



NOTARIA PUBLICA No. 119

TITULAR

LIC. RICARDO SALDAÑA DÁVALOS

MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO

PRIMER DISTRITO

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: (40,761) CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y UNO.-----  
LIBRO 935.-----

FOLIO 186873.-----

EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CAPITAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los (16) dieciséis días del mes de Octubre (2008) dos mil ocho, Ante Mí, Licenciado RICARDO SALDAÑA DÁVALOS, Notario Público de la Notaría Pública Número (119) ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, hago constar los siguientes Actos Jurídicos:-----

I. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, de una parte, LUZ MARINA MORENO VALDES y su esposo el señor LUIS ALONSO CASTILLO RASCÓN, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA", y, de otra, FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE VENDEDORA DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCION", sociedad representada en este acto por sus Apoderadas Especiales la Licenciada WENDY GARCIA RAMIREZ y la señorita MARIA DE LOS ANGELES MARTINEZ CERDA, con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo el "INFONAVIT", representado por la Licenciada SANDRA OLAYA DE LA TORRE PEREZ.

II. EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte, el "INFONAVIT", representado como ha quedado antes dicho, y, por otra parte, LUZ MARINA MORENO VALDES, en lo sucesivo el "TRABAJADOR", con el consentimiento de su cónyuge la señora LUIS ALONSO CASTILLO RASCÓN, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

## ANTECEDENTES:-----

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD:- Que el inmueble que en seguida se menciona, lo adquirió como sigue: EL TERRENO, FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, mediante Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, celebrado con el señor Licenciado Adrián Enrique Garza de la Garza, según consta en Escritura Pública Número 11,300 once mil trescientos, de fecha 15 de Agosto del (2005) dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (90) noventa, con ejercicio en esta ciudad, encontrándose inscrita dicha escritura en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Primer Distrito en el Estado bajo el Número (1952) mil novecientos cincuenta y dos, Volumen (76) setenta y seis, Libro (82) ochenta y dos, Sección I Propiedad, Unidad Escobedo, Nuevo León, con fecha (24) veinticuatro de Noviembre del (2005) dos mil cinco y Escritura Pública Número 11,360 once mil trescientos sesenta, de fecha 30 de Agosto del (2005) dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (90) noventa, con ejercicio en esta ciudad, encontrándose inscrita dicha escritura en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Primer Distrito en el Estado bajo el Número (1953) mil novecientos cincuenta y tres, Volumen (76) setenta y seis, Libro (82) ochenta y dos, Sección I Propiedad, Unidad Escobedo, Nuevo León, con fecha (24) veinticuatro de Noviembre del (2005) dos mil cinco; Teniendo como DATOS DE FRACCIONAMIENTO: Bajo el Número (221) doscientos veintiuno, Volumen (80) ochenta, Libro (46) cuarenta y seis, Sección Fraccionamientos, Unidad Escobedo, Nuevo León, con fecha (21) veintiuno de Febrero del (2007) dos mil siete; y la CONSTRUCCION la edificó FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con dinero de su propio peculio, siendo las características de dicha propiedad las siguientes:-----

Lote de terreno marcado con el Número (7) siete de la manzana número (95) noventa y cinco, del Fraccionamiento SANTALUZ, Primer Sector, Tercera Etapa, ubicado en el Municipio de Escobedo, Nuevo León, con una superficie total de (93.17 M2) noventa y tres metros diecisiete centímetros de metro cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: al NOROESTE mide una LC de (6.00) seis metros a dar frente con la calle NAPOLES; al SURESTE mide una LC de (6.42) seis metros cuarenta y dos centímetros colindar con el lote (53) cincuenta y tres y (54) cincuenta y cuatro; al NORESTE mide (15.00) quince metros a colindar con el lote (08) ocho; y al SUROESTE mide (15.00) quince metros a colindar con el lote (6) seis. La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: al NOROESTE con NAPOLES; al SURESTE con SAN REMO; al NORESTE con AVE. UNION; y al SUROESTE con ROMA.

El terreno antes descrito tiene como mejoras que le pertenecen y forman parte del mismo, la finca marcada con el número 112 de la calle NAPOLES, del Fraccionamiento SANTALUZ, Primer Sector, Tercera Etapa, en Escobedo, Nuevo León, y comprende todo cuanto le corresponda y se encuentre dentro de los linderos de dicho terreno.

SEGUNDO.- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN:- Que el inmueble de referencia se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio según certificado expedido por el Cuarto Registrador Público de la Propiedad correspondiente, que se anexa al apéndice de esta escritura, bajo la letra "A".-----

TERCERO.- IMPUESTO PREDIAL Y DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA:- Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial según recibo expedido por la Tesorería Municipal de Escobedo, Nuevo León con el Número de Expediente Catastral 08-095-007, y en cuanto a los derechos por consumo de agua, se encuentra al corriente según las boletas que se anexan.

CUARTO.- AVALUO.- Se practico Avalúo al inmueble materia de la presente escritura, el cual se agrega al apéndice de este contrato.

QUINTO. RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO.-----

Que su estado civil es casado Bajo el Régimen de Sociedad Conyugal según Acta No. 80 de fecha 1 de Marzo de 1986 levantada por el C. I del Registro Civil de Linares, Nuevo León.

