

25/septiembre/2024

Dirección de transparencia

Por medio de la presente solicito copia de la licencia de construcción y planos de origen (clave catastral madre) relacionados a casa habitación (clave catastral 140100109271027) que se encuentra ubicada en Santa Margarita 801-27 condominio rinconada Santa Monica 3, fraccionamiento Santa Monica 2A sección

Solicitante

Ma. Olga Aguilar Aguilar 

maolgaaguilar2710@gmail.com



MÉXICO

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
AGUILAR
AGUILAR
MA. OLGA

FECHA DE NACIMIENTO
18/10/1984

SEXO M

DOMICILIO

C AGUSTIN YAÑEZ 301 201
COL EL TINTERO 76134
QUERETARO, QRO.

CLAVE DE ELECTOR AGAGMA84101822M600

CURP AUAO841018MQTGGL08

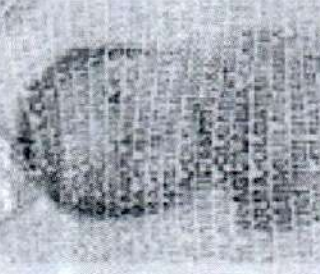
AÑO DE REGISTRO 2004 04

ESTADO 22

MUNICIPIO 014 SECCIÓN 0329

LOCALIDAD 0001

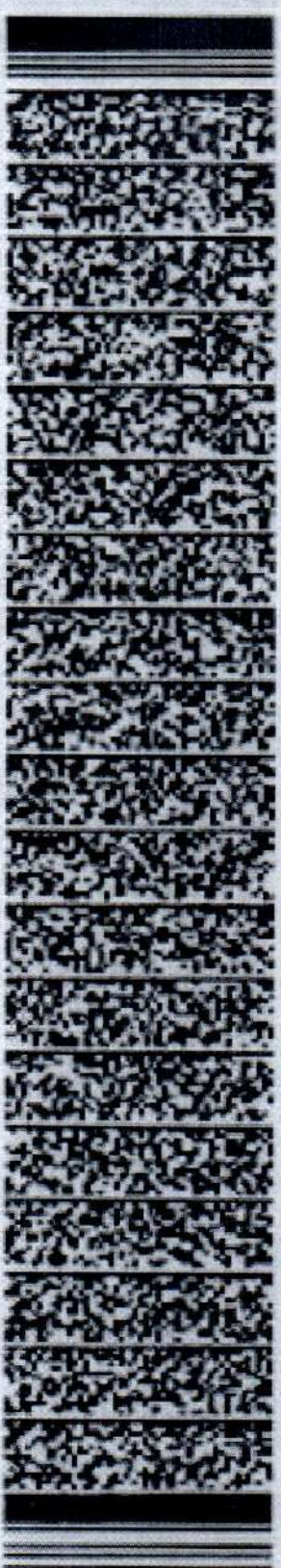
EMISIÓN 2018 VIGENCIA 2028





EXCEPCIONES ESTATUTARIAS

LOCAL ESE I EXTENDIENDO



EDMUNDO JACARO MOLINA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1755727619<<0329069935251
8410180M2812313MEX<04<<17859<6
AGUILAR<AGUILAR<<MA<OLGA<<<<<<

TESTIMONIO 50,511

OPERACION: COMPRAVENTA
VENDEDOR: ALEJANDRA GUZMAN REGUERA
COMPRADOR: MA. OLGA AGUILAR AGUILAR
COMPRADOR: OMAR HERNANDEZ AGUILLO
EXPEDIENTE: 3210.23
TOMO: 1011
Fecha: Miércoles, 31 de mayo de 2023
Abogado: VSA

Notaría Pública Número 32

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz
Querétaro, Qro.



EXPEDIENTE: 3210.23 (VSA/ GHRG)

TOMO: 1011 MIL ONCE

ESCRITURA: 50,511 CINCUENTA MIL QUINIENTOS ONCE

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, a los 31 treinta y un días del mes de mayo de 2023 dos mil veintitrés, Ante Mí, Licenciado JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ, Notario Titular de Notaría Pública número 32 TREINTA Y DOS de esta Demarcación Notarial. HAGO CONSTAR:

I. El CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte, los señores OMAR HERNANDEZ AGUILLÓN y MA. OLGA AGUILAR AGUILAR, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA", y, de otra, la señorita ALEJANDRA GUZMÁN REGUERA, en lo sucesivo la "PARTE VENDEDORA", con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES sólo para efectos de lo estipulado en la cláusula segunda de este capítulo, en lo sucesivo mencionado como "INFONAVIT", representado por el señor MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR

II. Los CONTRATOS DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una primera parte, el INFONAVIT, representado por el señor MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR, y el señor OMAR HERNANDEZ AGUILLÓN, en lo sucesivo mencionado como el "Trabajador Derechohabiente Uno", por una segunda parte, la señora MA. OLGA AGUILAR AGUILAR, en adelante refrendo como la "Trabajadora Derechohabiente Dos" y en lo subsecuente mencionados conjuntamente como los "Trabajadores Derechohabientes".

III. Los CONTRATOS DE MANDATO que el Trabajador Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos celebran, cada uno en lo individual, con el INFONAVIT, y representado como ha quedado dicho, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

PROTESTA DE LEY

El suscrito Notario hago constar, que en los términos del artículo 34 treinta y cuatro párrafo segundo de la Ley del Notariado, hice saber a los comparecientes de las penas previstas por el artículo 204 doscientos ochenta y cuatro del Código Penal, vigente en el Estado, aplicables a quienes se conciben con falsedad en declaraciones ante Notario Público, por lo que quedando debidamente apercibidos de ello, protestan formalmente conducirse con verdad en las declaraciones que emitan en el presente instrumento.

ANTECEDENTES

PRIMERO. TÍTULO DE PROPIEDAD.- Mediante escritura pública número 30,879 treinta mil ochocientos setenta y nueve, de fecha 17 diecisiete de enero de 2022 dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Notario Titular de la Notaría Pública número 07 siete de la Demarcación Notarial del Municipio de San Juan del Río, Estado de Querétaro, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 84168/13 ochenta y cuatro mil ciento ochenta y ocho operación trece, en fecha 09 nueve de mayo de 2022 dos mil veintidós, donde la señorita ALEJANDRA GUZMÁN REGUERA adquirió la CASA HABITACIÓN MARCADA CON EL NÚMERO 27 VEINTISIETE DEL CONDOMINIO RINCONADA SANTA MÓNICA 3 TRES, UBICADA EN CALLE SANTA MARGARITA NÚMERO 801 OCHOCIENTOS UNO, DEL FRACCIONAMIENTO SANTA MÓNICA, SEGUNDA SECCIÓN EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, la cual cuenta con una superficie de 59.52 m² cincuenta y nueve metros cincuenta y dos centímetros cuadrados, le corresponde un indiviso del 1.414645% un entero cuatrocientos sesenta mil seiscientos cuarenta y cinco milonésimos de por ciento, sobre los elementos y partes comunes del condominio al que pertenece y las siguientes medidas y colindancias:

—VIVIENDA 27 veintisiete—

PLANTA BAJA.- superficie: 29.76 m² veintinueve metros setenta y seis centímetros cuadrados

AL NOROESTE: En 4.00 m cuatro metros, linda con cajón de estacionamiento 27 veintisiete;

AL NORESTE: En 7.44 m siete metros cuarenta y cuatro centímetros, linda con planta baja vivienda 26 veintiocho (muro medianero);

AL SURESTE: En 4.00 m cuatro metros, linda con patio 27 veintisiete;

AL SUROESTE: En 7.44 m siete metros cuarenta y cuatro centímetros, linda con planta baja vivienda 26 veintiocho;

ABAJO: en toda su superficie con cimentación;

ARRIBA: en toda su superficie con planta alta vivienda 27 veintisiete

PLANTA ALTA.- superficie: 29.76 m² veintinueve metros setenta y seis centímetros cuadrados

AL NOROESTE: En 4.00 m cuatro metros, linda con terraza vivienda 27 veintisiete;

AL NORESTE: En 7.44 m siete metros cuarenta y cuatro centímetros, linda con planta alta, vivienda 26 veintiocho (muro medianero);

AL SURESTE: En 4.00 m cuatro metros, linda con vacío patio 27 veintisiete;

AL SUROESTE: En 7.44 m cuatro metros cuarenta y cuatro centímetros, linda con planta alta vivienda 26 veintiocho;

ABAJO: En toda su superficie con planta baja, vivienda 27 veintisiete.



ARRIBA: en toda su superficie con azotea

— TERRAZA 27 VEINTISIETE.

PLANTA ALTA: superficie 6.80 m² seis metros ochenta centímetros cuadrados.

AL NOROESTE: En 4.00 m cuatro metros, linda con vacío cajón de estacionamiento 27 veintisiete.

AL NORESTE: En 1.70 m un metro setenta centímetros, linda con terraza 28 veintiocho.

AL SURESTE: En 4.00 m cuatro metros, linda con planta alta, vivienda 27 veintisiete.

AL SUROESTE: En 1.70 m un metro setenta centímetros, linda con vacío cajón de estacionamiento 26 veintiseis.

ABAJO: En toda su superficie con cajón de estacionamiento 27 veintisiete.

ARRIBA: En toda su superficie con vacío.

— PATIO VIVIENDA 27 VEINTISIETE.

PLANTA BAJA: Superficie: 10.52 m² diez metros cincuenta y dos centímetros cuadrados.

AL NOROESTE: En 4.00 m cuatro metros, linda con planta baja vivienda 27 veintisiete.

AL NORESTE: En 2.63 m dos metros sesenta y tres centímetros, linda con patio vivienda 28 veintiocho.

AL SURESTE: En 4.00 m cuatro metros, linda con patio vivienda 46 cuarenta y seis.

AL SUROESTE: En 2.63 m dos metros sesenta y tres centímetros, linda con patio vivienda 26 veintiseis.

ABAJO: en toda su superficie con cimentación.

ARRIBA: en toda su superficie con vacío.

— CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO 27 VEINTISIETE.

PLANTA BAJA: Superficie de 21.72 m² veintún metros setenta y dos centímetros cuadrados.

AL NOROESTE: En 4.00 m cuatro metros, linda con calle Santa Margarita.

AL NORESTE: En 5.43 m cinco metros cuarenta y tres centímetros, linda con cajón de estacionamiento 28 veintiocho.

AL SURESTE: En 4.00 m cuatro metros, linda con planta baja, vivienda 27 veintisiete.

AL SUROESTE: En 5.43 m cinco metros cuarenta y tres centímetros, linda con cajón de estacionamiento 26 veintiseis.

ARRIBA: En 6.00 m seis metros, linda con terraza 27 veintisiete. En 14.92 m catorce metros noventa y dos centímetros, linda con vacío.

Corresponde al inmueble antes descrito la clave catastral "14 01 001 09 271 027" (uno, cuatro, cero, uno, cero, cero, uno, cero, nueve, dos, siete, uno, cero, dos, siete).

SEGUNDO. CERTIFICADO DE GRAVAMENES. Manifiesta "LA PARTE VENDEDORA" que sobre el inmueble descrito en el antecedente primero del presente instrumento a la fecha se encuentra libre de gravamen y limitaciones de dominio, lo que acredita mediante Certificado de Libertad de Gravamen número 85117/2023 ochenta y cinco mil ciento diecisiete diagonal dos mil veintitrés, de fecha 19 diecinueve de mayo del 2023 dos mil veintitrés, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, documento que agrego al apéndice del presente instrumento.

TERCERO. IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA. Continúa manifestando "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago de su impuesto predial, mismo que acredita mediante recibo que tengo a la vista y en copia agrego al apéndice del presente instrumento, asimismo el inmueble que cuenta con factibilidad plena e incondicional del servicio del agua potable, mismo que se encuentra al corriente, documentos que tengo a la vista y en copia agrego al apéndice del presente instrumento.

CUARTO. AVALÚOS.

a).- **AVALÚO HACENDARIO.** el Ing. Mario Sánchez Escobedo, perito valuador número 23 veintitrés en el Estado, realizó avalúo hacendario del inmueble objeto de la operación asignando un valor comercial para efectos fiscales de \$922,000.00 (NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), el cual se agrega al apéndice de la presente escritura bajo el número que le corresponda.

b).- **AVALÚO COMERCIAL.** Fue realizado por AVALÚOS Y CONSULTORÍA TÉCNICAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en fecha 03 tres de mayo del 2023 dos mil veintitrés, realizó avalúo del inmueble objeto de la operación asignando un valor de \$978,000.00 (NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), el cual se agrega al apéndice de la presente escritura bajo el número que les corresponda.

SEXTO. RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO.

a) **DEL VENDEDOR.** Manifiesta la señora ALEJANDRA GUZMÁN REGUERA, que a la fecha de firma del presente instrumento su estado civil es soltera y libre de concubinato.

b) **DE LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES.** Manifiestan los señores OMAR HERNÁNDEZ AGUILLÓN y MA. OLGA AGUILAR AGUILAR, que a la fecha de firma del presente instrumento su estado civil es CASADOS BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES, lo que acreditan con el acta de matrimonio número 651 seiscientos ochenta y uno, suscrita en la oficina número 02 dos, libro 04 cuatro, de fecha 21 veintuno de diciembre de 2022 dos mil veintidos, en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, documento que agrego al apéndice del presente instrumento.

Notaria Pública Número 32

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz
Querétaro, Qro.



SÉPTIMO. REGLAS DE CRÉDITO. El Consejo de Administración del INFONAVIT, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 124, fracción IX, y 47 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como la regla 28 numeral X-ítem 1 de las Reglas de Operación de los Organos Colegiados del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, autorizó expedir las "Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o aquellas que las sustituyan" (en adelante citadas como "Reglas"), mismas que fueron publicadas en el sitio de internet, ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.

OCTAVO. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. De conformidad con lo dispuesto en 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 203 que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes con relación laboral vigente, 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 los Trabajadores Derechohabientes, el Anexo "A" del contrato de crédito que se otorga en este instrumento, en el que se transcriben literalmente las cláusulas de condiciones Generales de Contratación.

NOVENO. 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 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 reciban 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 fideicomitante, 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.

DÉCIMA. El suscrito Notario hace saber a los comparecientes que respecto de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el presente acto constituye una actividad vulnerable y que como tal está sujeta al régimen de dicha Ley.

En tal virtud los comparecientes otorgan las siguientes:

DECLARACIONES

I. Declaran conjuntamente los Trabajadores Derechohabientes, bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:

- Han solicitado al INFONAVIT el otorgamiento de sendos créditos simples con garantía hipotecaria y obligación solidaria para destinarlos a la adquisición de una misma vivienda y en caso, su mejoramiento con ecotecnologías como consta en la solicitud de crédito que han presentado ante el propio INFONAVIT. Se agregan al apéndice de esta escritura, las solicitudes de inscripción de crédito debidamente firmadas por cada uno de los Trabajadores Derechohabientes.
- Aceptan los términos y condiciones contenidos en las cláusulas 2, 3, 5, 7, 9, 11 a 23 de las Condiciones Generales de Contratación, mismas que el INFONAVIT les propone, y que tienen el interés y voluntad de aceptarlas para celebrar, cada uno en lo individual, el respectivo contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y obligación solidaria mediante el que el INFONAVIT les otorga un crédito para la adquisición de una vivienda, que saben y comprenden 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 cada uno de los Trabajadores Derechohabientes, el Anexo "A" de los contratos de crédito que se consignan en este instrumento, en el que los Trabajadores Derechohabientes aceptan y convienen en tener por reproducidas, como si a la letra se insertasen, las mencionadas cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.
- Conocen y comprenden enteramente las cláusulas 1, 4, 6, 8, 10, 24 y 25 de las Condiciones Generales de Contratación que el INFONAVIT le propone en este acto, las cuales tienen 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 dichos contratos.
- (i) Saben 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 los créditos que han 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 tienen 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 de los créditos; (iii) A la fecha de firma de la presente Escritura, no están tramitando su jubilación o pensión, que no están tramitando incapacidades ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y que tampoco están 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) Consintieron en la selección de la unidad de valuación que realizó el avalúo del inmueble objeto de la escritura entre el listado de unidades de valuación autorizadas por el INFONAVIT, y; (v) No están sujetos a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni han sido declarados en concurso civil o mercantil por resolución judicial firmada.



e) Han recibido del INFONAVIT, con anterioridad a este acto, las respectivas Cartas de Condiciones Financieras Definitivas mediante las que éste les propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que otorgará a cada uno el correspondiente crédito con la celebración de los respectivos contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que se consignan en el presente instrumento; y que cada uno ha leído, conoce y comprende, en todo su alcance, todas y cada una de las Condiciones Financieras Definitivas antes referidas, las cuales aceptan integralmente para celebrar dichos contratos. Se agregan al apéndice de esta escritura, y debidamente firmadas por las o los Trabajadores Derechohabientes, las Cartas de Condiciones Financieras Definitivas, las que en lo sucesivo se identificarán como Anexo "B" de los respectivos contratos de crédito que se consignan en este instrumento.

f) Eligieron libremente la vivienda objeto de esta escritura, y que están conformes con el valor comercial de la misma que se ha determinado en el avalúo referido en el antecedente quinto de esta escritura.

g) El precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total que pagan con el importe total que disponen de los créditos que el INFONAVIT les otorga mediante los contratos que se consignan en esta escritura, con el saldo total de sus Subcuentas de Vivienda y que la diferencia a cubrir o ya cubierta del precio la pagan o han 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".

h) Saben 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, saben que en tal caso no les asistirá derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que éste sólo les otorga los créditos para adquirir una vivienda.

i) Saben que, para recibir un crédito del INFONAVIT, requieren otorgar al propio INFONAVIT una cobertura a través del Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente noveno de esta escritura, y que tienen 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.

j) Saben que en caso de no contratar por su cuenta el seguro de daños (i) asumirán 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) deberán realizar aportaciones complementarias al Fondo de Protección de Pagos en caso de pérdida de su relación laboral y requieran a estos que efectúen al INFONAVIT el pago de la cobertura correspondiente y (iii) 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.

k) En su caso, podrán decidir ejercer un monto adicional del crédito que el INFONAVIT les 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.

l) Asimismo en el caso de optar por ejercer el Crédito otorgado para Ecotecnologías lo destinará a: (i) mejorar la vivienda que adquieren 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 celebradas con el propio INFONAVIT contratos de proveeduría para su suministro a aquellos derechohabientes a quienes otorgue créditos para la adquisición de viviendas.

m) En el caso de decidir ejercer el Crédito otorgado para Ecotecnologías, saben 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, saben que en tal caso no les 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.

