el INFONAVIT, como fideicomitente, y HSBC, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como fiduciario, mediante el que se constituyó el Fondo de Protección de Pagos, y los Lineamientos están publicados y son consultables en el sitio de internet del INFONAVIT ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.

DECLARACIONES

I. Declara "EL ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE", bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:-----

a) 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) Con anterioridad a la celebración del presente instrumento recibió i) un ejemplar de la carátula de la presente operación y que firmada de conformidad se anexa al apéndice de esta escritura, y ii) el modelo de clausulado que contiene los derechos y obligaciones de las partes que en esta escritura se formalizan y que las partes asumen.

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

a).- 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 institución de banca múltiple.

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 la cantidad de **\$2'060,000.00 (DOS MILLONES SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

e).- El presente contrato se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la CONDUSEF bajo el número **0305-138-001942/12-01900-0716**.

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

a).- Ha solicitado al INFONAVIT el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una vivienda y su mejoramiento con ecotecnologías, como consta en la *solicitud de crédito*. Se agrega al apéndice de esta escritura, la solicitud de crédito debidamente firmada por el Trabajador.

b).- Acepta los términos y condiciones contenidos en las cláusulas 2, 3, 5 y 7 a 25 de las Condiciones Generales de Contratación que el INFONAVIT le propone; que tiene el interés y voluntad de aceptarlas para celebrar el *contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria* mediante el cual el INFONAVIT le otorgará un crédito para la adquisición de una vivienda; que sabe y comprende los alcances y efectos obligacionales de las cláusulas antes citadas de las Condiciones Generales de Contratación. Se agrega al apéndice de esta escritura, y debidamente firmado por el Trabajador, el Anexo "A" del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, en el que el Trabajador acepta y conviene en tener por reproducidas, como si a la letra se insertasen, las mencionadas cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.

c).- Conoce y comprende enteramente las cláusulas 1, 4, 6 y 26 que el INFONAVIT le propone en este acto, las cuales tiene el interés y voluntad de aceptar como parte integrante del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, mismas que constan en el Anexo "A" de dicho contrato.

d).- (i) Sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad del INFONAVIT, sin tener derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de persona, se comete un delito; (ii) La información, datos y documentación proporcionados al INFONAVIT, para obtener el crédito que ha solicitado, son verdaderos y auténticos, manteniéndose a esta fecha, como verdaderos, los hechos manifestados en la solicitud de inscripción de crédito presentada ante el INFONAVIT y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera considerarse adversa al INFONAVIT y, por consiguiente, alterar o modificar las condiciones de otorgamiento del crédito; (iii) 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

Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo
Titular

Lic. José Luis Gallegos Páez
Adscrito

Av. Ramón Rodríguez Familiar No. 37 Bosques del Acueducto C.P. 76020 Santiago de Querétaro, Qro. Tel. (442) 223.16.63 con 4 líneas

dolly@notaria31qro.net

not31qrojlgp@aol.com

prolongada o causados por enfermedades o riesgos de trabajo que pudieran derivar en incapacidad total o parcial permanente y que no está tramitando estas incapacidades ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y que tampoco está tramitando ante la administradora de fondos para el retiro correspondiente, la devolución parcial o total del saldo de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro; (iv) Escogió al perito valuador que realizó el avalúo del inmueble objeto de esta escritura, de entre el listado que le presentó el INFONAVIT para su elección; y (v) No está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme.

e).- Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la Carta de Condiciones Financieras Definitivas por la que éste le propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará el crédito, precisamente con la celebración del *contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria* que se consigna en el presente instrumento; y que ha leído, conoce y comprende, en todo su alcance, todas y cada una de las Condiciones Financieras Definitivas antes referidas, las cuales tiene la intención de aceptar integralmente para celebrar dicho contrato. Se agrega al apéndice de esta escritura, y debidamente firmada por el Trabajador, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que, en lo sucesivo, se identificarán como Anexo "B" del contrato de crédito que se consigna en esta escritura.

f).- En este acto exhibe el Aviso para Retención de Descuentos, debidamente firmado y sellado por su patrón para constancia de su recepción, el cual se agrega al apéndice de esta escritura.

g).- Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura, y que está conforme con el valor comercial de la vivienda que se ha determinado en el avalúo referido en el antecedente **VIII OCHO romano** de esta escritura.

h).- El precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total que paga con el importe que dispone del crédito que el INFONAVIT le otorga mediante el contrato que se consigna en esta escritura, con el saldo de su Subcuenta de Vivienda y, en su caso, con su Ahorro Voluntario, y que la diferencia a cubrir o ya cubierta del precio la paga o ha pagado directamente a la "PARTE VENDEDORA" con dinero de su propio peculio, sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la "PARTE VENDEDORA".

i).- Sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, defecto o deterioro físico que llegare a presentar la vivienda, será única y exclusivamente de la "PARTE VENDEDORA" de la vivienda, y, por tanto, sabe que en tal caso no le asistirá derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que éste sólo le otorga el crédito para adquirir una vivienda.

j).- Sabe que, para recibir un crédito del INFONAVIT, requiere otorgar al propio INFONAVIT una cobertura a través del Fondo de Protección de Pagos, referido en el antecedente **XII DOCE romano** de esta escritura; y que tiene el interés y voluntad de obligarse a realizar las aportaciones mensuales a dicho Fondo de Protección de Pagos en los términos que se pactan adelante en el *contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria*.

k).- Sabe (i) que asumirá la obligación de pago de la prima del seguro de daños que conviene en que el INFONAVIT contrate en los términos estipulados en el contrato de crédito; (ii) que deberá realizar aportaciones complementarias al Fondo de Protección de Pagos en caso de pérdida de su relación laboral y requiera a éste que efectúe al INFONAVIT el pago de la cobertura correspondiente y (iii) que la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos, según se define este término en la cláusula 1 de las Condiciones Generales de Contratación, se ajustará, si el patrimonio del Fondo de Protección de Pagos disminuyere por debajo de la magnitud dineraria definida como mínima.

l).- Con base en lo dispuesto en el artículo 43 (cuarenta y tres) Bis de la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", en lo sucesivo mencionada como "Ley del INFONAVIT", y en la regla décima de las "Reglas para el otorgamiento de créditos al amparo del artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", en lo sucesivo las "Reglas de Cofinanciamiento", es su interés y voluntad destinar el importe de su Fondo de Ahorro INFONAVIT y el saldo de su Subcuenta de Vivienda al pago parcial del precio de adquisición de la vivienda.

m).- De conformidad con lo dispuesto en la regla vigésima primera de las citadas "Reglas de Cofinanciamiento", es su voluntad que, cuando el crédito que le 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, se agrega al apéndice de ésta la referida autorización.

n).- Acepta recibir un monto adicional del crédito que el INFONAVIT le otorgará, tal y como se lo ha solicitado, el cual destinará a la adquisición e instalación de las ecotecnologías a que se hace referencia en la siguiente declaración.

o).- Asimismo, tiene el interés de: (i) mejorar la vivienda que adquiere mediante la instalación en la misma de diversas ecotecnologías; (ii) adquirir únicamente aquellas ecotecnologías que hayan sido previamente autorizadas por el INFONAVIT; y (iii) comprar dichas ecotecnologías sólo con los proveedores que tengan celebrados con el propio INFONAVIT contratos de proveeduría para su suministro a aquellos derechohabientes a quienes otorgue créditos para la adquisición de viviendas.

o).- Sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, defecto o deterioro físico que llegare a presentar las ecotecnologías, así como su instalación o incorporación, es su exclusiva responsabilidad y, en su caso, del Proveedor que las ecotecnologías cumplan con los requisitos establecidos en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y por tanto, sabe que en tal caso no le asistirá derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que éste sólo le otorga el crédito para adquirir las ecotecnologías.

p) **Conoce las vigentes Reglas que el Consejo de Administración del INFONAVIT determino, mediante su resolución RCA-6101-10/17, emitida en su sesión 799 celebrada el 24 veinticuatro de octubre de 2017 y las Reglas de Cofinanciamiento que el Consejo de Administración del INFONAVIT, determino mediante su resolución RCA-6196-12/17, emitida en su sesión 801 celebrada el 8 de diciembre de 2017.**

IV. Declara el INFONAVIT que:

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

b) En cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de la Ley del INFONAVIT, y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado el Trabajador, ha declarado procedente el otorgamiento del crédito solicitado por éste.

V. **Declaran conjuntamente "LA ACREDITANTE", el "INFONAVIT", y el Trabajador y/o "EL ACREDITADO", 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), que:**

a).- No existió oferta vinculante de "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT" antes de la celebración de este instrumento.

b).- Los representantes de "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT" explicaron a el (los) Trabajador(es) y/o "EL ACREDITADO" 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" que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

c).- Ha sido informado 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.

d).- Que "LA ACREDITANTE" le proporcionó a "EL ACREDITADO" un listado de unidades de valuación, de entre las cuales escogió la que practicó el avalúo del bien inmueble materia del crédito.

e).- Que "LA ACREDITANTE" le informó a "EL ACREDITADO" previo a la firma del presente contrato, que es un requisito para la contratación del presente crédito, que éste último cuente con seguros de (i) Vida e Invalidez Total y Permanente, (ii) contra Daños, (iii) de Responsabilidad Civil y (iv) de Desempleo, señalando que los seguros mencionados forman parte de un Paquete Integral de Servicios que "LA ACREDITANTE" ofertó y puso a disposición de "EL ACREDITADO" con la compañía aseguradora, SEGUROS BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, siendo opcional para "EL ACREDITADO" la aceptación de la contratación con dicha compañía. Informado lo anterior, a la firma del presente contrato, "EL ACREDITADO" haciendo uso del derecho innegable que tiene para la contratación de los productos y servicios adicionales, o ligados con la contratación del presente crédito otorga su consentimiento y faculta a "LA ACREDITANTE", para que la contratación de los seguros mencionados se haga con la citada compañía SEGUROS BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorgando también su aprobación para que "LA ACREDITANTE" comparta con dicha aseguradora, la información de "EL ACREDITADO" estrictamente necesaria para la contratación de los seguros mencionados en el párrafo anterior. En virtud de haber otorgado el consentimiento anterior, se le informa a "EL ACREDITADO" que la cuantía de los seguros señalados con anterioridad, durante la vigencia del crédito, se encuentra especificado en la Tabla de Amortización que se le entrega en la fecha de firma del presente contrato, Tabla de Amortización que solo es informativa y en ningún caso se considerará parte del presente contrato.

VI. Declaran conjuntamente "LA ACREDITANTE" y el "INFONAVIT" que:

a).- A la fecha tienen celebrado, en los términos previstos en la Regla Octava de las Reglas de Cofinanciamiento, 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 de Cofinanciamiento".

b).- "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 a "EL ACREDITADO". Se agrega al apéndice de ésta, la referida autorización de crédito.

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

C L A U S U L A S

CAPITULO PRIMERO

CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRIMERA.- La Sociedad Mercantil denominada "PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de sus Apoderado Legal, el señor IVÁN ALIGHIERI VÁZQUEZ CASAS, V E N D E y el señor JESÚS ELIN MARTÍNEZ FLORES, COMPRA, el inmueble descrito y deslindado en el antecedente IV CUATRO ROMANO de este instrumento, es decir, la casa habitación marcada con el número oficial 26 VEINTISEIS, sujeta al Régimen de Propiedad en Condominio denominado en MISION DE SANTIAGO, ubicada en la Avenida La Vista, número 1001 mil uno, construida sobre el lote de terreno marcado con el número 1 uno, manzana 1 uno, perteneciente al Fraccionamiento Habitacional de tipo Residencial Denominado "La Vista Residencial", Etapa 1 uno, Delegación Epigmenio Gonzalez, Municipio de Querétaro, Estado Querétaro, con la superficie, medidas y colindancias ahí especificadas, las que se dan aquí por reproducidas como si se hubieren insertado a la letra, estando libre de gravamen y de toda responsabilidad fiscal, acorde a lo señalado en el capítulo de Antecedentes de esta escritura y según el dicho de LA PARTE VENDEDORA, a través de su representante, lo que es del conocimiento y aceptación expresa de LA PARTE COMPRADORA.

