



AL SUROESTE 1.05 M CON VIVIENDA 2011; _____

AL NOROESTE 3.90 M CON TERRAZA; _____

ARRIBA CON VOLADO; _____

ABAJO CON LOCAL COMERCIAL Y/O SERVICIOS 12; _____

NIVEL: SOTANO 1 TIPO DE UNIDAD PRIVATIVA: ESTACIONAMIENTO; _____

NUMERO DE UNIDAD PRIVATIVA: 2011A AREA PRIVATIVA: 12.5; _____

AL NORESTE 2.50 M CON CAJON DE ESTACIONAMIENTO 2011B; _____

AL SURESTE 5.00 M CON AREA VIALIDAD Y CIRCULACIONES S01; _____

AL SUROESTE 2.50 M CON AREA VIALIDAD Y CIRCULACIONES S01; _____

AL NOROESTE 5.00 M CON CAJON DE ESTACIONAMIENTO 2131A; _____

ARRIBA CON AREA VIALIDAD Y CIRCULACION PB; _____

ABAJO CON CIMENTACION; _____

NIVEL: SOTANO 1 TIPO DE UNIDAD PRIVATIVA: ESTACIONAMIENTO; _____

NUMERO DE UNIDAD PRIVATIVA: 2011B AREA PRIVATIVA: 12.5 M2. _____

AL NORESTE 2.50 M CON AREA VIALIDAD Y CIRCULACIONES S01; _____

AL SURESTE 5.00 M CON AREA VIALIDAD Y CIRCULACIONES S01; _____

AL SUROESTE 2.50 M CON CAJON DE ESTACIONAMIENTO 2011B; _____

AL NOROESTE 5.00 M CON CAJON DE ESTACIONAMIENTO 2131B _____

ARRIBA CON AREA VIALIDAD Y CIRCULACION PB; _____

ABAJO CON CIMENTACION; _____

NIVEL: SOTANO 1 TIPO DE UNIDAD PRIVATIVA: BODEGA; _____

NUMERO DE UNIDAD PRIVATIVA: 01 AREA PRIVATIVA: 11.89; _____

AL NORESTE 2.56 M CON SERGIO JULIO ROMERO SILVA; _____

AL SURESTE 4.50 M CON AREA VIALIDAD Y CIRCULACIONES S01 BODEGA 02; _____

AL SUROESTE 2.48 M CON BODEGA 04; _____

AL NOROESTE EN LINEA QUEBRADA DE 1.42 0.21 0.42 0.21 3.32 AREA DE RESTRICCION 2. _____

LE CORRESPONDE EL FOLIO REAL: 614588 SEISCIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS OHENTA Y OCHO. _____

Con la letra "A" agrego al apéndice de esta escritura copia del certificado de número oficial. _____

XIII. **DEL GRAVAMEN.** Declara "EL FIDUCIARIO" bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de esta escritura únicamente reporta el contrato de fideicomiso relacionado en el antecedente VII séptimo, y su respectivo convenio modificatorio relacionado en el antecedente VIII octavo, así como el contrato de crédito relacionado en el antecedente IX Noveno, mismo que será cancelado más adelante en este mismo instrumento, lo que justifica con el certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Estado de Querétaro, que se agregará al apéndice de este instrumento con la letra "B". _____

XIV. **DEL PREDIAL.** El inmueble objeto de este instrumento cubre sus contribuciones fiscales con el siguiente número de cuenta predial: "140100136009149". _____

El mencionado inmueble se encuentra al corriente en el pago de contribuciones fiscales, lo que acredita con el documento que en copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra "C". _____

El inmueble objeto de esta escritura cuenta con la infraestructura necesaria para contratar el servicio de agua potable. _____

XV. **- AVALÚOS.** _____

A).- **EL FIDUCIARIO:-** Manifiesta que respecto del inmueble descrito en el antecedente I uno romano de este instrumento, se determinó un valor de \$3'520,000.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL), lo que se manifiesta únicamente para efectos del monto del crédito que se otorga en este Instrumento; Dicho avalúo se agrega al apéndice de esta escritura marcado con la letra "D". _____

B).- **La PARTE ENAJENANTE:-** Manifiesta que se practicó al inmueble objeto de esta operación, el avalúo Hacendario correspondiente, asignándole un valor Comercial de \$3'520,000.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL), documento que se agrega al apéndice de esta escritura marcado con la letra "E". _____

XVI. **- RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO.** _____

a).- **Del FIDUCIARIO:** Es persona moral. _____

b).- **Del TRABAJADOR:** El señor FRANCISCO JOSÉ TABOADA GARGOLLO, manifiesta que su estado civil es de SOLTERO, sin estar sujeto a relación de concubinato; declaración que hace para los efectos legales a que haya lugar. _____

XVII. **INSTRUCCIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES:** "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, recibió instrucciones de los Fideicomitentes, a efecto de instruir al "FIDUCIARIO", para la Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso, mediante carta instrucción misma que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "F". _____

XVIII. **INSTRUCCIÓN DEL FIDUCIARIO.** "BANCO INVEX" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, en su carácter de FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE _____

ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL INMOBILIARIO IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 2168 de la presente escritura, se presenta y ocho, giró carta de instrucción al suscrito notario para el otorgamiento de la presente escritura.

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

XX.- CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. De conformidad con la regla vigésima tercera de las Reglas, el INFONAVIT publicó en su sitio de internet, ubicado en la dirección electrónica www.infonavit.org.mx, la oferta pública consistente en las "Condiciones Generales de Contratación". Se agrega al apéndice de esta escritura, con la letra "H" y debidamente literalmente las cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.