II. Declara el INFONAVIT que:

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

b) En cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romanos) del artículo 3 (tres) de la Ley del INFONAVIT, y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le han presentado los Trabajadores Derechohabientes, ha declarado procedente el otorgamiento de los respectivos créditos solicitados por estos.

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

a) No existieron ofertas vinculantes del INFONAVIT antes de la celebración de este instrumento.

Notaría Pública Número 32

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz
Querétaro, Qro.



b) El representante del INFONAVIT explicó a los Trabajadores Derechohabientes los términos y condiciones definitivas de las nuevas condiciones financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en los respectivos Contratos Caratados en este instrumento, manifestando los Trabajadores Derechohabientes que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

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

CLÁUSULAS

CAPÍTULO PRIMERO

DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRIMERA.- COMPRA-VENTA. La señorita ALEJANDRA GUZMÁN REGUERA VENDE, y los señores OMAR HERNÁNDEZ AGUILLÓN y MA. OLGA AGUILAR AGUILAR COMPRAN Y ADQUIEREN, conjuntamente la propiedad del inmueble descrito y deslindado en el antecedente I primer romano del presente instrumento, con la ubicación, superficie, medidas, y colindancias ahí descritas, libre de todo gravamen y responsabilidad fiscal, sin reserva ni limitación de dominio alguna, con sus aciones y, en general, con todo cuanto por derecho, uso y costumbre le corresponde al mismo. Los Trabajadores Derechohabientes adquieren el inmueble en copropiedad y proindiviso, correspondiendo al trabajador Derechohabiente Uno derechos de copropiedad al 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) y a la trabajadora Derechohabiente Dos derechos de copropiedad al 33.34% (treinta y tres punto treinta y cuatro por ciento). La copropiedad se regirá conforme al artículo 938 (novecientos treinta y ocho), 950 (novecientos cincuenta) y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de Querétaro.

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de **\$960,000.00 (NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** que la "PARTE COMPRADORA" paga a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de **\$960,000 (NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 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, mediante el depósito de dicha suma, que el INFONAVIT realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la "PARTE VENDEDORA" señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) **044180256022201517** (cero, cuatro, cuatro, uno, ocho, cero, dos, cinco, seis, cero, dos, dos, dos, cero, uno, cinco, uno, siete), de la que la "PARTE VENDEDORA" es titular en **Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima**.

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

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

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

TERCERA. Los Trabajadores Derechohabientes manifiestan su voluntad de obligarse recíprocamente en regir la copropiedad, conforme a lo establecido en el Código Civil Federal, en materia de copropiedad y así como sus correlativos del Código Civil del Estado de Querétaro. Tanto los beneficios como las cargas reales serán proporcionales a sus respectivas porciones.

En el caso de que un copropietario desee enajenar o gravar en cualquier forma su parte alícuota respectiva, si no ha sido liquidado totalmente por cada uno de los Trabajadores Derechohabientes, el crédito otorgado por el INFONAVIT, deberá notificar al INFONAVIT y éste dar su autorización. Para este caso, el copropietario se obliga a notificar, por medio de notario público, la venta que quiere convenida. Mientras no se haya hecho la notificación y hayan transcurrido los términos establecidos en la ley sin que se ejercite el derecho del tanto, la venta no producirá efecto legal alguno.

Para el caso de fallecimiento de alguno de los copropietarios, sus herederos o legatarios de la parte de herencia que les corresponda se regirán por lo dispuesto en la presente cláusula.

Cualquier disposición o pacto celebrado entre las partes en contravención a la presente cláusula será nulo a no ser que sea pactado en instrumento público por todas las partes, incluyendo al INFONAVIT.

CUARTA.- "LA PARTE VENDEDORA" se despoja del dominio, propiedad y posesión que ha tenido respecto del inmueble que enajena y la obliga en su caso, al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley.

QUINTA.- Para todos los efectos a que haya lugar "LA PARTE VENDEDORA" 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 la firma de este contrato, que reprima el inmueble enajenado o a rembolsar a su contratante, de cualquier cantidad que hubiere que pagar por ese concepto.



SEXTA.- 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.-----

SÉPTIMA.- La determinación y cálculo de los honorarios, gastos correspondientes a impuestos y derechos municipales y estatales, así como el fundamento legal que da origen a los mismos, le son informados a la **PARTE COMPRADORA** al momento de celebración de este acto jurídico, mismo que fue aceptado de conformidad, firmando la escritura, de igual forma se hizo de su conocimiento, que los impuestos y derechos están sujetos a revisión por parte de las autoridades fiscales correspondientes, por lo que en el caso que se determine alguna diferencia de pago por cualquier concepto, la **PARTE COMPRADORA** se obliga a pagarlo en cuanto sea notificado por el Suscrito Notario, inclusive con los recargos, multas y actualizaciones que se hayan generado por el pago tardío, por lo que corresponde al impuesto sobre la renta por enajenación que la presente operación cause éste será a cargo de la **PARTE VENDEDORA**.-----

OCTAVA.- Manifiesta "LA PARTE COMPRADORA", bajo protesta de decir verdad, que por lo que se refiere al uso y destino del inmueble que adquiere, se obliga a respetar lo que establecen los planes, programas, provisiones, reservas, usos, destino y la definición de área urbanizable, a los que se refieren las disposiciones legales aplicables y la normatividad en materia urbanística, así como las que en lo futuro dicten las autoridades administrativas competentes.-----

NOVENA.- AD CORPUS.- La presente operación se realiza AD CORPUS y no AD MESURAM por lo que cualquier superficie expresada fuera en más o en menos no dará lugar a reclamación ni al ajuste en el precio.-----

DÉCIMA.- "LA PARTE COMPRADORA", conviene en sujetarse a todas y cada una de las obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad y condominio, especialmente a respetar las zonas comunes y observar la prohibición de alterarlas, por lo tanto, acepta expresamente conocerlas, así como los demás derechos y obligaciones emanados del Reglamento de Administración que rige el condominio, en virtud de haber recibido una copia del mismo con anterioridad a este acto.-----

DÉCIMA PRIMERA.- Manifiesta la **PARTE VENDEDORA** que es la primera enajenación de casa habitación que realiza en los 3 tres años inmediatos anteriores a la fecha de firma de este instrumento.-----

DÉCIMA SEGUNDA.- Por lo que respecta al Impuesto Sobre la Renta por Enajenación, "LA PARTE VENDEDORA", declara expresamente que: ---

I.- El inmueble materia de la presente operación hasta el día de hoy ha sido su casa habitación, por lo cual está exenta del impuesto sobre la renta, en términos de lo dispuesto en el artículo 83 noventa y tres fracción XIX diecinueve romano de la ley del impuesto sobre la renta.-----

II.- La superficie de terreno no excede en tres veces la totalidad de la superficie construida.-----

III.- Las construcciones existentes sobre el terreno han sido y son de uso exclusivo de sus moradores y sin finalidad de lucro.-----

IV.- Manifiesta la parte vendedora, bajo protesta de decir verdad, que esta es la única y primera venta de casa habitación en los últimos tres años calendario, con lo cual ejerce la opción de exención del impuesto sobre la renta.-----

V.- Manifiesta la parte vendedora, bajo protesta de decir verdad ser residente del territorio nacional.-----

VI.- Para los efectos anteriores, la parte vendedora exhibe su estado de cuenta bancario, expedida por el la Institución Bancaria Santander, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 155 ciento cincuenta y cinco, fracción III tercera romana, del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.-----

DÉCIMA TERCERA.- Las partes convienen expresamente en que para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en el presente contrato de compraventa, son aplicables las leyes vigentes y los tribunales de la Ciudad de Querétaro, por lo que expresamente renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en relación de su domicilio presente y futuro.-----

-----CAPÍTULO SEGUNDO-----

----- DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE-----

-----CON GARANTÍA HIPOTECARIA-----

-----CLÁUSULAS FINANCIERAS-----

PRIMERA. CONTRATOS DE APERTURA DE CRÉDITO. Por este acto, el INFONAVIT otorga el Trabajador Uno y a la Trabajadora Dos sendos créditos simples por las cantidades que a cada uno se señala en sus respectivas Cartas de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado, mismos que el Trabajador Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos disponen, respectivamente, 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 Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos reconocen y aceptan que en su respectiva 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 les otorga el INFONAVIT, la amortización del mismo, la tasa de intereses ordinario, los pagos anticipados, los seguros y las demás condiciones relativas del Crédito Otorgado.-----

En consecuencia, el Trabajador Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos manifiestan su voluntad de celebrar individualmente con el INFONAVIT el respectivo contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y obligación solidaria, por lo que en este acto aceptan expresamente: (i) las cláusulas 2, 3, 5, 7, 9, 11 a 23 de las Condiciones Generales de Contratación, (ii) las cláusulas 1, 4, 6, 8, 10, 24 y 26 que el INFONAVIT les propone en este acto y que se consignan en el Anexo "A" de los contratos de crédito, y (iii) las Condiciones Financieras Definitivas de los créditos a que se refiere el inciso a) de las declaraciones de los Trabajadores Derechohabientes.-----

Notaría Pública Número 32

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz
Querétaro, Qro.



En virtud de lo anterior, el Trabajador Derechohabiente Uno, la Trabajadora Derechohabiente Dos y el INFONAVIT (i) aceptan las cláusulas 2, 3, 5, 7, 9, 11 a 23 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 de los respectivos contratos de crédito que consignán en este capítulo, por lo que acuerdan registrarse por las estipulaciones que se contienen en las antes citadas cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación de los créditos que se otorgan (ii) convienen en registrarse además por las cláusulas 1, 4, 6, 8, 10, 24 y 25 que se consignán en el Anexo "A" de los contratos de crédito; y asimismo (iii) reconocen y aceptan que el Anexo "B" forma parte integrante de dichos contratos de crédito, por lo que aceptan que el Anexo "B" también los obliga en sus términos.

SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. El Trabajador Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que éstos respectivamente contrapon por virtud de los contratos de apertura de crédito que se pactan en este instrumento, constituyen hipoteca a favor del INFONAVIT sobre el inmueble relacionado en el antecedente segundo de la presente escritura, con la superficie, 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 de prelación sobre el inmueble aludido y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en el, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2696 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2697 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de Querétaro, y, por lo tanto, se extiende a las accesorias 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 hasta por el importe en pesos de la suma de los Créditos Otorgados que se señalan en las respectivas Cartas de Condiciones Financieras Definitivas por la cantidad de **\$854,333.08 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 08/100 MONEDA NACIONAL).**

Asimismo, el Trabajador Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos, como cónyuges uno del otro y en garantía de las obligaciones que el otro cónyuge contrae respectivamente en la presente escritura, constituyen hipoteca en primer lugar en favor del INFONAVIT sobre los derechos que le corresponden respecto del inmueble relacionado en el antecedente relativo de esta escritura.

El Trabajador Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos y el INFONAVIT convienen en que esta hipoteca garantiza, además del pago del Saldo de Capital y de todos los gastos y costas en caso de juicio, el pago de los intereses ordinarios que se causen con motivo de los dos contratos de apertura de crédito, aunque éstos excedan de 3 (tres) años, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de acuerdo con el artículo 2915 (dos mil novecientos quince) del Código Civil para el Distrito Federal y 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 los contratos de apertura de crédito que se consignán en este instrumento.

La hipoteca constituida subsistirá mientras se encuentren insolutos el Saldo de Capital, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo de cualquiera de los Trabajadores Derechohabientes.

El INFONAVIT acepta la hipoteca en primer lugar constituida en su favor, misma que estará en vigor conforme a lo convenido en esta cláusula.

Una vez cubiertos el Saldo de Capital de los dos créditos y los demás adeudos en su totalidad, el INFONAVIT autorizará la liberación de la hipoteca.

TERCERA. MEDIACIÓN. Las partes acuerdan que, en caso de que surja cualquier controversia ocasionada por el incumplimiento del presente contrato y sus anexos, podrán recurrir a la mediación conforme al programa de cobranza social del INFONAVIT, mismo que se regula por lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley del INFONAVIT y en sus normas secundarias aplicables, sujetándose a los procedimientos de mediación que se previenen en la ley local que resulte aplicable.

Asimismo, las partes manifiestan que, al 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 correspondientes.

CUARTA. CESIÓN DE DERECHOS. El Trabajador Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos otorgan 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 de uno o ambos contratos de crédito que se celebran en este capítulo y sus respectivas garantías hipotecarias, en los términos de la legislación aplicable.

QUINTA. AUTORIZACIÓN. El Trabajador Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos ratifican la autorización que previa, expresa e irrevocablemente otorgaron al INFONAVIT y a la entidad financiera a la que este, en su caso, le ceda los derechos de cada Crédito Otorgado, para que soliciten a las sociedades de información crediticia nacionales que consideren necesarias, toda la información relativa a su respectivo historial crediticio. De igual manera, el INFONAVIT y la entidad financiera a la que este, en su caso, le ceda los derechos de cada Crédito Otorgado, quedan autorizados para realizar revisiones periódicas y proporcionar información a dichas sociedades que consideren necesarias sobre el historial crediticio del Trabajador Derechohabiente Uno y de la Trabajadora Derechohabiente Dos, 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 de cada Crédito Otorgado. El Trabajador Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos manifiestan que conocen 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 Derechohabiente Uno y la Trabajadora Derechohabiente Dos autorizan al INFONAVIT y a la entidad financiera a la que, en su caso, éste ceda los derechos del respectivo Crédito Otorgado a proporcionar datos e información del Trabajador Derechohabiente Uno y de la Trabajadora Derechohabiente Dos 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.

SEXTA. OBLIGACIÓN SOLIDARIA. Los señores OMAR HERNANDEZ AGUILLÓN y MA. OLGA AGUILAR AGUILAR, como cónyuges entre sí y en garantía de las respectivas obligaciones que éstos contraen en el presente instrumento, manifiestan su expreso consentimiento con las aperturas de crédito que su respectivo cónyuge formaliza en este instrumento, y se obligan solidariamente entre sí en favor del INFONAVIT, en los términos de los artículos 1987 (mil novecientos ochenta y siete), 1988 (mil novecientos ochenta y ocho) y 1989 (mil novecientos ochenta y nueve) del vigente Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de Querétaro, para responder en lo personal y con su propio peculio de todas y cada una de las obligaciones que en esta escritura el Trabajador Uno y la Trabajadora Dos asumen frente al INFONAVIT.

CAPÍTULO CUARTO

DEL CONTRATO DE MANDATO

ÚNICA. MANDATO. Los Trabajadores Derechohabientes en este mismo acto, como mandantes, celebran con el INFONAVIT, como mandatario, cada uno en lo individual, un contrato de mandato sin representación, mediante los que encomiendan a éste para que, por cuenta suya, entregue las aportaciones mensuales a que se han obligado en este instrumento a realizar respectivamente al Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente noveno de esta escritura.

El INFONAVIT acepta los mandatos que los Trabajadores Derechohabientes respectivamente le otorgan en esta cláusula.

CAPÍTULO QUINTO

DE LAS CLÁUSULAS GENERALES

PRIMERA. 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 los Trabajadores Derechohabientes: Calle Santa Margarita 801-27, Condominio Rinconada Santa Mónica 3, Fraccionamiento Santa Mónica, 2a sección, C.P. 76138, Querétaro, Querétaro.

El INFONAVIT: Barranca del Muerto 280, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, 01029 México, Ciudad de México.

La "PARTE VENDEDORA": Calle Santa Margarita 801-27, Condominio Rinconada Santa Mónica 3, Fraccionamiento Santa Mónica, 2a sección, C.P. 76138, Querétaro, Querétaro.

LA OBLIGADA SOLIDARIA: Calle Santa Margarita 801-27, Condominio Rinconada Santa Mónica 3, Fraccionamiento Santa Mónica, 2a sección, C.P. 76138, Querétaro, Querétaro.

SEGUNDA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento y en el Anexo "A" de los contratos de crédito que se consignan 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 atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título. Asimismo, todas las referencias que las Condiciones Generales de Contratación hacen a este instrumento y a esta escritura pública, deberán entenderse referidas, invariablemente, a este instrumento y al Anexo "A" de los contratos de crédito, según corresponda.

TERCERA. MANIFESTACIÓN 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.

CUARTA. JURISDICCIÓN. Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en el 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.

PERSONALIDAD Y LEGAL EXISTENCIA

PRIMERO.- El señor MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR, acredita su personalidad y la legal existencia de su representado EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), con la copia del testimonio de la Escritura Pública número 36,448 treinta y seis mil cuatrocientos cuarenta y ocho, de fecha 09 nueve de junio de 2022 dos mil veintidos, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Rea Field, titular de la Notaría número 241 doscientos cuarenta y uno de la Ciudad de México; en la que se hizo constar que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, representado por el señor Rodrigo Gutiérrez

Notaría Pública Número 32

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz
Querétaro, Qro.



Porter Vázquez, otorgó en favor del señor MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR, un poder general y de dicho instrumento copia en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: "... PRIMERA.- El INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", representado como se ha dicho, OTORGA, a favor del señor MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR, con las facultades siguientes: A).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta cuatro del Código Civil para el Distrito Federal (vigencia en la Ciudad de México), su artículo correlativo del Código Civil Federal y del Código Civil que rige en el Estado de QUERÉTARO, PERO SIN QUEDAR FACULTADO el "APODERADO" para transmitir la propiedad de bienes adjudicados o recuperados de "EL PODERDANTE"; B).- PODER para gestionar la exigencia del crédito así como para firmar los contratos de apertura de los mismos, llevar a cabo todos los actos relacionados con el otorgamiento de las correspondientes escrituras, su inscripción, titulación de dichos actos y firma de escrituras; SEGUNDA RENDICIÓN DE CUENTAS.- El "APODERADO" deberá rendir cuentas a la Contraloría del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en los términos del artículo dos mil quinientos sesenta y nueve del Código Civil para el Distrito Federal, (vigente en la Ciudad de México), su artículo correlativo del Código Civil Federal y del Código Civil que rige en el Estado de Querétaro; TERCERA.- LIMITACIÓN.- El "APODERADO" ejercerá las facultades que le fueron otorgadas mediante esta escritura, por un periodo de DOS AÑOS contados a partir de la fecha de firma del presente instrumento, mismas que deberá ejercer únicamente en el Estado de QUERÉTARO; CUARTA.- El "APODERADO" ejercerá el presente poder ante cualquiera personas físicas o morales, así como ante Autoridades Civiles, Judiciales y Administrativas del Estado a que se refiere la cláusula inmediata anterior...".

