



----- PROTOCOLO ESPECIAL -----

ESCRITURA NÚMERO: 691 (SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO) -----

VOLUMEN NÚMERO: 35 (TREINTA Y CINCO) -----

ACTO: I.- CANCELACIÓN DE USUFRUCTO VITALICIO; II.- CONTRATO DE COMPRAVENTA; III.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA; IV.- CONTRATO DE MANDATO. -----

OTORGANTES: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT); LOS SEÑORES EUGENIO GASTELUM PONS, CATALINA PONS CASANOVA Y ENNA PILAR GUERRERO HEVIA. -----

EN METEPEC, ESTADO DE MEXICO, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES; YO, LICENCIADO ARMANDO GARDUÑO PÉREZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO (170) CIENTO SETENTA DEL ESTADO DE MÉXICO, CON RESIDENCIA EN ESTE MUNICIPIO, HAGO CONSTAR: -----

I. La CANCELACIÓN DE USUFRUCTO VITALICIO, que otorga la señora CATALINA PONS CASANOVA, representada por el señor EUGENIO GASTELUM PONS, de cuya personalidad con posterioridad haré mérito. -----

II. El CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte, la señora ENNA PILAR GUERRERO HEVIA, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA", y, de otra, el señor EUGENIO GASTELUM PONS, 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 la Licenciada en Ciencias de la Informática NAYELLI JANETH HERNÁNDEZ MURILLO, de cuya personalidad con posterioridad haré mérito. -----

III. El CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte, el INFONAVIT, representado como antes ha quedado dicho, y, por otra parte, la señora ENNA PILAR GUERRERO HEVIA, en lo sucesivo la o el "Trabajador Derechohabiente", y. -----

IV. El CONTRATO DE MANDATO que celebra la o el Trabajador Derechohabiente con el INFONAVIT, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

----- PROTESTA DE LEY -----

----- Para los efectos de las declaraciones que los comparecientes harán en este instrumento y con fundamento en el artículo 160 ciento sesenta de la Ley del Notariado del Estado de México, procedí a protestarlos en términos de ley para que se condujeran con la verdad y los apercibí de las penas en que incurrirán los que declaran falsamente, manifestando que si protestan conducirse solo con la verdad y que los documentos exhibidos son auténticos y tienen capacidad legal para celebrar el presente acto jurídico. -----

----- ANTECEDENTES -----

----- I.- Por escritura número 39,731 (treinta y nueve mil setecientos treinta y uno), volumen especial 1,101 (mil ciento uno), de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Alberto Gamio Petricioli, Notario Público número diecinueve, del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, bajo el Folio Real

COTEJADO

COLEGIO

Electrónico Número **00119328** (cero, cero, uno, uno, nueve, tres, dos, ocho), en fecha trece de marzo del año dos mil dieciocho, el señor **EUGENIO GASTELUM PONS**, adquirió la Nuda Propiedad y la señora **CATALINA PONS CASANOVA**, adquirió el Usufructo Vitalicio respecto de la Vivienda marcada con la letra C, sujeta al régimen de propiedad en condominio construida sobre el lote de terreno marcado con el número 1 (uno), de la manzana 21 (veintiuno), del fraccionamiento "**LOMAS BULEVARES**", 54020 (cincuenta y cuatro mil veinte), Municipio Y Distrito de Tlalnepantla, Estado de México; cuya superficie, medidas y colindancias son las siguientes: **SUPERFICIE**: 99.70m2 (noventa y nueve metros setenta decímetros cuadrados); AL NORTE, en trece metros cincuenta centímetros con calle San Marcos; AL SURESTE, en dieciséis metros cincuenta centímetros con vivienda B; AL NORESTE, en línea curva de siete metros sesenta y seis centímetros con calle Letoile esquina san Marcos; y AL SUROESTE, en ocho metros ochenta y seis centímetros con calle Letoile. PLANTA BAJA. - CON UNA SUPERFICIE DE CUARENTA Y CUATRO METROS TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancia: AL NORTE, en tres metros cero setenta y cinco milímetros con su acceso; y dos metros novecientos veinticinco milímetros con su acceso; AL SURESTE, en siete metros quince centímetros con vivienda B; AL NOROESTE, en cero punto setenta centímetros con su acceso; y seis metros cuarenta y cinco centímetros con su acceso; y AL SUROESTE, en seis metros con su jardín posterior. PLANTA ALTA, CON UNA SUPERFICIE DE CUARENTA Y DOS METROS SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en tres metros cero punto setenta y cinco milímetros con vacío de su acceso; y dos metros novecientos veinticinco milímetros con azotea y su acceso. AL SURESTE, en siete metros quince centímetros con vivienda B; AL NOROESTE, en cero punto setenta centímetros con azotea de su acceso; y seis metros cuarenta y cinco centímetros con vacío de su cochera; AL SUROESTE, en seis metros con vacío de su jardín posterior. -----