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

DECLARACIONES

I. Declara el Trabajador, bajo protesta de decir verdad en los términos de Ley, que:

- a).- Ha solicitado al INFONAVIT el otorgamiento de un *segundo* crédito simple con garantía hipotecaria, en ejecución del derecho que le confiere el artículo 47 de la "Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" para destinarlo a la adquisición de una vivienda, como consta en la *solicitud de crédito*. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "I", la solicitud de crédito debidamente firmada por el Trabajador.
- b).- Acepta los términos y condiciones contenidos en las cláusulas 2, 3, 4, 5, 6 y 7 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, con la letra "J", y debidamente firmado por el Trabajador, el Anexo "A" del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, en el que el Trabajador acepta y conviene en tener por reproducidas, como si a la letra se insertasen, las mencionadas cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación.
- c).- Conoce y comprende enteramente las cláusulas 1 y 8 a 26 que el INFONAVIT le propone en este acto, las cuales tiene el interés y voluntad de aceptar como parte integrante del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, mismas que constan en el Anexo "A" de dicho contrato.
- d).- Los hechos que se mencionan en el capítulo II de las Condiciones Generales de Contratación son ciertos en lo que a él conciernen y en observancia a las mismas, bajo protesta de decir verdad, reitera que: (i) Sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad del INFONAVIT, sin tener derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de persona, se comete un delito; (ii) La información, datos y documentación proporcionados al INFONAVIT, para obtener el crédito que ha solicitado, son verdaderos y auténticos, manteniéndose a esta fecha, como verdaderos, los hechos manifestados en la solicitud de inscripción de crédito presentada ante el INFONAVIT y que no tiene conocimiento de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera considerarse adversa al INFONAVIT y, por consiguiente, alterar o modificar las condiciones de otorgamiento del crédito; (iii) A la fecha de firma de la presente escritura, tiene relación laboral vigente, que no está tramitando su jubilación o pensión, que no presenta padecimientos de forma manifiesta y prolongada o causados por enfermedades o riesgos de trabajo que pudieran derivar en incapacidad total o parcial permanente y que no está tramitando estas incapacidades ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y que tampoco está tramitando ante la administradora de fondos para el retiro correspondiente, la devolución parcial o total del saldo de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro; (iv) Escogió al perito valuador que realizó el avalúo del inmueble objeto de esta escritura, de entre el listado que le presentó el INFONAVIT para su elección; y (v) No está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme.



- e).- Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la Carta de Condiciones Financieras Definitivas por la que éste le propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará el crédito mediante 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 acepta integralmente para celebrar dicho contrato. Se agrega al apéndice de esta Escritura, bajo la letra "K", debidamente firmada por el Trabajador, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que, en lo sucesivo, se identificarán como Anexo "B" del Contrato de crédito que se consigna en esta escritura. _____
- f).- En este acto exhibe el Aviso para Retención de Descuentos, debidamente firmado y sellado por su patrón para constancia de su recepción, el cual, se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "L". _____
- g).- Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura, y que está conforme con el valor comercial de la vivienda que se ha determinado en el avalúo referido en el inciso A) antecedente XV décimo quinto, de esta escritura. _____
- h).- El precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total que paga con el importe que dispone del crédito que el INFONAVIT le otorga mediante el Contrato que se consigna en esta escritura, con el saldo de su Subcuenta de Vivienda y, en su caso, con su Ahorro Voluntario, y que la diferencia a cubrir o ya cubierta del precio la paga o ha pagado directamente a la "FIDEICOMITENTE B", en términos del Contrato de Fideicomiso relacionado en los antecedentes VI y VII de este instrumento, con dinero de su propio peculio, sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la "PARTE ENAJENANTE". _____
- i).- Sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, defecto o deterioro físico que llegare a presentar la vivienda, será única y exclusivamente de la "FIDEICOMITENTE A" de la vivienda, y, por tanto, sabe que en tal caso no le asistirá derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que éste sólo le otorga el crédito para adquirir una vivienda. _____
- j).- Sabe que, para recibir un crédito del INFONAVIT, requiere otorgar al propio INFONAVIT una cobertura a través del Fondo de Protección de Pagos referido en el antecedente XXI vigésimo primero de esta escritura; y que tiene el interés y voluntad de obligarse a realizar las aportaciones mensuales a dicho Fondo de Protección de Pagos en los términos que se pactan adelante en el Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria. _____
- k).- 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 tiene el interés de: (i) mejorar la vivienda que adquiere mediante la instalación en la misma de diversas ecotecnologías; (ii) adquirir únicamente aquellas ecotecnologías que hayan sido previamente autorizadas por el INFONAVIT; y (iii) comprar dichas ecotecnologías sólo con los proveedores que tengan celebrados con el propio INFONAVIT contratos de proveeduría para su suministro a aquellos derechohabientes a quienes otorgue créditos para la adquisición de viviendas. _____

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

III. Declaran conjuntamente el INFONAVIT y el Trabajador, para efectos de lo dispuesto por el artículo 9 (nueve) de la "Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado" y 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 al Trabajador los términos y condiciones definitivas de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este instrumento, manifestando el Trabajador 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 notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este instrumento. _____

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: _____

CLÁUSULAS

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

CLAUSULAS

PRIMERA.- "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, por conducto de sus Apoderados Legales, cancela parcialmente a favor de "BANCO