SEXTO. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. En el Diario Oficial de la Federación del 24 de abril de 2008, se publicaron las "Condiciones Generales de Contratación que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda" (en lo sucesivo mencionadas como "Condiciones Generales de Contratación").-----

## DECLARACIONES

I. Declara el "TRABAJADOR", bajo protesta de decir verdad en los términos de ley:-----

a).- Ha solicitado al INFONAVIT el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una vivienda, como consta en la solicitud de inscripción de crédito. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "G", la solicitud de inscripción de crédito debidamente firmada por el Trabajador.-----

-- b).- Conoce enteramente las Condiciones Generales de Contratación que se refieren en el antecedente de esta escritura, misma que el INFONAVIT le propone para celebrar el *Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria* mediante el que le otorgará un crédito para la adquisición de vivienda; que sabe y comprende los alcances y efectos obligacionales de dichas Condiciones Generales de Contratación; y que tiene el interés y voluntad de aceptar las Condiciones Generales de Contratación antedichas para celebrar el contrato que arriba se menciona. Agrego al apéndice correspondiente con la letra "H", debidamente firmadas por el TRABAJADOR, un ejemplar de las citadas Condiciones Generales de Contratación que, en lo sucesivo, se identificarán como Anexo "A" del contrato de crédito que se consigna en este instrumento.

-- c).- 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 puede recibir crédito del INFONAVIT por una sola vez y, por consiguiente, manifiesta que a la fecha de firma de la presente escritura no ha tenido, ni tiene crédito otorgado a su favor por este último; (ii) 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; (iii) 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 y 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; (iv) 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; (v) 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; (vi) Conoce y entiende el contenido y forma de aplicación de la "Tabla de Tasas de Interés Ordinario" a que se refieren las cláusulas primera de esta escritura y novena de las Condiciones Generales de Contratación, por lo que está consciente que la Tasa Anual de Interés Ordinario que se refiere en la cláusula novena puede ser ajustada con posterioridad a la firma de esta escritura; y (vii) No está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme.

-- d).- Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la Carta de Condiciones Financieras Definitivas mediante la que éste le propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará el Crédito 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 acepta integralmente para celebrar dicho contrato. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "I", 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 este instrumento.

-- e).- Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la "Tabla de Tasas de Interés Ordinario", misma que ha leído, conoce y comprende en todo su alcance, por lo que manifiesta su conformidad con dicha tabla para el efecto de celebrar el *Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria*. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra "J", debidamente firmada por el Trabajador, la "Tabla de Tasas de Interés Ordinario" correspondiente al crédito que se consigna en este instrumento que, en lo sucesivo, se identificará como Anexo "C" del contrato de crédito que se consigna en este instrumento.

-- 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, a pedido suyo, se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra "K".

-- g).- Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de índole jurídica que presente la misma, es única y exclusiva de la "PARTE VENDEDORA", sin que le asista derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que este último sólo le otorga el crédito para adquirir tal vivienda.

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

-- 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 definitivos 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.



NOTARIA PUBLICA No. 119  
TITULAR  
LIC. RICARDO SALDAÑA DÁVALOS  
MONTERREY, NUEVO LEÓN, MÉXICO  
PRIMER DISTRITO

-- EXPUESTO LO ANTERIOR, LOS COMPARECIENTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:-----

**CLAUSULAS**

**CAPITULO PRIMERO DE LA COMPRA VENTA**

**OBJETO**

-- **PRIMERA.-** EL VENDEDOR vende libre AD CORPUS de todo gravamen y limitación de dominio y el COMPRADOR compra y adquiere el inmueble a que se hace referencia en el inciso a) del antecedente I primero del presente instrumento con las superficies medidas y colindancias que en la misma se indican, dándose aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra.-----

**PRECIO**

-- **SEGUNDA. PRECIO.** El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$337,804.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), correspondiéndole al terreno la cantidad de \$80,304.00 (OCHENTA MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) y a la CONSTRUCCION la cantidad de \$277,500.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL);

-- La "PARTE COMPRADORA" paga este precio a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de \$334,341.54 (TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 54/100 MONEDA NACIONAL), misma que el "INFONAVIT" se obliga a entregar a la "PARTE VENDEDORA" dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de dicha suma, que el "INFONAVIT" realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la "PARTE VENDEDORA" señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) **cero, dos, uno, cinco, ocho, cero, cero, cuatro, cero, cero, tres, cuatro, dos, cinco, siete, cuatro, uno, cuatro**, de la que la "PARTE VENDEDORA" es titular en (HSBC), Sociedad Anónima, y, en su caso, (ii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó con anterioridad a la firma de esta escritura a la misma "PARTE VENDEDORA", quien manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.-----

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

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

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

**SANEAMIENTO**

-- **TERCERA.-** El inmueble vendido pasa a su nuevo dueño libre de todo gravamen y limitación de dominio, con todo cuanto de hecho y por derecho le toque y corresponda al citado inmueble obligándose el VENDEDOR a responder por el saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley, y a responder por los vicios ocultos.-----