II.- Por escritura número 3,261 (tres mil doscientos sesenta y uno), volumen ordinario 87 (ochenta y siete), de fecha cinco de junio de dos mil veintitrés, otorgada ante la fe del suscrito Notario, se hizo constar la Donación de Recurso Financiero, que celebro por una parte como DONANTE el señor ASCENCION GUERRERO DOMÍNGUEZ, y como DONATARIA su hija la señora ENNA PILAR GUERRERO HEVIA, RECURSO FINANCIERO suficiente para pagar el precio por la adquisición del inmueble descrito en la Declaración uno de este instrumento. -----

III.- Mediante Constancia de Número Oficial, con Número de expediente 230986 (dos, tres, cero, nueve, ocho, seis), folio número 1053 (uno, cero, cinco, tres), expedida por la Subdirección de Desarrollo Urbano, y Jefatura de Licencias y Autorizaciones Urbanas del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz; se hizo constar que el inmueble a que se refiere el antecedente primero de este instrumento, en la actualidad se encuentra identificado como Calle San Marcos, número oficial 24 (veinticuatro), Casa C, Fraccionamiento Lomas Boulevares, manzana 21 (veintiuno), lote 1 (uno), ubicado en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México; documento que en original tuve a la vista y en original remito al apéndice de documentos de este instrumento bajo el número de la presente y copia del mismo anexaré a los testimonios que de este instrumento expida. -----



IV.- CERTIFICADO DE GRAVÁMENES. El inmueble objeto del presente contrato no reporta más gravamen que el que por este instrumento se cancela y se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos y derechos, como lo acreditan con los recibos de pagos respectivos, mismos que, en fotocopia remito al apéndice de documentos de esta escritura bajo el número de la presente. -----

V.- AVALÚO. - El avalúo formulado por **VALDIC, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, el día trece de abril de dos mil veintitrés y que se tomará únicamente para los efectos del crédito que en este instrumento se consigna; se remite al apéndice de este instrumento bajo el número de la presente y copia del mismo anexaré a los testimonios que de este instrumento expida. -----

VI.- RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO. -----

a) Del VENDEDOR. El señor **EUGENIO GASTELUM PONS**, manifiesta que su estado civil es soltero. -----

b) Del TRABAJADOR. La señora **ENNA PILAR GUERRERO HEVIA**, manifiesta que su estado civil es casada bajo el Régimen de Separación de Bienes, como lo acredita con copia del acta de matrimonio numero 233 (doscientos treinta y tres), del juzgado 47 (cuarenta y siete), del Registro Civil de la Ciudad de México. -----

VII.- REGLAS DE CRÉDITO. El Consejo de Administración del INFONAVIT, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16, fracción IX, y 47 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como la regla 28 numeral X, inciso c) de las Reglas de Operación de los Órganos Colegiados del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, autorizaron y expidieron 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. -----

VIII.- 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 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" (en lo sucesivo mencionadas como "Condiciones Generales de Contratación". Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo el número de la presente y debidamente firmado por la o el Trabajador Derechohabiente, el Anexo "A" del contrato de crédito que se otorga en este instrumento, en el que se transcriben literalmente las cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación. --

IX.- 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

COTEJADO

celebrado por el INFONAVIT, como Inquilinato, y HABIT, ~~Seguros de Ahorro, Inquilinato de~~
Banco Múltiple, Grupo Financiero HABIT, como Inquilinato, ~~seguros de~~ ~~ahorro~~ ~~de~~
Fondo de Protección de Pagos, y los ~~trabajadores~~ ~~trabajadores~~ ~~y~~ ~~los~~ ~~trabajadores~~ ~~en~~ ~~el~~
sitio de internet del INFONAVIT ubicado en la ~~dirección~~ ~~dirección~~ ~~www.infonavit.org.mx~~.

X. El inmueble se encuentra en ~~el~~ ~~estado~~ ~~de~~ ~~la~~ ~~república~~ ~~de~~ ~~México~~, lo cual
acredita con los recibos de pago ~~de~~ ~~los~~ ~~impuestos~~, los cuales están en ~~el~~ ~~archivo~~ ~~de~~ ~~esta~~ ~~escritura~~
bajo el número de la presente y se encuentra ~~registrada~~ ~~con~~ ~~la~~ ~~clave~~ ~~catrónica~~ **092 14 182 01**
01 000C (cero, nueve, dos, uno, cuatro, uno, ocho, dos, cero, uno, cero, uno, cero, cero, cero).
C).