NOTARÍA PÚBLICA

Querétaro



dos, seis, ocho, cero, cero, cero, ocho, cuatro, ocho, tres, cero, dos, ero, ocho, cinco, tres), misma de la que es titular en BANORTE, Sociedad Anónima, y, en su caso, (ii) con la cantidad de \$855,611.91 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS 91/100 MONEDA NACIONAL), misma que fue cubierta con anterioridad a la firma de esta escritura al mismo "FIDEICOMITENTE A", mediante transferencia interbancaria de fondos de la cuenta con número terminación "176" de la que es titular en al Institución Bancaria denominada Banco Nacional de México, Sociedad anónima y, en su caso, (iii) con la o las cantidades en efectivo que haya cubierto. Por lo tanto, El "FIDEICOMITENTE A" recibe en concepto de pago del precio de transmisión de propiedad 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 "FIDEICOMITENTE A" 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 ADQUIRENTE", 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 TRANSMITENTE" reconoce que al "FIDEICOMITENTE A" no le asiste ningún derecho para cobrar a la "PARTE ADQUIRENTE" cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

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

Manifiestan las partes que el pago ha sido efectuado de manera directa a los Fideicomitentes y Fideicomisarios sin versar intermediación o participación alguna por parte del "FIDUCIARIO".

A.- La propiedad transmitida pasa a poder de "LA PARTE ADQUIRENTE":

- A). Sin limitación alguna en su dominio.
- B). Sin gravamen de ninguna especie.
- C). Sin ningún adeudo, incluso de carácter laboral o fiscal. Cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma de este instrumento, será por cuenta exclusiva de los "FIDEICOMITENTES".

TERCERA.- Como consecuencia de la transmisión de propiedad consignada en términos de la cláusula primera del presente, "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO", en su carácter de FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL INMOBILIARIO IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO "2168", previas instrucciones mediante carta girada por parte del FIDEICOMITENTE "B", a través de sus representantes, EXTINGUE PARCIALMENTE el fideicomiso que se menciona en el antecedente VII séptimo de esta escritura, única y exclusivamente por lo que se refiere al inmueble que es objeto de este instrumento y elementos comunes que le corresponden, subsistiendo con toda su fuerza y vigor sobre los demás inmuebles que no han sido objeto de extinción alguna.

CUARTA.- Como consecuencia de lo anterior, "LA PARTE ADQUIRENTE" otorga el más amplio finiquito que en derecho proceda a "EL FIDUCIARIO", por la administración del Fideicomiso y de la presente operación, liberándolo de toda responsabilidad civil, penal, fiscal, registral o de cualquier otra índole respecto del inmueble objeto de esta operación, no reservándose acción o derecho alguno que ejercitar en contra de "EL FIDUCIARIO" y/o sus representantes.

QUINTA.- Como consecuencia de la extinción parcial del fideicomiso en relación al inmueble que es objeto de este instrumento y elementos comunes que le corresponden, "LA PARTE ADQUIRENTE" no asume ninguna obligación para con "EL FIDUCIARIO" ni para con el fisco en relación al Fideicomiso extinguido por lo que cualquier obligación en relación al citado fideicomiso será a cargo del "EL FIDEICOMITENTE B" en términos del contrato de fideicomiso relacionado en los antecedentes VI y VII de este instrumento, quedando, en todo caso, liberados de toda responsabilidad relacionada con el inmueble objeto de este instrumento, tanto "LA PARTE ADQUIRENTE" y el "FIDUCIARIO".

SEXTA.- Declara "EL FIDUCIARIO" que el inmueble objeto de este instrumento es de uso habitacional. "LA PARTE ADQUIRENTE" se obliga por cuanto se refiere al uso y destino del predio que adquiere, queda sujeto a las disposiciones que señalen las Declaratorias, Programas o Planes para Provisiones y Reservas, así como el respecto a la definición de Área Urbanizable, que con base en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el Código Urbano para el Estado de Querétaro, hayan dictado o dicten en el futuro las Autoridades Administrativas.

SÉPTIMA.- "LA PARTE ADQUIRENTE" declara conocer en todos sus términos el reglamento de administración del condominio al que pertenece el inmueble objeto de este instrumento, así como el reglamento de administración del Conjunto, toda vez que cuenta con un ejemplar de los mismos, los cuales se obligó a cumplir.

OCTAVA.- "LA PARTE ADQUIRENTE" se obliga a pagar las cuotas de administración y las cuotas para constituir los fondos de administración, mantenimiento y de reserva del condominio al que pertenece el inmueble objeto de este instrumento.

07001

NOVENA.- La transmisión queda sujeta a las condiciones que por su naturaleza la rigen, por lo que "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO" en su calidad de FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO "2168", previas instrucciones mediante carta girada por parte del FIDUCIARIO "B", obliga a "EL FIDEICOMITENTE A" a responder del saneamiento para el caso de vicios ocultos, de conformidad con lo establecido por los artículos 1001 y 1002 del Código de Comercio y demás correlativos para el Estado de Querétaro, por lo que las partes firmantes liberan a "EL FIDUCIARIO" de dicha obligación, liberando expresamente "LA PARTE ADQUIRENTE" a "EL FIDUCIARIO" de cualquier responsabilidad al respecto.

DÉCIMA.- "LA PARTE ADQUIRENTE" tiene pleno conocimiento de que la liquidación del impuesto de Transferencia de Inmuebles será revisada por la Tesorería correspondiente y que, por lo tanto, se obliga a pagar la diferencia de dicho impuesto resultare como consecuencia de un valor fiscal o catastral superior al que actualmente reportan los datos del FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad por el pago y entero del impuesto señalado de cualquier responsabilidad, más los recargos y multas si proceden, por lo que las partes firmantes liberan a "EL FIDUCIARIO" de cualquier responsabilidad civil, penal, laboral, fiscal, registral o de cualquier índole, en particular por lo que hace a la evasión y a los juicios de cualquier naturaleza incluyendo de forma enunciativa los vicios ocultos derivados de la construcción y cualquier acción que comprometa la integridad del inmueble que se transmite por medio del presente instrumento.