**TRANSMISION DE PROPIEDAD**

-- **CUARTA.-** El VENDEDOR transmite la propiedad y dominio del inmueble vendido a la parte COMPRADORA al corriente en el pago de sus impuestos y contribuciones, sin ninguna responsabilidad para con el Fisco ni para con terceras personas; en la inteligencia de que todos los pagos que el COMPRADOR hiciera por concepto de impuestos, derechos, cooperaciones y demás contribuciones que recaigan sobre dicho inmueble y que tuvieren como origen, hechos, situaciones o circunstancias anteriores a la presente fecha, serán de la exclusiva cuenta de el VENDEDOR, el que en sus respectivos casos se obliga a reintegrar a el COMPRADOR, las sumas que éste hubiere pagado por tales conceptos, sirviéndole al COMPRADOR como título ejecutivo para el cobro de las mismas el presente instrumento.-----

**IMPUESTOS**

-- **QUINTA.-** El COMPRADOR acepta cubrir a la autoridad administrativa correspondiente, en un plazo no mayor de tres días hábiles, contados a partir de que reciba la notificación correspondiente las posibles diferencias que por concepto del pago del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, genere la presente operación, una vez que la propia autoridad efectúe el cálculo de dicha carga fiscal.-----

-- En cuanto al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, LA PARTE COMPRADORA manifestó bajo protesta de decir verdad que no posee ningún bien inmueble en el Estado de Nuevo León, por lo que se acoje al beneficio establecido en el Artículo 28 Bis I, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.-----

**PAGO DE DERECHOS**

-- **SEXTA.-** El COMPRADOR acepta que el pago que se efectúe por concepto de derechos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente sea a su costa.-----

**CAPITULO SEGUNDO**

**DE LA APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA.-**

**CLAUSULAS FINANCIERAS**

-- **PRIMERA. DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO.** Por este acto, el INFONAVIT, representado como ha quedado dicho en el proemio de esta escritura, 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 quinta de las Condiciones Generales de Contratación referidas en el inciso b) de las

declaraciones del Trabajador de este instrumento y en la que también se estipulan, entre otras, las condiciones financieras relativas al plazo del crédito, la amortización, la tasa de interés ordinario y moratorio, actualización del saldo del crédito, pagos anticipados, seguros y demás relativas del crédito otorgado.

-- El Trabajador manifiesta su voluntad de celebrar con el INFONAVIT el contrato de crédito que se consigna en este instrumento, con sujeción a todas y cada una de las Condiciones Generales de la Contratación del Crédito a que alude el inciso b) de las declaraciones del Trabajador de este instrumento, por lo que en este acto, acepta expresamente: (i) Todas y cada una de las cláusulas que se consignan en el Apartado A del capítulo III (tres romano) de las citadas Condiciones Generales de Contratación; (ii) Las Condiciones Financieras Definitivas del Crédito a que se refiere el inciso d) de las declaraciones del Trabajador de este instrumento; y (iii) La aplicación de la Tasa Anual de Interés Ordinario que corresponda, según lo que se establece en la Tabla de Tasas de Interés Ordinario que se relaciona en el inciso e) de las declaraciones del Trabajador de este mismo instrumento.

-- En virtud de lo anterior, el TRABAJADOR y el INFONAVIT convienen que todas y cada una de las cláusulas que se consignan en el Apartado A del capítulo III (tres romano) de Condiciones Generales de la Contratación del Crédito, se tengan por reproducidas en esta cláusula como si se insertaran a la letra y formen parte del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, por lo que acuerdan registrarse por las estipulaciones que se contienen en las citadas Condiciones Generales de la Contratación del Crédito y, asimismo, reconocen que los Anexos "A", "B" y "C" forman parte integrante del referido contrato de crédito por lo que, reconocen, los obligan en sus términos.

-- SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. El Trabajador y su cónyuge, señor(a) LUIS ALONSO CASTILLO RASCON, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el Trabajador contrae por virtud del presente Contrato, constituye(n) 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 Nuevo León, 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, el cual es equivalente en la fecha de firma de esta escritura, a (187.5399) (ciento ochenta y siete punto cinco tres nueve nueve) veces el Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal, y se incrementará en los términos estipulados en la cláusula décima primera de las Condiciones Generales de Contratación.

-- El Trabajador, LUIS ALONSO CASTILLO RASCON 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 Nuevo León, 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. 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.

-- CUARTA. 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 esta escritura, bajo la letra "L", las autorizaciones antes señaladas.

-- QUINTA. OBLIGACIÓN SOLIDARIA. El (la) señor(a) LUIS ALONSO CASTILLO RASCON, como cónyuge del Trabajador y en garantía de las obligaciones que éste contrae en el presente Contrato, manifiesta su expreso consentimiento con la apertura de crédito que se formaliza en este instrumento, y se obliga solidariamente con el Trabajador en favor del INFONAVIT, en los términos de los artículos 1987 (mil novecientos ochenta y siete), 1988 (mil novecientos ochenta y ocho) y 1989 (mil

*Lic. Ricardo Saldaña Dávalos*  
TITULAR

novecientos ochenta y nueve) del vigente Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de Nuevo León, para responder en lo personal y con su propio peculio de todas y cada una de las obligaciones que en esta escritura el Trabajador asume frente al INFONAVIT.