DECLARACIONES

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

- a) Ha solicitado al INFONAVIT el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria
para destinarlo a la adquisición de una vivienda y, en su caso, su mejoramiento con
ecotecnologías, como consta en la solicitud de crédito. Se agrega al apéndice de esta
escritura, bajo el número de la presente, la solicitud de crédito debidamente firmada por la
o el Trabajador Derechohabiente.
- b) Acepta los términos y condiciones contenidos en las cláusulas 2, 3, 5, 7, 9, 11 a 23 de las
Condiciones Generales de Contratación que el INFONAVIT le propone; que tiene el interés
y voluntad de aceptarlas para celebrar el contrato de apertura de crédito simple con
garantía hipotecaria mediante el cual el INFONAVIT le otorgará un crédito para la
adquisición de una vivienda; que sabe y comprende los alcances y efectos obligacionales
de las cláusulas antes citadas de las Condiciones Generales de Contratación. Se agrega al
apéndice de esta escritura, bajo el número de la presente y debidamente firmado por la o el
Trabajador Derechohabiente, el Anexo "A" del contrato de crédito que se consigna en este
instrumento, en el que la o el Trabajador Derechohabiente acepta y conviene en tener por
reproducidas, como si a la letra se insertasen, las mencionadas cláusulas de las
Condiciones Generales de Contratación.
- c) Conoce y comprende enteramente las cláusulas 1, 4, 6, 8, 10 y 24 que el INFONAVIT le
propone en este acto, las cuales tiene el interés y voluntad de aceptar como parte
integrante del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, mismas que
constan en el Anexo "A" de dicho contrato.
- d) (i) Sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad del INFONAVIT, sin tener
derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de
persona, se comete un delito; (ii) La información, datos y documentación proporcionados al
INFONAVIT, para obtener el crédito que ha solicitado, son verdaderos y auténticos,
manteniéndose a esta fecha, como verdaderos, los hechos manifestados en la solicitud de
inscripción de crédito presentada ante el INFONAVIT y que no tiene conocimiento de
ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera
considerarse adversa al INFONAVIT y, por consiguiente, alterar o modificar las condiciones
de otorgamiento del crédito; (iii) A la fecha de firma de la presente escritura, no está
tramitando su jubilación o pensión, que no está tramitando incapacidades ante el Instituto
Mexicano del Seguro Social y que tampoco está tramitando ante la administradora de



fondos para el retiro correspondiente, la devolución parcial o total del saldo de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro; (iv) Consintió 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 está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme. -----

- e) Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la Carta de Condiciones Financieras Definitivas por la que éste le propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará el crédito, precisamente con la celebración del *contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria* que se consigna en el presente instrumento; y que ha leído, conoce y comprende, en todo su alcance, todas y cada una de las Condiciones Financieras Definitivas antes referidas, las cuales tiene la intención de aceptar integralmente para celebrar dicho contrato. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo el número de la presente y debidamente firmada por la o el Trabajador Derechohabiente, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que, en lo sucesivo, se identificarán como Anexo "B" del contrato de crédito que se consigna en esta escritura. -----
- f) Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura, y que está conforme con el valor comercial de la vivienda que se ha determinado en el avalúo referido en el antecedente sexto de esta escritura -----
- g) El precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total que paga con el importe que dispone del crédito que el INFONAVIT le otorga mediante el contrato que se consigna en esta escritura, con el saldo de su Subcuenta de Vivienda y que la diferencia a cubrir o ya cubierta del precio la paga o ha pagado directamente a la "PARTE VENDEDORA" con dinero de su propio peculio, sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la "PARTE VENDEDORA". -----
- h) Sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, defecto o deterioro físico que llegare a presentar la vivienda, será única y exclusivamente de la "PARTE VENDEDORA" de la vivienda, y, por tanto, sabe que en tal caso no le asistirá derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que éste sólo le otorga el crédito para adquirir una vivienda. -----
- i) Sabe que, para recibir un crédito del INFONAVIT, requiere otorgar al propio INFONAVIT una cobertura a través del Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente decimo de esta escritura; y que la o el Trabajador Derechohabiente tiene el interés y voluntad de obligarse a realizar las aportaciones mensuales a dicho Fondo de Protección de Pagos en los términos que se pactan adelante en el *contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria*. -----
- j) Sabe que en caso de no contratar por su cuenta el seguro de daños (i) asumirá la obligación de pago de la prima del seguro de daños que conviene en que el INFONAVIT contrate en los términos estipulados en el contrato de crédito; (ii) deberá realizar aportaciones complementarias al Fondo de Protección de Pagos en caso de pérdida de su relación laboral y requiera a éste que efectúe al INFONAVIT el pago de la cobertura correspondiente y (iii) 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

COTEJADO

- Contratación, se ajustara, si el patrimonio del Fondo de Protección de Pagos disminuyere por debajo de la magnitud dineraria definida como mínima. -----
- k) En su caso acepta recibir un monto adicional del crédito que el INFONAVIT le otorgará, tal y como se lo ha solicitado, el cual destinará a la adquisición e instalación de las ecotecnologías a que se hace referencia en la siguiente declaración. -----
- l) Asimismo en el caso de optar por ejercer el Crédito otorgado para Ecotecnologías lo destinará a: (i) mejorar la vivienda que adquiere mediante la instalación en la misma de diversas ecotecnologías; (ii) adquirir únicamente aquellas ecotecnologías que hayan sido previamente autorizadas por el INFONAVIT; y (iii) comprar dichas ecotecnologías sólo con los proveedores que tengan celebrados con el propio INFONAVIT contratos de proveeduría para su suministro a aquellos derechohabientes a quienes otorgue créditos para la adquisición de viviendas. -----
- m) En el caso de decidir ejercer el Crédito otorgado para Ecotecnologías, sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, defecto o deterioro físico que llegare a presentar las ecotecnologías, así como su instalación o incorporación, es su exclusiva responsabilidad y, en su caso, del Proveedor que las ecotecnologías cumplan con los requisitos establecidos en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y por tanto, sabe que en tal caso no le asistirá derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que éste sólo le otorga el crédito para adquirir las ecotecnologías. -----