Manifiesta el compareciente que las facultades con las que actúa en esta escritura no les han sido limitadas ni revocadas en forma alguna.

POR SUS GENERALES LOS COMPARECIENTES MANIFESTARON SER:-----

El señor MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR, de nacionalidad mexicana, ser originario de esta Ciudad, donde nació el 13 trece de marzo de 1971 mil novecientos setenta y uno, casado, con domicilio en Calle Boulevard Bernardo Quintana número 4038-A cuatro mil treinta y ocho guion letra "A", colonia Balcon Campestre, de esta ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, con Registro Federal de Contribuyentes "GOSM710313Q84", siendo el Registro Federal de Contribuyentes de su representado es "INF7205011ZA" e identificándose mediante su credencial para votar con número de folio 035900735854 expedida por el Instituto Nacional Electoral, y licencia de conducir expedida por la Secretaría de Seguridad Ciudadana con número de licencia "Q10154502".-----

La señora MA. OLGA AGUILAR AGUILAR, manifiesta ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, originaria del Municipio de Pinal de Amoles, lugar donde nació el día 18 dieciocho de octubre de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, y vecina de esta Ciudad, casada bajo el régimen de separación de bienes, empleada, con domicilio en Calle Agustín Yáñez número exterior 301 trescientos uno, interior 201 doscientos uno, colonia El Tintero, Código Postal 76134 setenta y seis mil ciento treinta y cuatro, con Registro Federal de Contribuyentes "AUAB841018J97", con Clave Única de Registro de Población "AUAB841018MQTGGL08", quien se identifica mediante credencial para votar con número de folio "0329069935251" expedida por el Instituto Nacional Electoral con una fecha de vigencia hasta el año 2028 dos mil veintiocho.-----

El señor OMAR HERNÁNDEZ AGUILLÓN, manifiesta ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario y vecino de esta Ciudad, lugar donde nació el día 04 cuatro de septiembre de 1980 mil novecientos ochenta, casado bajo el régimen de separación de bienes, empleado, con domicilio en Calle Agustín Yáñez número exterior 301 trescientos uno, interior 201 doscientos uno, colonia El Tintero, Código Postal 76134 setenta y seis mil ciento treinta y cuatro, con Registro Federal de Contribuyentes "HEAO8009046W4", con Clave Única de Registro de Población "HEAO800904HQTRGM09", quien se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio "0270075945767", y con una vigencia hasta el año 2027 dos mil veintisiete.-----

La señora ALEJANDRA GUZMÁN REGUERA, manifiesta ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, originaria del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, lugar donde nació el día 11 once de septiembre de 1976 mil novecientos setenta y seis, y vecina de esta Ciudad, soltera, empleada, con domicilio en Calle Santa Margarita 801 ochocientos uno, número 27 veintisiete, Condominio Rincónada Santa Monica 3, Fraccionamiento Santa Monica, 2a sección, Código Postal 75138 setenta y seis mil ciento treinta y ocho, Querétaro, Querétaro, con Registro Federal de Contribuyentes "GURA760911233", con Clave Única de Registro de Población "GURA760911MDFZGL17", quien se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de folio "4106028545856", y con una vigencia hasta el año 2029 dos mil veintinueve.-----

YO, EL NOTARIO CERTIFICO:-----

- a).- Conocer a los comparecientes, a quienes considero con aptitud legal para intervenir en este acto, ya que nada me consta en contrario.
- b).- que tuve a la vista los documentos a que me refiero, de los cuales agrego copia al apéndice de la presente.
- c).- Que para los efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, el otorgamiento del presente instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios con el suscrito Notario, por tratarse de un acto u operación que se celebró ocasionalmente y no como producto de una relación formal y cotidiana entre el suscrito y el otorgante, lo cual también declaran los comparecientes.
- d).- que el acto consignado en este instrumento constituye una actividad vulnerable, que es objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.



e).- AVISO DE PRIVACIDAD.- En cumplimiento a lo que dispone la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, hice saber a los comparecientes que los datos personales proporcionados a la Notaría a mi cargo se utilizarán con la finalidad de otorgarle el servicio solicitado, que por el hecho de proporcionar dicha información autoriza a esta Notaría a administrar sus datos personales y a transferir los mismos a terceros cuando sea estrictamente necesario para otorgarles los referidos servicios. Igualmente les informé que pueden ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, divulgación y limitación de uso lo cual deberán hacer mediante escrito dirigido al suscrito Notario como responsable de la protección de sus datos personales y por tanto la obligación y compromiso del suscrito notario de observar lo que establece el artículo 68 sesenta y ocho de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro; -----

f).- Que para efectos de deducir y acreditar el costo de adquisición del inmueble objeto de este instrumento, de conformidad con la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, el suscrito notario expedirá a favor de "LA PARTE COMPRADORA" el comprobante fiscal digital por internet (factura electrónica), incorporando a dicho comprobante el complemento fiscal respectivo; -----

g).- Que las anotaciones marginales que sea menester realizar, las agregaré al apéndice de este instrumento. -----

h).- Que conforme a lo dispuesto por el Artículo 8 octo de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro el 31 treinta y uno de mayo del año 2023 dos mil veintitrés, fecha de firma de esta escritura expedita la constancia e hice del conocimiento del cliente los importes, el fundamento legal y fecha de determinación de los impuestos, derechos y contribuciones estatales que se originan con motivo del acto consignado en el presente instrumento y para el cual fueron requeridos mis servicios notariales, constancia que firmada por el cliente agrego al apéndice de esta escritura; -----

i).- Igualmente certifico que la presente escritura se imprimió en los folios números 146802 al 146806 -----

j) Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de los Trabajadores Derechohabientes que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras de los contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y obligación solidaria consignados en este instrumento -----

k) Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante del INFONAVIT explicó a los Trabajadores Derechohabientes los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales pactadas en las mismas -----

l) Que, por las declaraciones del representante del INFONAVIT y los Trabajadores Derechohabientes, contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración de los contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y obligación solidaria consignados en el presente instrumento -----

m) Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de los Trabajadores Derechohabientes, que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras -----

n) Que por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante del INFONAVIT explicó a los Trabajadores Derechohabientes los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidos en las mismas -----

o) Que en las declaraciones a que se refiere el inciso anterior, el representante del INFONAVIT explicó a los Trabajadores Derechohabientes las razones por las que la oferta vinculante no coincide con las cláusulas financieras -----

p) Que el Trabajador Derechohabiente Uno y la trabajadora Derechohabiente Dos, ratifican conocer el contenido y alcances de los Anexos "A" y "B" referidos en sus declaraciones en el presente instrumento, que aceptan su contenido, ratifican su aceptación y, a mayor abundamiento, los firman ante mí conjuntamente con el presente instrumento; -----

q) Que me identifiqué como notario ante los otorgantes, que me cercioré de su identidad; que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente la presente escritura y, especialmente, el derecho que tiene el Trabajador Derechohabiente Uno y la trabajadora Derechohabiente Dos, de leer el Anexo "A" de los contratos de crédito, y las Cartas de Condiciones Financieras Definitivas, quienes así lo hicieron, que asimismo les expliqué su contenido, y que los ilustre acerca del valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento, del Anexo "A" de los contratos de crédito y de las Cartas de Condiciones Financieras Definitivas, por lo que, advertidos de las penas en que incurrirán los que declaran con falsedad, manifestaron su comprensión y conformidad plena con los mismos, estampando todos los comparecientes al calce su firma. Autorizo acto continuo a la firma de los comparecientes. - DOY FE -----

UNA RÚBRICA.- MA. OLGA AGUILAR AGUILAR.- UNA RÚBRICA.- OMAR HERNANDEZ AGUILLÓN.- MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR.- UNA RÚBRICA.- ALEJANDRA GUZMÁN REGUERA.- ANTE MÍ.- LICENCIADO JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ.- EL SELLO DE AUTORIZAR DE LA NOTARÍA NÚMERO 32, DE LA DEMARCACIÓN NOTARIAL DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO; "ESTADO DE QUERÉTARO; NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 32; ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; LICENCIADO JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ; QUERÉTARO".- AL CENTRO EL ESCUDO NACIONAL.- DOY FE. -----

AUTORIZACIÓN.-

En la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro siendo los 03 tres días del mes de julio del año 2023 dos mil veintitrés. - Con esta fecha y cumplidos los requisitos de Ley, autorizo definitivamente la presente. - DOY FE. - Rúbrica. - LICENCIADO JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ. - El sello de autorizar. DOY FE. -----

Notaría Pública Número 32

Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz
Querétaro, Qro.

DECLARACIÓN INFORMATIVA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES La presente operación no causa Impuesto Sobre la Renta por virtud de ser la casa habitación del enajenante, con fundamento en el Artículo 93, fracción XIX, inciso a), de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Artículo 155 fracción I del Reglamento de la ley del Impuesto Sobre la Renta.

DECLARACIÓN INFORMATIVA DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. - El Suscrito Notario ni calcula ni retiene el impuesto al Valor Agregado en virtud de que el inmueble objeto de esta escritura es una casa habitación.

DECLARACIÓN INFORMATIVA DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO. - Con fecha 21 veintuno de junio del 2023 dos mil veintitres se pagó el Impuesto por Traslado de Dominio en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, mediante el recibo "T-112752" por la cantidad de \$43,789.00 (CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

VALOR OPERACIÓN: \$960,000.00 (NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

VALOR COMERCIAL: \$922,000.00 (NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

CLAVE CATASTRAL: 14 01 001 092 71 027.

ES PRIMER TESTIMONIO QUE CONSTA DE 06 SEIS HOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS CON SU ORIGINAL CONFORME A LA LEY. SE EXPIDE A FAVOR DE LOS OMAR HERNÁNDEZ AGUILLÓN Y MA. OLGA AGUILAR AGUILAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO SENDO LOS 03 TRES DÍAS DE JULIO DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRES. DOY FE.

LICENCIADO JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ
NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA NOTARÍA
NÚMERO 32 DE QUERÉTARO, QRO.
R.F.C. MUO, JCO/BGA.





SUBDIRECCION QUERETARO

0000079294 10/2023 COMPROBANTE DE INSCRIPCION
INMOBILIARIO

CONTROL : 131084 2023

FECHA Y HORA DE RECEPCION : 07/08/2023 13:32:03

DOCUMENTO : 50511

DE FECHA : 31/05/2023

NOTARIA : 32 TITULAR

JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ

SOLICITANTE : OSCAR BARRON

MOVIMIENTOS

ACTO	DESCRIPCIÓN	FECHA Y HORA DE REGISTRO
FOLIO OP. INSC. / ANOT.	SECCION UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN	
25	COMPRAVENTA DE INMUEBLES	05/10/2023 13:46:57

84188 17 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO CASA UBICADO EN LOTE : 27 CALLE SANTA MARGARITA 801 RINCONADA SANTA MONICA 3, CONJ MUNICIPIO : QUERETARO

ANTECEDENTES AFECTADOS

PARTIDA	LIBRO	TOMO	SECCION	SERIE	BIS	FOLIO ELECTRONICO	CSC. OPER	CSC. HIST	SECCION	TIPO CANCELACION
						64188	16		INMOBILIARIO	TOTAL

VENDEDOR(ES) :

ALEJANDRA GUZMAN REGUERA

COMPRADOR(ES) :

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES
HERNANDEZ	AGUILLON	OMAR
AGUILAR	AGUILAR	MA. OLGA

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
6436420	7,335.00	1857319	31/07/2023

31 CONSTITUCION DE GARANTIAS REALES SOBRE INMUEBLES 05/10/2023 13:46:58

84188 18 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO CASA UBICADO EN LOTE : 27 CALLE SANTA MARGARITA 801 RINCONADA SANTA MONICA 3, CONJ MUNICIPIO : QUERETARO

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
6436420	2,576.00	1857320	31/07/2023

31 CONSTITUCION DE GARANTIAS REALES SOBRE INMUEBLES 05/10/2023 13:46:59

84188 19 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO CASA UBICADO EN LOTE : 27 CALLE SANTA MARGARITA 801 RINCONADA SANTA MONICA 3, CONJ MUNICIPIO : QUERETARO

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
6436420	2,576.00	1857320	31/07/2023

15812813115313713550H13215115014714850N152155



SECRETARÍA
DE GOBIERNO
Dirección del Registro Público
de la Propiedad

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
ESTADO DE QUERETARO

4278

PAGINA 2 DE 2

SUBDIRECCION QUERETARO

0000079294 10/2023 COMPROBANTE DE INSCRIPCION
INMOBILIARIO



LIC. VICTOR HUMO PLAZENCIA ZARAZUA
SUBDIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN
QUERETARO

REGISTRADOR : PZVH/MCMARIA DEL CARMEN

Firma y Sello

Sello Electrónico de Registro

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
CONSTITUCION DE GARANTIAS REALES SOBRE INMUEBLES
EN EL FOLIO INMOBILIARIO:

00084188/0018.

EL 05 DE OCTUBRE DE 2023 A LAS 13:46:58

COMPRVENTA DE INMUEBLES

EN EL FOLIO INMOBILIARIO:

00084188/0017.

EL 05 DE OCTUBRE DE 2023 A LAS 13:46:57

CONSTITUCION DE GARANTIAS REALES SOBRE INMUEBLES
EN EL FOLIO INMOBILIARIO:

00084188/0019.

EL 05 DE OCTUBRE DE 2023 A LAS 13:46:59

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE QUERETARO,
SUBDIRECCION QUERETARO



SECRETARÍA
DE GOBIERNO
Dirección del Registro Público
de la Propiedad

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
ESTADO DE QUERETARO

SECRETARÍA

SUBDIRECCIÓN QUERETARO

CONSTANCIA DE DETALLE DE INSCRIPCION
COMPRVENTA DE INMUEBLES

CONTROL : 131084 2023

FECHA Y HORA DE RECEPCION 07/08/2023 13:32:03

DOCUMENTO :50511 DE FECHA 31/05/2023

NOTARIA : 32 TITULAR

JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ

SOLICITANTE OSCAR BARRON

SE HACE CONSTAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESPECTO DEL INMUEBLE DESCRITO EN ESTE FOLIO.

VENDEDOR(ES) ALEJANDRA GUZMAN REGUERA

REPRESENTANTE VENDEDOR:

COMPRADOR(ES):

APELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APELLIDO MATERNO	NOMBRES	RFC / FECHA NAC.	%	TRANSMISION
HERNANDEZ	AGUILLON	OMAR	04/09/1980	66.66	Totalidad
AGUILAR	AGUILAR	MA. OLGA	18/10/1984	33.34	Totalidad

REPRESENTANTE(S) DEL(LOS) COMPRADOR(ES):

EN LA CANTIDAD DE : 960,000.00 EN PESOS

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
00084188/0017. EL 05 DE OCTUBRE DE 2023.

15812813115313713550H13215115015015249N

Yo, Licenciado JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ, Notario Público Titular de la Notaría número 32 TREINTA Y DOS de esta Demarcación Notarial de Querétaro, CERTIFICO

PRIMERA.- El señor MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR, acredita su personalidad y la legal existencia de su representado EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) con la copia del testimonio de la Escritura Pública número 226,749 doscientos veintiséis mil setecientos cuarenta y nueve, de fecha 17 diecisiete de marzo del 2020 dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio Gonzalez Márquez, titular de la Notaría número 151 ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México; en la que se hizo constar que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, representado por el señor Rodrigo Gutierrez Porter Villegas, otorgó en favor del señor MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR, un poder general y de dicho instrumento copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: -----

"...CLÁUSULA.- ÚNICA.- El "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", por conducto de su expresado representante, otorga los siguientes poderes, con la limitación que más adelante se señala, en favor de las siguientes personas: ... 6. Al señor MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ SALAZAR (F-10305-O): -----

I.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, no comprendiendo la transmisión de bienes adjudicados o recuperados, en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Código Civil del Estado de Querétaro - II.- PODER para gestionar la organización del crédito, firmar contratos de apertura de crédito, llevar a cabo todo lo relacionado con labores de escrituración e inscripción de dichos actos. Firmar la titulación de escrituras.- LIMITACIÓN: El apoderado designado ejercitará las facultades que le fueron otorgadas conforme a los incisos anteriores, por un periodo de dos años contados a partir de la firma del presente instrumento, su uso y facultades son exclusivas para el Estado de Querétaro. -----

Se advierte que, en el instrumento en cita, el Notario autorizante dejó acreditada la legal existencia y capacidad del "INFONAVIT". -----

Y PARA DOCUMENTAR LA PERSONALIDAD EL SEÑOR MIGUEL ÁNGEL GONZALEZ SALAZAR Y LA LEGAL EXISTENCIA DE SU REPRESENTADA, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EL DÍA 20 VEINTE DE JULIO DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRES. - DOY FE.- -----

LICENCIADO JUAN CARLOS MUÑOZ ORTIZ
NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA
NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 32
RFC: MUOJ790416BGA.