----- **CAPÍTULO TERCERO** -----  
----- **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/o EL TRABAJADOR: NAPOLES No. 112 Fraccionamiento SANTA LUZ, Primer Sector, Tercera Etapa, C.P. 66072, en Escobedo, Nuevo León.-----

-- EL INFONAVIT: Barranca del Muerto No. 280, Colonia Guadalupe Inn, Código Postal 01029, Delegación Alvaro Obregón, México Distrito Federal.-----

-- La "PARTE VENDEDORA" Condominio Acero Monterrey, Zaragoza No. 1000 Sur, Piso 15, C.P. 64000, Centro, Monterrey, Nuevo León.-----

-- SEGUNDA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento, y de todas y cada una de las que conforman el Apartado A del capítulo III (tres romano) de las Condiciones Generales de la Contratación del Crédito a que se refiere este instrumento, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura y, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula, las partes deberán atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título. Asimismo, todas las referencias que las Condiciones Generales de Contratación hacen a este instrumento y a esta escritura pública, deberán entenderse referidas, invariablemente, a este instrumento.-----

-- 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 el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que 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.-----

----- **CERTIFICACION NOTARIAL** -----

-- YO EL NOTARIO CERTIFICO:-----

-- 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.-----

-- 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.-----

-- 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.-----

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

-- Licenciada WENDY GARCIA RAMIREZ y la señorita MARIA DE LOS ANGELES MARTINEZ CERDA, quienes acreditan el carácter con que comparecen y la Existencia y Subsistencia legal de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con los siguientes documentos:-----

-- FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE:-----

-- CARACTER CON QUE COMPARECE:-----

-- Con el Primer Testimonio de la Escritura Pública Número (5,369) cinco mil trescientos sesenta y nueve, de fecha (4) cuatro del mes de Septiembre del (2007) dos mil siete, otorgada ante la fé de la Licenciada ALIDA ENRIQUETA DEL CARMEN BONIFAZ SANCHEZ, Notario Público No. 24, con ejercicio en éste Municipio, estando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente bajo el Folio Mercantil Número, 56106\*9 de fecha 20 de Septiembre del 2007, misma que contiene: PODER PARA ACTOS DE DOMINIO, PERO LIMITADO EN CUANTO SU OBJETO, a favor de los Señores Ingeniero MARIO HUMBERTO TRUJILLO CHI-VACUAN, Licenciado ARTURO AZUARA FLORES, Licenciado CARLOS GERARDO ROBLES ANGUIANO Y Licenciada WENDY GARCIA RAMIREZ, a quienes se les considera Apoderados Tipo A, Licenciado AGUSTIN GUTIERREZ SAENZ, Ingeniero MARCOS CASTILLO SOTO y la señorita MARIA DE LOS ANGELES MARTINEZ CERDA, a quienes se les considera Apoderados Tipo B, mismo poder que podrá ser ejercido de forma mancomunada por cualquiera de los Apoderados Tipo A, conjuntamente con cualquiera de los Apoderados Tipo B, para que lo ejerciten en representación de la Sociedad denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con las facultades y atribuciones que a continuación se mencionan: - PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PERO LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, de conformidad con lo establecido en los párrafos tercero y cuarto del artículo 2448 del Código Civil para el Estado de Nuevo León y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás estados de la República, el Federal y el del Distrito Federal exclusivamente para que lleven a cabo todos los actos y firmen todos los documentos requeridos para la venta, en favor de terceras personas, de cualquier lote de terreno urbanizado y/o construcción de casa habitación, propiedad de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ya sea que el precio de la respectiva operación se pague de contado o con crédito hipotecario; quedando facultados los apoderados para celebrar todos y cada uno de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa correspondientes, anexos y demás contratos, convenios y documentos relacionados, independientemente de que los mismos se formalicen mediante actos privados o bien, ante notario o federativo público, pudiendo de igual forma, recibir o darse por recibidos de cualquier cantidad del precio de compraventa que corresponda recibir a FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por la operación de que se trate, siempre que dichas cantidades sean pagadas mediante cheque cualquier otro documento nominativo suscrito a favor de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. Lo anterior en el entendido que los apoderados no podrán enajenar terrenos en breña con uso de suelo habitacional, mixto o de equipamiento, ni podrán enajenar terrenos a personas morales.- Así mismo, los apoderados quedan facultados para firmar todas y cada una de las instrucciones de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que en su carácter de

fideicomitente y/o fideicomisaria, gire la institución fiduciaria correspondiente, así como para representar a FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en el otorgamiento de las respectivas escrituras en las que se haga constar la transmisión de propiedad en ejecución parcial del fideicomiso de que se trate, así como para recibir o darse por recibidos del pago de cualquier parte del precio o contraprestación a nombre de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, siempre que dichas cantidades sean pagadas mediante cheque o cualquier otro documento nominativo suscrito a favor de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.....

**-- EXISTENCIA Y SUBSISTENCIA LEGAL DE LA SOCIEDAD:-----**

-- a).- Con el Primer Testimonio de la Escritura Pública Número (3,012) tres mil doce, de fecha (24) veinticuatro de Mayo de (1996) mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado ENRIQUE TREVIÑO GARCIA, Notario Público Suplente del Licenciado HELIO E. AYALA VILLARREAL, Titular de la Notaría Pública Número (110) ciento diez, con ejercicio en este Municipio, e inscrita bajo el Número (1193) mil ciento noventa y tres, Folio (---), Volúmen (428) cuatrocientos veintiocho, Libro (3) tres, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 13 trece de Junio de 1996 mil novecientos noventa y seis, la cual contiene la Constitución de la Empresa denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, previo Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores Número 19002051, Expediente 9619001995, Folio 3313 de fecha 21 de Mayo de 1996.