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 al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores. -----
- b) En cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de la Ley del INFONAVIT, y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado la o el Trabajador Derechohabiente, ha declarado procedente el otorgamiento del crédito solicitado por éste. -----

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

- a) No existió oferta vinculante del INFONAVIT antes de la celebración de este instrumento. ---
- b) El representante del INFONAVIT explicó a la o el Trabajador Derechohabiente los términos y condiciones definitivas de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y



demas, penas, convencionales contenidas en este instrumento, manifestando la o el Trabajador Derechohabiente que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción. -----

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

----- **CAPÍTULO PRIMERO** -----

----- **DE LA CANCELACIÓN DE USUFRUCTO** -----

----- **CLÁUSULAS** -----

----- **PRIMERA.**- La señora **CATALINA PONS CASANOVA**, debidamente representada por el señor **EUGENIO GASTELUM PONS**, **CANCELA TOTALMENTE EL USUFRUCTO VITALICIO**, para todos los efectos legales a que haya lugar respecto de la Vivienda marcada con la letra C, sujeta al régimen de propiedad en condominio construida sobre el lote de terreno marcado con el número 1 (uno), de la manzana 21 (veintiuno), del fraccionamiento "**LOMAS BULEVARES**", 54020 (cincuenta y cuatro mil veinte), Municipio y Distrito de Tlalnepantla, Estado de México; cuya superficie, medidas y colindancias se tienen aquí por reproducidas como insertas a la letra y liberan de toda responsabilidad al C. Registrador de la Propiedad por cuanto a las cancelaciones, anotaciones y tildaciones que de dicho gravamen realice. -----

----- **SEGUNDA.**- Como consecuencia de lo anterior, el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, deberá de tomar nota para los efectos legales y registrales conducentes a que haya lugar. -----

----- **TERCERA.**- Los derechos, gastos y honorarios que cause la presente serán con cargo el señor **CATALINA PONS CASANOVA** debidamente representada por su apoderado legal. -----

----- **CAPÍTULO SEGUNDO** -----

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

----- **CLÁUSULAS:** -----

----- **PRIMERA.**- El señor **EUGENIO GASTELUM PONS**, vende de hoy y para siempre los derechos de propiedad que tiene sobre la Vivienda marcada con la letra C, de la calle San Marcos 24 (veinticuatro), sujeta al régimen de propiedad en condominio construida sobre el lote de terreno marcado con el número 1 (uno), de la manzana 21 (veintiuno), del fraccionamiento "**LOMAS BULEVARES**", 54020 (cincuenta y cuatro mil veinte), Municipio Y Distrito de Tlalnepantla, Estado de México; descrito y deslindado en el antecedente I (primero) de este instrumento, dentro de las medidas, colindancias y superficie que contiene el mismo, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra en obvio de repeticiones, con todo lo que le corresponda de hecho y por derecho, a favor de la "**PARTE COMPRADORA**", la señora **ENNA PILAR GUERRERO HEVIA**. -----

----- Como consecuencia de esta operación, la señora **ENNA PILAR GUERRERO HEVIA**, queda como único propietario respecto del inmueble materia de esta escritura, por lo que deberá tomarse debida nota en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla. -----