Anexo "B" de las Condiciones Generales de Contratación 2.03
CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS
CRÉDITO TRADICIONAL



Nombre de la o del Trabajador/Derechohabiente: HERNANDEZ AGUILLON OMAR
N.S.S.: 14988017019
Número de Crédito: 2223039055

Realizado por el Notario correspondiente el cálculo de los montos de impuestos y derechos que se causarán por los actos jurídicos que se celebran en la escritura pública mediante la que se formalice el otorgamiento del crédito solicitado por usted al INFONAVIT, los cuales serán cubiertos por usted con la suma que tenga a su disposición de este Crédito, el INFONAVIT notifica y a la vez propone a usted las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará dicho crédito, mismas que son las siguientes:

Condiciones Financieras Definitivas del Crédito:

Destino (fin) del Crédito Otorgado:	Adquisición en propiedad de la Vivienda cuyo domicilio a continuación se indica:
Domicilio del inmueble (Vivienda) objeto del Crédito Otorgado:	CALLE SANTA MARGARITA 801 - 27 COND RINCONADA SANTA MONICA 3 FRACCIONAMIENTO SANTA MONICA 2A SECC. C.P. 76138 QUERETARO QUERETARO
Monto (en pesos) del Crédito Otorgado:	\$ 605,509.31 SEISCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NUEVE PESOS 31/100 M.N.
Monto del Crédito Neto:	\$ 557,344.04
Monto del Saldo de la Subcuenta de Vivienda (en su caso, más el Fondo de Ahorro INFONAVIT):	\$ 82,594.96
Monto del Subsidio del Gobierno Federal o Estatal (en su caso):	No se otorga Subsidio
Monto del costo del avalúo (en su caso):	\$ 0.00
Monto del costo de verificación (en su caso):	\$ 0.00
Monto de Gastos de Titulación, Financieros y de Operación:	\$ 16,165.27
Monto de Impuestos y Derechos:	\$ 30,000.00
Cuota de Administración del Crédito (en su caso):	\$ 252.30
Monto de Prima de Seguro de Daños: (en su caso):	\$ 11.98
Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos:	\$ 105.95
Monto de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito:	\$ 5,297.60
Tasa de Interés Ordinario:	9.82 %
Plazo del Crédito:	30 años.
Costo Anual Total (CAT):	11.80 %

Nº: CAT indicativo cuyo cálculo es no informativo para el acreetado, dados los parámetros particulares del crédito

Datos adicionales en relación con la operación del Crédito Otorgado:

Nombre del (de los) Beneficiario(s): GUZMAN REGUERA ALEJANDRA

CLABE de la(s) Cuenta(s) Bancaria(s) del Trabajador o, en su caso, del (de los) Beneficiario(s)

014180256022201517

La o el Trabajador-Derechohabiente deberá manifestar formalmente su aceptación de las anteriores Condiciones Financieras Definitivas que el INFONAVIT arriba le propone a más tardar el 10 de julio de 2023, fecha en que vence el plazo que el INFONAVIT le ha otorgado para la celebración del Contrato y para la disposición del Crédito Otorgado.

La o el Trabajador-Derechohabiente deberá asimismo manifestar su reconocimiento y aceptación de que los términos y expresiones que aparecen en esta comunicación con letras iniciales en mayúsculas y en negritas son términos y expresiones definidos en la cláusula primera de las Condiciones Generales de Contratación y en el Contrato, mismas que ofrece el INFONAVIT a sus derechohabientes para la celebración de contratos de crédito, publicadas en su sitio de internet ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org

Firma:

Apoderado:

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Aceptación de la o del Trabajador-Derechohabiente:

Manifiesto mi aceptación formal de las Condiciones Financieras Definitivas arriba propuestas por el INFONAVIT, reconozco que los términos y expresiones que aparecen en esta Carta con letras iniciales en mayúsculas y con letras en negritas son términos y expresiones definidos en la cláusula primera que el INFONAVIT me propone en las Condiciones Generales de Contratación, asimismo ratifico el señalamiento de Beneficiario y de la Cuenta Bancaria, y firmo a continuación para constancia de mi consentimiento:

Firma:

HERNANDEZ AGUILON OMAR

Ante mí:

Notario Público:

MUNDOZ FORTIZ JUAN CARLOS

Entidad: QUERÉTARO

Fecha:





Anexo "B" de las Condiciones Generales de Contratación 203
CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS
CRÉDITO TRADICIONAL



Nombre del Trabajador-Derechohabiente: AGUILAR AGUILAR MA. OLGA
N.S.S.: 14058404808
Número de Crédito: 2223039067

Realizado por el Notario correspondiente el cálculo de los montos de impuestos y derechos que se causarán por los actos jurídicos que se celebren en la escritura pública mediante la que se formalice el otorgamiento del crédito solicitado por usted al INFONAVIT, los cuales serán cubiertos por usted con la suma que llegare a disponer de este Crédito, el INFONAVIT notifica y a la vez propone a usted las **Condiciones Financieras Definitivas** bajo las que le otorgará dicho crédito, mismas que son las siguientes:

Condiciones Financieras Definitivas del Crédito:

Destino (fin) del Crédito Otorgado:	Adquisición en propiedad de la Vivienda cuyo domicilio a continuación se indica:
Domicilio del inmueble (Vivienda) objeto del Crédito Otorgado:	CALLE SANTA MARGARITA 801 - 27 COND RINCONADA SANTA MONICA 3 - FRACCIONAMIENTO SANTA MONICA 2A SECC - C.P: 76138 - QUERETARO QUERETARO
Monto (en pesos) del Crédito Otorgado:	\$ 248,823.77 DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES PESOS 77/100 M.N.
Monto del Crédito Neto:	\$ 248,823.77
Monto del Saldo de la Subcuenta de Vivienda (en su caso, más el Fondo de Ahorro INFONAVIT):	\$ 71,237.47
Monto del Subsidio del Gobierno Federal o Estatal (en su caso):	\$0.00
Monto del costo de avalúo (en su caso):	\$0.00
Monto del costo de verificación (en su caso):	\$0.00
Monto de Gastos de Titulación, Financieros y de Operación:	\$ 0.00
Monto de Impuestos y Derechos:	\$0.00
Cuota de administración del Crédito (en su caso):	\$ 0.00
Monto de Prima de Seguro de Daños: (en su caso):	\$ 0.00
Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos:	\$ 21.22
Monto de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito:	\$ 1,061.23
Tasa de Interés Ordinario:	3.09 %
Plazo del Crédito:	30 años.
Costo Anual Total (CAT):	3.30 %

NI: CAT indicativo cuyo cálculo es no informativo para el acreditado, dados los parámetros particulares del crédito

Datos adicionales en relación con la operación del Crédito Otorgado:

Nombre del (de los) **Beneficiario(s)**: GUZMAN REGUERA ALEJANDRA

CLABE de la(s) **Cuenta(s) Bancaria(s)** del Trabajador o, en su caso, del (de los) **Beneficiario(s)**: 044180256022201517

La o el Trabajador-Derechohabiente deberá manifestar formalmente su aceptación de las anteriores Condiciones Financieras Definitivas que el INFONAVIT arriba le propone a más tardar el 10 de julio de 2023, fecha en que vence el plazo que el INFONAVIT le ha otorgado para la celebración del Contrato y para la disposición del Crédito Otorgado.

La o el Trabajador-Derechohabiente deberá asimismo manifestar su reconocimiento y aceptación de que los términos y expresiones que aparecen en esta comunicación con letras iniciales en mayúsculas y en negritas son términos y expresiones definidos en la cláusula primera de las Condiciones Generales de Contratación y en el Contrato, mismas que ofrece el INFONAVIT a sus derechohabientes para la celebración de contratos de crédito, publicadas en su *sitio de internet* ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.

Firma:

Apoderado:

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Aceptación de la o del Trabajador-Derechohabiente:

Manifiesto mi aceptación formal de las **Condiciones Financieras Definitivas** arriba propuestas por el INFONAVIT, reconozco que los términos y expresiones que aparecen en esta Carta con letras iniciales en mayúsculas y con letras en negritas son términos y expresiones definidos en la cláusula primera que el INFONAVIT me propone en las Condiciones Generales de Contratación, ratifico mi señalamiento de Beneficiario y de la Cuenta Bancaria, y firmo a continuación para constancia de mi consentimiento:

Firma:

AGUILAR AGUILAR MA. OSCAR

Ante mí:

Notario Público:

MUNDO ORTIZ JUAN CARLOS

Entidad: QUERÉTARO

Fecha:




Nombre del Notario Público:	MUÑOZ ORTIZ JUAN CARLOS		
Nombre del Titular:	HERNANDEZ AGUILLON OMAR		
Número de Seguridad Social:	14988017019	Número de Crédito:	2223039055
Nombre del Conyuge:	AGUILAR AGUILAR MA. OLGA		
Número de Seguridad Social:	14058404808	Número de Crédito:	2223039067



El suscrito, en mi carácter de Trabajador-Derechohabiente del **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**, acepto los términos y condiciones contractuales que se contienen en:

A. Las cláusulas 2, 3, 5, 7, 9, 11 a 23 que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores me propone en el capítulo III de las "Condiciones Generales de Contratación número 2.03 que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes con relación laboral vigente, para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda", publicadas en el sitio de internet del INFONAVIT ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx, vigentes a partir del 20 de mayo de 2021, y por consiguiente, convengo (i) en que las antedichas cláusulas formen parte integrante del Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que con esta fecha celebro con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores mediante la escritura pública que se otorga ante la fe del Notario arriba citado, y (ii) en que se tengan por reproducidas dichas cláusulas en este Anexo "A" del citado contrato, como si se insertasen a la letra; y en

 B. Las cláusulas 1, 4, 6, 8, 10 y 24 que el mismo Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores me propone en este acto, de conformidad con lo previsto en el Apartado D de las Condiciones Generales de Contratación a que hago referencia en el párrafo anterior.

En virtud de lo anterior, manifiesto y acepto que las siguientes cláusulas son las estipulaciones del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria que con esta fecha celebro con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores mediante la Escritura pública que se otorga ante la fe del Notario arriba citado, sin perjuicio de aquellas otras cláusulas que asimismo pacto en la escritura pública antes citada:

CLÁUSULA 1. DEFINICIONES. Para efectos de lo estipulado en la Escritura y en estas condiciones generales de contratación, los siguientes términos y expresiones escritos con mayúscula inicial, sea que se utilicen en singular o en plural, tendrán el significado que enseguida se conviene:

1. Aportación Patronal: es la aportación que realiza el patrón de la o el Trabajador Derechohabiente a la Subcuenta de Vivienda de éste, en los términos dispuestos en la fracción II del



artículo 29 de la Ley.

2. Aportaciones Voluntarias: Son aquellas cantidades que son aportadas directamente por la o el Trabajador Derechohabiente o por conducto de su patrón y que son depositadas en la subcuenta de aportaciones voluntarias de su cuenta individual.

3. Aviso: es el documento que el INFONAVIT podrá publicar y mediante el cual se dará a conocer públicamente la o las resoluciones del H. Consejo de Administración del INFONAVIT relacionadas con los distintos productos de Crédito, las Reglas, las Políticas y/o estas condiciones generales de contratación, mismo que se estará previamente disponible a la fecha de firma de la Escritura en el sitio de internet del INFONAVIT.

4. Aviso para Retención de Descuentos: es la comunicación emitida por el INFONAVIT, a través de la cual notifica al patrón de la o el Trabajador Derechohabiente que, a partir de la fecha señalada en el mismo, deberá efectuar la retención y entero de los descuentos correspondientes a las amortizaciones mensuales con que la o el Trabajador Derechohabiente cubrirá al INFONAVIT el Crédito Otorgado, los intereses devengados y cualquier otro adeudo, en los términos estipulados en estas condiciones generales de contratación siempre que la o el Trabajador Derechohabiente tenga Relación Laboral Vigente.

5. Beneficiario: es la persona señalada como tal en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, a quien el INFONAVIT deba entregar, por cuenta de la o el Trabajador Derechohabiente las sumas de dinero correspondientes al importe total o parcial del Crédito Neto, el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.

6. Carta de Condiciones Financieras Definitivas: es la carta por la que el INFONAVIT comunica y propone a la o el Trabajador Derechohabiente las condiciones y características financieras bajo las que le otorgará el crédito por él solicitado.

7. Cédula de Determinación: es la cédula que el INFONAVIT directamente o por conducto del Instituto Mexicano del Seguro Social emite y entrega al patrón de la o del Trabajador Derechohabiente, según lo dispuesto en el artículo 24 (veinticuatro) del vigente "Reglamento de inscripción, pago de aportaciones y entero de descuentos al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" y mediante la cual el INFONAVIT hace la determinación de la parte del salario integrado de la o el Trabajador Derechohabiente que el patrón debe retener y enterar para la amortización del Crédito Otorgado y pago de los intereses devengados y cualquier otro adeudo.

8. Constancia de Crédito: es la comunicación por la que el INFONAVIT notifica a la o el Trabajador Derechohabiente (i) el cumplimiento de los requisitos establecidos por las Reglas para el

otorgamiento del crédito solicitado, (ii) el plazo forzoso para la celebración del Contrato de Crédito, y (iii) los documentos e información que deberá proporcionar al notario designado para la formalización de la Escritura.



9. **Contrato:** es el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebran en la Escritura el INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente, mediante el cual aquél otorga a éste el crédito por él solicitado y para cuya celebración la o el Trabajador Derechohabiente acepta (i) las condiciones y características financieras consignadas en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y (ii) estas condiciones generales de contratación.

10. **Contrato de Fideicomiso:** es el contrato de fideicomiso mediante el que el INFONAVIT constituyó el fideicomiso denominado Fondo de Protección de Pagos, de conformidad con las Reglas y los Lineamientos, el cual está publicado en el sitio de internet del INFONAVIT ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.

11. **Contrato de Proveeduría:** es el contrato que el INFONAVIT tiene celebrado con cada uno de los Proveedores que aparecen listados en su sitio de internet que se ubica en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx, mediante el que el Proveedor se obliga a vender a la o el Trabajador Derechohabiente del INFONAVIT las Ecotecnologías autorizadas por éste, cuyos precios serán pagados por el propio INFONAVIT, por cuenta y orden de las o los Trabajadores Derechohabientes que reciban de éste un Crédito para la adquisición de una vivienda y el Crédito otorgado para Ecotecnologías el cual se destinará para la adquisición e instalación en ésta de Ecotecnologías.

12. **Crédito Neto:** es la cantidad de dinero señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que resulta de restar del importe del Crédito Otorgado, y en su caso, del importe del Crédito otorgado para Ecotecnologías, el importe total de los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación.

13. **Crédito Otorgado:** es el crédito simple que mediante el Contrato el INFONAVIT otorga a la o el Trabajador Derechohabiente (i) por la cantidad de dinero señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y, en su caso, adicionalmente (ii) por la cantidad que corresponda a la ampliación de este crédito simple, en los términos estipulados en el primer párrafo de la cláusula 4 de estas condiciones generales de contratación.

14. **Crédito otorgado para Ecotecnologías:** es el crédito simple que mediante el Contrato el INFONAVIT otorga a la o el Trabajador Derechohabiente por la cantidad de dinero señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas para destinarla específicamente a la adquisición e instalación de Ecotecnologías en la Vivienda, en su caso.

15. Crédito para Vivienda: es la cantidad de dinero que la o el Trabajador dispone del Crédito Otorgado para destinarla a la adquisición de la propiedad de la Vivienda.

16. Cuenta Bancaria: es la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que se identifica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE), de la que el Beneficiario es titular en institución de crédito establecida en el país.

17. Cuota de Administración del Crédito: es la suma de los gastos mensuales que se causan por la administración que realiza el INFONAVIT del Crédito Otorgado, misma que se indica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

18. Cuota Mensual de Amortización del Crédito: es el importe que la o el Trabajador Derechohabiente está obligado a cubrir mensualmente al INFONAVIT para liquidar el Saldo Insoluto del Crédito. Este importe será el que se señale en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

19. Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos: es la suma dineraria que la o el Trabajador Derechohabiente se obliga a aportar mensualmente al Fondo de Protección de Pagos, en los términos estipulados en la cláusula 16 de estas condiciones generales de contratación, misma que se indica inicialmente en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

20. Ecotecnologías: son los aparatos y equipos que la o el Trabajador Derechohabiente adquirirá e instalará en la Vivienda que adquiere con el Crédito Otorgado.

21. Escritura: es la escritura otorgada ante notario mediante la que el INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente celebran el Contrato.

22. Fecha de Pago: es el último día de cada Período Mensual, sin perjuicio de lo estipulado en el último párrafo de la sección 8.2 de la cláusula 8 de estas condiciones generales de contratación.

23. Fondo de Ahorro INFONAVIT: es la suma total de las aportaciones realizadas al Fondo Nacional de la Vivienda a favor de la o del Trabajador Derechohabiente hasta el primer bimestre de 1992 (mil novecientos noventa y dos), según el registro que hubiere en la contabilidad que de dicho fondo lleva el INFONAVIT.

24. Fondo de Protección de Pagos: es el fideicomiso constituido mediante el Contrato de Fideicomiso, por medio del cual la o el Trabajador Derechohabiente otorga al INFONAVIT la cobertura estipulada en la cláusula 16 de estas condiciones generales de contratación.

25. Gastos de Titulación, Financieros y de Operación: son la suma de (i) los gastos que se causan por la originación del Crédito Otorgado y (ii) los gastos notariales que se generan por la

escrituración del mismo, misma que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, se entenderá que la suma que no se aplique a cubrir los gastos notariales, se aplicará a los gastos que se causen por la originación.



26. Impuestos y derechos: es la suma de los impuestos y derechos que se causan por los actos que se consignan en la Escritura y por la inscripción de ésta en el registro público de la propiedad que corresponda, los cuales son a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente.

27. INFONAVIT: es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

28. Ley: es la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores".

29. Lineamientos: son los "Lineamientos que establecen las características, condiciones, modalidades y beneficios que deberá reunir la cobertura de protección de pagos que, mediante un fondo, otorguen los trabajadores que reciban crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", emitidos por el Consejo de Administración del INFONAVIT y publicados en su sitio de internet ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx.

30. Número de Crédito: es el número señalado en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas con el que se identifica el Crédito Otorgado, para efectos de su administración por el INFONAVIT.

31. Periodo Mensual: es cada mes natural por el cual deben pagarse intereses sobre el Saldo de Capital y debe amortizarse éste conforme a lo convenido en estas condiciones generales de contratación, mismo que corre del día primero al día último de ese mes. Como excepción, se entenderá que el primer Periodo Mensual es irregular, toda vez que inicia el día en que se efectúa la disposición del Crédito Otorgado y termina el último día del mismo mes en que se realizó dicha disposición.