SEGUNDA.- PRECIO.- El precio convenido entre las partes, por la presente compraventa, es la cantidad de \$3'141,330.00 (TRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que la "PARTE COMPRADORA" paga a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de \$585,386.98 (QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS, 98/100 MONEDA NACIONAL), misma que el INFONAVIT, conforme a las instrucciones de la "PARTE COMPRADORA", se obliga a entregar a la "PARTE VENDEDORA" dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, y, en su caso, (ii) con la cantidad de \$2'030,411.56 (DOS MILLONES TREINTA MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS 56/100 MONEDA NACIONAL), con recursos provenientes del crédito otorgado por BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, el cual se formaliza en esta instrumento, (iii) con la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100) mediante pago con tarjeta y (iv) la cantidad de \$310,229.72 (TRESCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 72/100 MONEDA NACIONAL), mediante transferencia electrónica el día de la firma y la cantidad de \$165,301.74 (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS UN PESOS 74/100 MONEDA NACIONAL), mediante efectivo con anterioridad a la firma del presente instrumento, por lo que "EL ACREDITADO", en el momento de la firma del presente instrumento ha liquidado íntegramente el importe total del enganche, con anterioridad a este acto, y que no adeuda cantidad alguna al vendedor por este concepto por lo que "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta que no se reserva acción alguna que ejercitar en contra del comprador por este concepto, asimismo, se da por recibido del pago total del precio, y que por lo tanto transmite EL INMUEBLE sin reserva, ni limitación de ninguna especie.

En razón de que la "PARTE VENDEDORA" tiene un adeudo con el Fideicomiso Registro Único de Vivienda (en adelante "RUV"), por concepto de la Registro de la Vivienda y generación de la Clave Única de Vivienda motivo de esta compraventa, la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, con cargo a la parte del precio que recibir del propio INFONAVIT según lo estipulado en el párrafo anterior, entregue al "RUV", en concepto de pago del adeudo arriba mencionado, la cantidad de \$301.60 (TRESCIENTOS UN PESOS 60/100, MONEDA NACIONAL), que el INFONAVIT realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que "RUV" señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 021180040540007817 (cero, dos, uno, uno, ocho, cero, cero, cuatro, cero, cinco, cuatro, cero, cero, cero, siete, ocho, uno, siete), de la que el "RUV" es titular en HSBC, Sociedad Anónima.

Adicionalmente a la instrucción otorgada en el párrafo anterior, la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que le entregue el remanente dinerario que quedare de la parte del precio que deba recibir del propio INFONAVIT, según lo estipulado en el párrafo primero de esta cláusula, el cual el INFONAVIT se obliga a entregar a la "PARTE VENDEDORA" dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de la suma de \$585,386.98 (QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS, 98/100 MONEDA NACIONAL), que el INFONAVIT realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la



Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo
Titular

Lic. José Luis Gallegos Barredo

Av. Ramón Rodríguez Familiar No. 37 Bosques del Acueducto C.P. 76020 Santiago de Querétaro, Qro. Tel. (442) 223.16.63

dolly@notaria31qro.net

not31qrojgp@aol.com

"PARTE VENDEDORA" señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 012180001101309070 (cero, uno, dos, uno, ocho, cero, cero, cero, uno, uno, cero, uno, tres, cero, nueve, cero, siete cero), de la que la "PARTE VENDEDORA", es titular en BBVA BANCOMER, Sociedad Anónima. -----
Con base en lo estipulado en la presente cláusula, la "PARTE VENDEDORA", manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT, realice la entrega de las sumas a que se refieren los párrafos segundo y tercero de esta cláusula a la propia "PARTE COMPRADORA" y al "RUV", 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. -----

La "PARTE VENDEDORA", libera al INFONAVIT de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya al "RUV" conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT.-----

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, a través de su representante, desapodera a ésta del dominio, posesión y propiedad que ha tenido respecto del inmueble que enajena.-----

CUARTA.- Manifiesta LA PARTE COMPRADORA, que se da por recibida, a su entera satisfacción, del inmueble que adquiere, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde.-----

QUINTA.- AD CORPUS.- La presente compraventa se hace **AD CORPUS** y no ad mesuram por lo que cualquier diferencia en la superficie expresada fuere en más o en menos no dará lugar a reclamación por ninguna de las partes ni al ajuste en el precio.-----

SEXTA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.- "LA PARTE VENDEDORA", a través de su representante, se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley, respecto del inmueble materia del presente contrato.-----

SÉPTIMA.- Para los efectos legales a que haya lugar, "LA PARTE VENDEDORA", a través de su representante, se obliga a cubrir a "LA PARTE COMPRADORA", todo adeudo y diferencia de Contribuciones Prediales, multas o cualquier otro Impuesto originados con anterioridad a la fecha de firma de este contrato, que reporte el inmueble enajenado, o a rembolsar a su contratante, de cualquier cantidad que hubiere para ese concepto.-----

OCTAVA.- "LA PARTE COMPRADORA" declara bajo protesta de decir verdad, que sabe de la obligación de liquidar puntualmente el Impuesto Predial, así como de los Derechos por el servicio de Agua Potable y alcantarillado, por lo tanto y para todos los efectos legales a que haya lugar, se obliga a partir del momento de la entrega del bien inmueble materia del presente instrumento, a cumplir con las mencionadas obligaciones".-----

NOVENA.- Manifiesta "LA PARTE COMPRADORA", bajo protesta de decir verdad, que por cuanto ve al uso y destino del inmueble que adquiere, éste queda sujeto a las disposiciones que señalen las declaratorias o planes para provisiones y reservas, que con base en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, hayan dictado o dicten en el futuro las autoridades administrativas.-----

DECIMA.- Todos los impuestos, derechos, honorarios y gastos que la suscripción del presente contrato genere, serán por cuenta de la "PARTE COMPRADORA".-----

DECIMA PRIMERA.- La suscrita Notario, no calcula, retiene, ni entera el Impuesto Sobre la Renta por Enajenación, en virtud de ser "LA PARTE VENDEDORA", una Persona Moral, que hace sus declaraciones por separado.-----

En virtud de lo cual "LA PARTE VENDEDORA", tiene la obligación de proporcionar a "LA PARTE COMPRADORA", el Comprobante Fiscal Digital (CFDI) que acredite el pago de la presente operación.-----

DECIMA SEGUNDA.- "LA PARTE COMPRADORA" declara bajo protesta de decir verdad, que sabe de la obligación de liquidar puntualmente el Impuesto Predial, así como de los Derechos por el servicio de Agua Potable y alcantarillado, por lo tanto y para todos los efectos legales a que haya lugar, se obliga a partir del momento de la entrega del bien inmueble materia del presente instrumento, a cumplir con las mencionadas obligaciones.-----

DECIMA TERCERA.- "LA PARTE COMPRADORA" quedará sujeta a observar y cumplir a la cabalidad todas y cada una de las obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad en Condominio a que pertenece el inmueble que adquiere, así como aquellas que se estipulan en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en condominio y en reglamento de administración que rige el Condominio al cual pertenece el inmueble que ahora adquiere, estando facultada para ejercer los derechos que les correspondan. De manera especial, queda obligada a respetar las zonas comunes y observar la prohibición de alterarlas.-----

DECIMA CUARTA.- "LA PARTE COMPRADORA" declara conocer en todos sus términos el REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO al que pertenece el inmueble objeto de este instrumento, toda vez que cuenta con un ejemplar del mismo, el cual se obliga a cumplir.-----

DECIMA QUINTA.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a PAGAR LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN y las cuotas para constituir los fondos de administración, mantenimiento y de reserva del condominio al que pertenece el inmueble objeto de este instrumento.-----

DECIMA SEXTA.- Toda vez que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra sujeto a Régimen Condominal, es por lo que "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a formar parte de la Asociación Civil del condominio y del Fraccionamiento en su caso, por lo que en este acto manifiesta su expresa voluntad de que a partir de esta fecha se le considere como Asociado de las mismas; asumiendo la totalidad de derechos y obligaciones que como Asociado le correspondan.-----

DECIMA SEPTIMA.- Las partes manifiestan ser sabedoras de que el impuesto sobre Traslado de Dominio fue calculado de conformidad con lo establecido en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, así como en su caso el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado, están sujetos a revisión por parte de las autoridades fiscales correspondientes, por lo que si existiera alguna diferencia a su cargo, se obligan a liquidarla tan pronto como fuesen notificados, así como los recargos que se hubieren generado, en el entendido de que por disposición legal el trámite de la escritura será suspendido hasta que se satisfaga el pago, liberando a la suscrita Notario, de cualquier responsabilidad que surgiera por tal concepto.-----

DECIMA OCTAVA.- Declaran los comparecientes que en la suscripción del presente contrato, no ha habido lesión de intereses, ni enriquecimiento ilegítimo, pero que si lo hubiera, desde ahora renuncian a las acciones que en su favor se pudieran derivar de lo preceptuado en los artículos 1702 mil setecientos dos y 1762 mil setecientos sesenta y dos del Código Civil y 26 veintiséis del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes para el Estado de Querétaro.-----

CAPITULO SEGUNDO

DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE

Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA

CLAUSULAS FINANCIERAS

PRIMERA. CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO. Por este acto, el INFONAVIT otorga al Trabajador un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito

Otorgado, mismo que el Trabajador dispone en este acto de conformidad con lo estipulado en la cláusula 4 de las Condiciones Generales de Contratación.

Para efectos de lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, el Trabajador reconoce y acepta que en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y en las Condiciones Generales de Contratación se establecen y pactan las condiciones financieras y contractuales relativas al plazo del crédito que le otorga el INFONAVIT, la amortización del mismo, las tasas de interés ordinario y moratorio, los pagos anticipados, los seguros y las demás condiciones relativas del Crédito Otorgado.

En consecuencia, el Trabajador manifiesta su voluntad de celebrar con el INFONAVIT el presente contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por lo que en este acto acepta expresamente: (i) las cláusulas 2, 3, 5, y 7 a 25 de las Condiciones Generales de Contratación; (ii) las cláusulas 1, 4, 6 y 26 que el INFONAVIT le propone en este acto y que se consignan en el Anexo "A" de este contrato; y (iii) las Condiciones Financieras Definitivas del crédito a que se refiere el inciso e) de las declaraciones del Trabajador.

En virtud de lo anterior, el Trabajador y el INFONAVIT (i) aceptan que las cláusulas 2, 3, 5 y 7 a 25 de las Condiciones Generales de Contratación, transcritas literalmente en el Anexo "A", se tengan por reproducidas en esta cláusula como si se insertaran a la letra y formen parte del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, por lo que acuerdan regirse por las estipulaciones que se contienen en las antes citadas cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación del crédito; (ii) convienen en regirse además por las cláusulas 1, 4, 6 y 26 que se consignan en el Anexo "A" de este contrato de crédito; y asimismo (iii) reconocen y aceptan que los Anexos "A" y "B" forman parte integrante de este contrato de crédito, por lo que aceptan que dichos Anexos los obligan en sus términos.