DÉCIMA PRIMERA.- "LA PARTE ADQUIRENTE" así como "EL FIDEICOMITENTE B" libera a "EL FIDUCIARIO" de cualquier responsabilidad civil, penal, laboral, fiscal, registral o de cualquier índole, en particular por lo que hace a la evasión y a los juicios de cualquier naturaleza incluyendo de forma enunciativa los vicios ocultos derivados de la construcción y cualquier acción que comprometa la integridad del inmueble que se transmite por medio del presente instrumento.

DÉCIMA SEGUNDA.- Por lo que respecta a lo que se transmite, todas las partes firmantes están conformes con la actuación y administración que "EL FIDUCIARIO" ha llevado a cabo, así como la rendición de cuentas, por lo que otorgan a "EL FIDUCIARIO" el finiquito más amplio que en derecho proceda, no reservándose acción ni derecho alguno que recaerá en contra de "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO", o sus representantes.

DÉCIMA TERCERA.- La posesión del inmueble no la ha venido detentando "EL FIDUCIARIO" por lo que "LA PARTE ADQUIRENTE" libera a "EL FIDUCIARIO" de cualquier obligación relacionada con la entrega de la misma.

DÉCIMA CUARTA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este instrumento, según cubiertos por "LA PARTE ADQUIRENTE", excepto el Impuesto Sobre la Renta el cual será a cargo de los Fideicomisarios y Fideicomisarios, según corresponda y resulte aplicable.

DÉCIMA QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente capítulo se someten a las leyes y tribunales de la Ciudad de México, renunciando a cualquiera que pudieren corresponderles.

DÉCIMA SEXTA.- Como consecuencia de las cláusulas anteriores se solicita a la Dirección del Registro Público del Estado de Querétaro realizar las anotaciones y tildaciones correspondientes al inmueble objeto de esta escritura subsistiendo en todo su valor sobre todos los demás inmuebles que no hayan sido expresamente liberados.

CAPÍTULO TERCERO

DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE

CON GARANTIA HIPOTECARIA

CLÁUSULAS FINANCIERAS

PRIMERA. CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO. Por este acto, el INFONAVIT otorga al Trabajador un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado, mismo que el Trabajador dispone en este acto de conformidad con lo estipulado en la cláusula 4 de las Condiciones Generales de Contratación.

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

En consecuencia, el Trabajador manifiesta su voluntad de celebrar con el INFONAVIT el presente contrato de apertura de crédito simple, por lo que en este acto acepta expresamente: (i) las cláusulas 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de las Condiciones Generales de Contratación; (ii) las cláusulas 1, 8 a 26 que el INFONAVIT le propone en este acto y que se consignan en el Anexo "A" de este contrato; y (iii) las Condiciones Financieras Definitivas del crédito a que se refiere el inciso e) de las declaraciones del Trabajador.

En virtud de lo anterior, el Trabajador y el INFONAVIT (i) convienen en que las cláusulas 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de las Condiciones Generales de la Contratación se tengan por reproducidas en esta cláusula como si se insertaran a la letra y fomen parte del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, por lo que acuerdan regirse por las estipulaciones que se contienen en las antes citadas cláusulas de las Condiciones Generales de Contratación; (ii) convienen en regirse además por las cláusulas 1, 8 a 26 que se consignan en el Anexo "A" de este contrato de crédito; y asimismo (iii) reconocen que los Anexos "A" y "B" forman parte integrante de este contrato de crédito, por lo que reconocen que dichos Anexos los obligan en sus términos.



NOTARÍA
PÚBLICA

Querétaro



SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. El Trabajador, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el Trabajador contrae por virtud del presente Contrato, constituyen hipoteca a favor del INFONAVIT sobre el inmueble relacionado en el antecedente XII décimo segundo 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 Querétaro, Querétaro, y, por lo tanto, se extiende a las acciones 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 que se constituye por el importe en pesos del Crédito Otorgado que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas por la cantidad de \$1,796,098.77 (UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y OCHO PESOS, 77/100 MONEDA NACIONAL).

El Trabajador y el INFONAVIT convienen en que esta hipoteca garantiza, además del pago del Saldo de Capital, el pago de los gastos de cobranza extrajudicial y de todos los gastos y costas en caso de juicio, el pago de los intereses ordinarios y moratorios 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 Querétaro, 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 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 del Trabajador.

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

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

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

Por lo anterior, el Trabajador acepta desde ahora que, en caso de que el INFONAVIT ceda parcialmente los derechos y obligaciones derivados de este Contrato y su garantía hipotecaria, el importe del Crédito Otorgado que el Trabajador dispone en este acto podrá quedar dividido en dos porciones, mismas que serían: (i) la porción "A" cuya titularidad conservará el INFONAVIT; y (ii) la porción "B" cuya titularidad quedaría en la entidad financiera a la que ceda parcialmente los derechos y obligaciones derivados de este Contrato y su garantía hipotecaria.

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

Asimismo, el Trabajador autoriza al INFONAVIT y a la entidad financiera a la que, en su caso, éste ceda los derechos del Crédito Otorgado a proporcionar datos e información del Trabajador a instituciones o empresas para su divulgación,

reproducción, explotación, incluyendo la comercialización de otros productos o servicios, y, en su caso, a cualquier otro organismo o proveedor de servicios que tenga relación con la presente operación. Se agrega al apéndice de la Escritura, bajo la letra "M", las autorizaciones antes señaladas.