32. Prima del Seguro de Daños: es la suma en pesos señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que la o el Trabajador Derechohabiente que decida adquirir la cobertura que contrató el Instituto, está obligado a cubrir mensualmente al INFONAVIT en concepto de prima del seguro de daños que éste contrate, de conformidad con lo estipulado en la cláusula 15.

33. Proveedor: es el comerciante que, conforme a lo estipulado en el respectivo Contrato de Proveeduría que tiene celebrado con el INFONAVIT, venda a la o el Trabajador Derechohabiente las Ecotecnologías que éste elija libremente para incorporar en la Vivienda, y a quien el INFONAVIT entregará, por cuenta de la o el Trabajador Derechohabiente y en cumplimiento del mandato que se estipula en la cláusula 6 de estas condiciones generales de contratación, el importe dinerario del Crédito otorgado para Ecotecnologías en concepto de pago del precio de venta de dichas Ecotecnologías y del costo de instalación, una vez que las mismas hayan sido entregadas a la o el

Trabajador Derechohabiente e instaladas en la Vivienda, en su caso.

34. Referencia de Salario en UMAS Mensuales: es el monto del salario mensual de la o del Trabajador Derechohabiente, equivalente al número de Unidades de Medida y Actualización Mensuales que ha determinado el Consejo de Administración del INFONAVIT, según el Aviso pertinente que ha sido publicado previamente a la fecha de firma de la Escritura en el sitio de internet del INFONAVIT.

35. Reglas: son las vigentes "Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", o aquellas que en su caso las sustituyan.

36. Relación Laboral Vigente: es la que se encuentra regulada por el Apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

37. Saldo de Capital: es el importe de la suerte principal del Crédito Otorgado que la o el Trabajador Derechohabiente adeuda al INFONAVIT, sin incluir intereses devengados y no pagados, ni cualquier otro accesorio, excepto los intereses ordinarios que se capitalicen en caso de cualquier prórroga que se conceda según lo estipulado en la cláusula 12 de estas condiciones generales de contratación.

38. Saldo de la Subcuenta de Vivienda: es la suma de dinero que está registrada, por la administradora de fondos para el retiro que administra la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro de la o el Trabajador Derechohabiente, como saldo en la Subcuenta de Vivienda en la fecha de expedición de la Constancia de Crédito, misma que asciende a la cantidad señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

39. Saldo Insoluto del Crédito: es el importe del Saldo de Capital que la o el Trabajador Derechohabiente adeuda al INFONAVIT, más los intereses devengados y no pagados y cualquier otro accesorio.

40. Subcuenta de Vivienda: es la subcuenta de vivienda que integra la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro de la o el Trabajador Derechohabiente.

41. Tasa de Interés Ordinario: es la tasa anual de interés ordinario que se pacta en el tantopor ciento o porcentaje que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

42. Trabajador Derechohabiente: es aquella persona con o sin Relación Laboral Vigente, que celebra el Contrato con el INFONAVIT y recibe el Crédito Otorgado.

43. **Unidad de Medida y Actualización (o "UMA" por sus siglas):** es la unidad de Cuenta o medida a que se refiere la "Ley para determinar el valor de la Unidad de Medida y Actualización" publicada en el *Diario Oficial de la Federación* del 30 de diciembre de 2016.

44. **Unidad de Medida y Actualización Mensual:** es el múltiplo que resulta de multiplicar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización por 30.4.

45. **Vendedor:** es la persona que vende a la o el Trabajador Derechohabiente la Vivienda que se identifica y describe en el antecedente relativo de la Escritura.

46. **Vivienda:** es el inmueble destinado a casa-habitación que la o el Trabajador Derechohabiente adquiere en propiedad, a la cual se hace referencia en estas condiciones generales de contratación el cual deberá cumplir con los requisitos previstos en las Reglas.

CLÁUSULA 2. SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA Y FONDO DE AHORRO INFONAVIT.

La o el Trabajador Derechohabiente autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, por su cuenta, entregue el Saldo de la Subcuenta de Vivienda al Beneficiario mediante el depósito de la suma dineraria correspondiente para abono en la Cuenta Bancaria.

En caso de que el Saldo de la Subcuenta de Vivienda entregado al Beneficiario resultare ser mayor al saldo que legalmente correspondía a la o el Trabajador Derechohabiente en su Subcuenta de Vivienda a la fecha de expedición de la Constancia de Crédito, según la información que la correspondiente Empresa Operadora de la Base de Datos Nacional SAR proporcionare al INFONAVIT con posterioridad a esa misma fecha, la o el Trabajador Derechohabiente desde ahora se obliga a aceptar la ampliación del crédito simple que el INFONAVIT le otorga mediante el Contrato, la cual será hasta por una suma dineraria igual a la diferencia que resulte de restar al Saldo de la Subcuenta de Vivienda que el INFONAVIT hubiere entregado al Beneficiario, el saldo que legalmente correspondía a la o el Trabajador Derechohabiente en su Subcuenta de Vivienda a la fecha de expedición de la Constancia de Crédito. De igual manera, la o el Trabajador Derechohabiente se obliga a reconocer desde ahora que dispuso, en la fecha de firma de la Escritura, de la suma dineraria que importa la ampliación del crédito simple que el INFONAVIT le otorga, conforme a lo estipulado en este párrafo.

En caso de que el Saldo de la Subcuenta de Vivienda entregado al Beneficiario resultare ser menor al saldo que legalmente correspondía a la o el Trabajador Derechohabiente en su Subcuenta de Vivienda a la fecha de expedición de la Constancia de Crédito, según la información que la correspondiente Empresa Operadora de la Base de Datos Nacional SAR proporcionare al INFONAVIT con posterioridad a esa misma fecha, el INFONAVIT aplicará al pago del Saldo Insoluto



del Crédito que tuviere la o el Trabajador Derechohabiente la suma dineraria que sea igual a la diferencia que resulte de restar al saldo que legalmente correspondía a la o el Trabajador Derechohabiente en su Subcuenta de Vivienda, a la fecha de expedición de la Constancia de Crédito, el Saldo de la Subcuenta de Vivienda que el INFONAVIT hubiere entregado al Beneficiario.

La o el Trabajador Derechohabiente manifiestan su conformidad para que mientras se encuentre vinculado a una Relación Laboral Vigente, el INFONAVIT aplique las aportaciones patronales que se hicieren a su Subcuenta de Vivienda, con posterioridad a la fecha de expedición de la Constancia de Crédito, al pago del Saldo Insoluto del Crédito, mientras éste no haya sido íntegramente pagado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 Bis de la Ley. Lo anterior se conviene sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula 8.

La o el Trabajador Derechohabiente asimismo autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al INFONAVIT para que aplique el Fondo de Ahorro INFONAVIT a amortizar el Saldo de Capital.

La o el Trabajador Derechohabiente y el INFONAVIT están de acuerdo en que la recepción de la suma dineraria se acreditará mediante los documentos que expida la institución de crédito para hacer constar el correspondiente abono a la Cuenta Bancaria, por lo que en este acto manifiestan su conformidad para que dichos documentos hagan las veces del recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la recepción del Saldo de la Subcuenta de Vivienda.

La o el Trabajador Derechohabiente libera al INFONAVIT de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya al Beneficiario, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT.

CLÁUSULA 3. APORTACIONES VOLUNTARIAS. En el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente hubiera efectuado Aportaciones Voluntarias en su Cuenta Individual, podrá otorgar su consentimiento ante el Instituto, previamente o al momento de firmar el Contrato, para que el importe de esas aportaciones se transfiera a su Subcuenta de Vivienda a fin de que sea aplicado para el otorgamiento del Crédito que le otorgue el INFONAVIT, en los términos de la cláusula 6 prevista en este instrumento.

CLÁUSULA 4. IMPORTE Y DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO. El INFONAVIT otorga a la o el Trabajador Derechohabiente un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado. Las partes están de acuerdo en que además en caso de que el INFONAVIT ampliare este crédito simple conforme a lo estipulado en la cláusula 2 de estas condiciones generales de contratación, se entenderá que el Crédito Otorgado comprende además el importe de la ampliación de este crédito simple.

En el Crédito Otorgado no quedan comprendidos los intereses ordinarios y demás accesorios que deba cubrir la o el Trabajador Derechohabiente a favor del INFONAVIT conforme a estas condiciones generales de contratación, excepto los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación.



La o el Trabajador Derechohabiente dispone del importe del Crédito Otorgado en la fecha de firma del Contrato, por lo que se presume que en tal acto extiende simultáneamente al INFONAVIT el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la cantidad dispuesta del Crédito Otorgado. El INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente están de acuerdo asimismo en que la Escritura hará prueba plena, por lo que hace a la disposición del Crédito Otorgado y la entrega a la o el Trabajador Derechohabiente de la suma dispuesta del mismo.

La o el Trabajador asimismo otorga al INFONAVIT, en la fecha misma de celebración del Contrato, los mandatos para que, conforme a lo estipulado en la cláusula 6 de estas condiciones generales de contratación y en aplicación de las sumas dinerarias dispuestas del Crédito Otorgado, (i) entregue al Vendedor, en concepto de pago parcial del precio de la Vivienda, la suma dineraria como importe del Crédito Otorgado, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato y (ii) entregue al Proveedor, en concepto de pago del precio de venta e instalación de las Ecotecnologías que adquiera el Trabajador, la suma dineraria como importe del Crédito otorgado para Ecotecnologías, dentro del plazo que tenga convenido el INFONAVIT con el Proveedor en el Contrato de Proveeduría.

La o el Trabajador Derechohabiente podrá libremente decidir si dispone o no del Crédito otorgado para Ecotecnologías que el INFONAVIT le otorga desde la fecha de celebración de este Contrato, el cual podrá disponer hasta un bimestre antes de liquidar el importe del crédito otorgado en la fecha de firma del Contrato. En el caso de que decida disponer de los recursos para Ecotecnologías, la o el Trabajador Derechohabiente dispondrá del Crédito otorgado mediante la adquisición que haga de las Ecotecnologías con el Proveedor y se entenderá que la o el Trabajador Derechohabiente dispone del Crédito otorgado para Ecotecnologías en la fecha en que el INFONAVIT pague al Proveedor el precio de venta e instalación de las Ecotecnologías que aquél adquiera.

En caso de que el Crédito otorgado para Ecotecnologías no sea ejercido por la o el Trabajador Derechohabiente, los pagos que efectúe la o el Trabajador Derechohabiente se destinarán a reducir el adeudo del crédito (Saldo Insoluto del Crédito) a manera de prepago.

La o el Trabajador Derechohabiente entonces reconoce deber y se obliga a pagar al INFONAVIT, conforme a lo estipulado en estas Condiciones Generales de Contratación, la Ley y las Reglas, la suma dineraria total que dispone del Crédito Otorgado y del monto que disponga del Crédito otorgado para Ecotecnologías.

Las partes están de acuerdo que el Crédito Otorgado se identificará con el Número de Crédito que se indica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas

CLÁUSULA 5. GASTOS. La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar en la fecha de firma de la Escritura, con el monto dinerario dispuesto del Crédito Otorgado y por conducto del INFONAVIT, los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación.

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

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga asimismo a pagar mensualmente los gastos que se causen por concepto de Cuota de Administración del Crédito y por concepto de Prima de Seguro de Daños.

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

CLÁUSULA 6. DESTINO DEL CRÉDITO. La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a destinar, en la fecha de firma de la Escritura, el importe dispuesto del Crédito Otorgado:

I. A la adquisición de la propiedad de la Vivienda;

II. Al pago de los Gastos de Titulación, Financieros y de Operación cuando apliquen, y;

III. En caso de que la o el Trabajador Derechohabiente opte por ejercer el Crédito otorgado para Ecotecnologías, deberá destinarlo al mejoramiento de la Vivienda mediante la adquisición e instalación de las mismas, en los términos estipulados en estas condiciones generales de contratación.

Por consiguiente, la o el Trabajador Derechohabiente autoriza e instruye de manera expresa e irrevocable al INFONAVIT para que, por cuenta suya, y con cargo al Crédito Otorgado y dispuesto, entregue:

a) Al Vendedor la suma dineraria correspondiente al Crédito para Vivienda, en concepto de pago parcial del precio de la compra-venta de la Vivienda que se conviene en la Escritura dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato; y

b) Al Proveedor la suma dineraria correspondiente al Crédito otorgado para Ecotecnologías, en concepto de pago del precio de venta e instalación de las Ecotecnologías que el propio Trabajador adquiera de dicho Proveedor.

El INFONAVIT entregará al Vendedor y al Proveedor las sumas dinerarias antes estipuladas mediante el depósito de las mismas para abono en la Cuenta Bancaria del Vendedor y en la Cuenta Bancaria del Proveedor que éste señale en el respectivo Contrato de Proveeduría, en el entendido de que las entregas que realice el INFONAVIT se acreditarán con los comprobantes bancarios que expidan las correspondientes instituciones de crédito para hacer constar los depósitos de dichas sumas dinerarias en tales cuentas bancarias.

El INFONAVIT además entregará al Proveedor la suma dineraria que le corresponda, en los términos convenidos en el Contrato de Proveeduría que tenga celebrado con el INFONAVIT.

La o el Trabajador libera al INFONAVIT de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga al Vendedor y al Proveedor, en los términos estipulados en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT por dicha causa.

CLÁUSULA 7. PLAZO DEL CRÉDITO. El plazo para el pago del Saldo de Capital será el que se determine en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, mismo que no excederá de 30 (treinta) años contados a partir de la fecha de firma del Contrato. La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se devenguen en los términos de estas condiciones generales de contratación y cualquier otro adeudo, establecido en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas sin que estos puedan exceder el pago de 360 (trescientas sesenta) amortizaciones mensuales conforme a lo estipulado en la cláusula 8 siguiente.

Para efectos de lo antes estipulado, las partes están de acuerdo en que el cómputo del transcurso de dicho plazo sólo comprenderá los Periodos Mensuales respecto de los que la o el Trabajador Derechohabiente tenga la obligación de pago de las amortizaciones mensuales correspondientes y haya efectivamente pagado éstas.

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

Por consiguiente, no obstante que hubieren transcurrido 30 (treinta) años naturales a partir de la fecha de firma de la Escritura, mientras la o el Trabajador Derechohabiente no se encontrare al



corriente en el pago de sus obligaciones mensuales de amortizar el Saldo de Capital y de cubrir los intereses que se causen o si se le hubieren otorgado prórrogas, el Contrato continuará surtiendo plenamente sus efectos legales y las obligaciones de pagar las amortizaciones mensuales estipuladas en la cláusula 8 de estas condiciones generales de contratación seguirán vigentes hasta que la o el Trabajador Derechohabiente haya dado cumplimiento a las mismas.

Si transcurrido el plazo de 30 (treinta) años, conforme a lo estipulado en esta cláusula, existiere cualquier saldo pendiente a cargo de la o del Trabajador Derechohabiente, el INFONAVIT lo liberará del pago de dicho saldo pendiente, y cancelará en consecuencia el gravamen que se tenga constituido sobre el inmueble objeto de la Escritura, siempre y cuando la o el Trabajador Derechohabiente hubiera cumplido con todas sus obligaciones y en especial con la de pago, en los términos pactados en estas condiciones generales de contratación.

CLÁUSULA 8. AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO. Desde el momento del otorgamiento del crédito y durante todo el tiempo que la o el Trabajador Derechohabiente se encuentre vinculado a una relación laboral sujeta al régimen de la Ley, éste se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se devenguen conforme a estas condiciones generales de contratación y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas, cada una de las cuales será por la cantidad en pesos que se indica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como la Cuota Mensual de Amortización del Crédito.

La primera amortización mensual a cuyo pago está obligado la o el Trabajador Derechohabiente será la que corresponda al Periodo Mensual siguiente al mes en que se firme la Escritura.

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar cada Cuota Mensual de Amortización del Crédito que sea exigible.

Con el objeto de disminuir el Saldo de Capital del Crédito, la o el Trabajador Derechohabiente se obliga y autoriza al Infonavit a que las Aportaciones Patronales subsecuentes a la fecha de la expedición de la Constancia de Crédito, se apliquen a amortizar el Saldo de Capital del Crédito solamente en el caso de no existir adeudos pendientes. En el caso de existir adeudos, las Aportaciones Patronales subsecuentes se aplicarán a los adeudos pendientes de pago cuya aplicación será del más antiguo al más reciente según se prevé en la Cláusula 10 del presente instrumento.

La o el Trabajador Derechohabiente instruye y autoriza expresamente a sus patrones actuales o futuros para que, a partir de la fecha señalada en el Aviso para Retención de Descuentos o la Cédula de Determinación, realicen los correspondientes descuentos y retenciones a su salario integrado en forma semanal, quincenal o según la periodicidad con que se le pague éste, al efecto de que su patrón entere al INFONAVIT las sumas descontadas y retenidas y así cubra las amortizaciones


mensuales estipuladas en esta cláusula.

Si la o el Trabajador Derechohabiente sólo percibiere un salario mensual no mayor a un salario mínimo mensual, el descuento y retención que su patrón realice a su salario será entonces, mientras percibiere este salario mensual, por la cantidad en pesos que represente el 20% (veinte por ciento) de dicho salario.

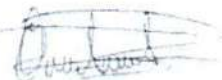


Quedará bajo la exclusiva responsabilidad de la o el Trabajador Derechohabiente vigilar que en los recibos de sueldo que le entregue su patrón se consignen los descuentos que éste realice a su sueldo, cerciorarse que dichos descuentos sean por los montos correspondientes a las amortizaciones mensuales, y, en caso de que en los recibos de sueldo no se consignen los descuentos realizados, hacer del conocimiento del INFONAVIT esta circunstancia de manera inmediata.