COTEJADO

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de **\$2,900,000.00 (DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** que la "PARTE COMPRADORA" paga a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de **\$808,574.56 (OCHOCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 56/100 MONEDA NACIONAL)**, misma que el INFONAVIT, conforme a las instrucciones de la "PARTE COMPRADORA", se obliga a entregar a la "PARTE VENDEDORA" dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, y, en su caso, (ii) con la cantidad restante del precio, es decir la cantidad de **\$2,091,727.04 (DOS MILLONES NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS 04/100 MONEDA NACIONAL)**, con su propio peculio que entrega en este acto o entregó a la misma "PARTE VENDEDORA" con anterioridad a la firma de esta escritura, descrito y deslindado en el antecedente II (segundo) de este instrumento, ----- La "PARTE VENDEDORA" manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio. ----- En razón de que la "PARTE VENDEDORA" tiene un adeudo con el Fideicomiso Registro Único de Vivienda (en adelante "RUV"), por concepto de la Registro de la Vivienda y generación de la Clave Única de Vivienda motivo de esta compraventa, la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, con cargo a la parte del precio que recibir del propio INFONAVIT según lo estipulado en el párrafo anterior, entregue al "RUV", en concepto de pago del adeudo arriba mencionado, la cantidad de **\$301.60 (TRESCIENTOS UN PESOS SESENTA CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)** que el INFONAVIT realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que "RUV" señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) 021180040610600429 (cero, dos, uno, uno, ocho, cero, cero, cuatro, cero, seis, uno, cero, seis, cero, cero, cuatro, dos, nueve) de la que el "RUV" es titular en HSBC, Sociedad Anónima. Adicionalmente a la instrucción otorgada en el párrafo anterior, la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que le entregue el remanente dinerario que quedare de la parte del precio que deba recibir del propio INFONAVIT, según lo estipulado en el párrafo primero de esta cláusula, el cual el INFONAVIT se obliga a entregar a la "PARTE VENDEDORA" dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de la suma de **\$808,272.96 (OCHOCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 96/100 MONEDA NACIONAL)**, pesos, moneda nacional) (Anotar la cantidad correspondiente que se señala en la Carta de Instrucción Notarial) 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) 012180004689524264 (cero, uno, dos, uno, ocho, cero, cero, cuatro, seis, ocho, nueve, cinco, dos, cuatro, dos, seis, cuatro) de la que la "PARTE VENDEDORA" es titular en BBVA BANCOMER, Sociedad Anónima. ----- Con base en lo estipulado en la presente cláusula, la "PARTE VENDEDORA" manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT realice la entrega de las sumas a que se refieren los párrafos segundo y tercero de esta



cláusula a la propia "PARTE VENDEDORA" y al "RUV", a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la "PARTE COMPRADORA", mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. La "PARTE VENDEDORA" libera al INFONAVIT de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya al "RUV"; conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT. -----

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

TERCERA.- Dicho inmueble pasa a su nuevo dueño libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones e impuestos que causa. -----

CUARTA.- La "PARTE VENDEDORA" en este acto entrega la posesión material jurídica y virtual del inmueble. -----

QUINTA.- La "PARTE VENDEDORA" se obliga al Saneamiento para el caso de evicción en términos de Ley. -----

SEXTA.- En este contrato no hay lesión pero las partes renuncian a anularlo o rescindirlo por tal motivo y a lo dispuesto por el Artículo 7.14 (siete punto catorce) del Código Civil vigente en el Estado de México. -----

SÉPTIMA.- Los impuestos, derechos, gastos y honorarios que causa la presente escritura serán cubiertos por la "PARTE COMPRADORA"; que desde este momento conoce y acepta la legítima procedencia de los montos determinados específicamente el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Traslado de Dominio) y los derechos de inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México; respecto al Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Bienes, la "PARTE VENDEDORA"; manifiesta no tener que hacer pago alguno, ya que el inmueble que por éste instrumento enajena es su casa habitación, según declara bajo protesta de decir verdad, lo que justifica con el (los) documento (s) que en copia fotostática cotejada (s) por el Suscrito Notario, agrego al apéndice de éste instrumento. Con relación a lo anterior, la "PARTE VENDEDORA", manifiesta bajo protesta de decir verdad, que es la primera enajenación de casa habitación que realiza en los tres años inmediatos anteriores a la fecha de firma de éste instrumento, por la que hubiere obtenido la exención del impuesto señalado, y al efecto; informé a la "PARTE VENDEDORA", que dará aviso de la presente operación al Servicio de Administración Tributaria (SAT). Asimismo manifiesta la "PARTE VENDEDORA", que cumple con lo dispuesto en el artículo 154 (ciento cincuenta y cuatro), del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que la superficie del terreno del inmueble objeto de éste instrumento, no excede de 3 tres veces el área cubierta por las construcciones que integran por la casa habitación, por otra parte hice del conocimiento de la "PARTE VENDEDORA" que si durante el presente ejercicio fiscal, sus ingresos totales, incluyendo aquellos por los que no éste obligada al pago del Impuesto Sobre la Renta y por los que ya haya pagado el Impuesto Definitivo, son superiores a \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), deberá manifestar a la autoridad fiscal

COTEJADO

....., en la declaración del ejercicio, la totalidad de sus ingresos, incluido el obtenido por la enajenación consignada en este instrumento, en términos del párrafo del artículo 93 novena y tres, Fracción XIX (diezanove) inciso a) y tercer párrafo del artículo 150 ciento cincuenta de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que en caso contrario, la exención del Impuesto Sobre la Renta, por la enajenación del inmueble objeto de este instrumento quedará sin efecto, asimismo ambas partes manifiestan tener conocimiento que las autoridades fiscales tienen facultades de revisión sobre cualquier pago provisional de impuestos, por lo que deberán cubrir cualquier diferencia que conforme a la Ley pudiera resultar por este motivo.....

..... **OCTAVA.-** La "PARTE COMPRADORA" por este instrumento se obliga a dar cumplimiento al contenido del artículo 112 (ciento doce) de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y manifiesta conocer el uso o destino del inmueble que adquiere y el respeto a la definición del área urbanizable.....