CAPÍTULO CUARTO
DEL CONTRATO DE MANDATO

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

El INFONAVIT acepta el mandato que el Trabajador 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" y Trabajador: **EN BOULEVARD BERNARDO QUINTANA ARRIJOJA NÚMERO 9699 NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO, INTERIOR 2011 DOS MIL ONCE, MANZANA CS-12, LOTE 10 DIEZ, CONDOMINIO TORRE 2 DOS, NIVEL 1 UNO, FRACCIONAMIENTO CENTRO SUR, CONJUNTO ALIA, QUERETARO, QUERETARO, CÓDIGO POSTAL 76090 SETENTA Y SEIS MIL NOVENTA.** El INFONAVIT: Barranca del Muerto 280, colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, 01029 México, Distrito Federal.

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

PRIMERA.- LEGAL EXISTENCIA DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y PERSONALIDAD DE SU REPRESENTANTE:

I. Ley del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, publicada en el Diario Oficial de la Federación el (24) veinticuatro de febrero de (1972) mil novecientos setenta y dos, y sus reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el (6) seis de enero de (1997) mil novecientos noventa y siete.

II. Reglamento de la Asamblea General del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, publicado en el Diario Oficial de la Federación el (8) ocho de enero de (1973) mil novecientos setenta y tres, y sus reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el (11) once de mayo de mil (1978) novecientos setenta y ocho, el (20) veinte de octubre de (1992) mil novecientos noventa y dos, el (22) veintidós de diciembre de (1992) mil novecientos noventa y dos y el (22) veintidós de diciembre de (1998) mil novecientos noventa y ocho.

III. Estatuto Orgánico del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES publicado en el Diario Oficial de la Federación el (22) veintidós de diciembre de (1998) mil novecientos noventa y ocho.

IV. Acta número (563) quinientos sesenta y tres de la reunión ordinaria del Consejo de Administración celebrada el (24) veinticuatro de junio de (1998) mil novecientos noventa y ocho, en la que consta el acuerdo cuarenta y cinco mil veinticuatro.

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

A).- El Licenciado **Miguel Ángel González Salazar**, acredita su personalidad, de la siguiente manera:



NOTARÍA PÚBLICA

Querétaro



Por instrumento 227749 doscientos veintisiete mil setecientos cuarenta y nueve, de fecha 17 diecisiete de marzo de 2020 dos mil veinte, ante la fe del licenciado Cecilio Gonzalez Márquez, Notario Público número ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México, se hizo constar el otorgamiento de poder que realizo el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, representado por el licenciado Rodrigo Gutiérrez Porter Villegas, a favor del señor Miguel Ángel González Salazar, documento del cual transcribo lo siguiente:
"C L A U S U L A S.- PRIMERA. - Poder General para actos de Administración, no comprendiendo la transmisión de propiedad de bienes adjudicados o recuperados, términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del código civil para el distrito federal y su correlativo del código Civil para el Estado de Querétaro. - SEGUNDA. - Poder para gestionar la originación del crédito, así como firmar los contratos de apertura de los mismos, llevar a cabo todo lo relacionado con las labores de escrituración, inscripción, titulación de dicho actos y firma de escrituras públicas en las que se haga constar las operaciones de otorgamiento de crédito del "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES". TERCERA. - LIMITACIÓN. -El apoderado designado ejercitara 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.

SEGUNDA. Que los representante de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, acreditan la personalidad con que se ostentan con el documento que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "N"

TERCERA. Que los representantes de "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO", acreditan la personalidad que ostentan con la certificación que agrego al apéndice de este instrumento con la letra "O" y mediante la carta que se agrega con la letra "P".

GENERALES

Los comparecientes manifiestan bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- 1.- El Licenciado **SALVADOR MONTOYA GARCIA**, mexicano, originario de México Distrito Federal, lugar donde nació el día 2 dos de Mayo de 1967 mil novecientos sesenta y siete, casado, funcionario bancario, originario de la Ciudad de México y vecino de la Ciudad de Querétaro, Querétaro, con domicilio en Prolongación Tecnológico Norte número "950-B" letra "B", Piso "16-B" Colonia San Pablo; quien se identifica ante el suscrito Notario con la exhibición de su credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Federal Electoral Folio número "0000011897710".
- 2.- El Licenciado **CARLOS MERCADO VILLALOBOS**, mexicano, originario de México Distrito Federal, lugar donde nació el 26 veintiséis de Enero de 1963 mil novecientos sesenta y tres, casado, Delegado Fiduciario, originario de la Ciudad de México y vecino de la Ciudad de Querétaro, Querétaro, con domicilio en Prolongación Tecnológico Norte número "950-B" letra "B", Piso "16-B", Colonia San Pablo; de tránsito por esta ciudad; quien se identifica ante el suscrito Notario con la exhibición de su credencial para votar con fotografía, expedida por el Instituto Federal Electoral Folio número "0000012360903".
- 3.- El Licenciado **JORGE ALEJANDRO SIERRA BACA**, mexicano, originario del Estado de Nuevo León, lugar donde nació el día 15 quince de agosto de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, con domicilio en Residencial Juriquilla de Contribuyentes "SIBJ890815MP4" y quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con fotografía y firma del interesado.
- 4.- El Licenciado **CARLOS ALBERTO CAMARGO MARTINEZ**, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día 20 veinte de enero de 1985 mil novecientos ochenta y cinco, funcionario bancario, con domicilio en calle Capuchinos número 30 treinta, Misión San Carlo 1ª Primera Sección, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con Clave Única de Registro de Población "CAMC850120HDFMRR01" y Registro Federal de Contribuyentes "CAMC850120A14", y quien se identifica con su credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con fotografía y firma del interesado.
- 5.- El señor **MIGUEL ANGEL GONZALEZ SALAZAR** mexicano, originario de esta Ciudad, en donde nació el día 13 trece de marzo de 1971 mil novecientos setenta y uno, empleado, casado, con domicilio en Boulevard Bernardo Quintana número 4038-A cuatro mil treinta y ocho guion letra "A", Colonia Balcón Campestre, en esta Ciudad, siendo el Registro Federal de Contribuyentes de su representada "INF-720501-1ZA", y quien se identifica con credencial para votar con "0359000735854", 6.- El señor **FRANCISCO JOSÉ TABOADA GARGOLLO**, dijo ser originario y vecino de la ciudad de México, lugar donde nació el día 11 once de mayo de 1970 mil novecientos setenta, de paso por esta ciudad, con domicilio en calle Vallarta número 6 seis, colonia La Concepción, Coyoacán, soltero, empleado, con Clave Única de Registro de Población TAGF700511HDFBRR09, con Registro Federal de Contribuyentes número TAGF750511AG1, identificándose con Pasaporte número G35811931, con fecha de caducidad el día 10 diez de septiembre del año 2025 dos mil veinticinco, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; documento que en copia se agrega al apéndice del presente instrumento.