SEGUNDA. HIPOTECA. El Trabajador 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.

TERCERA. MEDIACIÓN. Las partes acuerdan que, en caso de que surja cualquier controversia derivada de la interpretación y cumplimiento del presente contrato y sus anexos, podrán recurrir a la mediación que ofrece el INFONAVIT conforme a su programa de *cobranza social*, mismo que se regula por lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley del INFONAVIT y en sus normas secundarias aplicables. O bien, si es su libre voluntad hacerlo, podrán sujetarse a los procedimientos de mediación que se previenen en la ley local aplicable.

Asimismo, las partes manifiestan que recurrir a cualquiera de los procedimientos de mediación mencionados en el párrafo anterior, no significa de manera alguna que renuncien a los derechos o a ejercer las acciones legales que les correspondan, ni que deban agotar previamente dichos procedimientos como condición para ejercer las acciones legales procedentes.

CUARTA. CESIÓN DE DERECHOS. El Trabajador otorga expresamente su consentimiento al INFONAVIT para que en cualquier momento pueda ceder o transmitir a una entidad financiera, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones derivados del presente contrato y su garantía hipotecaria, en los términos de la legislación aplicable.

QUINTA. AUTORIZACIÓN. El Trabajador ratifica la autorización que previa, expresa e irrevocablemente otorgó al INFONAVIT y a la entidad financiera a la que éste, en su caso, le ceda los derechos del Crédito Otorgado, para que soliciten a las sociedades de información crediticia nacionales que consideren necesarias, toda la información relativa a su historial crediticio. De igual manera, el INFONAVIT y la entidad financiera a la que éste, en su caso, le ceda los derechos del Crédito Otorgado, quedan autorizadas para realizar revisiones periódicas y proporcionar información a dichas sociedades que consideren necesarias sobre el historial crediticio del Trabajador, en términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. Dicha autorización estará vigente cuando menos durante tres años, contados a partir de la fecha de firma esta escritura o en tanto exista una relación jurídica con INFONAVIT y/o con la entidad financiera a la que, en su caso, el INFONAVIT le ceda los derechos del Crédito Otorgado. El Trabajador manifiesta que conoce plenamente la naturaleza, alcance y consecuencias de la información crediticia que el INFONAVIT y la entidad financiera solicitarán en forma periódica a las sociedades de información crediticia nacionales para su análisis financiero y crediticio.

Asimismo, el Trabajador autoriza al INFONAVIT y a la entidad financiera a la que, en su caso, éste ceda los derechos del Crédito Otorgado a proporcionar datos e información del Trabajador a instituciones o empresas para su divulgación, reproducción, explotación, incluyendo la comercialización de otros productos o servicios, y, en su caso, a cualquier otro organismo o proveedor de servicios que tenga relación con la presente operación. Se agrega al apéndice de esta escritura, las autorizaciones antes señaladas.

CAPITULO TERCERO

DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y

GARANTIA HIPOTECARIA ENTRE "LA ACREDITANTE" Y "EL ACREDITADO"

Clausulas Financieras

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

ACCESORIOS. Cualquiera de las prestaciones, comisiones, primas de seguros y/o demás erogaciones que sean a cargo de "EL ACREDITADO", incluyendo los gastos y costas necesarios para la recuperación del crédito.

CAT.- Costo Anual Total. El costo anual total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación exclusivamente, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los Créditos 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.

El CAT a la fecha de firma del presente contrato es de **11.8% (once punto ocho por ciento)** sin IVA.

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, 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.

FECHA DE OPERACION. Significa el día en que el crédito se da de alta en la contabilidad de "LA ACREDITANTE" y que le permite a ésta cumplir las instrucciones de "EL ACREDITADO" en cuanto a los pagos que deberán realizarse, en términos de lo pactado en la cláusula denominada "FORMA DE ENTREGA. DISPOSICION DEL CREDITO" de este contrato.

LTCG. 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.

SEGUNDA.- IMPORTE DEL CREDITO Y OBJETO DEL CONTRATO. "LA ACREDITANTE" abre y pone a disposición del "ACREDITADO" un crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de **\$2'060,000.00 (DOS**



Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo
Titular

Lic. José Luis Gallegos Barredo

Av. Ramón Rodríguez Familiar No. 37 Bosques del Acueducto C.P. 76020 Santiago de Querétaro, Qro. Tel. (442) 223.1000 con 4 líneas

dolly@notaria31qro.net

not31qrojlgp@aol.com

MILLONES SESENTA MIL PESOS 00/100 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 **00742330659651551219 (cero, cero, siete, cuatro, dos, tres, cero, seis, cinco, nueve, seis, cinco, uno, cinco, cinco, uno, dos, uno, nueve)**, "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.

TERCERA.- COMISIONES Y GASTOS.- "EL ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE":

A) La cantidad equivalente al **0.00% (cero punto cero, cero por ciento)**, calculada sobre el monto del crédito por concepto de comisión por apertura, mismos que estarán exentos al pago del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), en el entendido que EL ACREDITADO realice dicho pago por una sola vez a la fecha de firma de este contrato.

B) Una Comisión por Autorización Diferida de **0.00 (cero punto cero, cero)**, al millar sobre el monto del crédito otorgado, pagadera en pesos moneda nacional y en forma mensual, la cual se genera por el uso y actualización que realiza LA ACREDITANTE de la herramienta tecnológica que ocupa para la contratación de créditos hipotecarios.

C) Los gastos que erogue "LA ACREDITANTE", 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.

El importe mensual de los gastos de cobranza exclusivamente por lo previsto en la presente cláusula, será por la cantidad que resulte menor entre el importe en pesos equivalente a **70 (SETENTA) UDIS** (unidades de inversión) y el importe equivalente al monto del incumplimiento. Adicionalmente "EL ACREDITADO" deberá pagar el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

"LA ACREDITANTE" informará a "EL 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 a "EL ACREDITADO" el importe de los mismos, por cualquier medio, incluso mediante la entrega de los estados de cuenta de su crédito.

D) Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause esta escritura y de sus modificaciones futuras si las hubiere, expedición de testimonios, registros y cancelaciones, serán por cuenta de "EL ACREDITADO".

"EL ACREDITADO" autoriza a "LA ACREDITANTE" a pagar por cuenta de "EL ACREDITADO" y con cargo al importe del crédito concedido, los gastos y honorarios notariales y de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y cualesquiera otros gastos generados por este contrato o derivados de él.

"EL ACREDITADO" podrá realizar pago a través de comisionistas bancarios, por lo que se hace de su conocimiento lo siguiente: "Las operaciones realizadas a través de los comisionistas bancarios podrán generar una comisión, consulte antes de realizar su operación".

CUARTA.- FORMA DE ENTREGA. DISPOSICION DEL CREDITO.- A la FECHA DE OPERACION, se tendrá por dispuesto el importe total del crédito que se documenta en este contrato por parte de "EL ACREDITADO", para lo cual desde este momento "EL ACREDITADO" extiende el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda, y en tal virtud le da instrucciones expresas e irrevocables a "LA ACREDITANTE" para que a su nombre y por su cuenta, y sin responsabilidad de esta última, realice los pagos que se determinan en el documento denominado "Liquidación de Crédito Individual" que debidamente firmada por "EL ACREDITADO" se agrega a este instrumento, para formar parte integrante de este instrumento.

"EL ACREDITADO" autoriza a "LA ACREDITANTE" a cobrar los servicios de valuación, así como por investigación crediticia, que se incluyen en la citada "Liquidación de Crédito Individual", toda vez que los gastos que se causen por los mismos, serán cubiertos por "LA ACREDITANTE".

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

QUINTA.- TASA DE INTERES ORDINARIO.- El "ACREDITADO" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE", intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del **10.15% (diez punto quince 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 considerar los días naturales transcurridos a partir de la FECHA DE OPERACION al día último del mismo mes, que para efectos de este contrato este primer período de cálculo de los intereses, se denominará el primer pago irregular de intereses.

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

Para efectos del cómputo de los intereses ordinarios de los subsecuentes periodos, la fecha de corte será la que aparezca en la carátula de esta operación, la cual forma parte integrante del presente instrumento.

El pago de los intereses mensuales del crédito no podrán ser exigidos por adelantado, sino únicamente por períodos mensuales en la fecha de cada vencimiento.

SEXTA.- PLAZO DEL CREDITO.- El plazo para el pago de este crédito será de **241 (DOSCIENTOS CUARENTA Y UN)** meses, contados a partir de la fecha de firma de esta escritura, considerando al primer mes como irregular, debido a que inicia en la fecha de firma de la presente escritura y concluye el día último del mismo mes de la firma.

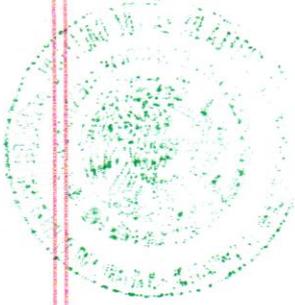
Los posteriores meses del plazo corresponderán a cada mes de acuerdo a calendario.

No obstante la terminación del plazo, este contrato surtirá plenamente sus efectos legales, hasta que "EL ACREDITADO" haya dado cumplimiento a todas las obligaciones a su cargo.

SEPTIMA.- FORMA DE AMORTIZACION, PAGO DEL CREDITO Y ACCESORIOS.- El capital del crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serán pagaderos mediante **240 (DOSCIENTOS CUARENTA)**, pagos mensuales iguales y sucesivos que se aplicarán a intereses ordinarios y el sobrante al capital, a más tardar el último DIA HABIL de cada mes sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno. Dichos pagos se empezarán a contar a partir de la fecha de firma de esta escritura.

Cada uno de los pagos mensuales que debe realizar el "ACREDITADO" a "LA ACREDITANTE" para efectos de este contrato, será de **\$21,782.06 (VEINTIUN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 06/100 MONEDA NACIONAL)**.

Para efectos de este contrato, la MENSUALIDAD se integra por: i) amortización de capital e intereses ordinarios; ii) primas de seguro a que se refiere la cláusula denominada SEGUROS del presente contrato y iii) la comisión por autorización diferida a que se refiere la cláusula denominada COMISIONES del presente contrato. Asimismo, "LA ACREDITANTE" entrega a "EL ACREDITADO" y este se da por recibido una tabla de amortización a la fecha de firma del



presente contrato, que incluye entre otros conceptos, los descritos en el presente párrafo, la cual, solamente es informativa y en ningún caso se considerará parte del presente contrato.

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.

Para efectos de este contrato, en caso de que la fecha de pago corresponda a un día inhábil bancario, "EL ACREDITADO" sin cargo alguno podrá realizar dicho pago al día hábil bancario siguiente.

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 del Estado de Cuenta 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 el propio Estado de Cuenta.

Asimismo "EL ACREDITADO" podrá realizar los pagos de la siguiente forma:

- 1.- En efectivo y cheque a cargo de "LA ACREDITANTE" el pago se acreditará el mismo día en que sean recibidos.
- 2.- Cheques salvo buen cobro a cargo de otra Institución de crédito, el pago será acreditado a más tardar el DIA HABIL siguiente si el pago se hace antes de las 16:00 horas, o a más tardar el segundo DIA HABIL siguiente si el pago se hace después de las 16:00 horas.
- 3.- Medios electrónicos; si se realiza por medio del i) Sistema de Pagos Electrónicos Interbancario (SPEI), se acreditará el mismo día en que se realice la transferencia, ii) Por medio de transferencia electrónica, se acreditará al DIA HABIL.
- 4.- En caso de que "EL ACREDITADO" convenga con "LA ACREDITANTE" que dicho pago se realice mediante la domiciliación con cargo a una cuenta de depósito o de ahorro, "EL ACREDITADO" deberá otorgar su autorización en un documento distinto al presente contrato y se acreditará el último DIA HABIL del mes correspondiente a cada uno de los pagos.