..... **NOVENA.-** Los comparecientes se someten expresamente a las leyes vigentes en el Estado y a los Tribunales competentes del Estado de México, para todo lo relacionado con la interpretación de este contrato, y la interposición de acciones y excepciones judiciales, renunciando expresamente a cualquier otro fuero de su domicilio presente o futuro.....

..... CAPÍTULO TERCERO

..... DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE

..... CON GARANTÍA HIPOTECARIA

..... CLÁUSULAS FINANCIERAS

..... **PRIMERA. CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO.** Por este acto, 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, mismo que la o el Trabajador Derechohabiente dispone en este acto de conformidad con lo estipulado en la cláusula 4 de las Condiciones Generales de Contratación.....

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

En consecuencia, la o el Trabajador Derechohabiente manifiesta su voluntad de celebrar con el INFONAVIT el presente contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por lo que en este acto acepta expresamente: (i) las cláusulas 2, 3, 5, 7, 9, 11 a 23 de las Condiciones Generales de Contratación; (ii) las cláusulas 1, 4, 6, 8, 10 y 24 que el INFONAVIT le propone en este acto y que se consignan en el Anexo "A" de este contrato; y (iii) las Condiciones Financieras Definitivas del crédito a que se refiere el inciso e) de las declaraciones de la o del Trabajador Derechohabiente.....

En virtud de lo anterior, la o el Trabajador Derechohabiente y el INFONAVIT (i) aceptan que 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 del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, por lo que



actuedan regirse por las estipulaciones que se contienen en las antes citadas cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación del crédito; (ii) convienen en regirse además por las cláusulas 1, 4, 6, 8, 10 y 24 que se consignan en el Anexo "A" de este contrato de crédito; y asimismo (iii) reconocen y aceptan que los Anexos "A" y "B" forman parte integrante de este contrato de crédito, por lo que aceptan que dichos Anexos los obligan en sus términos. -----

SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. La o el Trabajador Derechohabiente, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que la o el Trabajador Derechohabiente contrae por virtud del presente contrato, constituye hipoteca a favor del INFONAVIT sobre el inmueble relacionado en el antecedente primero de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. -----

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 él, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de México, y, por lo tanto, se extiende a las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y, en general, todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan al momento de requerirse el pago. La hipoteca se constituye hasta por el importe en pesos del Crédito Otorgado que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas. -----

La o el Trabajador Derechohabiente 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 del presente contrato, 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 México, 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 este contrato de apertura de crédito. -----

La hipoteca constituida subsistirá mientras se encuentren insolutos el Saldo de Capital, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo de la o del Trabajador Derechohabiente. El INFONAVIT acepta la hipoteca en primer lugar constituida a su favor, misma que estará en vigor conforme a lo convenido en esta cláusula. -----

Una vez cubiertos el Saldo de Capital 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

COTEJADO

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO

DEL CONTRATO DE MANDATO

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

El INFONAVIT acepta el mandato que la o el Trabajador Derechohabiente le otorga 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"**: La Vivienda marcada con la letra C, de la calle San Marcos 24 (veinticuatro), sujeta al régimen de propiedad en condominio construida sobre el lote de terreno marcado con el número 1 (uno), de la manzana 21 (veintiuno), del fraccionamiento **"LOMAS BULEVARES"**, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México. _____

EI INFONAVIT: Barranca del Muerto 280 (doscientos ochenta), Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, Código Postal 01029 (cero mil veintinueve), México, Ciudad de México. _____

La **"PARTE VENDEDORA"**: En Calle Plaza San Marcos 24 (veinticuatro) letra C, Colonia Lomas Boulevares, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, Código Postal número 54020 (cincuenta y cuatro mil veinte). _____

SEGUNDA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento y en las Condiciones Generales de Contratación 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, deberán entenderse referidas invariablemente al contrato de crédito y a su Anexo "A", 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 contrato, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que las partes renuncian a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de este instrumento o de su nacionalidad pudiera corresponderles. _____

PERSONALIDAD Y LEGAL EXISTENCIA

EI INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, (INFONAVIT), manifiesta que es un organismo de interés social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día veinticuatro de abril de mil novecientos setenta y dos, y entre cuyos objetivos se encuentra el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del fondo para destinarlos a la adquisición de vivienda, a la construcción, a la reparación o mejoramiento de sus habitaciones y al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores. _____