Si la o el Trabajador Derechohabiente, por cualquier causa dejare de estar vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de la Ley o si se suspendieren los efectos de esa relación laboral de la o del Trabajador Derechohabiente, éste se obliga a cubrir directamente al INFONAVIT el Saldo de Capital, los intereses que se devenguen y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales consecutivas, cada una de las cuales será por la cantidad en pesos que se indica en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como la Cuota Mensual de Amortización del Crédito, salvo en los casos que se prevén en los artículos 41 (cuarenta y uno) y 51 (cincuenta y uno) de la Ley.

 La o el Trabajador Derechohabiente tendrá la obligación de continuar pagando directamente las amortizaciones mensuales según lo convenido en el párrafo anterior a partir de la fecha en que dejare de percibir ingresos salariales y mientras no se encuentre sujeto a una relación laboral o no se reanuden los efectos de su relación laboral a menos que se encuentre gozando de alguna prórroga de las previstas en la cláusula 12 de este instrumento o bien del Fondo de Protección de pagos a que se refiere la cláusula 16 de este documento.

Si la o el Trabajador Derechohabiente obtuviere la jubilación, si se le determinare incapacidad parcial permanente menor al 50% (cincuenta por ciento) o si cambiare de empleo y estuviere sujeto a una relación laboral regida por el apartado "B" del artículo 123 (ciento veintitrés) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, también estará obligado a cubrir directamente al INFONAVIT el Saldo de Capital y el saldo insoluto de los intereses devengados y de cualquier otro adeudo, mediante el pago de las amortizaciones mensuales que se estipula en el primer párrafo de esta cláusula, mientras se encontrare en los supuestos previstos en este párrafo.



La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a pagar cada Cuota Mensual de Amortización del Crédito que sea exigible.

En el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente nuevamente se encuentre vinculado a una Relación Laboral Vigente, está de acuerdo en efectuar los pagos para la amortización del Crédito otorgado por el INFONAVIT en los términos previstos en la primera parte de esta cláusula.

Sin perjuicio de las acciones, procedimientos y soluciones de cobranza que ofrezca el INFONAVIT, desde ahora la o el Trabajador Derechohabiente está de acuerdo y se obliga a efectuar los pagos correspondientes a las amortizaciones mensuales que se estipula en esta cláusula, para ello no será necesario que medie cobro, requerimiento o recordatorio alguno por parte del INFONAVIT, y la o el Trabajador Derechohabiente deberá cubrir directamente las amortizaciones mensuales al INFONAVIT en el domicilio convencional señalado por éste en la Escritura o en el que señalare substitutivamente en el futuro por escrito

Sin perjuicio de lo antes estipulado, la o el Trabajador Derechohabiente podrá realizar el pago de las amortizaciones mensuales mediante (i) depósito del importe correspondiente a las mismas en la cuenta bancaria que el INFONAVIT le indique a través del estado de cuenta correspondiente al Periodo Mensual inmediato anterior al que corresponda la amortización mensual de cuyo pago se trate, con el señalamiento de la Línea de Captura y de la institución de crédito en que esté abierta dicha cuenta, o (ii) cualquier otra forma de pago que el INFONAVIT comunique a la o el Trabajador Derechohabiente por cualquier medio y éste acepte.

Sección 8.1. Estipulaciones respecto a la cuota mensual de amortización del crédito. (a) La Cuota Mensual de Amortización del Crédito se determinará dividiendo el Monto de Crédito Otorgado entre el *factor de pago* que correspondió a la o el Trabajador Derechohabiente de la Tabla de factores de pago para el cálculo del Monto Máximo de Crédito misma que esté vigente al momento en que el INFONAVIT expidió la Constancia de Crédito. (b) Las amortizaciones mensuales estipuladas en esta cláusula se pagarán por su correspondiente Periodo Mensual y deberán cubrirse a más tardar en la Fecha de Pago de su respectivo Periodo Mensual, o, en caso de que la Fecha de Pago sea día inhábil, en el día hábil inmediato anterior a la misma.

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

CLÁUSULA 9. INTERÉS ORDINARIO. El Saldo de Capital causará intereses ordinarios por cada Período Mensual, los cuales se determinarán aplicando la Tasa de Interés Ordinario sobre el Saldo de Capital que hubiere en la Fecha de Pago. Los intereses ordinarios se devengarán a partir de la fecha de disposición del Crédito Otorgado, conforme a lo estipulado en estas condiciones generales de contratación, y hasta la fecha en que la o el Trabajador Derechohabiente pague totalmente el Saldo de Capital.



La o el Trabajador Derechohabiente pagará los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual precisamente en la Fecha de Pago correspondiente a ese Período Mensual.

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

Para calcular los intereses ordinarios correspondientes a cada Período Mensual, la tasa de interés ordinario se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado se multiplicará por 30 (treinta). La tasa resultante se multiplicará por el Saldo de Capital y el producto resultante será la cantidad que por concepto de intereses ordinarios deberá pagar la o el Trabajador Derechohabiente al INFONAVIT en la Fecha de Pago que corresponda.

CLÁUSULA 10. APLICACIÓN DE PAGOS. Los pagos que la o el Trabajador Derechohabiente realizare al INFONAVIT, según lo estipulado en la cláusula 8 de estas condiciones generales de contratación, y las Aportaciones Patronales que el patrón de la o el Trabajador Derechohabiente realizare a su Subcuenta de Vivienda, se aplicarán al pago del Saldo Insoluto del Crédito y de los demás adeudos que sean a cargo del Trabajador conforme a lo siguiente:

- A. Cuando la o el Trabajador Derechohabiente se encontrare sujeto a una Relación Laboral Vigente los pagos realizados se aplicarán:
- En primer lugar, al pago de la Prima del Seguro de Daños, en su caso;
 - En segundo lugar, al pago de la Cuota de Administración del Crédito, en su caso;
 - En tercer lugar, al pago de la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos;
 - En cuarto lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual correspondiente; y

e. En quinto lugar, al pago del Saldo de Capital.

B. Cuando la o el Trabajador Derechohabiente no se encontrare sujeto a una Relación Laboral Vigente los pagos realizados se aplicarán:

a. En primer lugar, al pago de la Prima del Seguro de Daños, en su caso;

b. En segundo lugar, al pago de la Cuota de Administración del Crédito, en su caso;

c. En tercer lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Período Mensual correspondiente; y

d. En cuarto lugar, al pago del Saldo de Capital.

En el caso de que existan adeudos vencidos y no cubiertos conforme a lo establecido en estas condiciones generales de contratación y la o el Trabajador Derechohabiente realizare cualesquiera pagos al INFONAVIT, incluyendo las Aportaciones Patronales que el patrón de la o del Trabajador Derechohabiente realizare a su Subcuenta de Vivienda, éstos se aplicarán a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden de adeudos vencidos: (i) Prima de Seguro de Daños, en su caso, (ii) Cuota de Administración del Crédito, en su caso, (iii) Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos, (iv) Intereses Ordinarios, y (v) Saldo de Capital.

CLÁUSULA 11. PAGOS ANTICIPADOS. La o el Trabajador Derechohabiente podrá pagar por anticipado total o parcialmente el Saldo de Capital a cuyo pago estuviere obligado, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las mensualidades a que esté obligado y no exista algún adeudo pendiente a su cargo, conforme a lo estipulado en estas condiciones generales de contratación.

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

Los pagos anticipados que realice la o el Trabajador Derechohabiente serán realizados en los términos previstos en la parte final de la cláusula 8 de estas condiciones generales de contratación.

CLÁUSULA 12. PRÓRROGA EN EL PAGO DEL CRÉDITO. La o el Trabajador Derechohabiente autoriza al Instituto para que, en caso de que se actualice el supuesto del segundo párrafo del artículo 41 (cuarenta y uno) de la Ley y deje de percibir ingresos salariales, el Infonavit le otorgue la prórroga para el pago de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito. A la firma del Contrato, así

como al momento en que se actualice el supuesto referido y al momento de la aplicación de la prórroga, el INFONAVIT informará de manera clara y pormenorizada a través de la Cuenta, Infonavit y/o en los Estados de Cuenta, las condiciones financieras que tiene la prórroga sobre el crédito, los pagos, los intereses y saldos, a fin de que la o el Trabajador Derechohabiente tome decisiones de manera informada.



CLÁUSULA 13. ESTADOS DE CUENTA. El Infonavit deberá emitir con una periodicidad no menor al bimestre un estado de cuenta de cada uno de los créditos otorgados que se encuentren vigentes.

Los estados de cuenta que documenten el estatus de los créditos de las y los Trabajadores Derechohabientes deberán de enviarse de manera gratuita al domicilio físico o electrónico que señalen estos, de manera impresa o digital, a través de los medios pactados, de acuerdo con una periodicidad mínima bimestral. Dichos estados deberán emitirse a través de una tipografía limpia y clara, de modo que permita su consulta y deberán incluir información clara y precisa acerca del crédito.

Igualmente, la o el Trabajador Derechohabiente podrá consultar su estado de cuenta a través de los medios electrónicos que el INFONAVIT ponga a su disposición.

En caso de que la o el Trabajador Derechohabiente no recibiere en su domicilio el estado de cuenta dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes al mes al que el mismo corresponda, podrá solicitar al INFONAVIT la expedición de un duplicado de dicho estado de cuenta con los datos relativos a la institución de crédito en que esté abierta la cuenta de depósito del INFONAVIT. El INFONAVIT expedirá y entregará a la o el Trabajador Derechohabiente, sin costo alguno, el duplicado del estado de cuenta solicitado.

CLÁUSULA 14. SEGURO POR FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD. El Saldo Insoluto del Crédito (adeudos totales del crédito) que tuviere la o el Trabajador Derechohabiente con el INFONAVIT estará cubierto por un seguro:

a) En el caso de fallecimiento o incapacidad total permanente de la o el Trabajador Derechohabiente, que liberará a éste o a sus beneficiarios (i) de la obligación de pago del Saldo Insoluto del Crédito (adeudos totales del crédito) a favor del INFONAVIT y (ii) de la hipoteca constituida a favor del INFONAVIT.

b) En el caso de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% (cincuenta) por ciento o más, o invalidez definitiva en los términos previstos por la Ley del Seguro Social, que liberará a la o el Trabajador Derechohabiente o a sus beneficiarios (i) de la obligación de pago del Saldo de Capital y de los demás adeudos y (ii) de la hipoteca constituida a favor del INFONAVIT, siempre y cuando la o el Trabajador no sea sujeto de una nueva relación de trabajo durante un periodo mínimo de 2 (dos)

años continuos, contados éstos a partir de la fecha del dictamen respectivo, lapso durante el cual la o el Trabajador Derechohabiente gozará de una prórroga, sin causa de intereses, para el pago del Saldo de Capital e intereses ordinarios devengados.

En caso de que ocurra alguno de los supuestos antes señalados, la o el Trabajador Derechohabiente, o sus beneficiarios, deberán notificarlo al INFONAVIT dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se determinen o declaren por el Instituto Mexicano del Seguro Social.

Mientras al INFONAVIT no le sea notificada la realización de los casos contemplados en los incisos "a" y "b" del primer párrafo de esta cláusula, la o el Trabajador Derechohabiente deberá continuar realizando los pagos de las amortizaciones mensuales estipulados en la cláusula 8. Sin embargo, una vez notificada la actualización del supuesto de que se trate, todos aquellos pagos que hubiera recibido el INFONAVIT con fecha posterior a la actualización de los casos contemplados en los incisos a y b del primer párrafo podrán ser devueltos al acreditado o a sus beneficiarios, según sea el caso.

El costo de este seguro quedará a cargo del INFONAVIT

CLÁUSULA 15. SEGURO DE DAÑOS. La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a contratar y a mantener vigente durante toda la vida del crédito, un seguro de daños que deberá contar con las coberturas equivalentes o superiores a las establecidas en los párrafos siguientes y conforme a las Condiciones Generales de la Póliza de Seguro de Daños que cubra a las Viviendas Financiadas por el Infonavit contra todo riesgo de pérdida o daño físico, publicadas en internet en el sitio oficial del INFONAVIT.

En caso de que la o el Trabajador Derechohabiente no contrate el seguro por su cuenta, éste autoriza al INFONAVIT para que contrate, por orden y cuenta suya, con cualquier compañía aseguradora autorizada una "Póliza de Todo Riesgo de Pérdida o Daño Físico" que cubra, el valor que se estime para la parte destructible de la Vivienda objeto de la Escritura, pero sin exceder la suma asegurada que determine discrecionalmente el propio INFONAVIT por Vivienda, exceptuando de esta cobertura los efectos personales y cualesquiera bienes muebles contenidos en la Vivienda, así como los riesgos resultantes de reacción nuclear o contaminación radioactiva, demora y pérdida de mercado, guerra y aquellos otros riesgos que en la póliza de seguro se excluyan de la cobertura. Esta protección contra daños en la vivienda estará en vigor durante todo el tiempo en que permanezcan insolutos el Saldo de Capital y los demás adeudos a favor del INFONAVIT.

El seguro tendrá los siguientes alcances:

a) Si la Vivienda sufre daño parcial, el INFONAVIT con cargo al seguro contratado entregará al Trabajador la indemnización cobrada, sin exceder ésta de la suma asegurada por Vivienda establecida en la póliza vigente, y con la misma el Trabajador reparará la Vivienda.

b) Si la destrucción de la Vivienda es total o ésta se tornare inhabitable, según lo determine el dictamen pericial de la compañía aseguradora, el INFONAVIT con cargo al seguro contratado entregará a la o el Trabajador Derechohabiente el remanente de la indemnización cobrada sin exceder ésta de la suma asegurada por Vivienda establecida en la póliza vigente, deduciendo y reteniendo primeramente de la indemnización obtenida el importe del Saldo Insoluto que tenga la o el Trabajador Derechohabiente a la fecha valor del siniestro, en concepto de pago de aquél.



El derecho de la o del Trabajador Derechohabiente a obtener las cantidades a que se refieren los incisos anteriores, en caso de daño parcial o total del inmueble objeto de la Escritura, se hará efectivo, sólo si la o el Trabajador Derechohabiente se encuentra al corriente en el pago de sus amortizaciones mensuales, a la fecha en que ocurra el siniestro, salvo por causas no imputables a la o el Trabajador Derechohabiente, y si la o el Trabajador Derechohabiente informa al INFONAVIT del riesgo realizado, dentro del plazo pactado en la póliza del seguro de daños o conforme a lo dispuesto en la Ley sobre el Contrato del Seguro.

El INFONAVIT no asume responsabilidad alguna si, por el incremento del valor de la parte destructible del inmueble hipotecado, el valor del seguro no fuere suficiente para reparar o indemnizarle por el mismo valor de los daños total o parcialmente causados por el siniestro.

3

La o el Trabajador Derechohabiente manifiesta su conformidad de que el INFONAVIT contratará la póliza correspondiente a su discreción, procurando pactar con la compañía aseguradora los términos y condiciones más favorables a la o el Trabajador Derechohabiente por cuanto respecta al costo y cobertura del seguro. Las coberturas y condiciones del seguro se regirán de acuerdo a lo convenido en la póliza correspondiente, sin ninguna responsabilidad para el INFONAVIT que resulte del acto de la contratación del seguro o de los términos y condiciones que el INFONAVIT conviniere al contratar el seguro con la compañía aseguradora.

El importe a pagar de la Prima del Seguro de Daños se revisará y ajustará anualmente, en forma conjunta con la aseguradora con que se contrate el seguro, y el INFONAVIT informará con oportunidad a la o el Trabajador Derechohabiente sobre lo anterior, mediante comunicación escrita enviada por correo ordinario o por mensajería privada al domicilio convencional de éste, por correo electrónico o por cualquier otro medio que determine el INFONAVIT.

Será obligación de la o del Trabajador Derechohabiente pagar mensualmente la Prima del Seguro de Daños contratado, el cual deberá cubrir conforme a lo estipulado en la Carta de Condiciones

Financieras Definitivas.

Será causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del Saldo de Capital y de los demás adeudos a favor del INFONAVIT, en los términos estipulados en la cláusula 18 de estas condiciones generales de contratación, el incumplimiento por la o el Trabajador Derechohabiente de las obligaciones de pagar las correspondientes primas del seguro contratado y de aplicar el importe de la indemnización obtenida a reparar la vivienda objeto de la Escritura.

CLÁUSULA 16. FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGOS. Los recursos que se aporten por la o el Trabajador Derechohabiente al Fondo de Protección de Pagos, podrán ser utilizados por éste en el caso de que pierda su Relación Laboral y serán aplicados hasta que se agoten en primer lugar antes que cualquier otro apoyo o beneficio para la amortización de su crédito.

En el caso que la o el Trabajador Derechohabiente haya agotado los recursos que hubiera entregado al Fondo de Protección de Pagos, podrá beneficiarse con la prórroga a que se refiere la cláusula 12 de este instrumento y prevista en el artículo 41 de la Ley.

No obstante lo previsto en los párrafos anteriores, la o el Trabajador Derechohabiente podrá mensualmente decidir libremente optar por la prórroga prevista en la cláusula 12 de este instrumento o realizar el pago de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito o bien realizar aportaciones complementarias al Fondo de Protección de Pagos para beneficiarse de dicho Fondo.

La o el Trabajador Derechohabiente se obliga a otorgar y mantener otorgada a favor del INFONAVIT una cobertura mediante el Fondo de Protección de Pagos, por la que se cubra al INFONAVIT contra el riesgo de incumplimiento por la o el Trabajador Derechohabiente de su obligación de pago de las amortizaciones mensuales que se estipulan a su cargo en la cláusula 8 de estas condiciones generales de contratación, cuando dicho riesgo sea consecuencia de la pérdida de su relación laboral.

Para este efecto, la o el Trabajador Derechohabiente se obliga a realizar aportaciones mensuales a dicho Fondo por el importe de la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos desde la fecha de formalización del Contrato, siempre que tuviere una relación laboral y mientras hubiere Saldo Insoluto del Crédito.

La Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos se ajustará, si el patrimonio del Fondo de Protección de Pagos disminuyere por debajo de la magnitud dineraria definida como mínima por su Comité Técnico para el efecto de asegurar el pago efectivo de todas las coberturas otorgadas al INFONAVIT por medio de dicho fideicomiso, por lo que la o el Trabajador Derechohabiente adicionalmente se obliga desde ahora a realizar las futuras aportaciones mensuales al Fondo de Protección de Pagos por el monto dinerario que determinare el Consejo de Administración a recomendación del mismo Comité Técnico, con base en los estudios actuariales

que realice para tal efecto. En este último caso, la aportación mensual al Fondo de Protección de Pagos no será nunca mayor a la cantidad que determine el Comité Técnico. El Comité Técnico notificará a la o el Trabajador Derechohabiente sobre el ajuste a la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos por conducto del INFONAVIT.



Para cumplir con las obligaciones que asume conforme a lo antes estipulado, la o el Trabajador Derechohabiente instruye irrevocablemente al INFONAVIT para que ordene, a su patrón actual o a cualquier otro patrón que en el futuro tuviere, (i) descontar y retener de su salario, según la periodicidad con que el mismo le sea pagado, las cantidades dinerarias que se requieran para integrar la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos que la o el Trabajador Derechohabiente debe aportar mensualmente al Fondo de Protección de Pagos, y (ii) enterar al INFONAVIT las sumas descontadas y retenidas. Para este efecto, la o el Trabajador Derechohabiente instruye asimismo al INFONAVIT para que incorpore en el importe de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito o en la Suma de Pago Personal, en su caso, el importe de la Cuota Mensual de Aportación al Fondo de Protección de Pagos.

Asimismo, la o el Trabajador Derechohabiente instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, por cuenta suya, entregue al Fondo de Protección de Pagos las correspondientes Cuotas Mensuales de Aportación, con cargo a la Cuota Mensual de Amortización del Crédito o a la Suma de Pago Personal, en su caso, que la o el Trabajador Derechohabiente pague al propio INFONAVIT.

La o el Trabajador Derechohabiente estará obligado igualmente a realizar aportaciones complementarias al Fondo de Protección de Pagos, si, habiendo perdido su relación laboral, requiere a éste que efectúe al INFONAVIT el pago de la cobertura que hubiere otorgado en su favor en los términos estipulados en el siguiente párrafo.

Para efectos de lo estipulado en esta cláusula, la o el Trabajador Derechohabiente acepta los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y de los Lineamientos y, por ende, reconoce que los derechos y obligaciones que tiene y las condiciones a que está sujeto para recibir los beneficios de la cobertura que otorga al INFONAVIT mediante el Fondo de Protección de pagos se rigen por ambos instrumentos normativos.

No obstante lo previsto en esta cláusula, en el caso de que la o el Trabajador Derechohabiente pierda la Relación Laboral a la que está vinculado, conserva el derecho de elegir de entre las distintas soluciones de pago existentes al momento de la firma del Contrato, o de aquellas que sean posteriores a la firma, la opción que mejor se ajuste a sus intereses. El INFONAVIT proporcionará al trabajador toda la información para que tome una decisión libre e informada.

CLÁUSULA 17. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Además de los casos en que la ley así lo ordene, el INFONAVIT podrá dar por vencido anticipadamente este Contrato, sin necesidad de notificación o aviso previo a la o el Trabajador Derechohabiente, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del Crédito Otorgado y exigir el pago total del Saldo de Capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos del Contrato, si:

- a) La o el Trabajador Derechohabiente usara para otros fines el Crédito Otorgado.
- b) Los datos proporcionados por la o el Trabajador Derechohabiente en la solicitud de inscripción de crédito o los documentos presentados al INFONAVIT son falsos.
- c) Una vez agotada la cobranza social prevista en el artículo 71 de la Ley del INFONAVIT la o el Trabajador Derechohabiente no haya regularizado las amortizaciones mensuales del Saldo de Capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso en que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en la cláusula 12 de estas condiciones generales de contratación la Ley del INFONAVIT. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el INFONAVIT podrá asimismo requerir solicitarle a la o el Trabajador Derechohabiente el pago de las amortizaciones mensuales omisas pendientes en los términos convenidos en el Contrato
- d) La o el Trabajador Derechohabiente no paga los impuestos o derechos que cause la vivienda hipotecada por más de 2 (dos) bimestres continuos o 3 (tres) discontinuos en el curso de 1 (uno) año.
- e) La o el Trabajador Derechohabiente grava o transmite, total o parcialmente, la propiedad de la vivienda hipoteca sin permiso previo y por escrito del INFONAVIT.
- f) La vivienda hipotecada fuere objeto de embargo por un acreedor de la o del Trabajador Derechohabiente, o de limitación, afectación o gravamen decretado por cualquier autoridad.
- g) La o el Trabajador Derechohabiente no mantiene en buen estado la vivienda objeto de la hipoteca que constituye a favor del INFONAVIT mediante la Escritura, no impide cualquier daño, deterioro, o afectación a dicha vivienda, y no repara y restaura éstos incluso cuando se produzcan por hecho fortuito o causa de fuerza mayor, debiendo actuar para estos efectos con diligencia
- h) La o el Trabajador Derechohabiente no mantiene vigente el seguro de daños.
- i) La o el Trabajador Derechohabiente faltare al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones convenidas en el Contrato.

CLÁUSULA 18. DENUNCIA. En términos de lo dispuesto en el artículo 294 (doscientos noventa y cuatro) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, expresamente se conviene que el INFONAVIT se reserva el derecho de denunciar o restringir el Contrato, en cualquier momento y mediante aviso por escrito que entregue a la o el Trabajador Derechohabiente.



CLÁUSULA 19. ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE. Salvo que se obtenga la autorización previa y por escrito del INFONAVIT, la o el Trabajador Derechohabiente queda obligado, durante la vigencia del Contrato y aun después de terminada aquélla, mientras no pague al INFONAVIT todos los adeudos que tuviere con éste, (i) a no vender, transmitir, gravar o ceder por cualquier título el derecho de propiedad de la vivienda que es objeto de la Escritura a favor de persona alguna, y (ii) a no otorgar poder general o especial para actos de dominio respecto a la misma vivienda. La o el Trabajador Derechohabiente acepta que el INFONAVIT le dará autorización para vender, transmitir o ceder a terceros la propiedad de la misma vivienda u otorgar poder, siempre y cuando le sea pagado previa y totalmente el Saldo de Capital y los demás adeudos que éste tuviere con el propio INFONAVIT.

El incumplimiento por parte de la o del Trabajador Derechohabiente a esta obligación acarreará como consecuencia el derecho del INFONAVIT a dar por vencido anticipadamente el Contrato, en los términos estipulados en la cláusula 17 de estas condiciones generales de contratación.

CLÁUSULA 20. GASTOS Y HONORARIOS. Los impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la Escritura, así como los de inscripción de la hipoteca que se constituye mediante ésta, serán por cuenta exclusiva de la o del Trabajador Derechohabiente y serán cubiertos en los términos estipulados en la cláusula 5.

Los

Los derechos y honorarios que se causen con motivo de la cancelación de la hipoteca constituida en la Escritura serán asimismo por cuenta exclusiva de la o del Trabajador Derechohabiente.

CLÁUSULA 21. CESIÓN DE DERECHOS. La o el Trabajador Derechohabiente otorga expresamente su consentimiento al INFONAVIT para que en cualquier momento pueda ceder o transmitir o en cualquier otra forma negociar, por cualquier título jurídico, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones derivados del Contrato y su garantía hipotecaria, en los términos de la legislación aplicable.

CLÁUSULA 22. CONVENIO MODIFICATORIO. El INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente están de acuerdo en que, el primero con apego a las disposiciones legales y normativas aplicables, podrá proponer a este último la celebración de convenios modificatorios del Contrato mediante notificación por escrito de la oferta en el domicilio convencional de éste o mediante notificación por medios electrónicos, ópticos o de otra tecnología. La o el Trabajador Derechohabiente conviene en

[Handwritten signature]

reconocer su aceptación de la oferta recibida ya sea por escrito o de manera tácita, entendiéndose que es tácita si realizare cualesquiera actos que presupongan o que autoricen a presumir su conformidad con los términos de las estipulaciones que hayan resultado de la aceptación tácita de la oferta propuesta.

CLÁUSULA 23. LIMITE DE RESPONSABILIDAD DEL INFONAVIT. Queda expresamente convenido entre el INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente que el primero no asume ni tendrá responsabilidad alguna frente a este último, ni frente a terceros, por defectos o vicios en la instalación o incorporación de las Ecotecnologías en la Vivienda, ya que es de la exclusiva responsabilidad de la o del Trabajador Derechohabiente y, en su caso, del Proveedor que las Ecotecnologías cumplan con los requisitos establecidos en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Igualmente queda entendido y aceptado por el Trabajador (i) que el objeto de las inspecciones que se realizarán por parte del INFONAVIT es exclusivamente para verificar el cumplimiento de las obligaciones que se derivan del Contrato, y (ii) que la instalación o incorporación de las Ecotecnologías en la Vivienda es responsabilidad exclusiva de la o del Trabajador Derechohabiente.

CLÁUSULA 24. ALTERNATIVAS DE COBRANZA SOCIAL. El INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente convienen que, para el caso de que el segundo se encuentre imposibilitado para efectuar de forma completa y puntual la Cuota Mensual de Amortización del Crédito a que está obligado, ya sea por pérdida de relación laboral, por una disminución en su salario respecto del salario que tenía la o el Trabajador Derechohabiente en el momento en que se le otorgó el crédito, u otra causa, la o el Trabajador Derechohabiente podrá solicitar al INFONAVIT un esquema de pagos temporal con base en su capacidad de pago, que también podrá ser ofrecido por el INFONAVIT en los términos de la Cláusula 22 de estas Condiciones Generales de Contratación, que le permita cumplir parcialmente sus obligaciones de pago. El INFONAVIT no estará obligado a conceder un esquema de pagos temporal de la Cuota Mensual de Amortización del Crédito por la simple solicitud de la o del Trabajador, sino que estos sólo se otorgarán cumpliendo los requisitos y dentro de los límites que se establezcan en las políticas y procedimientos de Cobranza Social aprobados por el INFONAVIT.

A 22 de Mayo de 2023

De aceptación y conformidad:	De aceptación y conformidad:
Firma:	Firma:
HERNANDEZ AGUILLON OMAR	AGUILAR AGUILAR MA OLGA

Ante mí

MUÑOZ CORTIZ JUAN CARLOS
Notario Público Q2, QUERÉTARO



AVALÚO HACENDARIO



RESUMEN DE VALOR	
Valor Comercial del Inmueble N.R.	\$ 922,000.00
NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS 00/100 M.N.	
Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 18 de Mayo del 2023	
I. ANTECEDENTES	
Solicitante del avalúo: Perito valuador: Especialidad: Fecha del Avalúo: Inmueble que se valúa: Regimen de propiedad: Propietario del inmueble: Objeto del Avalúo: Ubicación del inmueble: Carrera y/o Fraccionamiento: Municipio y Estado: Cuenta Catastral:	OMAR HERNANDEZ AGUILLO Ing. Mario Sánchez Escobedo Inmuebles 18 de Mayo del 2023 Casa en Condominio Privada Condominial ALEJANDRA GUZMAN RECUELA Avalúo Hacendario para fines de la determinación de la base gravable para pagos de derechos e impuestos inmobiliarios Santa Margarita No. 801 Int. 27, Condominio Rinconada Santa Monica 3 Fraccionamiento Santa Monica 2a secc Querétaro, Gro. C.P. 76138 14 01 001 27 516 027
II. CARACTERÍSTICAS URBANAS	
Clasificación de la Zona: Tipo de Construcción dominante: Índice de saturación en la Zona: Población: Contaminación ambiental: Uso del Suelo: Vías de Acceso e Importancia de las mismas: Servicios públicos y Equipamiento Urbano:	Habitacional de interés social Casas en Condominio en dos niveles 85% Normal de nivel socioeconómico medio alto No perceptible Habitacional según Plan Municipal de Desarrollo Urbano Av. Revolución vialidad por primer orden que da acceso a la vialidad vialidad de segundo orden y acceso a su vez con calle Santa Margarita vialidad de tercer orden Abastecimiento de agua potable: Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. Drenaje y alcantarillado: Red de recolección de aguas residuales y pluviales. Red de electrificación: Suministro a través cableado aéreo. Alumbrado público: Sistema que utiliza la postera, luminarias vapor de sodio. Parámetro de vialidades: Guardchóvenes de concreto de 6.20 cm aprox. Banquetas: De concreto de 1.00 m. de ancho. Anillo de calles: Asfalto. Otros servicios: Red telefónica, transporte urbano, nomenclatura de calles, recolección de basura, vigilancia municipal.
III. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
Tramos de calle, calles transversales límites y orientación: (E) prado va al frente al Sur	
Medidas y colindancias según: PLANTA BAJA 29.76 m2 superficie	Escritura Pública No. 09,436 Tomo 1075, de fecha 19 de Noviembre de 2021, ante el Licenciado Jorge Maldonado Guerrero Notario Público Titular de la Notaría No. 4 de la ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro Arriaga NOROESTE: EN 4.00 ML LINDA CON CAJON DE ESTACIONAMIENTO NUMERO 27 NORESTE: EN 7.44 ML LINDA CON PLANTA BAJA VIVIENDA 28 MURO MEDIANERO SURESTE: EN 4.00 ML LINDA CON PATIO NUMERO 27 SUROESTE: EN 7.44 ML LINDA CON PLANTA BAJA VIVIENDA 26 MURO MEDIANERO ABAJO: EN TODA SU SUPERFICIE CON CIMENTACION ARRIBA: CON TODA SU SUPERFICIE CON PLANTA ALTA VIVIENDA NUMERO 27
29.76 m2 superficie	NOROESTE: EN 4.00 ML LINDA CON VIVIENDA 27 NORESTE: EN 7.44 ML LINDA CON PLANTA ALTA VIVIENDA 28 MURO MEDIANERO SURESTE: EN 4.00 ML LINDA CON VACIO PATIO NUMERO 27 SUROESTE: EN 7.44 ML LINDA CON PLANTA ALTA VIVIENDA 26 MURO MEDIANERO ABAJO: EN TODA SU SUPERFICIE CON PLANTA BAJA DE LA VIVIENDA 27 ARRIBA: CON TODA SU SUPERFICIE CON AZOTEA
TERRAZA 27 PLANTA ALTA 5.80 m2	NOROESTE: EN 4.00 ML LINDA CON VACIO CAJON DE ESTACIONAMIENTO NUMERO 27 NORESTE: EN 1.70 ML LINDA CON TERRAZA NUMERO 28 SURESTE: EN 4.00 ML LINDA CON PLANTA ALTA VIVIENDA 27 SUROESTE: EN 1.70 ML LINDA CON VACIO CAJON DE ESTACIONAMIENTO NUMERO 26 ABAJO: EN TODA SU SUPERFICIE CON CAJON DE ESTACIONAMIENTO NUMERO 27 ARRIBA: CON TODA SU SUPERFICIE CON VACIO
PATIO PLANTA BAJA 10.52 m2 superficie	NOROESTE: EN 4.00 ML LINDA CON PLANTA BAJA VIVIENDA NUMERO 27 NORESTE: EN 2.53 ML LINDA CON PATIO VIVIENDA NUMERO 46 SURESTE: EN 4.00 ML LINDA CON PATIO VIVIENDA NUMERO 46 SUROESTE: EN 2.53 ML LINDA CON VACIO VIVIENDA NUMERO 26 ABAJO: EN TODA SU SUPERFICIE CON CIMENTACION ARRIBA: CON TODA SU SUPERFICIE CON VACIO
Superficie privativa: Superficie común: Indiviso: Superficie Total: Configuración y topografía: Características, Panorámicas y/o urbanas: Densidad Habitacional Permisible: Intensidad de construcción: Servidumbre o Restricciones:	62.66 M2 Según Superficie Señalada por la Escritura Pública en Mención 0.0000 M2 Según Superficie Señalada por la Dirección de Catastro Municipal de Querétaro, Gro. 1.414845 M2 Según Superficie Señalada por la Escritura Pública prescricional 62.66 M2 Según Superficie Señalada por la Dirección de Catastro Municipal de Querétaro, Gro. Topografía plana de configuración irregular Ninguna Relevante Vivienda por lote 1.5 VAT Las Marchas por el plan parcial de desarrollo urbano.
IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	
Uso actual:	Terreno plano de configuración regular el que se despierta una casa habitación en dos niveles que se distribuye arquitectónicamente en P.B. al exterior cajon de estacionamiento para un automóvil semioabierto al interior sala comedor cubo de cocinas cocina y patio de servicio en P.A. escaleras y dos recamaras la ppal con terraza
Tipos de Construcción:	Tres tipos de construcción identificados
Calidad y Clasificación de la Construcción:	Moderno Mediano Calidad (7-12) Ansa Habitacle, Moderno Económico Mediano (1-17) en vivienda industrial Económico (1-10) Techumbre
Numero de Niveles:	dos mts
Edad aproximada de la Construcción:	24 años
Vida remanente en años:	10 años
Estado de Conservación:	Buena
Calidad del Proyecto:	Funcional, Seguridad a su uso y Estético
Unidades rentables-susceptibles de rentarse:	Una

AVALÚO HACENDARIO



V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN		
A) OBRA NEGRA		
Orientación	Aparente losa de orientación de concreto armado en base de repetido compactado	
Estructura	Casilleros, cadenas, raíles y losas de concreto armado	
Muros	Block hueco cemento arena juntado con mortero	
Entrepisos	A base de losas planas de concreto armado	
Techos	A base de losas planas de concreto armado	
Azoteas	Impermeabilizadas con materiales asfálticos aparentes	
Bandas	Block hueco cemento arena juntado con mortero	
B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:		
Aplanados	Block aparente pintados con vinílica	
Platones	Teol cheno	
Laminados	Laminado cerámico en áreas de cocina y baño	
Pisos	Loseta cerámica	
Zoclos	Loseta cerámica	
Escalera	Exteriores rampa de concreto con escalones de cemento recubiertos con loseta cerámica	
Pintura	Pintura vinílica en interiores y exteriores	
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:		
C) Carpintería:	Puertas de intercomunicación tipo tambor de madera de triplay	
D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias:	Instalación hidráulica oculta de CPVC hidráulico de diámetro exterior. Instalación sanitaria de PVC en diámetros adecuados	
Muebles de baño	Muebles de baño de calidad económica color blanco	
E) Instalaciones eléctricas:	Entubadas con polijunto, apagadores, salidas y contactos con placas comerciales cableados con cables adecuados	
F) Puertas y ventanas metálicas	Marcos de ventanas de aluminio anodizado y puerta a patio de servicio y protecciones de perfiles tubulares	
G) Vidriera:	Vidrio sencillo de 6.00 mm	
H) Carpintería:	Nacional económica de sobreponte y de embudo	
I) Fachada	En dos niveles: revestido de meca con pintura vinílica	
J) Instalaciones especiales, elemento accesorios y obras complementarias:	Herrería, Banda Perimetral, Cocina Integral	
VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO		
Terreno: El valor de calle se investigó en la zona y en fraccionamientos de características similares		
Constatación: Los precios unitarios aplicados a las construcciones, para obtener el valor de Reposición Nueva (vnm), corresponden a los vigentes en el mercado de la construcción.		