-- DEL INFONAVIT.- La Licenciada SANDRA OLAYA DE LA TORRE PEREZ acredita el carácter con que comparece en representación del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES con el primer testimonio de la escritura pública número 29,054 veintinueve mil cincuenta y cuatro, de fecha 26 veintiséis de Junio del 2003 dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Jose Daniel Labardini Schettino, Titular de la Notaría número Ochenta y seis del Distrito Federal, la cual contiene el Poder para Pleitos y Cobranzas, Para realizar las labores de titulación e inscripción en lo que se refiere a la firma de escrituras públicas en las que se hagan constar las operaciones de otorgamiento de crédito del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, otorgado a su favor, encontrándose inscrita dicha escritura en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Primer Distrito en el Estado, bajo el número 1789 mil setecientos ochenta y nueve, volumen 114 ciento catorce, Libro 18 dieciocho, Sección IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 25 veinticinco de Julio del 2003 dos mil tres; expresando el apoderado que las facultades que le fueron otorgadas no le han sido revocadas ni limitadas; documento que en este acto tengo a la vista y transcribo en lo conducente en el apéndice de esta escritura.

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

-- Instruidos los comparecientes del contenido del Artículo 128 ciento veintiocho de la Ley del Notariado en vigor, manifestaron las siguientes:

-- La señorita Licenciada WENDY GARCIA RAMIREZ, mexicana, mayor de edad, soltera, originaria de Veracruz, Veracruz, profesionista, al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, sin justificarlo, con Registro Federal de Contribuyentes Número GARW-800810-RM2, y con domicilio convencional en el Condominio Acero Monterrey, en Zaragoza Número (1000) mil, Piso (15) quince, Centro de esta Ciudad.

-- La señorita MARIA DE LOS ANGELES MARTINEZ CERDA, mexicana, mayor de edad, soltera, originaria de ésta ciudad de Monterrey, Nuevo León, Empleada, al corriente en la Manifestación y pago del Impuesto sobre la Renta, sin justificarlo, con Registro Federal de Contribuyentes Número MACA-710811-AY3, y con domicilio convencional en el Condominio Acero Monterrey, en Zaragoza Número (1000) mil Sur, Piso (15) quince Centro de esta Ciudad.

-- La señora Licenciada SANDRA OLAYA DE LA TORRE PEREZ, dijo ser: Mexicana, mayor de edad, originaria de ésta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, casada, Licenciada en Administración de Empresas, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, sin justificarlo de momento, inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con el número TOPS-670315-JJ4, habiéndosele hecho el apercibimiento de ley, con domicilio convencional en calle Zaragoza Sur número 800 ochocientos, en el centro de esta ciudad.

-- La Señora LUZ MARINA MORENO VALDES y su esposo el señor LUIS ALONSO CASTILLO RASCON, mexicanos, ella originaria de Linares, Nuevo León y él de Chihuahua, Chihuahua, mayores de edad, Casados entre sí, Empleados, al corriente en la Manifestación y pago del Impuesto sobre la Renta, sin comprobarlo de momento, con Registro Federal de Contribuyentes Números MOVL-640107-148 y CARL-630413; ambos con domicilio común en la calle Septiembre número (211) doscientos once, en la Colonia Ind. del Poniente Nuevo León en Santa Catarina, Nuevo León y de paso por esta ciudad.

**----- FE NOTARIAL -----**

--- YO, EL NOTARIO, DOY FE:- a).- De la verdad del Acto; b).- De que conozco personalmente a los comparecientes, a quienes considero con la capacidad civil necesaria para celebrar el Acto Jurídico de que se trata; c).- De que tuve a la vista los documentos de que se tomó razón; d).- De que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales; e).- De que todo lo manifestado por los comparecientes fue bajo protesta de decir verdad; f).- 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. g).- 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. h).- 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. i).- De que se cumplieron los requisitos que señala el Artículo 106 ciento seis de la Ley del Notariado vigente y las disposiciones relativas de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y del Código Fiscal de la Federación; y j).- De que leída que les fue por mí el Notario esta escritura a los comparecientes, haciéndoles saber el derecho que tienen de leerla por sí mismos y explicándoles su

*Lic. Ricardo Saldaña Dávalos*

TITULAR

alcance y efectos legales, la ratifican y firman ANTE MI, hoy día (16) dieciséis del mes de Octubre del (2008) dos mil ocho.- DOY FE.

- LIC. WENDY GARCIA RAMIREZ.- SRITA. MARIA DE LOS ANGELES MARTINEZ CERDA.- LIC. SANDRA OLAYA DE LA TORRE PEREZ.- LUZ MARINA MORENO VALDES.- LUIS ALONSO CASTILLO RASCON.- Firmados ante mí, LIC. RICARDO SALDAÑA DAVALOS.- Firma y Sello Notarial de Autorizar.- DOY FE.

-- A U T O R I Z O, definitivamente la presente Escritura hoy día (21) veintiuno del mes de Noviembre del (2008) dos mil ocho, fecha con que se presentó la última nota de los Impuestos correspondientes.- DOY FE.- LIC. RICARDO SALDAÑA DAVALOS.- Firma y Sello Notarial de Autorizar.