COTEJADO

----- La Licenciada en Ciencias de la Informática **NAYELLI JANETH HERNÁNDEZ MURILLO**, acredita su personalidad con la escritura pública número 36,862 (treinta y seis mil ochocientos sesenta y dos), de fecha quince de agosto de dos mil veintidós, otorgada ante la fe del Licenciado Sergio Rea Field, Titular de la Notaría número 241 (doscientos cuarenta y uno), actuando como asociado y en el protocolo a cargo del Licenciado Carlos Antonio Rea Field, Titular de la Notaría número 187 (ciento ochenta y siete), mismo protocolo en el que también actúa como asociado el Licenciado Raúl Cesar Mayorga Compean, Titular de la Notaría número 52 (cincuenta y dos), todas las Notarías de la Ciudad de México, de la cual transcribo lo siguiente: "... hago constar que ante mí comparece: **el Licenciado RODRIGO GUTIÉRREZ PORTER VILLEGAS**, en su carácter de Subdirector General de Crédito, siendo representante del "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", a quién en lo sucesivo se le podrá nombrar como "EL PODERDANTE", y expone que otorga **EL PODER LIMITADO** a favor de la señora **NAYELLI JANETH HERNÁNDEZ MURILLO**, en lo sucesivo la "APODERADA", para que lo ejerza ÚNICAMENTE en el Estado de MÉXICO, que se contiene en las cláusulas siguientes: **CLÁUSULAS.- PRIMERA.-** El "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", representado como se ha dicho, **OTORGA** a favor de la señora **NAYELLI JANETH HERNÁNDEZ MURILLO**, **PODER LIMITADO**, con las facultades siguientes: **A).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en los términos del párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro 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 MÉXICO, PERO SIN QUEDAR FACULTADA la "APODERADA" para transmitir la propiedad de bienes adjudicados o recuperados de "EL PODERDANTE".- **B).- PODER** para gestionar la originación 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.- **C).- PODER** para cancelar hipotecas constituidas a favor del "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES", previa emisión de la carta instrucción, siempre que en el mismo momento se otorgue un nuevo crédito sobre el inmueble objeto de la cancelación y se constituya sobre el mismo una nueva hipoteca a favor de "EL PODERDANTE".- **SEGUNDA.- RENDICIÓN DE CUENTAS.-** La "APODERADA" deberá rendir cuentas a la Contraloría del "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES"...**TERCERA.- LIMITACIÓN:** La "APODERADA" 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 MÉXICO.- **CUARTA.-** La "APODERADA" ejercerá el presente poder ante cualesquiera personas físicas y morales, así como Ante Autoridades Civiles, Judiciales y Administrativas del estado a que se refiere la cláusula inmediata anterior..."- Documento que tuve a la vista y devolví a la interesada. -----

----- El señor **EUGENIO GASTELUM PONS**, acredita su personalidad como Apoderado Legal de la señora **CATALINA PONS CASANOVA**, con el instrumento público número dieciséis mil ochocientos ochenta y nueve, volumen ordinario número trescientos cincuenta y



seis, de fecha once de mayo de dos mil veintitrés, otorgado ante la fe del Licenciado José Manuel Gómez Del Campo Gurza, notario público número 149 (ciento cuarenta y nueve), del Estado de México, en el que se hizo constar el PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, Y ACTOS DE DOMINIO LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, otorgado en su favor, **ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE** sobre la Vivienda marcada con la letra C, sujeta al régimen de propiedad en condominio construida sobre el lote de terreno marcado con el número 1 (uno), de la manzana 21 (veintiuno), del fraccionamiento "**LOMAS BULEVARES**", 54020 (cincuenta y cuatro mil veinte), Municipio y Distrito de Tlalhepantla, Estado de México... Se faculta al apoderado para que en nombre y representación de la poderdante cancele el Usufructo otorgado, así como para que reciba el pago total o remanente de la venta del inmueble objeto del presente poder ya sea en efectivo o cheque librado a nombre del apoderado e incluso depositar dicho pago en las cuentas a nombre de la misma apoderada..."

----- Asimismo, los apoderados, manifiestan **bajo protesta de decir verdad**, que sus representados tiene capacidad legal para celebrar este acto, y que las facultades que les fueron conferidas, son suficientes y no les han sido revocadas, limitadas o disminuidas de forma alguna a la fecha, y que son tal y como las asentó el suscrito Notario. -----

----- **YO, EL NOTARIO HAGO CONSTAR, BAJO MI FE:** -----

----- a) Que los comparecientes me acreditaron su identidad en términos de ley, con las identificaciones con fotografía que en original tuve a la vista, y en fotocopia remito al apéndice de documentos bajo el número de la presente, y manifestaron por: -----