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA:

1.- Que conoce a los comparecientes por haberse identificado con documento oficial con fotografía expedido a su nombre.

- 2.- Que los comparecientes tienen capacidad legal para otorgar los actos que se hacen constar en esta escritura, toda vez que no presentan manifestaciones patentes de incapacidad legal y el suscrito Notario no ha tenido noticia alguna de que se haya declarado su estado de incapacidad.
- 3.- Que el suscrito Notario tuvo a la vista los documentos presentados por los comparecientes para la formación de esta escritura y que se han relacionado en la misma.
- 4.- Que, respecto al Impuesto Sobre Traslado de Dominio respecto de la compraventa, se pagará el impuesto correspondiente y que advertí a la parte adquirente y a la parte enajenante que la liquidación respectiva se presentará a la Tesorería Municipal para su aprobación y en caso de haber diferencias en la liquidación de dicho impuesto, serán responsables solidariamente.
- 5.- Que respecto al Impuesto al Valor Agregado, "EL FIDEICOMITENTE "A" declara estar exenta, ya que el inmueble objeto de este instrumento ha sido construido para ser destinado a unidad habitacional, según consta en las especificaciones del avalúo.
- 6.- Que respecto al Impuesto Sobre la Renta por enajenación, "EL FIDEICOMITENTE A", no se le retiene por ser una persona moral no sujeta a retención en términos de la Ley de la materia.
- 7.- Por lo que respecta al Impuesto Sobre la Renta por Adquisición este no se causa toda vez que se trata de una operación cuyos recursos del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES fueron destinados otorgamiento del crédito para el trabajador para la adquisición del inmueble objeto de este instrumento, en términos del artículo 42 cuarenta y dos de la Ley del INFONAVIT y el artículo 217 doscientos diecisiete del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- 8.- Que en las cláusulas generales de este instrumento no se incluyen gastos o comisiones a cargo del Trabajador que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras en el contrato de crédito simple consignado en este instrumento.
- 9.- Que, por las declaraciones de las partes contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, el representante del INFONAVIT explicó al Trabajador los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales pactadas en las mismas.
- 10.- Que, por las declaraciones del representante del INFONAVIT y el Trabajador, contenidas en el capítulo respectivo de este instrumento, no existió oferta vinculante previa a la celebración del contrato de crédito simple consignado en el presente instrumento.
- 11.-Que el Trabajador ratifica conocer el contenido y alcances de los Anexos "A" y "B", referidos en sus declaraciones en el presente Instrumento, que acepta su contenido, ratifica su aceptación y, a mayor abundamiento, los firma ante mí conjuntamente con el presente Instrumento;
- 12.- Que las partes declararon que los recursos con los cuales se pagaron las contraprestaciones, impuestos, derechos, honorarios y gastos relacionados con este instrumento son de origen lícito.
- 13.- Que advertí a "LA PARTE ADQUIRENTE" de la obligación que tiene "EL FIDEICOMITENTE A" de expedirle el Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) en relación con la presente operación a fin de poder acreditar en su momento el costo comprobado de adquisición, y en caso de no hacerlo el adquirente no podrá deducir el mismo, lo anterior de conformidad con la regla dos punto siete punto uno punto veintitrés de la Resolución Miscelánea Fiscal para dos mil dieciocho.
- 14.- Que declara "EL FIDEICOMITENTE A" y "LA PARTE ADQUIRENTE", que el inmueble objeto de este instrumento no se encuentra arrendado.
- 15.- Que se explicó a las partes contratantes el método de cálculo del pago del impuesto sobre traslado de dominio, así como el pago de los derechos de registro público de la propiedad, de conformidad con lo previsto en las leyes fiscales correspondientes, mismas que son del conocimiento a las partes, quienes las firman de conformidad en términos del documento que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "Q".
- 16.- Que, en términos de lo previsto por el artículo 8 (ocho) de la Ley del Notariado del Estado de Querétaro, la parte adquirente declara, que el suscrito notario, le notificó de las cantidades que deberán enterarse por concepto de Impuesto de Traslación de Dominio y Derechos generados por la celebración del acto jurídico que se contiene en este instrumento. Cantidades que se mencionan en la constancia, que firmada por la parte adquirente, agrego al apéndice de esta escritura con la letra que corresponda.
- 17.- 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 de leer las Condiciones Generales de Contratación, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y la Tabla de Tasas de Interés Ordinario, quienes así lo hicieron; que asimismo les expliqué su contenido; y que los ilustré acerca del valor, consecuencias y alcances legales de este instrumento, de las Condiciones Generales de Contratación, de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y de la Tabla de Tasas de Interés Ordinario, por lo que, advertidos de las penas en que incurrirán los que declaran con falsedad, manifestaron su comprensión y conformidad plena con los mismos, firmando para constancia.- DOY FE.