El acreditado podrá cancelar dicho servicio de domiciliación, en cualquier momento mediante comunicado por escrito que éste haga a "LA ACREDITANTE".

La falta de fondos necesarios para cubrir los pagos exigibles a cargo de "EL ACREDITADO" o el que no se tenga la "CUENTA VINCULADA", de ninguna forma libera a "EL ACREDITADO" de las obligaciones que en este acto asume 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 Y ADELANTADOS.

PAGOS ANTICIPADOS:

"EL ACREDITADO" podrá pagar por anticipado total o parcialmente el crédito a su cargo, mediante pagos al capital que haya dispuesto siempre y cuando **(i) le indique previamente a "LA ACREDITANTE" el monto del pago anticipado que desea realizar y si desea que se aplique** para reducir el plazo del crédito o para reducir el pago mensual; **(ii) que en ese momento, se encuentre al corriente en sus pagos mensuales** y que no exista algún adeudo pendiente a su cargo.

Si no hubiera una instrucción de "EL ACREDITADO" los pagos anticipados se aplicarán a la reducción del pago mensual.

"EL ACREDITADO" reconoce que en caso de que al momento del pago anticipado, el sistema electrónico de LA ACREDITANTE ya hubiera determinado la aplicación del importe del pago mensual que corresponda cobrar en ese periodo, la reducción del pago mensual o en su caso la reducción del plazo se realizará en el periodo siguiente a la fecha del pago anticipado efectuado.

Cuando exista pago parcial anticipado para reducir el pago mensual, el nuevo pago se calculará según el siguiente procedimiento, quedando fijo hasta que el crédito reciba un nuevo pago parcial anticipado para reducir el propio pago. En este último caso se deberá volver a realizar el siguiente procedimiento:

- a).- Se determina la tasa de interés diaria aplicable, para lo cual, la tasa establecida expresada en decimales se dividirá entre 360 y el resultado se multiplicará por 30, para así determinar la tasa de interés del periodo. Este es el Resultado 1.
- b).- Se multiplica el saldo insoluto al inicio del periodo de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo periodo (Resultado 1), para obtener el Resultado 2.
- c).- Se divide 1 entre la suma de 1 más la tasa de interés aplicable en el periodo (Resultado 1), y este resultado se eleva a la potencia equivalente al número de veces que corresponda al plazo del crédito en meses, menos el periodo que se calcula más 1, determinando así el Resultado 3.
- d).- Se toma 1 menos el Resultado 3 para obtener el Resultado 4.
- e).- Para obtener el Pago Mensual se divide el Resultado 2 entre el Resultado 4.

Para obtener la porción de amortización a capital de éstos pagos se efectúa el siguiente procedimiento:

- a) Se determina la tasa de interés diaria aplicable, para lo cual, la tasa establecida expresada en decimales se dividirá entre 360 y el resultado se multiplicará por 30, para así determinar la tasa de interés del periodo para obtener el Resultado 1.
- b) Se multiplica el saldo insoluto al inicio del periodo de cálculo por la tasa de interés aplicable en el mismo periodo (Resultado 1 anterior), para obtener el Resultado 2 que corresponde a los intereses.
- c) Se toma el "Pago Mensual" (inciso e anterior) menos el resultado 2 anterior y el resultado que se obtiene es la porción de capital que se amortiza en ese periodo.

En el último mes del plazo del crédito, el importe del pago se determinará por la suma del saldo insoluto al inicio del mes, más los intereses que se generen durante dicho periodo. Dicho pago no podrá ser mayor de la suma de dos de los pagos mensuales iguales y sucesivos antes establecidos.

Una vez que "LA ACREDITANTE" haya identificado el pago anticipado y siempre y cuando éste sea por lo menos por el importe equivalente al pago mensual a que está obligado pagar "EL ACREDITADO" en los términos del presente contrato, "LA ACREDITANTE" deberá entregar a "EL ACREDITADO" el comprobante del pago anticipado recibido y una nueva tabla de amortización, la cual, solo es de carácter informativo y en ningún caso formará parte del presente contrato.

Los pagos anticipados que realice "EL ACREDITADO" no lo eximen de su obligación de efectuar los pagos mensuales inmediatos siguientes.

PAGOS ADELANTADOS

"EL ACREDITADO" podrá solicitar a "LA ACREDITANTE" que reciba pagos adelantados, entendiéndose por pagos adelantados los pagos que aún no sean exigibles, con el fin de aplicarlos a cubrir los pagos mensuales inmediatos siguientes. Cuando el importe del pago sea superior al que deba cubrirse en la siguiente fecha de Pago, "LA ACREDITANTE" deberá obtener del Cliente un escrito con firma autógrafa que incluya la siguiente leyenda: "EL ACREDITADO" autoriza que los recursos que se entregan en exceso de sus obligaciones exigibles, no se aplique



Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo
Titular

Lic. José Luis Gallegos Perea

Av. Ramón Rodríguez Familiar No. 37 Bosques del Acueducto C.P. 76020 Santiago de Querétaro, Qro. Tel. (442) 223.16.63 con 4 líneas

dolly@notaria31qro.net

not31qrojlgp@aol.com

para el pago anticipado del principal, sino que se utilicen para cubrir por adelantado los Pagos mensuales del Crédito inmediatos siguientes." -----

Cuando "LA ACREDITANTE" reciba un pago adelantado por el importe del pago mensual o inferior a éste, no será necesario el escrito antes mencionado, debiendo aplicar el importe del pago adelantado recibido al pago mensual correspondiente, en el entendido de que si el pago adelantado es inferior al pago mensual "EL ACREDITADO" se obliga a pagar el importe insoluto a dicha mensualidad. -----

"LA ACREDITANTE", deberá entregarle un comprobante de dicho pago, cada vez que "EL ACREDITADO" realice un pago adelantado. -----

NOVENA.- FORMA DE APLICACION DE LOS PAGOS.- Cuando existan adeudos pendientes vencidos conforme a lo establecido en el presente instrumento, y "EL ACREDITADO" realice pagos, éstos se aplicarán en primer término a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden: -----

- Gastos de cobranza. -----
- Accesorios. -----
- Intereses ordinarios. -----
- Amortización de capital. -----

DECIMA.- SEGUROS.- Conforme se menciona en el capítulo de DECLARACIONES del presente contrato, "EL ACREDITADO", ratifica su consentimiento y faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta contrate a su nombre y por su cuenta con la compañía aseguradora, SEGUROS BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, un seguro contra daños por el valor de reposición de EL INMUEBLE que garantiza el crédito, pudiendo incluir sin costo, los contenidos que incluyan el menaje de casa hasta por el límite establecido en el certificado de seguro correspondiente. -----

Igualmente, "EL ACREDITADO" ratifica su consentimiento y 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, así como un seguro de responsabilidad civil, designando en todos estos 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, las cuales deberán obrar en poder de "LA ACREDITANTE" mientras existan adeudos insolutos a cargo de "EL ACREDITADO". -----

"LA ACREDITANTE" queda facultada para pagar por cuenta de "EL 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 los pagos mensuales a cargo de "EL ACREDITADO". -----

Por lo que en adición a cada uno de los pagos mensuales de que se trate, "EL ACREDITADO" se obliga a pagar de manera mensual el monto de las primas de seguros. El monto de dichas primas podrá variar durante la vigencia del crédito. -----

En caso de siniestro que dé lugar a la indemnización conforme a lo estipulado en la presente cláusula, "EL ACREDITADO" asegurado o "LA ACREDITANTE", en su carácter de beneficiario preferente, según sea el caso, deberá comunicarlo por escrito a la institución aseguradora, dentro de las 24 horas siguientes a partir de que tengan conocimiento del mismo. -----

Por lo que se refiere al seguro de daños, en caso de que proceda la indemnización a que se refiere el párrafo inmediato anterior y exista un remanente por la diferencia que resulte de restar al importe de la cobertura, equivalente al valor de reposición de EL INMUEBLE, descontando, cuando aplique, las cantidades por concepto de deducible y coaseguro correspondientes, el importe del saldo insoluto del crédito más sus intereses ordinarios y ACCESORIOS, que se deban cubrir a "LA ACREDITANTE", éste se deberá entregar a "EL ACREDITADO" en la cuenta que este último señale a la institución aseguradora. -----

En virtud de que "LA ACREDITANTE" tiene contratados con SEGUROS BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, seguros colectivos, no se expiden pólizas individuales, sin embargo, "EL ACREDITADO" podrá consultar las Condiciones Generales de las Pólizas en la página de Internet www.bancomer.com. -----

El costo de todos los seguros señalados con anterioridad, se verá reflejado en el documento que se especifica en las DECLARACIONES de "LAS PARTES", del presente contrato. -----

Asimismo, "EL ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que en su caso ésta contrate sin costo, a su nombre y por su cuenta, un seguro de desempleo, por una suma asegurada equivalente hasta por el importe de 6 (seis) pagos mensuales conforme a lo estipulado en el presente contrato. -----

El seguro de desempleo será contratado a nombre de "EL ACREDITADO" y cubrirá la pérdida del empleo por despido injustificado cuando se dé a partir del séptimo mes de vigencia de este contrato, además de que "EL ACREDITADO" debió haber laborado por un periodo mínimo de 12 meses en la empresa. -----

"LA ACREDITANTE" deberá quedar designada como beneficiaria en primer lugar con carácter irrevocable 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 que se adeuden a "LA ACREDITANTE". -----

El pago de la suma asegurada se hará mediante la aplicación de cada uno de los pagos mensuales estipulados en el presente contrato por cada mes que transcurra a partir de la fecha en que "EL ACREDITADO" demuestre la pérdida del empleo a partir del séptimo mes de vigencia de este contrato 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) pagos mensuales adicionales, junto con las correspondientes primas de seguros. -----

"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 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 de un despido injustificado 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, 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 los gastos de cobranza y demás obligaciones aquí pactadas. -----

En caso de que "EL ACREDITADO" no cumpla con el pago puntual a que está obligado a realizar por concepto de las primas de los seguros mencionados en la presente cláusula, ocasionará como consecuencia la terminación anticipada del presente crédito. -----



DECIMA PRIMERA.- CAUSALES DE TERMINACION ANTICIPADA.- En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de "EL ACREDITADO", se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, previo aviso a "EL ACREDITADO" y sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales 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, primas de seguro, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato.-----
- B).- Si resultará que "EL ACREDITADO" dejó de declarar por escrito a la empresa aseguradora, o lo hizo falsamente, 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, tal como los conoció y debía conocer durante el trámite para la obtención 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 cualquiera de las declaraciones hechas por "EL ACREDITADO" en la solicitud de crédito, consentimiento individual de seguro de vida PH o en este instrumento fuesen falsas.-----
- D).- Si "EL ACREDITADO" no liquida el impuesto predial o los derechos por servicio de agua o cualquier otro impuesto, derecho o gravamen a su cargo por EL INMUEBLE, dentro de los 10 (diez) días siguientes a que sean exigibles dichas obligaciones fiscales.-----
- E).- Si "EL ACREDITADO" grava, limita o afecta jurídicamente en forma alguna EL INMUEBLE, sin la previa autorización de "LA ACREDITANTE".-----
- F).- Si "EL ACREDITADO" destina EL INMUEBLE a un fin distinto al de casa habitación.-----
- G).- 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".-----
- H).- Si EL INMUEBLE hipotecado fuere objeto de embargo, de ejecución o de limitación, afectación o gravamen, por parte de un acreedor de "EL ACREDITADO", o decretado por cualquier autoridad.-----
- I).- Dejare de asegurar EL INMUEBLE hipotecado en los términos de este contrato.-----
- J).- Si "EL ACREDITADO" incumple con cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en la cláusula DECIMA CUARTA del presente contrato.-----