----- **GENERALES** -----

Ser mexicanos por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad, **NAYELLI JANETH HERNÁNDEZ MURILLO**, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el día dos de octubre de mil novecientos setenta y nueve, soltera, Licenciada en Ciencias de la Informática, con domicilio en Avenida Chalma sin número esquina Autopista México Querétaro, Centro Comercial Plaza San Marcos local E-01, Colonia Jardines de la Hacienda Sur, Cuauhtlán Izcalli, Estado de México, Código Postal número 54720 (cincuenta y cuatro mil setecientos veinte); quien se identifica con su Cédula Profesional de Licenciado en Ciencias de la Informática expedida por la Secretaría de Educación Pública con número 4141794 (cuatro, uno, cuatro, uno, siete, nueve, cuatro), Clave Única de Registro Población HEMN791002MDFRRY00 ("H", "E", "M", "N", siete, nueve, uno, cero, cero, dos, "M", "D", "F", "R", "R", "Y", cero, cero) y Registro Federal de Contribuyentes HEMN791002E97 ("H", "E", "M", "N", siete, nueve, uno, cero, cero, dos, "E", nueve, siete); **EUGENIO GASTELUM PONS**, originario de la Ciudad de México antes Distrito Federal, lugar donde nació el día nueve de octubre de mil novecientos setenta y nueve, soltero, Administración Asistentes Administrativos, con domicilio en Calle Faisán 18 (dieciocho) manzana 37 (treinta y siete), lote 2 (dos), Colonia Fuentes de Satélite, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, Código Postal número 52998 (cincuenta y dos mil novecientos noventa y ocho); quien se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector GSPNEG79100909H300 ("G", "S", "P", "N", "E", "G", siete, nueve, uno, cero, cero, nueve, cero, nueve, "H", tres, cero, cero); Clave Única de Registro Población GAPE791009HDFSNG06 ("G", "A", "P", "E", siete, nueve, uno, cero, cero, nueve, "H", "D", "F",

COTEJADO

- "S", "N", "G", cero, seis) y Registro Federal de Contribuyentes GAPE791009IN2 ("G", "A", "P", "E", siete, nueve, uno, cero, cero, nueve, "I", "N", dos); **ENNA PILAR GUERRERO HEVIA**, originaria de la Ciudad de México antes Distrito Federal, lugar donde nació el día veintitrés de mayo de mil novecientos ochenta y tres, casada bajo el régimen de separación de bienes, Administración Asistentes Administrativos, con domicilio en calle San Marcos 24C (veinticuatro letra C), Colonia Cumbres del Valle, Municipio de Tlalnepanitla de Baz, Estado de México, Código Postal 54020 (cincuenta y cuatro mil veinte), quien se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector GRHVEN83052309M200 ("G", "R", "H", "V", "E", "N", ocho tres, cero, cinco, dos, tres, cero, nueve, "M", dos, cero, cero), con Clave Única de Registro de Población GUHE830523MDFRVN06 ("G", "U", "H", "E", ocho, tres, cero, cinco, dos, tres, "M", "D", "F", "R", "V", "N", cero, seis) y Registro Federal de Contribuyentes GUHE830523QS5 ("G", "U", "H", "E", ocho, tres, cero, cinco, dos, tres, "Q", "S", cinco).
- b).- Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo de la o el Trabajador Derechohabiente que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras en el contrato de crédito simple consignado en este instrumento. -----
- c).- Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante del INFONAVIT explicó a la o el Trabajador Derechohabiente los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales pactadas en las mismas. -----
- d).- Que, por las declaraciones del representante del INFONAVIT y la o el Trabajador Derechohabiente, contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración del contrato de crédito simple consignado en el presente instrumento. -----
- e).- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para celebrar este acto, ya que no advierto en ellas, ninguna incapacidad física, que pudiera menguar o limitar su personalidad; asimismo no tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil. -----
- f).- Que leí en voz alta la presente escritura a los comparecientes. -----
- g).- Que les expliqué el valor, consecuencias legales y alcances jurídicos del contenido de esta escritura; por medio de la cual la "**PARTE VENDEDORA**", se desapodera del inmueble sin restricción alguna de hecho y por derecho, en favor de la "**PARTE COMPRADORA**" por su libre y espontánea voluntad, mediante el pago del precio que se consigna en este instrumento por parte del comprador en su favor, quien recibe la posesión del inmueble de manera material, jurídica y virtual en este acto, quedando perfeccionado el contrato de compraventa. -----
- h).- 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 (CFDI y/o Factura Electrónica), incorporando a dicho comprobante el complemento fiscal respectivo. -----
- i).- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su Reglamento, el suscrito Notario hizo saber y explicó a los comparecientes el contenido íntegro del Aviso de Privacidad por lo que enterados



me manifiestan su conformidad con el mismo firmando el presente instrumento para constancia.

j).- Que tuve los originales de los documentos citados a la vista, que remito al apéndice de documentos bajo el número de la presente.

k).- Que expresaron su conformidad con el texto leído, por lo que firman parte compradora y vendedora el día cinco de junio de dos mil veintitrés en unión del Suscrito Notario y el apoderado de Infonavit el día cuatro de julio de dos mil veintitrés.- **DOY FE.**-

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES "INFONAVIT".- "Lic. NAYELLI JANETH HERNÁNDEZ MURILLO".- FIRMA.- "PARTE VENDEDORA".- "Sr. EUGENIO GASTELUM PONS.- FIRMA.- "PARTE COMPRADORA".- "Sra. ENNA PILAR GUERRERO HEVIA".- FIRMA.- "ANTE MÍ".- FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.- **DOY FE.**-

EN FECHA 4 DE 07 DEL AÑO 2023
SE AUTORIZO PREVENTIVAMENTE PARA EFECTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS DOY FE.



[Handwritten signature]