R Ú B R I C A S

LIC. CARLOS ALBERTO CAMARGO MARTINEZ.- RÚBRICA.- LIC. JORGE ALEJANDRO SIERRA BACA.- RÚBRICA.- SALVADOR MONTOYA GARCÍA.- RÚBRICA.- CARLOS MERCADO VILLALOBOS.- RÚBRICA.-



NOTARÍA PÚBLICA

Querétaro



FRANCISCO JOSÉ TABOADA GARGOLLO.- RÚBRICA.- MIGUEL ANGEL GONZÁLEZ SALAZAR.- RÚBRICA.-
ANTE MI, LICENCIADO JOSÉ ADOLFO ORTEGA OSORIO.- RÚBRICA.- NOTARIO TITULAR DE LA NOTARÍA
PÚBLICA NÚMERO 37 DE LA DEMARCACIÓN NOTARIAL DE QUERÉTARO.- UN SELLO QUE DICE ESTADO DE
QUERÉTARO, QUERÉTARO.- LIC. JOSÉ ADOLFO ORTEGA OSORIO.- NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 37.- AL
CENTRO EL ESCUDO NACIONAL.

AUTORIZACIÓN

Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, (17) diecisiete de diciembre del (2020) dos mil veinte, con esta fecha y
cumplidos los requisitos de ley, autorizo definitivamente esta escritura. Doy Fe. Lic. José Adolfo Ortega Osorio., Notario
Titular de la Notaría Pública número 37 de la Demarcación Notarial de Querétaro. Rúbrica. El sello de autorizar de la
Notaría número 37.--

TRASLADO DE DOMINIO

Se pagó el correspondiente Impuesto de Traslado de Dominio por la cantidad de (\$164,138.00) ciento sesenta y
cuatro mil ciento treinta y ocho pesos, moneda nacional, mediante el recibo de pago con número de folio (T-77295),
de fecha (8) ocho de septiembre del (2020) dos mil veinte, emitido por el Municipio de Querétaro.

AVISO PREVENTIVO: Se pagaron los derechos correspondientes por la cantidad de (\$326.00) trescientos veintiséis
pesos cero centavos moneda nacional y obtuvo el aviso preventivo según orden de pago "5251214", del (24)
veinticuatro de agosto del (2020) dos mil veinte.

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN: Se pagaron los derechos correspondientes y se obtuvo el certificado
de libertad de gravamen por la cantidad (\$1,086.00) mil ochenta y seis pesos cero centavos moneda nacional,
mediante orden de pago con número "5251215" del (24) veinticuatro de agosto del (2020) dos mil veinte.

CLAVE CATASTRAL: "140100136009149".

AVALUO: \$3'520,000.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL).

EXPEDICIÓN

PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN QUE SE EXPIDE A FAVOR DEL SEÑOR FRANCISCO JOSÉ
TABOADA GARGOLLO, INTEGRADO POR (9) NUEVE FOJAS ÚTILES SELLADAS Y COTEJADAS CON SU
ORIGINAL, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, ESTADO DE QUERÉTARO, EL DÍA (17) DIECISIETE
DE DICIEMBRE DEL (2020) DOS MIL VEINTE.- DOY FE.

(Handwritten signature)

LICENCIADO JOSÉ ADOLFO ORTEGA OSORIO
NOTARIO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 37
DE LA DEMARCACIÓN NOTARIAL DE QUERÉTARO
OEOA760807BF4.



02/2021 COMPROBANTE DE INSCRIPCION

INMOBILIARIO
 CONTROL : 172155 2020
 FECHA Y HORA DE RECEPCION : 22/12/2020 09:49:19
 DOCUMENTO : 9288 DE FECHA : 18/08/2020
 CLASIFICACION : 37 TITULAR
 ASISTENTE : ORTEGA OSORIO JOSE ADOLFO
 ASISTENTE : IVAN CORTES

DESCRIPCIÓN	MOVIMIENTOS	FECHA Y HORA DE REGISTRO
FOLIO OP. INSC. / ANOT. SECCION	UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN	
614588 9 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO	VIVIENDA UBICADO EN CONDOMINIO : TORRE 2 BOULEVARD BERNARDO QUINTANA ARRIJOA 9691 INT. 2-2011 MUNICIPIO : QUERETARO AREA DE TERRENO: 151.67 M2	02/02/2021 15:23:49

ANTECEDENTES AFECTADOS									
PARTIDA	LIBRO	TOMO	SECCION	SERIE BIS	FOLIO ELECTRONICO	CSC. OPER	CSC. HIST	SECCION	TIPO CANCELACION
					614588		1	INMOBILIARIO	TOTAL
					614588		2	INMOBILIARIO	TOTAL
					614588	3		INMOBILIARIO	TOTAL
					614275		1	INMOBILIARIO	PARCIAL
					614275	6		INMOBILIARIO	PARCIAL
					231840	18		INMOBILIARIO	PARCIAL
					231840	23		INMOBILIARIO	PARCIAL