DEL APENDICEPERSONALIDAD

-- La Licenciada WENDY GARCIA RAMIREZ y la señorita MARIA DE LOS ANGELES MARTINEZ CERDA, quienes acreditan el carácter con que comparecen y la Existencia y Subsistencia legal de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con los siguientes documentos:

-- FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE:-----  
CARACTER CON QUE COMPARECE:-----

-- Con el Primer Testimonio de la Escritura Pública Número (5,369) cinco mil trescientos sesenta y nueve, de fecha (4) cuatro del mes de Septiembre del (2007) dos mil siete, otorgada ante la fé de la Licenciada ALIDA ENRIQUETA DEL CARMEN BONIFAZ SANCHEZ, Notario Público No. 24, con ejercicio en éste Municipio, estando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente bajo el Folio Mercantil Número, 56106\*9 de fecha 20 de Septiembre del 2007, misma que contiene:- PODER PARA ACTOS DE DOMINIO, PERO LIMITADO EN CUANTO SU OBJETO, a favor de los Señores Ingeniero MARIO HUMBERTO TRUJILLO CHI-VACUAN, Licenciado ARTURO AZUARA FLORES, Licenciado CARLOS GERARDO ROBLES ANGUIANO Y Licenciada WENDY GARCIA RAMIREZ, a quienes se les considera Apoderados Tipo A, Licenciado AGUSTIN GUTIERREZ SAENZ, Ingeniero MARCOS CASTILLO SOTO y la señorita MARIA DE LOS ANGELES MARTINEZ CERDA, a quienes se les considera Apoderados Tipo B, mismo poder que podrá ser ejercido de forma mancomunada por cualquiera del los Apoderados Tipo A, conjuntamente con cualquiera de los Apoderados Tipo B, para que lo ejerciten en representación de la Sociedad denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con las facultades y atribuciones que a continuación se mencionan:- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PERO LIMITADO EN CUANTO A SU BOJETO, de conformidad con lo establecido en los párrafos tercero y cuarto del artículo 2448 del Código Civil para el Estado de Nuevo León y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás estados de la República, el Federal y el del Distrito Federal exclusivamente para que lleven a cabo todos los actos y firmen todos los documentos requeridos para la venta, en favor de terceras personas, de cualquier lote de terreno urbanizado y/o construcción de casa habitación, propiedad de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, ya sea que el precio de la respectiva operación se pague de contado o con crédito hipotecario; quedando facultados los apoderados para celebrar todos y cada uno de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa correspondientes, anexos y demás contratos, convenios y documentos relacionados, independientemente de que los mismos se formalicen mediante actos privados o bien, ante notario o federativo público, pudiendo de igual forma, recibir o darse por recibidos de cualquier cantidad del precio de compraventa que corresponda recibir a FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por la operación de que se trate, siempre que dichas cantidades sean pagadas mediante cheque cualquier otro documento nominativo suscrito a favor de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. Lo anterior en el entendido que los apoderados no podrán enajenar terrenos en breña con uso de suelo habitacional, mixto o de equipamiento, ni podrán enajenar terrenos a personas morales.- Así mismo, los apoderados quedan facultados para firmar todas y cada una de las instrucciones de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que en su carácter de fideicomitente y/o fideicomisaria, gire la institución fiduciaria correspondiente, así como para representar a FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en el otorgamiento de las respectivas escrituras en las que se haga constar la transmisión de propiedad en ejecución parcial del fideicomiso de que se trate, así como para recibir o darse por recibidos del pago de cualquier parte del precio o contraprestación a nombre de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, siempre que dichas cantidades sean pagadas mediante cheque o cualquier otro documento nominativo suscrito a favor de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.....

-- EXISTENCIA Y SUBSISTENCIA LEGAL DE LA SOCIEDAD:-----

-- a).- Con el Primer Testimonio de la Escritura Pública Número (3,012) tres mil doce, de fecha (24) veinticuatro de Mayo de (1996) mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fé del Licenciado ENRIQUE TREVIÑO GARCIA, Notario Público Suplente del Licenciado HELIO E. AYALA VILLARREAL, Titular de la Notaría Pública Número (110) ciento diez, con ejercicio en este Municipio, e inscrita bajo el Número (1193) mil ciento noventa y tres, Folio (---), Volúmen (428) cuatrocientos veintiocho, Libro (3) tres, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 13 trece de Junio de 1996 mil novecientos noventa y seis, la cual contiene la Constitución de la Empresa denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, previo Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores Número 19002051, Expediente 9619001995, Folio 3313 de fecha 21 de Mayo de 1996.-

-- DEL INFONAVIT.- La señorita Licenciada SANDRA OLAYA DE LA TORRE PEREZ acredita el carácter con que comparece en representación del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), las facultades con que se encuentra investido, así como la existencia y subsistencia legal de su representada con los documentos que se relacionan a continuación.