VII - ENFOQUE MERCADO OFERTA DE TERRENOS EN VENTA						
CASO	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	ÁREA M ²	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	TELÉFONOS
1-T	CERVINO NP, CIUDAD DEL SOL	Características Similares	112.00	\$ 529,000.00	\$ 4,723.21/m ²	propiedades.com/4423856841
2-T	VILLA SAN PABLO NP, VILLAS DE SAN MIGUEL	Características Similares	127.44	\$ 598,000.00	\$ 4,379.00/m ²	propiedades.com/4422542477
3-T	PROYECCIÓN 2000	Características Similares	120.00	\$ 495,000.00	\$ 4,125.00/m ²	carlos.martinez/4424876905
4-T	FERNANDO DE TAPIA NP, FUNDADORES	Características Similares	105.00	\$ 450,000.00	\$ 4,286.00/m ²	propiedades.com/4421550128

VIII - ENFOQUE DE MERCADO OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA										
CASO	VALOR UNITARIO	NEGOCIACIÓN	ZONA	UBICACIÓN	SUPERF	FRONTE	FORMA	FONDO	FACTOR RESULTANTE	P. UNITARIO (\$/M ²)
1-T	\$ 4,723.21/m ²	0.95	1.00	1.00	1.13	1.00	1.00	1.00	1.07	\$ 5,057.72/m ²
2-T	\$ 4,379.00/m ²	0.95	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.00	1.10	\$ 4,618.90/m ²
3-T	\$ 4,125.00/m ²	0.95	1.00	1.00	1.14	1.00	1.00	1.00	1.09	\$ 4,490.73/m ²
4-T	\$ 4,286.00/m ²	0.95	1.00	1.00	1.11	1.00	1.00	1.00	1.06	\$ 4,531.43/m ²
VALOR RESULTANTE										\$ 4,722.20/m ²
VALOR DE TERRENO APLICADO (en números redondos)										\$ 4,700.00/m ²

VIII - ENFOQUE DE MERCADO OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA							
CASO	UBICACIÓN	EDAD	M ² TERRENO	M ² CONSTRUCCIÓN	PRECIO (\$)	P. UNITARIO (\$/M ²)	TELÉFONOS
1-C	AV DEL PARQUE, CERRITO COLORADO	18	93.00	67.30	\$ 1,200,000.00	\$ 17,010.45	Propiedades Com: 4422676251
2-C	CERRITO COLORADO	20	80.00	70.00	\$ 1,250,000.00	\$ 17,857.14	Salene Esteban: 3523665036
3-C	SANTA SOFÍA, SANTA MONICA	25	92.00	76.00	\$ 1,250,000.00	\$ 16,447.37	KW central sp: 4421071448
4-C	TEJEDORAS NO. 25 INT 36 SAN PEDRITO DE NUEVAS	15	91.00	91.00	\$ 1,700,000.00	\$ 18,681.32	Romas Infante: 4421838537
4-C	AV DE LA LUZ, CERRITO COLORADO	23	64.00	94.00	\$ 990,000.00	\$ 15,468.75	Inmuebles 24: 5511063350
6-C	AV DE LA LUZ EX HACIENDA SANTA ANA	27	67.50	65.00	\$ 990,000.00	\$ 15,230.77	Century 21: 4420000129

AVALÚO HACENDARIO



ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES EMPLEADOS EN LA COMPARACIÓN DE INMUEBLES SIMILARES

TABLA DE HOMOLOGACIÓN								
CASO	VALOR UNITARIO	FACTORES A APLICAR					FACTOR RESULTANTE	VALOR RESULTANTE
		ZONA	UBICACIÓN	SUPERFICIE	EDAD	CONSERVACIÓN		
1-C	\$ 17,910.45/m²	1.00	1.00	0.99	0.95	0.95	0.90	\$ 16,119.40/m²
2-C	\$ 17,897.14/m²	1.00	1.00	1.00	0.97	0.95	0.92	\$ 16,498.37/m²
3-C	\$ 16,447.37/m²	1.00	1.00	1.01	1.02	0.95	0.97	\$ 16,553.96/m²
4-C	\$ 18,681.32/m²	1.00	1.00	1.03	0.93	0.90	0.88	\$ 16,065.93/m²
5-C	\$ 15,468.75/m²	1.00	1.00	0.99	1.00	0.95	0.94	\$ 14,540.63/m²
6-C	\$ 16,230.77/m²	1.00	1.00	0.99	1.02	0.95	0.90	\$ 14,621.54/m²

VALOR RESULTANTE \$ 16,621.67/m²

FACTOR COMERCIAL 0.90

VALOR DE MERCADO APLICADO (en números redondos) \$ 15,820.00/m²

SUPERFICIE VENDIBLE 65.57 m²

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN \$ 921,759.00

OFERTA DE CASAS EN RENTA

CASO	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	M² CONSTRUIDA	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	TELÉFONOS
1-T	CERRITO COLORADO	Casa Habitación	90.00	\$ 11,250.00	\$ 125.00	Selena Estrada / 2513585336
2-T	SANTA SOFÍA, SANTA MONICA	Casa Habitación	91.11	\$ 11,250.00	\$ 124.63	Immobles 24 / 2517888330
3-T	AV DE LA LUZ CERRITO COLORADO	Casa Habitación	64.00	\$ 6,910.00	\$ 107.97	Immobles 24 / 2517888330

B) CONSTRUCCIONES EN RENTA

TABLA DE HOMOLOGACIÓN										
CASO	VALOR UNITARIO	NEGOCIACIÓN	FACTORES A APLICAR					FACTOR RESULTANTE	VALOR	RESULTANTE
			ZONA	UBICACIÓN	SUPERFICIE	CALIDAD	ESTADO			
1-T	\$ 161/m²	0.90	1.00	1.00	0.99	0.95	1.00	0.97	\$ 131.93/m²	
2-T	\$ 148/m²	0.90	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.97	\$ 125.23/m²	
3-T	\$ 139/m²	0.90	1.00	1.00	1.01	0.95	1.00	0.95	\$ 115.03/m²	

VALOR RESULTANTE \$ 126.53/m²

VALOR DE MERCADO APLICADO (en números redondos) \$ 127.00/m²

IX - VALOR FÍSICO DIRECTO

a) Del terreno:		Valores de Calle o zona		3,600.00 \$/m²	
Lote tipo predominante:		Variable		4,700.00 \$/m²	
Fracción	Superficie	Incluido	Valor/m²	Demérito	Valor Parcial \$
Área privativa	62.66	100%	4,700.00	1.00	4,700.00
Área común	0.00	100%	4,700.00	1.00	4,700.00
TOTAL EN M2:				Sub total a:	\$ 294,502.00
b) De las construcciones:					
Tipo	Superficie	V.U.R.N. \$/m²	Demérito	V.U.N.R. \$/m²	Valor Parcial \$
I (19.11)	59.52	7,500.00	1.00	7,510.00	\$ 470,803.20
II (17.11)	5,800	4,750.00	1.00	4,290.00	\$ 28,900.00
III (62.11)	6,049	1,400.00	1.00	1,400.00	\$ 8,468.60
Totales:				Sub total b:	\$ 508,171.80
c) Instalaciones especiales y bras complementarias privativas:					
Concepto	Unidad	Cantidad	V.U.N.R. \$/m²	Factor de Demérito	Valor Parcial \$
Elementos y Accesorios	100	1.00	45,500.00	1.00	45,500.00
				Sub total c:	\$ 45,500.00
				(Valor Físico Directo a+b+c):	\$ 848,173.80

AVALÚO HACENDARIO



X.- VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS			
RENTA DE MERCADO:	ÁREA	\$M2	IMP. MENSUAL
	59.52	127.00	7,559.04
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL DE MERCADO NR DEDUCCIONES:			7,559.04
	VACIOS	4.17%	
	IMPUESTO PREDIAL	0.15%	
	GASTOS DE GRALS. DE ADMON.	5.30%	
	CONSERVACIÓN Y MANTTO	10.00%	
	IMPUESTOS	7.00%	
		26.32%	
TOTAL DE DEDUCCIONES:			1,989.54
RENTA MENSUAL			5,569.50
RENTA ANUAL			66,834.01
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICADA: 7.50%			9.00%
VALOR DE CAPITALIZACIÓN			742,500.00
XI.- RESUMEN			
VALOR FÍSICO DIRECTO	\$	848,173.80	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	\$	742,600.00	
ENFOQUE DE MERCADO:	\$	921,769.00	
VALOR COMERCIAL:	\$	922,000.00	
XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN			
Tanto el valor Físico Directo, Capitalización de Rentas y Enfoque de Mercado, son representativos del valor comercial del inmueble, pero se estima como valor comercial el obtenido por el valor Físico Directo.			
XIII.- CONCLUSIÓN			
Valor Comercial del Inmueble: N.R:		\$	922,000.00
NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS 00/100 M.N.			
Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día:		19 de Mayo del 2023	
XIV.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO)			

VALUADOR

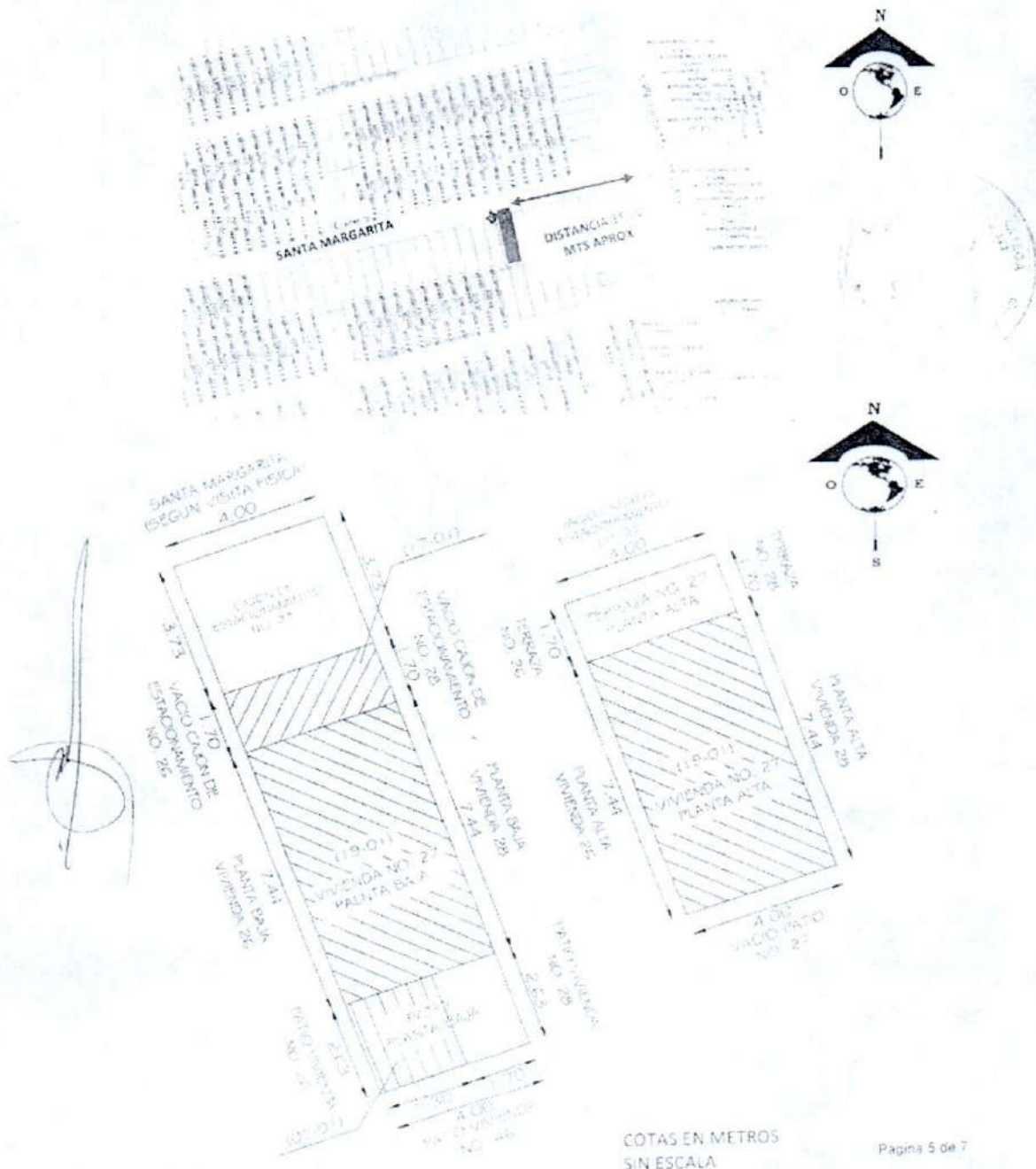
 MRS. MARIO SÁNCHEZ ESQUIVEL
 Reg. Edo. 623



AVALÚO HACENDARIO

ANEXO A.- CROQUIS DE LOCALIZACION Y SILUETA DEL INMUEBLE

Fecha del Avalúo:	18 de Mayo del 2023
Inmueble que se valúa:	Casa en Condominio
Ubicación del inmueble:	Santa Maragrita No. 801 int. 27, Condominio Rinconada Santa Monica 3
Colonia y/o Fraccionamiento:	Fraccionamiento Santa Monica 2a secc
Municipio y Estado:	Queretaro, Qro. C.P. 76138
Número de cuenta predial:	14 01 001 27 518 027



AVALÚO HACENDARIO

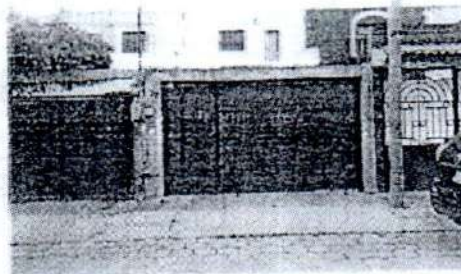


ANEXO B.- REPORTE FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE

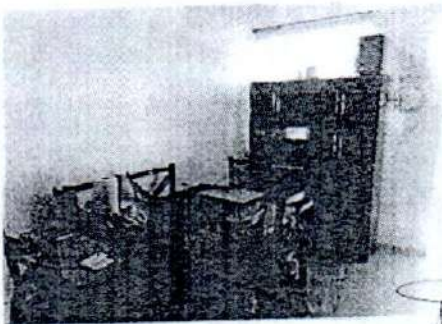
Fecha del Avalúo:	18 de Mayo del 2023
Inmueble que se valúa:	Casa en Condominio
Ubicación del inmueble:	Santa Margarita No. 801 int. 27 Condominio Rinconada Santa Monica 3
Colonia y/o Fraccionamiento:	Fraccionamiento Santa Monica 2a secc
Municipio y Estado:	Querétaro, Qro. C.P. 76138
Número de cuenta predial:	14 01 001 27 518 027



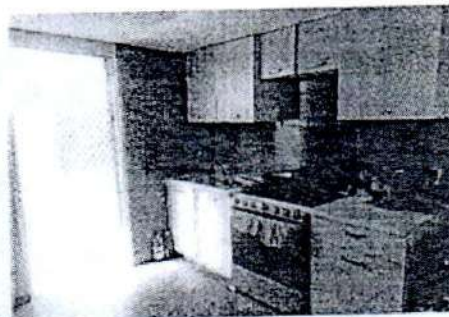
ENTORNO



VISTA DE FACHADA



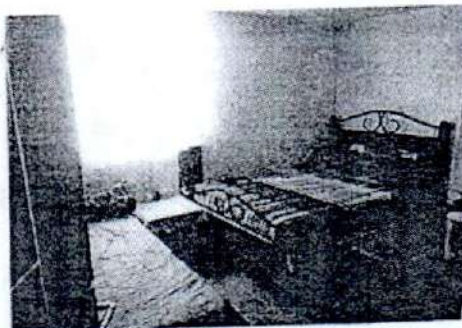
COMEDOR (T-19-1)



COCINA (T-19-1)



BAÑO (T-19-1)



RECAMARA (T-19-1)

AVALÚO HACENDARIO

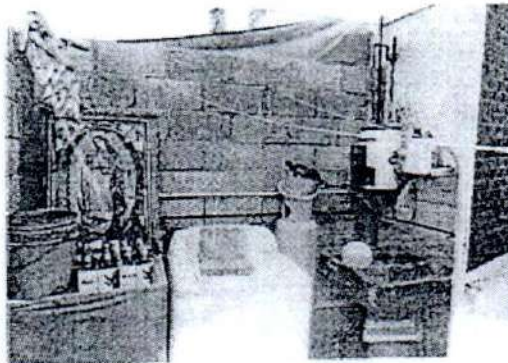


ANEXO B.- REPORTE FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE

Fecha del Avalúo:	18 de Mayo del 2023
Inmueble que se valúa:	Casa en Condominio
Ubicación del inmueble:	Santa Maragrita No. 801 int. 27, Condominio Rinconada Santa Monica 3
Colonia y/o Fraccionamiento:	Fraccionamiento Santa Monica 2a secc
Municipio y Estado:	Querétaro, Qro. C.P. 76138
Numero de cuenta predial:	14 01 001 27 518 027



RECAMARA (T-19-01)



AREA DE LAVADO (T-02-1)



FACHADA POSTERIOR