614275 49 ANOTACIÓN INMOBILIARIO AREA UBICADO EN CONDOMINIO : ALIA BOULEVARD BERNARDO QUINTANA ARRIJOA 9691 INT. 2 MUNICIPIO : QUERETARO AREA DE TERRENO: 476.17 M2

CONSTA QUE EL(LOS) ACREEDOR(ES) :
 "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE

RECIBO DEL(LOS) DEUDOR(ES) :
 "MR TRANSFORMACION DE ESPACIOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
5285994	977.00	1437966	29/09/2020

DESCRIPCIÓN	MOVIMIENTOS	FECHA Y HORA DE REGISTRO
FOLIO OP. INSC. / ANOT. SECCION	UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN	
614588 11 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO	VIVIENDA UBICADO EN CONDOMINIO : TORRE 2 BOULEVARD BERNARDO QUINTANA ARRIJOA 9691 INT. 2-2011 MUNICIPIO : QUERETARO AREA DE TERRENO: 151.67 M2	02/02/2021 15:24:15

ANTECEDENTES AFECTADOS									
PARTIDA	LIBRO	TOMO	SECCION	SERIE BIS	FOLIO ELECTRONICO	CSC. OPER	CSC. HIST	SECCION	TIPO CANCELACION
					614588		8	INMOBILIARIO	TOTAL

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
5285994	5,613.00	1437968	29/09/2020

DESCRIPCIÓN	MOVIMIENTOS	FECHA Y HORA DE REGISTRO
FOLIO OP. INSC. / ANOT. SECCION	UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN	
83 TRANSMISION DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO		02/02/2021 15:24:11

15813212815213213450H13215114915114957N

SUBDIRECCION QUERETARO

02/2021 COMPROBANTE DE INSCRIPCION

DESCRIPCIÓN	MOVIMIENTOS	FECHA Y HORA DE REGISTRO
10 INSCRIPCIÓN INMOBILIARIO		

UBICACIÓN / DESCRIPCIÓN
 VIVIENDA UBICADO EN CONDOMINIO : TORRE 2 BOULEVARD BERNARDO QUINTANA ARRIJOJA 9691 INT. 2-2011 MUNICIPIO : QUERETARO AREA DE TERRENO: 151.67 M2

ANTECEDENTES AFECTADOS		FOLIO ELECTRONICO	CSC. OPER	CSC. HIST	SECCION	TIPO CANCELACION
50 ANOTACIÓN INMOBILIARIO		614588	8		INMOBILIARIO	TOTAL

AREA UBICADO EN CONDOMINIO : ALIA BOULEVARD BERNARDO QUINTANA ARRIJOJA 9691 INT. 2 MUNICIPIO : QUERETARO AREA DE TERRENO: 476.17 M2

ORDEN PAGO	TOTAL DERECHOS	RECIBO PAGO	FECHA PAGO
5285994	26,400.00	1437967	29/09/2020

APPELLIDO PATERNO / RAZON SOCIAL	APPELLIDO MATERNO	NOMBRES
TABOADA	GARGOLLO	FRANCISCO JOSE

EDUCIARIO : BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO"
 A FAVOR DE :
 Doy Fe
 LIC. BLANCA SANCHEZ BLANCO
 SUBDIRECTORA DE REGISTRO INMOBILIARIO DE QUERÉTARO



REGISTRADOR : BSB//FCMA GUADALUPE

Firma y Sello

Sello Electrónico de Registro
 INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
 CANCELACION DE HIPOTECA
 EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
 00614588/0009.
 EL 02 DE FEBRERO DE 2021 A LAS 15:23:49
 TRANSMISION DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO
 EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
 00614588/0010.
 EL 02 DE FEBRERO DE 2021 A LAS 15:24:11
 CONSTITUCION DE GARANTIAS REALES SOBRE INMUEBLES
 EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
 00614588/0011.
 EL 02 DE FEBRERO DE 2021 A LAS 15:24:15
 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE QUERETARO,
 SUBDIRECCION QUERETARO

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
ESTADO DE QUERETARO

SUBDIRECCION QUERETARO

CONSTANCIA DE DETALLE DE INSCRIPCION
TRANSMISION DE PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

CONTROL : 172155 2020

FECHA Y HORA DE RECEPCION 22/12/2020 09:49:19

DOCUMENTO : 9288

DE FECHA 18/08/2020

CLASIFICACION :

37 TITULAR
ORTEGA OSORIO JOSE ADOLFO

ALICITANTE

IVAN CORTES

FIDUCIARIO: "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO"

PRESENTADO POR: SALVADOR MONTOYA GARCIA Y CARLOS MERCADO VILLALOBOS

TRANSMITE PATRIMONIO FIDEICOMOTIDO DESCRITO EN EL PRESENTE FOLIO. A FAVOR DE:

APPELLIDO PATERNO/ RAZON SOCIAL	APPELLIDO MATERNO	NOMBRES	RFC / FECHA NAC.	%	TRASMISION
TABOADA	GARGOLLO	FRANCISCO JOSE			Totalidad

VALOR DE LA OPERACION : 3,502,783.00 EN PESOS

DESCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SUBDIRECCION QUERETARO. EN EL FOLIO INMOBILIARIO:
0614588/0010. EL 02 DE FEBRERO DE 2021.

15813212815213213450H13215114915615850N