DECIMA SEGUNDA.- ESTADOS DE CUENTA.- "LAS PARTES" conviene que "LA ACREDITANTE" pondrá a disposición de "EL ACREDITADO" su estado de cuenta de manera mensual a través de alguno de los medios electrónicos automatizados o no, ópticos o de cualquier otra tecnología presente o futura de los que dispone o disponga "LA ACREDITANTE", tales como correo electrónico, Internet o Servicio de Banca Electrónica Bancomer.com, o a través del medio electrónico previamente pactado.-----
Asimismo, "LA ACREDITANTE" pondrá a disposición y entregará a "EL ACREDITADO", cuando si lo requiera, su estado de cuenta en alguna de las sucursales de "LA ACREDITANTE", en el entendido que el primero será sin costo y por los posteriores "EL ACREDITADO" pagará a "LA ACREDITANTE" la comisión que para tal efecto le dé a conocer.-----

En cualquier momento "EL ACREDITADO" podrá solicitar el cambio de la modalidad de envío convenida a través de cualquier medio que "LA ACREDITANTE" haya habilitado para tal efecto.-----
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.-----

DECIMA TERCERA.- 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) A contratar seguros de daños, de vida e invalidez, de conformidad con la cláusula denominada "SEGUROS".---
- C) Dar aviso a la compañía aseguradora, con copia para "LA ACREDITANTE" en caso de ocurrir algún siniestro. --
- D) Permitir a "LA ACREDITANTE" la inspección por sí o por terceros, en cualquier momento, de la documentación objeto de financiamiento y de EL INMUEBLE.-----

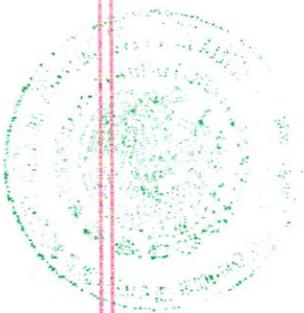
DECIMA CUARTA.- PAGO ANTICIPADO DEL CREDITO.- "LA ACREDITANTE" acepta expresamente que recibirá pagos anticipados por parte de "EL ACREDITADO" o de cualquier otra Entidad Financiera o empresa mercantil que se dedique habitualmente al otorgamiento de créditos garantizados a la vivienda, y que cederá o subrogará por ministerio de ley en caso de pago total efectuado por éstas últimas de todos los derechos derivados del presente contrato.-----

DECIMA QUINTA.- SUSTITUCION DE DEUDOR.- "LA ACREDITANTE" acepta expresamente que admitirá la sustitución de deudor, siempre y cuando el tercero sustituto entregue a "LA ACREDITANTE" una solicitud de crédito y "LA ACREDITANTE" compruebe la identidad del solicitante; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado el solicitante; la capacidad crediticia del solicitante conforme a las sanas prácticas, los requisitos establecidos por "LA ACREDITANTE", así como se dé cumplimiento de los demás requisitos y formalidades que requiera la ley.-----

DECIMA SEXTA.- CESION 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.-----

DECIMA SEPTIMA.- 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.- INFORMACION CREDITICIA.- "EL ACREDITADO" ratifica la autorización que previa, expresa e irrevocablemente otorgó a "LA ACREDITANTE" en documento por separado, para que solicite a la(s) Sociedad(es) de Información Crediticia Nacional(es) o Extranjera(s), que considere necesaria(s), toda la información relativa a su historial crediticio. De igual manera "LA ACREDITANTE", queda autorizada para realizar revisiones periódicas y proporcionar información sobre el historial crediticio a dicha(s) sociedad(es) que considere necesaria(s), en términos de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia. Dicha autorización estará vigente cuando menos durante tres años contados a partir de la fecha de su firma o en tanto exista una relación jurídica con "LA ACREDITANTE". "EL ACREDITADO" manifiesta que conoce plenamente la naturaleza, alcance y sus consecuencias de la información que se solicitará en forma periódica para su análisis financiero y crediticio y está consciente de las implicaciones que el



presente contrato o comunicándose al teléfono 01800-1226630 de cualquier estado de la República Mexicana. "LA ACREDITANTE" proporcionará a "EL ACREDITADO" acuse de recibo de la solicitud que presente y le asignará un folio cuando se comunique a la línea telefónica aludida. "LA ACREDITANTE" se reserva el derecho de cerciorarse de la autenticidad y veracidad de la identidad de "EL ACREDITADO" confirmando sus datos por vía telefónica de conformidad con los criterios de seguridad establecidos por "LA ACREDITANTE".

En virtud de lo anterior, "LA ACREDITANTE" informará a "EL ACREDITADO", a más tardar el día hábil siguiente contado a partir de la fecha en que haya recibido la solicitud, el importe del saldo insoluto del crédito, sus accesorios y demás adeudos a su favor y a partir de esa fecha, dicho dato se encontrará disponible en cualquiera de sus sucursales en un plazo no mayor a cinco días hábiles, a efecto de que "EL ACREDITADO" proceda a su pago inmediato.

Una vez efectuado el pago a que se refiere en párrafo anterior, "LA ACREDITANTE", en un término de diez días hábiles, deberá poner a disposición de "EL ACREDITADO", un documento que dé constancia del fin de la relación contractual, el cual hará las veces de finiquito. "LA ACREDITANTE" procederá a reportar a las sociedades de información crediticia, en términos de la legislación aplicable, que el crédito a que se refiere el presente contrato ha sido liquidado, sin presentar adeudo alguno.

"LA ACREDITANTE" no podrá condicionar la terminación del presente contrato a cualquier otro acto no previsto en el mismo. Asimismo, "LA ACREDITANTE" no cobrará a "EL ACREDITADO" alguna comisión o penalización alguna por la terminación anticipada del presente contrato.

En caso de que "EL ACREDITADO" no solicite a "LA ACREDITANTE" la terminación anticipada del presente contrato y realice el pago de la totalidad del crédito otorgado, sus ACCESORIOS y demás adeudos a su cargo, "LA ACREDITANTE" informará a "EL ACREDITADO" de la terminación del presente contrato mediante llamada telefónica o por cualquier otro medio que "LA ACREDITANTE" tenga establecido para contactar a "EL ACREDITADO".

"EL ACREDITADO" manifiesta que al término del contrato "LA ACREDITANTE" cancelará, sin su responsabilidad el cobro de los seguros asociados al presente crédito, así el servicio de domiciliación que en su caso se hubiera contratado en términos de la cláusula décima novena del presente contrato.

VIGESIMA CUARTA.- RESTRICCIÓN Y DENUNCIA.- "LA ACREDITANTE" se reserva el derecho de denunciar o restringir el presente contrato, en cualquier momento y mediante aviso por escrito que entregue a "EL ACREDITADO". En caso de denuncia de este contrato, el Crédito se extinguirá en la parte en que "EL ACREDITADO" no hubiere dispuesto, se darán por vencidos anticipadamente los plazos pactados y "EL ACREDITADO" deberá pagar a "LA ACREDITANTE" de inmediato, el importe de las sumas de que haya dispuesto, más las que le adeude por cualquier otro concepto.

CAPITULO CUARTO

CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA

PRIMERA. CONSTITUCION DE HIPOTECA A FAVOR DEL "INFONAVIT" Y DE "LA ACREDITANTE". Atendiendo a lo estipulado en los contratos que se hacen constar en los capítulos (*segundo*) y (*tercero*) de la presente escritura, el sujeto de crédito, denominado respectivamente en dichos contratos como el Trabajador y "EL ACREDITADO", para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el (los) Trabajador (Trabajadores) y "EL ACREDITADO" contrae por virtud del presente contrato, constituye(n) hipoteca en primer lugar y grado de prelación a favor del "INFONAVIT" y de "LA ACREDITANTE" sobre el inmueble relacionado en el antecedente **IV cuatro romano** de esta escritura, con la superficie, indiviso, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

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, hoy Ciudad de México y sus correlativos del Código Civil del Estado de Querétaro, 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) Por lo que se refiere al crédito otorgado por el INFONAVIT, la hipoteca se constituye hasta por el importe en pesos del Crédito Otorgado, que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, es decir, la cantidad de **\$426,096.49 (CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL NOVENTA Y SEIS PESOS 49 /100, MONEDA NACIONAL)**; y

(ii) Por lo que se refiere al crédito otorgado por "LA ACREDITANTE" en el capítulo (*tercero*) del presente instrumento, hasta por un importe en pesos por la cantidad de **\$2'060,000.00 (DOS MILLONES SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

Por lo señalado en los dos incisos anteriores, esta hipoteca se constituye hasta por el importe total de **\$2'486,096.49 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y SEIS PESOS 49/100 MONEDA NACIONAL)**, para garantizar ambos créditos otorgados.

El Trabajador, el "INFONAVIT" y "LA ACREDITANTE" conviene 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 los capítulos (*segundo*) y (*tercero*) de 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, hoy Ciudad de México y su correlativo del Estado de Querétaro 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 el "INFONAVIT" y "LA ACREDITANTE" sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo del (los) Trabajador (Trabajadores) y "EL ACREDITADO". Una vez cubiertos los créditos otorgados y los demás adeudos en su totalidad, el "INFONAVIT" y "LA ACREDITANTE" autorizarán respectivamente la liberación de la hipoteca.

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

SEGUNDA. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION GARANTIZADA. Las partes convienen que en caso de incumplimiento a cualquiera de los dos contratos convenidos en los capítulos (*segundo*) y (*tercero*) de este instrumento, el acreedor del contrato incumplido, el "INFONAVIT" o "LA ACREDITANTE" 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.

CAPITULO QUINTO

DEL OTORGAMIENTO DE PODERES Y CONTRATOS DE MANDATO



Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo
Titular

Lic. José Luis Gallegos Parra
Escribano

Av. Ramón Rodríguez Familiar No. 37 Bosques del Acueducto C.P. 76020 Santiago de Querétaro, Qro. Tel. (442) 223.16.63 con 4 líneas

dolly@notaria31qro.net

not31qrojlgp@aol.com

ÚNICA. MANDATO. El Trabajador en este mismo acto, como mandante, celebra con el INFONAVIT, como mandatario, un contrato de mandato sin representación para que, por cuenta suya, entregue las aportaciones mensuales a que se ha obligado, en este mismo instrumento, a realizar al Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente **XII DOCE ROMANO** de esta Escritura.

El INFONAVIT acepta el mandato que el Trabajador le otorga en esta cláusula.

CAPITULO SEXTO

DE LAS CLAUSULAS GENERALES

PRIMERA.- PROCESO Y MEDIOS PARA ACLARACIONES, INCONFORMIDADES Y QUEJAS DE LA OPERACION.- Cuando "EL ACREDITADO" no esté de acuerdo con alguno de los movimientos que aparezcan reflejados en su estado de cuenta, podrá presentar una solicitud de aclaración en un plazo de 90 noventa días hábiles contados a partir de la fecha de vencimiento mencionada en el estado de cuenta, al teléfono 018001226630, por medio de los servicios electrónicos proporcionados en el sitio de Internet www.bancomer.com, o a través de nuestros ejecutivos de atención en los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de "LA ACREDITANTE".