-- Con Copia del Primer Testimonio de la Escritura Pública número (29,154) veintinueve mil ciento cincuenta y cuatro, de fecha (26) veintiseis de Junio del (2003) dos mil tres, pasada ante la fé del Licenciado José Daniel Labardini Schettino, Titular de la

Notaría número (86) ochenta y seis, con ejercicio en México, Distrito Federal, la cual contiene el otorgamiento de Poder para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes ni la de transigir en los términos del párrafo en favor de la señorita Licenciada SANDRA OLAYA DE LA TORRE PEREZ, representando el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), en dicho acto, por su Director General, Contador Público Victor Manuel Borrás Septien.- El primer testimonio de la escritura en mención, quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con sede en esta Ciudad, bajo el número (1789) mil setecientos ochenta y nueve, volumen (114) ciento catorce, Libro número 18 dieciocho, Sección IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha (25) veinticinco de Julio del (2003) dos mil tres. Del documento en mención, copio en lo conducente lo que sigue:-----

... El señor Contador Público Victor Manuel Borrás Setien, en su carácter de Director General del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES expone:- CLAUSULAS- Que otorga en favor de la señorita Licenciada SANDRA OLAYA DE LA TORRES PEREZ, los siguientes poderes:- PRIMERA.- I).- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos inclusive amparos.- II.-) Para comprometer en árbitros.- III.-) Para absolver y articular posiciones.- IV.- Para recusar.- V.-) Para recibir pagos.- VI.- Para presentar denuncias y querrelas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la Ley.- SEGUNDA.- PODER PARA REALIZAR LAS LABORES DE TITULACION E INSCRIPCION EN LO QUE SE REFIERE A LA FIRMA DE ESCRITURAS PUBLICAS EN LAS QUE SE HAGA CONSTAR LAS OPERACIONES DE OTORGAMIENTO DE CREDITOS DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.- TERCERA.- El compareciente me exhibe nombramiento a favor de la Señorita SANDRA OLAYA DE LA TORRES PEREZ.- P E R S O N A L I D A D:- El Contador Público VICTOR MANUEL BORRAS SETIEN, manifiesta que su representada está legalmente capacitada para la celebración de este acto, que la personalidad que ostenta no ha sido revocada ni en forma alguna modificada y la acredita con testimonio de la escritura número ciento dos mil seiscientos catorce, de fecha 20 de Febrero del dos mil uno, ante el notario 15 del Distrito Federal, Eduardo García Villegas, que en su parte conducente dice:--- "... hago constar:- LA PROTOCOLIZACION DEL ACUERDO NUMERO UN MIL VEINTISIETE DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, celebrada el veinticinco de Enero del dos mil uno, en la que contiene la designación del señor Contador Público VICTOR MANUEL BORRAS SETIEN como Director General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, a petición del Secretario General de la misma, Licenciado MANUEL GONZALEZ AVELAR al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:-ANTECEDENTE.- UNICO.- En este acto el compareciente me exhibe certificación expedida por él en su carácter de Secretario de la Asamblea General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en los términos del reglamento DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES respecto del Acuerdo Número un mil veintisiete, tomado en la H. Asamblea General Sesión Extraordinaria Número Setenta y Siete, el veinticinco de Enero de dos mil uno, cuyo tenor literal es el siguiente:- ASAMBLEA GENERAL.- 16 de Febrero del 2001.- CERTIFICACION.- Certifico que la H. Asamblea General en su Sesión No. 77 extraordinaria de fecha 25 de Enero del 2001, tomó el siguiente: ACUERDO NUMERO 1027.- SE DESIGNA AL SEÑOR Contador Público VICTOR MANUEL BORRAS SETIEN, COMO DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.- ATTENTAMENTE.- FIRMA.- LICENCIADO MIGUEL GONZALEZ AVELAR.- SECRETARIO GENERAL.- CLAUSULAS.- PRIMERA.- Queda protocolizado el acuerdo número UN MIL VEINTISIETE de la Asamblea General del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, tomando en la Sesión Extraordinaria Número Setenta y Siete, de fecha 25 de Enero del dos mil uno, y en lo especial la designación del Contador Público VICTOR MANUEL BORRAS SETIEN como Director General del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.- SEGUNDA.- Como consecuencia de la designación relacionada en la cláusula primera y en los términos del artículo veintitres de la Ley del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, cuyo tenor literal a continuación se transcribe, el Contador Público VICTOR MANUEL BORRAS SETIEN en su carácter de Director General del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, tendrá las siguientes facultades y funciones:- "ARTICULO 23.- El Director General tendrá las siguientes atribuciones y funciones: I.- Representar legalmente al Instituto con todas las facultades que corresponden a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas actos de Administración y de dominio y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos de los párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal. Estas facultades las ejercerá en la forma en que acuerde el Consejo de Administración.- El Director general podrá delegar la representación, incluyendo la facultad expresa para conciliar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, así como otorgar y revocar poderes generales o especiales, pero cuando sean en favor de personas ajenas al Instituto deberá recabar previamente el acuerdo del Consejo de Administración.- Las facultades que corresponden al Instituto, en su carácter de organismo fiscal autónomo, de conformidad con el artículo 30 de esta Ley, se ejercerán por el Director General, el Subdirector Jurídico y de Fiscalización, los Delegados Regionales, y el demás personal que expresamente se indique en el Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en materia de Facultades como organismo fiscal autónomo; II.- Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, con voz pero sin voto; III.- Ejecutar los acuerdos del Consejo de Administración; IV.- Presentar anualmente el Consejo de Administración, dentro de los dos primeros meses del año siguiente, los estados financieros y el informe del ejercicio anterior; V.- Presentar al Consejo de Administración, a más tardar el último día de Octubre de cada año, los presupuestos de ingresos y egresos, el proyecto de gastos y los planes de labores y de financiamientos para el año siguiente; VI.- Presentar a la consideración del Consejo de Administración un informe mensual sobre las actividades del Instituto; VII.-

*Lic. Ricardo Saldaña Dávalos*  
TITULAR



Presentar el Consejo de Administración, para su consideración y, en su caso, aprobación, los programas de financiamiento y créditos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 42, a ser subastados y otorgados, según corresponda, por el Instituto; VIII.- Nombrar y remover al personal de Instituto, señalándoles sus funciones y remuneraciones; y IX.- Las demás que le señalen esta Ley y sus disposiciones reglamentarias.