Una vez recibida la solicitud de aclaración por cualquiera de los medios antes mencionados, previo análisis de la viabilidad de la aclaración, "LA ACREDITANTE" a través de un ejecutivo le proporcionará un folio para el seguimiento y atención de la misma; de acuerdo al tipo de solicitud que se trate se le dará un plazo para su atención, que en ningún caso excederá de 45 cuarenta y cinco días hábiles posteriores a la presentación de aclaración.

De ser necesario "LA ACREDITANTE" estará en comunicación con "EL ACREDITADO" a fin de informarle el avance de la solicitud.

CONDUSEF: Con independencia del procedimiento antes señalado, los números correspondientes al Centro de Atención Telefónica de la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, son 01800 999 8080 y 53 40 09 99, así como su correo electrónico asesoria@condusef.gob.mx o consultar la página electrónica en Internet: www.condusef.gob.mx.

SEGUNDA.- DOMICILIOS.- Para todo lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los actos jurídicos otorgados en este instrumento y para toda clase de avisos y notificaciones que deban hacerse las partes entre sí, así como para el caso de emplazamientos o notificaciones judiciales a las partes, éstas convienen en señalar los siguientes domicilios:

La "**PARTE COMPRADORA**" y "**ACREDITADO**": El inmueble objeto de la presente operación.

EI INFONAVIT: Barranca del Muerto 280 doscientos ochenta, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, 01029 México, Distrito Federal.

"**LA ACREDITANTE**": Avenida Paseo de la Reforma número 510, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México. DIRECCION DE INTERNET: www.bancomer.com.mx.

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 señalare 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 7 (siete) 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.

TERCERA.- CONSULTAS DE SALDO, ACLARACIONES, MOVIMIENTOS Y REDES SOCIALES.- Para efectos de consultas de saldo, aclaraciones, movimientos, entre otros, "LA ACREDITANTE", pone a la orden de "EL ACREDITADO" su Centro de Atención Hipotecaria a Clientes al teléfono 018001226630, o podrá acudir directamente a los Centros Especializados de Recuperación y Servicio que se ubican en las sucursales de "LA ACREDITANTE", y la Unidad Especializada de Atención a Usuarios al teléfono 19988039 y del interior 018001122610 y por correo electrónico une@bbva.bancomer.com, o podrá acudir al domicilio ubicado en Lago Alberto #320 (entrada por Mariano Escobedo # 303), Col. Anáhuac, C.P. 11320, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

"EL ACREDITADO" para realizar consultas de saldos, aclaraciones y movimientos por cualquiera de los medios antes señalados, deberá contar como requisito con el número de crédito que se indica en esta escritura y en su caso con sus comprobantes, cuando menos.

"EL ACREDITADO" podrá consultar las cuentas que "LA ACREDITADA" tiene en redes sociales en Bancomer.com.mx

CUARTA. ULTERIORES TESTIMONIOS Y COPIAS.- "LA ACREDITANTE" y "EL ACREDITADO" autorizan y dan su consentimiento expreso al notario ante el cual se otorga la presente escritura, para expedir y entregar un segundo o posteriores testimonios, así como copias certificadas del presente instrumento a cualquiera de "LAS PARTES" que intervienen en el mismo, a costa del solicitante.

QUINTA.- TITULOS DE LAS CLAUSULAS.- Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento, y de todas y cada una de las que conforman el Anexo del contrato de crédito que se consigna en esta escritura, 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. Asimismo, todas las referencias que las cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación hacen a este instrumento y a esta escritura pública, deberán entenderse referidas, invariablemente a este instrumento y al Anexo, de los contratos de crédito, según corresponda.

SEXTA.- MANIFESTACION DE VOLUNTAD.- Las partes manifiestan que en la celebración de los actos que se consignan en este instrumento, no existe error, dolo, mala fe, violencia, ni lesión y que lo otorgan con plena capacidad legal.

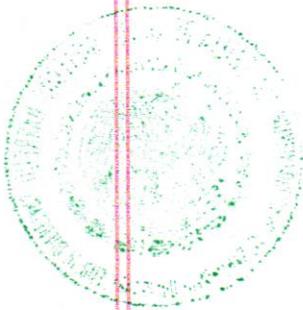
SEPTIMA.- JURISDICCION.- Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que las partes renuncian 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 corresponderles.

CAPITULO ESPECIAL

DE LA AUTORIZACION PARA EFECTOS PUBLICITARIOS

"EL ACREDITADO", en su caso, podrá cancelar en cualquier momento la autorización otorgada en documento por separado y ratificada en el presente contrato, para que sus datos sean utilizados con fines mercadotécnicos o publicitarios, bastando para ello que lo solicite por escrito a través de cualquiera de las sucursales de "LA ACREDITANTE" o bien a través de los medios que ésta ponga a su disposición, dicha solicitud surtirá efectos en forma inmediata, en el entendido de que "EL ACREDITADO" podrá recibir información publicitaria generada y enviada con anterioridad a la fecha de cancelación de la mencionada autorización.

En adición a lo anterior "EL ACREDITADO" podrá inscribirse gratuitamente en el Registro Público de Usuarios (REUS), que para tal efecto mantiene la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios



Financieros, lo anterior a través de los medios que establezca la referida Comisión, en cuyo caso "LA ACREDITANTE" dará por cancelada la autorización otorgada por "EL ACREDITADO" para que sus datos sean utilizados con fines mercadotécnicos o publicitarios.

PERSONALIDAD

PRIMERA.- El señor **IVAN ALIGHIERI VÁZQUEZ CASAS**, en su carácter de Apoderado Legal, acredita la legal existencia de su representada "**PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como las facultades con las que comparece en este acto, mismas que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna, cuya vigencia continua a la fecha en vigor con todas las facultades que le fueron concedidas, con el siguiente documento.

a) Mediante escritura pública número 62,074 sesenta y dos mil setenta y cuatro, de fecha 27 veintisiete de septiembre de 2002 dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Mario Filogonio Rea Field, Notario Público número 135 ciento treinta y cinco, del Distrito Judicial de México, Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el folio mercantil número 294,672 doscientos noventa y cuatro mil seiscientos setenta y dos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México, Distrito Federal, en la que se hizo constar la constitución de la persona moral denominada "**PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con una duración de 99 noventa y nueve años, domicilio social en la Ciudad de México, Distrito Federal, un capital mínimo de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), con cláusula de admisión de extranjeros y teniendo por objeto: a) El diseño, planeación, desarrollo, administración y comercialización de todas y cualesquiera especies de obra de construcción y cualquier otra actividad relacionada con la construcción en general, así como la participación en todos y cualesquiera concursos o licitaciones gubernamentales o de cualquier otra especie; b) El comprar, arrendar, vender, administrar, usar, permutar y llevar a cabo toda clase de operaciones ya actos jurídicos similares con bienes inmuebles, construidos o sin construir, urbanos o rústicos, necesarios para cumplir con las finalidades corporativas de la sociedad; c) Construir y operar comercialmente con bienes inmuebles, a nombre propio o de terceras personas, así como el ejercitar todos los derechos relativos a dichos bienes inmuebles; d) La adquisición, almacenamiento fabricación, enajenación, comisión, distribución, consignación, arrendamiento, administración, importación y/o exportación de toda clase de bienes muebles relacionados o necesarios para el desarrollo del objeto social de la sociedad; e) Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir y participar en todo tipo de sociedades civiles y mercantiles, asociaciones y empresas de cualquier clase, ya sean mexicanas o extranjeras y participar en la administración o liquidación de las mismas; f) Contratar o recibir de toras sociedades o personas y prestar a otras sociedades y personas, cualquier tipo de servicios necesarios para cumplir con su objeto social; g) Representar a toda clase de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras en la República Mexicana y en otros países; h) La realización de estudios y proyectos de inversión, mercadotecnia y factibilidad económica, estudios y ejecución de proyectos de construcción, ingeniería, instalaciones, procesos, líneas de productos, control de calidad, operación de maquinaria y equipo, estudio o investigación de mercados, sistemas de comercialización, ventas, distribución, desarrollo de productos, propaganda, publicidad y promociones de venta; i) Recibir u otorgar préstamos o financiamientos, con o sin garantías, ya sean personales o reales, así como el solicitar, obtener y expedir fianzas, solicitar y contratar seguros, otorgar avales y descontar títulos de crédito y facturas; j) Otorgar cualquier tipo de garantía incluyendo las reales, para garantizar todo tipo de obligaciones propias y de terceros, sean éstas físicas o morales, nacionales o extranjeras, de conformidad con el objeto social de la sociedad; k) El registrar marcas, obtener patentes, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial y derechos de autor, así como el recibir u otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial y derechos de autor; l) En general, el celebrar y llevar a cabo toda clase de actos que directamente se relacionen con las actividades arriba indicadas y que estén permitidos por la ley.

Y de dicho Instrumento a continuación copio en su parte conducente como sigue: "...VIGESIMO QUINTA.- El administrador único o el consejo de administración tendrá las más amplias facultades reconocidas por la ley a un mandatario general para celebrar todo tipo de contratos, y para realizar toda clase de actos y operaciones que por ley o por disposición de estos estatutos no están reservados a una asamblea de accionistas, así como para administrar y dirigir los negocios de la sociedad, para realizar todos y cada uno de los objetos sociales de la misma y para representar a ésta ante toda clase de autoridades judiciales (civiles y penales), laborales o administrativas, ya sean federales, estatales o municipales, con el más amplio poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y de los artículos correlativos de los códigos civiles de las diferentes entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, gozando aún de aquellas facultades que requieran cláusula especial y a las cuales se refieren los artículos 2574 (dos mil quinientos setenta y cuatro), 2582 (dos mil quinientos ochenta y dos), 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) y 2593 (dos mil quinientos noventa y tres) del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos de los diversos códigos civiles de las diferentes entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, y el artículo 9º. De la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, incluyendo en forma enunciativa, pero de ninguna manera limitativa, lo siguiente: a) Interponer y desistirse de cualquier juicio o recurso, promover quejas y querrelas y desistirse de ellas, presentar acusaciones, constituirse en coadyuvante del ministerio público y otorgar perdones, transigir, comprometer en árbitros, articular y absolver posiciones, recusar y recibir pagos; b) Iniciar juicios de amparo y sus incidentes y desistirse de ellos; c) Otorgar sin limitaciones y revocar, toda clase de poderes generales y/o especiales, incluyendo poderes para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio; y d) Delegar cualquiera de sus facultades en la persona o personas, gerentes, funcionarios, apoderados o comités que juzgue conveniente... T R A N S I T O R I A S...- Que la sociedad sea administrada por un consejo de administración, conformado por la siguientes personas: PRESIDENTE.- El señor Contador Público RENE JAIME MUNGARRO; SECRETARIO.- El señor CARLOS ALBERTO CADENA ORTIZ DE MONTELLANO.- VOCAL: El señor Arquitecto SERGIO LEAL AGUIRRE.- VOCAL: El señor Ingeniero ANTONIO BLAS ZUÑIGA HERNANDEZ...".

b) Mediante escritura pública número 8,480 ocho mil cuatrocientos ochenta, de fecha 17 diecisiete de enero de 2017 dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Alberto Rubio Diaz, Notario Público de la Notaría Pública número 133 ciento treinta y tres del Estado de México, de dicho Instrumento se desprende El PODER GENERAL LIMITADO que otorgó "Promotora de Viviendas Integrales", Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor del señor **IVÁN ALIGHIERI VÁZQUEZ CASAS**, mismo que en copia agrego al apéndice del presente instrumento.

Y declara que dicha personalidad no le ha sido revocada, limitada, ni en forma alguna modificada y manifiesta que su representada se encuentra capacitada legalmente para la celebración de este acto.

SEGUNDA.- Las Licenciadas **MARTHA PEREZ BLANQUET** y **YADIRA MARGARITA CASILLAS CHÁVEZ**, acreditan la Legal Constitución de "**BBVA BANCOMER**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, así como la personalidad con la que comparecen en este acto, misma que manifiestan bajo formal protesta de decir verdad, no les ha sido revocada, modificada o limitada en forma alguna; agregando que dichas facultades son suficientes para el otorgamiento de este instrumento; de acuerdo a lo siguiente:

UNO).- Escritura pública número 95,530 noventa y cinco mil quinientos treinta, de fecha 20 veinte de mayo de 2009 dos mil nueve, otorgada ante el Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario número 137 ciento treinta y siete de



Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo
Titular

Lic. José Luis Gallegos Pérez

Av. Ramón Rodríguez Familiar No. 37 Bosques del Acueducto C.P. 76020 Santiago de Querétaro, Qro. Tel. (442) 223.16.63 con 4 líneas

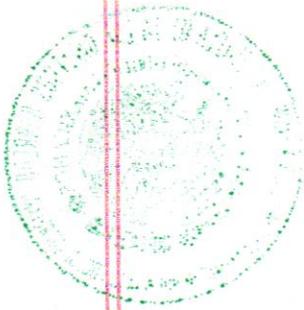
dolly@notaria31qro.net

not31qrojlgp@aol.com

México, Distrito Federal, documento que copio a continuación en su parte conducente: ""... CLAUSULAS.- PRIMERA.- "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER... confiere: ... a doña **MARTHA PEREZ BLANQUET** ... todos ellos como apoderados del Primer Grupo o Grupo "A", los siguientes poderes: a).- Para que lo represente judicial y extrajudicialmente y ante cualquier persona o autoridad, PODER GENERAL para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN,... sin más limitaciones que las que adelante se señalan... b).- PODER GENERAL para ACTOS DE DOMINIO exclusivamente para la celebración en nombre y representación de la institución poderdante contratos de arrendamiento financiero y con las limitaciones que adelante se señalan, por lo que en consecuencia podrán... pactar, recibir y cancelar las respectivas garantías que se otorguen.- ... LIMITACIONES: Las limitaciones consisten en que: a) Para ejercitar las facultades que se les confieren deberán mancomunar su firma dos cualesquiera de los apoderados, o la de uno de ellos con la de cualquier otro apoderado con facultades suficientes; ... i).- No podrán otorgar, conferir ni revocar poderes de ningún tipo ni sustituir sus facultades.- SEGUNDA.- "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, ... confiere: ... (19) a doña **YADIRA MARGARITA CASILLAS CHAVEZ**,... todos ellos como apoderados del Segundo Grupo o Grupo "B", PODER GENERAL LIMITADO para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN... sin más limitaciones que las que adelante se señalan,... LIMITACIONES: Las limitaciones consisten en que: a).- El presente poder sólo podrá ser ejercitado válidamente por los apoderados para la celebración, en nombre y representación de la institución poderdante, de contratos de aperturas de crédito simple con garantía hipotecaria otorgados a personas físicas, cuyo fin sea la adquisición, construcción, remodelación, ampliación o mejoras de inmuebles destinados a la vivienda, para el pago de pasivos derivados de los tipos de créditos antes señalados, para la celebración de contratos de créditos simples con garantía hipotecaria para liquidez de personas físicas, las ampliaciones, modificaciones, sustituciones de deudor, reconocimientos de adeudos, reestructuras de crédito y demás contratos y convenios relacionados con los mismo, así como para formalizar las cancelaciones de hipotecas constituidas a favor de la institución poderdante, en garantía de los préstamos otorgados por la misma; b).- Para ejercitar las facultades que se le confieren cualquiera de los apoderados deberá mancomunar su firma con la de un apoderado de los designados como del Primer Grupo o Grupo "A" o bien, podrá mancomunar su firma con un apoderado con facultades suficientes o iguales a los del Primer Grupo o Grupo "A", pero no podrán mancomunar su firma con otro apoderado que pertenezca a su mismo grupo; y en que los apoderados; ... j).- No podrá otorgar, conferir, ni revocar poderes de ningún tipo ni sustituir sus facultades.- En términos del artículo dos mil quinientos cuarenta y nueve del Código Civil vigente para el Distrito Federal y sus correlativos de los demás Estados de la República, se conviene expresamente que el ejercicio del poder que en este instrumento se confiere será desempeñado en forma gratuita, por lo que los apoderados no tendrán derecho a reclamar remuneración alguna por su ejercicio. Asimismo, el solo ejercicio del presente poder tendrá implícita su aceptación por parte de los apoderados de los términos en que se confiere.- RENDICIÓN DE CUENTAS.- Los apoderados se obligan a rendir cuentas del presente poder al poderdante "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, y de las operaciones que realicen al amparo del mismo,..."

Del testimonio de dicho instrumento se desprenden los siguientes antecedentes: -----

1.- CONSTITUCIÓN.- Por escritura ocho mil quinientos veinticinco, de fecha 8 de octubre de 1945 mil novecientos cuarenta y cinco, otorgada ante el Licenciado Tomás O'Gorman, entonces Notario Adscrito a la Notaría número Uno del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esa Ciudad, en el libro tercero de la sección de comercio, volumen doscientos siete, a fojas trescientas diez y bajo el número ciento cincuenta y tres, se constituyó bajo la denominación inicial "EL NUEVO MUNDO", SOCIEDAD ANÓNIMA, con duración indefinida, domicilio en la ciudad de México, Distrito Federal, con cláusula de admisión de extranjeros, y capital de un millón de pesos, Moneda Nacional.- **2.- CAMBIO DE DENOMINACIÓN.-** Por escritura número treinta y cinco mil seiscientos veintitrés, otorgada ante el Licenciado Noé Graham Gurría, entonces Notario número Diez del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esa Ciudad, en el libro tercero, volumen doscientos ochenta y cinco, a fojas noventa y uno, y bajo el número ciento cinco, se cambió la denominación de la sociedad de "EL NUEVO MUNDO", SOCIEDAD ANÓNIMA, por la de "INDUSTRIA Y CREDITO", SOCIEDAD ANÓNIMA.- **3.- CAMBIO DE DENOMINACIÓN .-** Por escritura número treinta mil quinientos, de fecha veintidós de agosto de mil novecientos setenta y cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado Noé Graham Gurría, entonces Notario número Diez del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esa Ciudad, en el libro tercero, volumen trescientos ochenta y ocho, a fojas sesenta y tres, bajo el número cuarenta, se cambió la denominación de la sociedad de "INDUSTRIA Y CREDITO", SOCIEDAD ANÓNIMA, por la de "FINANCIERA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, de igual manera se aumentó su capital social, se amplió su objeto social a fin de poder realizar operaciones fiduciarias, y se reformaron consiguientemente sus estatutos sociales.- **4.- FUSIÓN Y CAMBIO DE DENOMINACIÓN.-** Por escritura número 164,334 ciento sesenta y cuatro mil trescientos treinta y cuatro, de fecha 1º de noviembre de 1967, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Lozano Noriega, entonces Notario número Diez del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, en el libro tercero, volumen cuarenta y uno, a fojas ciento nueve, y bajo el número ciento treinta y ocho, se fusionó "FINANCIERA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, como fusionada y se cambió la denominación de la fusionante por la de "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA.- **5.- MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.-** Que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público expidió el oficio número trescientos cinco guión tres romano guión cuatro guión "J" guión veinte mil seiscientos noventa y tres y setecientos veintinueve punto uno diagonal cuarenta mil quinientos treinta y seis, de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos setenta y siete, publicado en el Diario Oficial de la Federación el primero de diciembre de mil novecientos setenta y siete, en el que modificó la concesión otorgada a "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, facultándola para dedicarse al ejercicio de la Banca Múltiple, quedando su denominación: "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.- **6.- DECRETO DE TRANSFORMACIÓN.-** Con el Decreto del Ejecutivo Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y uno, e inscrito del Registro Público de Comercio de México, Distrito Federal, en el Folio Mercantil número sesenta y cuatro mil diez, se transformó "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en "BANCOMER", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO.- **7.- DECRETO DE TRANSFORMACIÓN.-** Con el Decreto del Ejecutivo Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de octubre de 1991 mil novecientos noventa y uno, e inscrito en el Registro Público de Comercio de México, Distrito Federal, en el Folio Mercantil número sesenta y cuatro mil diez, se transformó "BANCOMER", SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, en "BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, y se le autorizó para operar como Institución de Banca Múltiple.- **8.- CAMBIO DE DENOMINACIÓN DEL GRUPO FINANCIERO.-** Por escritura pública número 45,004 cuarenta y cinco mil cuatro, de fecha cinco de julio de dos mil, otorgada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario número uno del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, Distrito Federal, en los folios mercantiles número ciento cincuenta y cuatro mil cuatrocientos quince, y ciento cuarenta y tres mil seiscientos ochenta y siete, se fusionaron "GRUPO FINANCIERO BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionante que subsistió y "GRUPO FINANCIERO BBV-PROBURSA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, fusionada que se extinguió, y la fusionante cambió su denominación por la de "GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por lo que toda vez que "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO formaba y ahora forma parte del Grupo Financiero fusionante con su nueva denominación del grupo financiero al que pertenece, es decir "BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.- **9.- CAMBIO DE DENOMINACIÓN.-** Por escritura número 60,722 sesenta y seis mil setecientos veintidós, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil, otorgada ante la fe del mismo Notario que la anterior, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México