**"A".- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMANES**

-- "Al margen superior izquierdo un sello con el Escudo del Gobierno del Estado de Nuevo León que dice: GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEON.- SECRETARIA GENERAL.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.- PRIMER DISTRITO.- EL C. LIC. JESUS LOPEZ VALERO.- REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN LA PRIMERA CABECERA DISTRITAL CON RESIDENCIA EN MONTERREY, NUEVO LEON, C E R T I F I C A: Que la propiedad inscrita a favor de FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., bajo el número bajo los Números (1952) mil novecientos cincuenta y dos y (1953) mil novecientos cincuenta y tres, Volumen (76) setenta y seis, Libro (82) ochenta y dos, Sección Propiedad, Unidad Escobedo, con fecha (24) veinticuatro de Noviembre (2005) dos mil cinco, no registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravada con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo siendo las características de dicha propiedad las siguientes: -- Lote de terreno marcado con el Número (7) siete de la manzana número (95) noventa y cinco, del Fraccionamiento SANTALUZ, Primer Sector, Tercera Etapa, ubicado en el Municipio de Escobedo, Nuevo León, con una superficie total de (93.17 M2) noventa y tres metros diecisiete centímetros de metro cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: al NOROESTE mide (6.00) seis metros a dar frente con la calle NAPOLES; al SURESTE mide (6.00) seis metros a colindar con el lote (53) cincuenta y tres y (54) cincuenta y cuatro; al NORESTE mide (15.00) quince metros a colindar con el lote (08) ocho; y al SUROESTE mide (15.00) quince metros a colindar con el lote (6) seis. La manzana de referencia se encuentra circundada por las siguientes calles: al NOROESTE con NAPOLES; al SURESTE con SAN REMO; al NORESTE con AVE. UNION; y al SUROESTE con ROMA.- DATOS DE FRACCIONAMIENTO:- Bajo el No. 221, Volumen 80, Libro 46, Sección Fraccionamientos, Unidad Escobedo, de fecha 21 de Febrero del 2007.- Se expide a solicitud de PARTE INTERESADA previo el pago de los derechos al Estado y por conducto del Notario Público Número 119, LIC. RICARDO SALDAÑA DAVALOS.- para una operación de COMPRA-VENTA E HIPOTECA.- INFONAVIT.- MONTERREY, N.L., a 14 de Octubre del 2008.- El R.P. DE LA P. Y DE C. C. LIC. JESUS LOPEZ VALERO.- Rúbrica y sello con el Escudo Nacional, que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.- PRIMER DISTRITO.- MONTERREY, N.L."

**"B".- INFORMATIVA DE VALOR CATASTRAL**

-- La Dirección de Catastro expidió un valor actual real el cual fue por la cantidad de \$239,190.00 (DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según constancia que forma parte del apéndice de este instrumento.

**"C".- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION**

-- Por lo que al Impuesto sobre la Renta de la parte Vendedora no se entera Impuesto alguno en virtud de que FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, son personas morales sujetas del Impuesto sobre la Renta en el Régimen Global de las Empresas por que su objeto principal es la compra y venta de bienes Inmuebles

**"D".- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUISICION**

-- El Impuesto sobre la Renta por Adquisición que pueda haberse generado por virtud de la presente operación, no será calculado ni retenido por el suscrito Notario, de acuerdo a lo dispuesto en la fracción I primera del Artículo 129-A ciento veintinueve guión letra A, del Reglamento de la Ley de Impuesto sobre la Renta.

**"E".- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES**

-- Declaración del Impuesto Municipal sobre Adquisición de Inmuebles, pagada el día (21) veintiuno de Noviembre del (2008) dos mil ocho, en la Tesorería Municipal de Escobedo, NUEVO LEON, habiendo pagado la cantidad de \$7,157.00 (SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), según recibo oficial número 1104947, misma que dejo en copia fotostática debidamente autorizada en el apéndice de esta escritura.

-- ES PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN, sacado de su original que obran en mi Protocolo y Apéndice bajo el número (40,761) CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y UNO, del LIBRO (935) NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO.- Se expiden en (9) nueve fojas útiles, cada uno cotejadas y corregidas para uso de LUZ MARINA MORENO VALDES.- LUIS ALONSO CASTILLO RASCON.- En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los (21) veintin días del mes de Noviembre del (2008) dos mil ocho.- DOY FE.

60 FEB 11 13:24

LIC. RICARDO SALDAÑA DAVALOS  
NOTARIO PUBLICO No. 119  
SADR-410403-ME6



NOTARIA PUBLICA No. 119  
TITULAR  
RICARDO SALDAÑA DAVALOS  
MONTERREY, NUEVO LEON, MEXICO  
PRIMER DISTRITO