Distrito Federal, en el folio mercantil número sesenta y cuatro mil diez, con fecha catorce de diciembre de dos mil, se hizo constar el cambio de la denominación de "BANCOMER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por la de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, reformándose al efecto el artículo primero de sus estatutos sociales.- **10.- FILIAL.**- Por escritura pública número 72,992 setenta y dos mil novecientos noventa y dos, de fecha 4 cuatro de julio de 2002 dos mil dos, otorgada ante la fe del mismo Notario que la anterior, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número sesenta y cuatro mil diez, por la que, sin cambiar la denominación ni la cláusula de nacionalidad de admisión de extranjeros, se reformaron íntegramente los estatutos de la sociedad de referencia y se convirtió a la sociedad en filial, en los términos de las leyes de instituciones de crédito y agrupaciones financieras.- De dicha escritura aparece que su duración será indefinida, su domicilio la Ciudad de México, Distrito Federal, y su capital social de Cuatro mil millones de pesos, moneda nacional, representado por Catorce mil doscientos ochenta y cinco millones setecientos catorce mil doscientos ochenta y seis acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de veintiocho centavos, moneda nacional, cada una.- **11.- REFORMA DE ESTATUTOS.**- Por escritura pública número 93,021 noventa y tres mil veintiuno, de fecha 10 diez de julio de 2008 dos mil ocho, otorgada ante la fe del mismo Notario que la anterior, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número sesenta y cuatro mil diez: por la que se reformaron diversos artículos de los estatutos de la sociedad de referencia, documento que copio a continuación en su parte conducente: ".... ARTÍCULO PRIMERO.- DENOMINACIÓN: La sociedad se denomina **BBVA BANCOMER**. Esta denominación deberá estar seguida por las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA** o por su abreviatura S.A., **INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER.** - La sociedad es una institución de banca múltiple filial.... ARTÍCULO SEGUNDO.- OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá por objeto la prestación del servicio de banca y crédito... podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios en las modalidades previstas... de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito... II. Aceptar préstamos y créditos... ARTÍCULO TERCERO.- DESARROLLO DEL OBJETO: Para cumplir su objeto social, la sociedad podrá: I.- Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines; ... III.- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades y la consecución de sus objetivos.- "ARTÍCULO CUARTO.- DURACIÓN: La duración de la sociedad será indefinida."-ARTÍCULO QUINTO.- DOMICILIO: El domicilio de la sociedad será a Ciudad de México, Distrito Federal... ARTÍCULO SÉPTIMO.- CAPITAL SOCIAL: La sociedad tiene un capital social de \$5,000,000,000.24 M.N. (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 24/100 MONEDA NACIONAL), representado por 17,857,142,858 acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$0.28 M.N. (CERO PESOS VEINTIOCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL), cada una, de las cuales cuando menos el cincuenta y uno por ciento del capital social estará integrado por acciones de la serie "F", y el cuarenta y nueve por ciento restante de dicho capital, estará integrado por acciones de la serie "B"... ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- FACULTADES: El Consejo de Administración tiene todas las facultades que las Leyes y estos estatutos sociales otorgaron a los de su clase sin limitación alguna... De manera enunciativa más no limitativa el Consejo de Administración estará investido de las siguientes facultades o poderes: I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ESPECIAL PARA QUERELLAS Y DENUNCIAS... II.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN... III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO... IV.- PODER GENERAL PARA EMITIR, SUSCRIBIR, OTORGAR, ACEPTAR, AVALAR O ENDOSAR TÍTULOS DE CRÉDITO... V.- PODER EN MATERIA LABORAL... VI.- FACULTAD PARA OTORGAR Y DELEGAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES, REVOCAR UNOS Y OTROS Y SUSTITUIRLOS EN TODO O EN PARTE... "....

Manifiestan los apoderados que las facultades con las que comparecen no les han sido modificadas y de ninguna manera limitada, lo cual declaran para todos los efectos a que haya lugar.

TERCERA.- El señor **JUAN CARLOS HURTADO FLORES**, como representante del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, acredita la personalidad que ostenta y la legal existencia de su representado como sigue:

a).- Que es un Organismo de Interés Social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el día veinticuatro de abril de mil novecientos setenta y dos, y entre cuyos objetivos se encuentran el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del Fondo para destinarlos a la adquisición de vivienda, a la construcción, a la reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores.

b).- Con el testimonio de la escritura pública número 16,451 dieciséis mil cuatrocientos cincuenta y uno, de fecha 30 treinta de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público Titular Número 243 doscientos cuarenta y tres, de México, Distrito Federal, Licenciado GUILLERMO ESCAMILLA NARVAEZ, de donde se desprende el Poder General para actos de administración, 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 ni la de transigir, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para la Ciudad de México y su artículo correlativo del Código Civil para el Estado de Querétaro. ... De manera enunciativa y no limitativa, se menciona entre otras facultades las siguientes: a) Gestionar la originación del crédito b) Firmar contratos de apertura de crédito, llevar a cabo todo lo relacionado con labores de escrituración e inscripción de dichos actos. c) Firmar la titulación de escrituras y cancelación de hipotecas.

Poder para cancelar hipotecas de inmuebles cuyos gravámenes se hayan otorgado a favor de la poderdante.- facultades que manifiesta el apoderado son suficientes para intervenir en el presente acto, en virtud de que las mismas no le han sido revocadas, limitadas, modificadas en forma alguna ni se han extinguido.

Y manifiesta que dichas facultades no le han sido revocadas, limitadas, modificadas ni de forma alguna se han extinguido.

GENERALES

Los comparecientes manifestaron ser mexicanos por nacimiento, mayores de edad, al corriente en el pago de sus impuestos a su decir y sin haberlo acreditado, agregando:

El ingeniero **IVÁN ALIGHIERI VÁZQUEZ CASAS**, originario de México, Distrito Federal lugar donde nació el día 05 cinco de diciembre de 1973 mil novecientos setenta y tres, casado, ingeniero, con domicilio en Avenida Anillo Vial Fray Junípero Serra, número 8900 ocho mil novecientos, en el Fraccionamiento La Vista Residencial, con Clave Única de Registro de Población VACI731205HDFZSV07, y se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio 0404048587071, agregando que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "PVI020927QR3".

La Licenciada **MARTHA PEREZ BLANQUET**, originaria de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día 7 siete de octubre de 1966 mil novecientos sesenta y seis, casada, profesionista, con domicilio en Julián Zúñiga número 101 ciento uno, Colonia San Ángel, en esta Ciudad de Querétaro, Querétaro, identificándose con credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral de la que se desprende el folio número 0000008476733 (cero, cero, cero, cero, cero, cero, ocho, cuatro, siete, seis, siete, tres, tres).

La Licenciada **YADIRA MARGARITA CASILLAS CHAVEZ**, ser originaria de Ciudad Guzmán, Zapotlán el Grande, Jalisco, lugar donde nació el día 22 veintidós de febrero de 1975 mil novecientos setenta y cinco, con domicilio en Julián Zúñiga número ciento uno, Colonia San Ángel, en Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, soltera, empleada bancaria e identificándose con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral folio número 0099072231661.

El señor **JUAN CARLOS HURTADO FLORES**, ser originario y vecino de esta Ciudad, lugar donde nació el día 15 quince de enero de 1967 mil novecientos sesenta y siete, con domicilio en Boulevard Bernardo Quintana número 4038-A, cuatro mil treinta y ocho, guion letra A, Colonia Balcón Campestre, empleado, casado, quien se identifica con su Credencial para Votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio 1103141566 (uno, uno, cero,



Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo
Titular

Lic. José Luis Gallegos Pérez
Escrito

Av. Ramón Rodríguez Familiar No. 37 Bosques del Acueducto C.P. 76020 Santiago de Querétaro, Qro. Tel. (442) 223.16.63 con 4 líneas

dolly@notaria31qro.net

not31qrojlgp@aol.com

tres, uno, cuatro, uno, cinco, seis, seis).

El señor **JESÚS ELIN MARTÍNEZ FLORES**, ser originario y vecino de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 16 dieciséis de febrero de 1978 mil novecientos setenta y ocho, con domicilio en calle Riff número 1,020 mil veinte, interior 1 uno, colonia General Pedro María Anaya, soltero sin estar sujeto a relación de concubinato, empleado, con Clave Única de Registro de Población MAFJ780216HDFRLS11, con Registro Federal de Contribuyentes MAFJ780216MQ7 e identificándose con su Credencial para Votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1712794481.

CERTIFICACION NOTARIAL
YO, LA NOTARIO, CERTIFICO

I.- Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del Trabajador o "EL ACREDITADO" que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras de los contratos de crédito consignados en este instrumento.

II.- Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, los respectivos representantes del INFONAVIT y de "LA ACREDITANTE" explicaron al Trabajador o "EL ACREDITADO" los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales pactadas en las mismas.

III.- Que, por las declaraciones tanto de los respectivos representantes del INFONAVIT y de "LA ACREDITANTE" como del Trabajador o "EL ACREDITADO", contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración de los contratos de crédito simple consignados en el presente instrumento.

IV.- Que el Trabajador ratifica conocer el contenido y alcances de los Anexos "A", "B" y "C", referidos en sus declaraciones en el presente instrumento, que acepta su contenido, ratifica su aceptación y, a mayor abundamiento, los firma ante mí conjuntamente con el presente instrumento;

V.- Que me identifiqué como notario ante los otorgantes; que me cercioré de su identidad "LA ACREDITANTE" que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente la presente escritura y, especialmente, el derecho que tiene el Trabajador de leer las Condiciones Generales de Contratación, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y la Tabla de Tasas de Interés Ordinario, quienes así lo hicieron; que asimismo les expliqué su contenido; y que los ilustré acerca del valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento, de las Condiciones Generales de Contratación, de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y de la Tabla de Tasas de Interés Ordinario, por lo que, advertidos de las penas en que incurrirían los que declaran con falsedad, manifestaron su comprensión y conformidad plena con los mismos, estampando todos los comparecientes al calce su firma.

VI.- FE DE DOCUMENTOS.- De que tuve a la vista los documentos a que hace alusión este instrumento.

VII.- IDENTIFICACIÓN DE COMPARECIENTES.- De que los comparecientes se identificaron mediante los documentos vigentes cuyas copias debidamente autorizadas dejo agregadas a mi libro de documentos bajo el número que les corresponda.

VIII.- JUICIO DE CAPACIDAD DE LOS COMPARECIENTES.- De que juzgo a los comparecientes como personas capaces conforme a la ley y aptas para otorgar actos jurídicos, sin que me conste hecho en contrario.

IX.- VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN.- De que los comparecientes me manifestaron bajo protesta de decir verdad, que los datos proporcionados para la elaboración de este Instrumento, se encuentran apegados a la verdad.

X.- NECESIDAD DE REGISTRO.- De que advertí a los comparecientes de la necesidad de incorporar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, un tanto del presente instrumento.

XI.- ADVERTENCIAS LEGALES.- De que hice ver a los comparecientes las consecuencias legales y el valor de este acto.

XII.- LECTURA.- Que se dio lectura a todo lo anterior y expliqué a los comparecientes su contenido, alcance y fuerza legal, manifestando su comprensión y conformidad con ello, luego de lo cual todos los comparecientes, lo ratificaron de conformidad, firmando ante mí presencia para constancia.- DOY FE.

IVÁN ALIGHIERI VÁZQUEZ CASAS.- FIRMA.- JESÚS ELIN MARTÍNEZ FLORES.- FIRMA.- MARTHA PEREZ BLANQUET.- FIRMA.- YADIRA MARGARITA CASILLAS CHAVEZ.- FIRMA.- JUAN CARLOS HURTADO FLORES.- FIRMA.- ANTE MÍ LICENCIADA ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARREDO.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION.- El suscrito Notario no calcula, retiene, ni entera el Impuesto Sobre la Renta por Enajenación, en virtud de ser la Parte Vendedora una Persona Moral, que hace sus declaraciones por separado.

TRASLACIÓN DE DOMINIO.- Se pagó el Impuesto correspondiente según recibo número **T-47760** (t, guion, cuatro, siete, siete, seis, cero,) de fecha 11 once días del mes de junio del año 2018 dos mil dieciocho por la cantidad de **\$148,306.00** (ciento cuarenta y ocho mil trescientos seis pesos 00/100, Moneda Nacional).

CLAVE CATASTRAL.- 140108401131382.

VALOR DE OPERACION.- \$3'141,330.00

VALOR FISCAL.- \$3'139,000.00

AUTORIZACION.- EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO, A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2018 DOS MIL DIECIOCHO. FECHA EN QUE SE CUMPLIERON LOS REQUISITOS DE LEY, AUTORIZO EN DEFINITIVA LA PRESENTE.- DOY FE.- LIC. ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARREDO.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO.

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, QUE SE EXPIDE EN FAVOR DE **JESÚS ELIN MARTÍNEZ FLORES**, VA EN 9 NUEVE FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS CON SU ORIGINAL, CON EL QUE SE COMPULSO Y ENCONTRO CONFORME, SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO A LOS 15 QUINCE DIAS DE JUNIO DEL 2018 DOS MIL DIECIOCHO.- DOY FE.



LIC. ESTELA DE LA LUZ GALLEGOS BARREDO
NOTARIO PUBLICO TITULAR NUMERO 31
GABE-701026-DEA



